

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ต่อการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กรณีบริษัทและบริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีบริษัทย่อยเข้าถือหุ้นของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ของ



Univentures

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด

14 พฤศจิกายน 2557

สารบัญ

ข้อมูลสรุป (Executive Summary).....	6
1. การเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า.....	11
1.1 รายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆของอาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์.....	11
1.1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	11
1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	12
1.1.3 มูลค่าสินทรัพย์ที่กำหนดและมูลค่าสิ่งตอบแทน	13
1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	13
1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่กำหนดไป	13
1.1.6 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน	18
1.1.7 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	22
1.2 รายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์	32
1.2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ.....	32
1.2.2 ประเภทและขนาดของรายการ	32
1.2.3 มูลค่าสินทรัพย์ที่กำหนด และมูลค่าสิ่งตอบแทน	33
1.2.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	33
1.2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่กำหนดไป	34
1.2.6 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน	38
1.2.7 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	41
1.3 รายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์.....	51
1.3.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ.....	51
1.3.2 ประเภทและขนาดของรายการ	51
1.3.3 มูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อและมูลค่าสิ่งตอบแทน.....	52
1.3.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	52
1.3.5 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน	53
1.3.6 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	54
2. รายการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน).....	55
2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ.....	55
2.2 ประเภทและขนาดของรายการ	55
2.3 มูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อและมูลค่าสิ่งตอบแทน.....	59
2.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	60
2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	62

2.6	ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน	63
2.7	ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	70
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน.....		93

คำย่อ

บริษัท หรือ UV	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
GOLD	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
KLAND	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
LRK	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
NSR	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด
F&N	Fraser and Neave Limited
FCL	Fraser Centerpoint Limited
SMJC	บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี เรียลเอสเตท จำกัด
FTPL	บริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) ฟิฟตี แอลทีดี
PF	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
กลุ่ม TCC	กลุ่มบริษัท ทีซีซี
ทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
REIT Transaction	การเข้าทำรายการภายใต้ธุรกรรมทรัสต์ของบริษัท และ GOLD ประกอบด้วย (1) การเข้าทำธุรกรรมของ LRK ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ รวมทั้งการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัททุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 (2) การเข้าทำธุรกรรมของ NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD โดยการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ (3) การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ โดย GOLD จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ (“ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์”)
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

อพ. 111/2557

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2557

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “UV”) ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2557 ได้พิจารณาและอนุมัติในเรื่องที่สำคัญดังนี้

1. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (“ทรัสต์”) โดยในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (“LRK”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ (“REIT Transaction”) ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนด และเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาให้เช่าช่วงทรัพย์สิน สัญญาเช่า สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับระหว่างบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด กับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สำเร็จครบถ้วน
- 2) บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)
- 3) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 4) มีการจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นทรัสต์

นอกจากนี้ ได้พิจารณาเห็นชอบการจัดตั้งบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีทุนจด

ทะเบียนไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 และมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริษัทดังกล่าวนี้

2. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 55.73 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ GOLD เข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ โดยในการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ดังกล่าว บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด (“NSR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก์ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ (“REIT Transaction”) ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนด และเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาให้เช่าช่วงทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาคดลงกระทำการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับระหว่าง NSR กับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สำเร็จครบถ้วน
- 2) บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 4) มีการจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นทรัสต์

3. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (“ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์”) โดยธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 2) มีการจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นทรัสต์

4. อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) จำนวน 1,780,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND และทำให้บริษัทมีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND โดยในการเข้าซื้อหุ้น KLAND ในครั้งนี้เป็นการซื้อเฉพาะในส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ¹

¹ บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี เรียลเอสเตท จำกัด (“SMJC”) ได้แสดงความประสงค์ต่อ GOLD ที่จะขายหุ้นสามัญ KLAND ที่ถือโดยกลุ่ม SMJC (ร้อยละ 39.33) ให้แก่บริษัท ซึ่งรวมถึงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ KLAND เพิ่มเติมจากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 20.22) ทั้งนี้การซื้อขายหุ้นสามัญ KLAND ดังกล่าวจะไม่รวมเงินลงทุนในบริษัท ริเวอร์ไซด์ โฮมส์ ดีเวลลอป

การเข้าทำรายการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควิวเซอร์ อีโคเพล็กซ์ของบริษัท ตามข้อ 1 มูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท และการเข้าทำรายการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ของ GOLD ตามข้อ 2 มูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.84 และไม่ต่ำกว่าร้อยละ 24.12 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ ดังนั้น รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 35.95 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท และ GOLD เป็นมูลค่าขั้นต่ำ ซึ่งมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคากลางกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานะของตลาดในขณะนั้น ดังนั้น บริษัท และ GOLD จึงประสงค์จะขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของแต่ละกิจการ ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ธุรกรรมของซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์โดย GOLD ตามข้อ 3 มูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งทรัสต์อยู่ระหว่างการเตรียมการจัดตั้งและยื่นคำขอจัดตั้งต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทจะจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท และการของซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.04 และร้อยละ 13.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND โดย GOLD ตามข้อ 4 มูลค่าไม่เกิน 3,560 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นการซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่น ตามมาตรา 107 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และยังเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 45.49 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (คำนวณโดยเปรียบเทียบกับบ

เม้นท์ จำกัด (“RHD”) และบริษัท วอเตอร์ไซด์ แลนด์ จำกัด (ถือหุ้นโดย RHD ร้อยละ 100) ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 RHD มีสถานะเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกันของ KLAND และ บริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) ฟิทีอี แอลทีดี (“FTPL”) ที่ทั้งสองบริษัทถือหุ้น RHD จำนวน 5,100,505 หุ้น และ 4,900,490 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51.00 และร้อยละ 49 ของทุนชำระแล้วของ RHD ตามลำดับ ซึ่งตามข้อเสนอการขายหุ้นสามัญ KLAND ให้แก่ GOLD นั้น SMJC จะดำเนินการให้ KLAND ขายหุ้นทั้งหมดที่ถือใน RHD ก่อนที่จะโอนขายหุ้นสามัญ KLAND ให้แก่ GOLD (โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 2 ข้อมูลสรุปของบริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน))

การเงินของ KLAND ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เฉพาะในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในแนวราบ และการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557)

ทั้งนี้ เมื่อรวมรายการซื้อหุ้น KLAND กับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ (1) การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 14.07 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และ (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทครั้งที่ 6/2557 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ GOLD จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ของแต่ละกิจการ อันได้แก่ การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่โดยบริษัท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.04 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และ ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์โดย GOLD ที่มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 13.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท จะยังคงเป็นตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 45.49 ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่น้อยกว่าร้อยละ 50

นอกจากนี้ การเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ที่จะขายหุ้นสามัญ KLAND ให้แก่ GOLD บางราย ได้แก่ บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี เรียดเอสเตท จำกัด (“SMJC”) และบริษัทในกลุ่ม SMJC (ถือหุ้น KLAND จำนวน 700,000,160 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 39.33 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND) หรือ บริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) ฟิทีอี แอลทีดี (“FTPL”) (ถือหุ้น KLAND จำนวน 720,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 40.45 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND) (กรณี FTPL มีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญ KLAND ให้แก่ GOLD) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GOLD และบริษัท เป็นเหตุให้การซื้อหุ้นสามัญ KLAND จาก SMJC บริษัทในกลุ่ม SMJC และ FTPL ซึ่งมีมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 2,840 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 41.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ทั้งนี้ เมื่อรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.019 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น รายการเกี่ยวข้องกันทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 41.49 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย

การทำรายการของ GOLD ดังกล่าวข้างต้น บริษัทในฐานะบริษัทแม่ของ GOLD จึงต้องดำเนินการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย รวมทั้งมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ บริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2557 จำนวน 1,262,010,305 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.01

ทั้งนี้ ในหนังสือแนบประชุมที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นกำหนดให้บริษัทต้องนำเสนอความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ (1) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน (2) ความเป็นธรรมของราคา

และเงื่อนไขของรายการ (3) ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่กับรายการ พร้อมเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงิน”) ในการทำหน้าที่ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อการเข้าทำรายการตามข้อ 1 - 4 ดังกล่าว

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท, GOLD และ KLAND รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เช่น มติคณะกรรมการบริษัท และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประเมินการทางการเงินและสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สัญญาและใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท, GOLD และ KLAND และเอกสารอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัท, GOLD และ KLAND รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท, GOLD และ KLAND ตลอดจนการประเมินภาวะอุตสาหกรรมและปัจจัยทางเศรษฐกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัท, GOLD และ KLAND รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท, GOLD และ KLAND มีความเป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสาระสำคัญ ตลอดจนเป็นการพิจารณาจากภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท และการทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ นอกจากนี้ในประเด็นด้านบัญชี ภาษี ข้อตกลง และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมทรัพย์สินยังไม่มีข้อสรุปสุดท้ายครบถ้วน ซึ่งทำให้ข้อเท็จจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงจากข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในรายงานฉบับนี้ได้ ดังนั้นการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่อาจยืนยันผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทในภายหน้าได้ ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2557 ได้พิจารณาและอนุมัติในเรื่องที่สำคัญดังนี้

1) อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ โดยในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว LRK ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควิวเซอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท

นอกจากนี้ ได้พิจารณาเห็นชอบการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 และมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริษัทดังกล่าวนี้

2) อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 55.73 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ GOLD เข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ โดยในการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ดังกล่าว NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท

3) อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (“ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์”)

4) อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) จำนวน 1,780,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND และทำให้บริษัทมีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND โดยในการเข้าซื้อหุ้น KLAND ในครั้งนี้เป็นการซื้อเฉพาะในส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ

การเข้าทำรายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควิวเซอร์ อีโคเพล็กซ์ของบริษัท ตามข้อ 1) มูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท และ การเข้าทำรายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ของ GOLD ตามข้อ 2) มูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.84 และ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 24.12 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ ดังนั้น รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 35.95 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

(โปรดพิจารณารายละเอียดการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในข้อ 1.1.2 และข้อ 1.2.2 ประเภทและขนาดของรายการ)

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท และ GOLD ตามข้อ 1) และ 2) เป็นมูลค่าขั้นต่ำ ซึ่งมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์จะขึ้นอยู่กับตลาดตกกันของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานะของตลาดในขณะนั้น ดังนั้น บริษัท และ GOLD จึงประสงค์จะขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของแต่ละกิจการ ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์โดย GOLD ตามข้อ 3) มูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งทรัสต์อยู่ระหว่างการเตรียมการจัดตั้งและยื่นคำขอจัดตั้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทจะจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท และการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.04 และร้อยละ 13.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND โดย GOLD ตามข้อ 4) มูลค่าไม่เกิน 3,560 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นการซื้อหรือการได้มาซึ่งกิจการของบริษัทอื่น ตามมาตรา 107 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และยังเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 45.49 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (คำนวณโดยเปรียบเทียบกับงบการเงินของ KLAND ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เฉพาะในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในแนวราบ และการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557)

ทั้งนี้ หากนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ 1) การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 14.07 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และ 2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทครั้งที่ 6/2557 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ GOLD ครั้งที่ 6/2557 จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ของแต่ละกิจการ อันได้แก่ การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่โดยบริษัท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.04 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และ ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์โดย GOLD ที่มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 13.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมด จะยังคงเป็นตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 45.49 ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่น้อยกว่าร้อยละ 50

(โปรดพิจารณารายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในข้อ 2.2 ประเภทและขนาดของรายการ)

นอกจากนี้ การเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ที่จะขายหุ้นสามัญ KLAND ให้แก่ GOLD บางราย ได้แก่ บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี รีล เอสเตท จำกัด (“SMJC”) และบริษัทในกลุ่ม SMJC หรือ บริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) ฟิทีโอแอลทีดี (“FTPL”) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GOLD และบริษัท เป็นเหตุให้การซื้อหุ้นสามัญ KLAND จาก SMJC บริษัทในกลุ่ม SMJC และ FTPL ซึ่งมีมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 2,840 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 41.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ทั้งนี้ เมื่อรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.019 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น รายการเกี่ยวข้องกันทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 41.49 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย

(โปรดพิจารณารายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในข้อ 2.2 ประเภทและขนาดของรายการ)

การเข้าทำรายการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ของบริษัทและ GOLD แก่ทรัสต์ เป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท ที่ต้องการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยที่ปัจจุบันรายได้หลักที่มาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ การจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท และ GOLD ได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ได้แก่ มีเงินสดหรือเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ลงทุน โครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ตามแผนการลงทุนในอนาคต สามารถนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป ทำให้ภาระหนี้ลดลง และสามารถกู้ยืมเงินใหม่ได้เพิ่มขึ้น การจำหน่ายสินทรัพย์ทำให้ไม่ต้องรับความเสี่ยงทั้งหมด ที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคตจากการเป็นผู้ให้เช่าอาคาร โดยตรง อีกทั้งจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทย่อยจะได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ นอกจากนี้ การจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ในครั้งนี้ ตามหลักการเบื้องต้นทางภาษี จะไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ ทั้งนี้ ณ วันที่เข้าทำรายการ แต่จะทยอยรับรู้รายได้เพื่อเสียภาษีตลอดอายุระยะเวลาของการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่า แต่ทั้งนี้ไม่รวมการจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ต้องมีภาระภาษีจากกำไรที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวในทันที ซึ่งมีจำนวนไม่มากนัก

อย่างไรก็ตาม การทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีผลกระทบและความเสี่ยง ต่อบริษัท และ GOLD ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆที่เกี่ยวข้อง จะถูกโอนไปที่ทรัสต์ ทำให้บริษัท และ GOLD ไม่มีรายได้ในส่วนนี้ต่อไป มีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ค่าตอบแทนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นหนี้สินในรายการเงินรับล่วงหน้าจากการขายสิทธิการเช่าให้ทรัสต์ในงบการเงิน เนื่องจากการทำรายการภายใต้ธุรกรรมทรัสต์ในครั้งนี้ ในทางบัญชีไม่ถือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่แท้จริง (True Sale) นอกจากนี้ กรณีที่เงื่อนไขบังคับต่างๆ ก่อนการเข้าทำรายการไม่บรรลุผลสำเร็จ ทำให้มีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยสูญเปล่า แต่ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายไปก่อนดังกล่าวมีจำนวนไม่มาก ได้แก่ ค่าที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น

สำหรับราคาขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่ไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระที่มีราคาประเมิน

เท่ากับ 2,386.54 ล้านบาท และ 2,698.50 ล้านบาท ตามลำดับ และราคาขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่ไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระที่มีราคาประเมินเท่ากับ 5,316.29 ล้านบาท และ 5,133.20 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสม เนื่องจาก เป็นไปตามเกณฑ์ในการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเงื่อนไขปกติทั่วไปของการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมควร ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และ GOLD ดังกล่าวข้างต้น มีความเหมาะสม ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ และควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

การเข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ โดย GOLD เพื่อช่วยสนับสนุนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้ทรัสต์สามารถระดมเงินทุนได้เพียงพอเพื่อใช้สำหรับการซื้อสินทรัพย์จากบริษัทและ GOLD ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ และด้วยสินทรัพย์ต่างๆ ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องให้แก่ทรัสต์ ส่งผลให้ GOLD ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การจองซื้อหน่วยทรัสต์จะเกิดขึ้นก่อนที่ GOLD จะได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ ทำให้มีภาระดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้นในช่วงระยะเวลาสั้นๆ เพื่อจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

นอกจากนี้ ราคาต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ที่ GOLD เข้าลงทุนจะเป็นราคาตลาด โดยเป็นราคาเดียวกับหน่วยทรัสต์ที่ทรัสต์ขายให้กับนักลงทุนทั่วไปที่กำหนดโดยวิธี Book Building

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ โดย GOLD มีความเหมาะสม ราคาในการเข้าทำรายการมีความยุติธรรม ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ และควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

การเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND โดย GOLD ถือเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่ GOLD มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอยู่แล้วในปัจจุบัน ประกอบกับ KLAND ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง มีผลประกอบการที่ดี มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ สามารถส่งเสริมธุรกิจของ GOLD และเป็นช่องทางการขยายธุรกิจ ขยายตลาด เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างโอกาสให้ GOLD และบริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ในกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้น รวมทั้งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (synergy) นอกจากนี้ ยังส่งผลให้ GOLD สามารถขยายตลาดที่อยู่อาศัยจากตลาดระดับกลาง ให้ครอบคลุมถึงตลาดระดับบนได้ทันที ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท ที่จะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม การทำรายการซื้อหุ้น KLAND ในครั้งนี้ จะทำให้ GOLD มีหนี้สินเพิ่มขึ้น จากการที่ต้องกู้ยืมเงินเพื่อใช้ซื้อหุ้น และอาจได้รับความเสี่ยงจากการลงทุนหากไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามที่คาดหวังไว้ รวมทั้งมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถประสานประโยชน์จากการรวมกัน (Synergy) ของสองกิจการได้ ซึ่งทำให้ประโยชน์ที่คาดไว้จากการลงทุนลดลง

ราคาที่กำหนดเป็นราคาซื้อหุ้นสามัญ KLAND ที่ 2.00 บาทต่อหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินตามวิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิและวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ซึ่งมีราคาประเมินตามวิธีดังกล่าวเท่ากับ 2.20 บาทต่อหุ้น และ 2.16 บาทต่อหุ้นตามลำดับ

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND ของ GOLD ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความเหมาะสม ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ และควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการต่างๆ ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถพิจารณาได้จากเหตุผลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินตามรายละเอียดในรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

1. การเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

บริษัท และ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีความประสงค์จะเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (REIT Transaction) ซึ่งจะจัดตั้งขึ้น โดยการทำรายการภายใต้ธุรกรรมทรัสต์ดังกล่าวประกอบด้วย

1.1) การเข้าทำธุรกรรมของ LRK ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆของ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ รวมทั้งการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99

1.2) การเข้าทำธุรกรรมของ NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD โดยการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆของ โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์

1.3) การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ โดย GOLD จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ (“ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์”)

บริษัทจะเข้าทำรายการหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ GOLD ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD ซึ่งการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ GOLD จะจัดขึ้นในวันที่ 9 ธันวาคม 2557 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการ การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงาน ก.ล.ต. และเงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่า และสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำเร็จ สำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD จะเกิดขึ้นเมื่อทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันบริษัท และ GOLD อยู่ระหว่างการดำเนินการในด้านต่างๆ เพื่อเตรียมจัดตั้งและยื่นคำขอจัดตั้งทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ รายละเอียดของการเข้าทำรายการต่างๆ มีดังต่อไปนี้

1.1 รายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆของอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

1.1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

บริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจะจัดตั้งขึ้น โดยให้ LRK ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆของ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนการเข้าทำ REIT Transaction บริษัทจะจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทคาดว่าจะดำเนินการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงาน ก.ล.ต. และเงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่า และสัญญาซื้อขายสินทรัพย์สำเร็จครบถ้วน ซึ่งปัจจุบันบริษัทและ GOLD อยู่ระหว่างการดำเนินการในด้านต่างๆ เพื่อเตรียมจัดตั้งทรัสต์และยื่นคำขอจัดตั้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 11.84 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ที่มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 22,807.15 ล้านบาท

ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เป็นดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} &= \frac{\text{มูลค่าที่ได้รับ} * 100\%}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\
 &= \frac{2,700,000,000 * 100\%}{22,807,147,000} \\
 &= 11.84\%
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ: ไม่ได้คำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ และเกณฑ์กำไรสุทธิ เนื่องจากรายการนี้ไม่ใช่รายการจำหน่ายหุ้น และไม่ได้คำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่ของบริษัท

ทั้งนี้ หากนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น ได้แก่ รายการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ของ GOLD ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท แก่ทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 24.12 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนั้น รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 35.95 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท และ GOLD เป็นมูลค่าขั้นต่ำ ซึ่งมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคากลางกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสภาวะของตลาดในขณะนั้น และราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนั้น บริษัท และ GOLD จึงประสงค์จะขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของแต่ละกิจการ ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.1.3 มูลค่าสินทรัพย์ที่กำหนดและมูลค่าสิ่งตอบแทน

LRK จะได้รับค่าตอบแทนจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์สุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคากลางกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง สภาวะของตลาดในขณะนั้น และราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ทั้งนี้ มูลค่าสิ่งตอบแทนที่กำหนดไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 350.82 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 14.93

1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- **คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง**

ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ขาย : บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (“LRK”)

ผู้รับเช่าช่วงและผู้ซื้อ : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจัดตั้งขึ้น โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นทริสต์ซึ่งกระทำในนามทริสต์ และเพื่อประโยชน์ของทริสต์

- **ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

- LRK เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทถือหุ้นใน LRK ในสัดส่วนร้อยละ 100.00
- บริษัทและ LRK ไม่มีความสัมพันธ์กับทริสต์ เนื่องจากทริสต์ยังอยู่ระหว่างการเตรียมจัดตั้ง องค์กรใดก็ตามที่ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทมีแผนจะจองซื้อหน่วยทริสต์ของทริสต์ จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทริสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของทริสต์ นอกจากนี้ NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของ GOLD และเป็นผู้ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทริสต์ มีแผนที่จะรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทริสต์

1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สินทรัพย์ของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่ LRK จะจำหน่ายให้แก่ทริสต์ มีรายละเอียดดังนี้

<p>สินทรัพย์ที่จะให้เช่าช่วงและซื้อขาย</p>	<p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ รวมเนื้อที่ 5-0-36.2 ไร่ รวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้ที่ดินดังกล่าว ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 5 กันยายน 2584)</p> <p>2) สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 5 กันยายน 2584) ซึ่งประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารสำนักงานโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 1-22^{1/} พื้นที่ภายในประมาณ 53,304 ตร.ม. และเป็นพื้นที่เช่ารวมประมาณ 27,184 ตร.ม. ซึ่ง
--	--

	<p>รวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารสำนักงานดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นบนอาคารสำนักงานดังกล่าว ▪ งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว ▪ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายหลังการทำ Due Diligence <p>3) กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นที่ใช้ในการประดับตกแต่ง และ/หรือใช้ในการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานดังกล่าว รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>หมายเหตุ : ¹อาคารสำนักงานโครงการปาร์ควิวเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสูง 33 ชั้น (ไม่นับรวมชั้นใต้ดิน) แต่ในการระบุเลขชั้นของอาคารประกอบไปด้วยชั้นที่ 1-12 และชั้นที่ 14-34 โดยไม่มีชั้นที่ 13 ซึ่งการระบุเลขชั้นดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกับอาคารสูงอื่นๆ ทั่วไป ที่มักจะนับข้ามชั้นที่ 13</p> <p>นอกจากนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2554 LRK ได้ให้บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เช่าพื้นที่บางส่วนของโครงการปาร์ควิวเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ชั้นที่ 23 – 34) เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม โดยมีสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ดังนั้น อาคารที่จะให้เช่าช่วงในครั้งนี้ จะไม่รวมพื้นที่ให้เช่าระยะยาวดังกล่าว</p>
ที่ตั้งสินทรัพย์	: 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
ทางเข้า - ออกและสภาพแวดล้อมทั่วไป	: ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนวิฑู อาคารมีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: ให้เช่าพื้นที่สำหรับใช้เป็นอาคารสำนักงานและร้านค้า โดยปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีอายุสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยของผู้เช่าในปัจจุบัน มีอายุประมาณ 3 ปี
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: LRK เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเช่าจากเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานโครงการปาร์ควิวเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินในอนาคตตามทีระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินมีสิทธิเลือกที่จะให้เลขาธิการหรือถอนสิ่งปลูกสร้างในโครงการ หรือส่งมอบสถานที่เช่า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่า หรือเลขาธิการมีสิทธิในการเสนอเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าในอนาคต) รวมถึง เฟอร์นิเจอร์

	<p>เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นๆที่ใช้ในการประดับตกแต่ง และ/หรือใช้ในการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานดังกล่าว รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว</p>
<p>ภาระผูกพัน</p>	<p>: มอบสิทธิการเช่าที่ดิน และจ้างก่อสร้างของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นประกันกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</p>

สรุปรายละเอียดของอาคารปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

1.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคารปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์



- ที่ตั้งอาคาร

อาคารปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โดยเป็นอาคารสำนักงานตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนเพลินจิต-วิฑู โดยสามารถเชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ ธนาคาร ร้านค้า Sky Lounge และภัตตาคารที่อยู่บนชั้นดาดฟ้า โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว เช่น โรงแรมดิโอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เป็นต้น

- แผนที่ตั้งอาคาร



- ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค

อาคารปาร์ควิวเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ ประกอบด้วยอาคารสูง 33 ชั้น² พร้อมทั้งจอดรถชั้นใต้ดิน 1 ชั้นและชั้นดาดฟ้า โดยชั้น 1-22 เป็นส่วนอาคารสำนักงานให้เช่า (พื้นที่จะขายให้แก่ทรัสต์) สำหรับชั้น 23-34 เป็นส่วนโรงแรมโอกูระ (ไม่ใช้พื้นที่ที่จะขายให้แก่ทรัสต์) โดยอาคารสำนักงานมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 27,184 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 5 ไร่ 36.2 ตารางวา ซึ่งบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ทำสัญญาเช่าที่ดินจากหม่อมหลวงสุชาดา เกษมสันต์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2554 - 5 กันยายน 2584 สร้างเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการงานเดือน กันยายน 2554

อาคารปาร์ควิวเชอร์ อีโคเพล็กซ์ มีระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ โดยมีลิฟท์โดยสาร 13 ชุด โดยแยกเป็นลิฟท์โดยสารทั่วไปจำนวน 9 ชุด ลิฟท์โดยสารโซนจอดรถจำนวน 3 ชุด และ Service Lift จำนวน 1 ชุด และมีบันไดเลื่อนจำนวน 4 ชุด

1.2 รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบันอาคารปาร์ควิวเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นสิทธิการเช่าของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (“LRK”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100.00 โดย LRK มีการทำสัญญาว่าจ้างบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโครงการ ทำหน้าที่ดูแลการให้บริการระบบสาธารณูปโภค และบริการทั่วไปอื่นๆ โดยมีอายุสัญญาการบริหารอาคารจำนวน 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 - 28 กุมภาพันธ์ 2560

² อาคารสำนักงานโครงการปาร์ควิวเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสูง 33 ชั้น (ไม่นับรวมชั้นใต้ดิน) แต่ในการระบุเลขชั้นของอาคารประกอบไปด้วยชั้นที่ 1-12 และชั้นที่ 14-34 โดยไม่มีชั้นที่ 13 ซึ่งการระบุเลขชั้นดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกับอาคารสูงอื่นๆ ทั่วไป ที่มักจะนับข้ามชั้นที่ 13

1.3 รายละเอียดพื้นที่เช่า และลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่เช่ารวม (เฉพาะส่วนที่จะให้เช่าช่วงแก่ทรัสต์ ซึ่งไม่รวมพื้นที่ชั้น 23-34 ในส่วนโรงแรม)

พื้นที่เช่าในอาคารปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
B1- 7	พื้นที่จอดรถ (จอดรถได้ 529 คัน)	2,740
	พื้นที่เก็บของ	278
1	ส่วนร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวก (Retail & Shopping)	1,016
8 - 22	ส่วนสำนักงานให้เช่า	25,019
8	พื้นที่วิกเตอร์ คลับ	871
	พื้นที่ส่วนกลาง	26,120
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด		56,044

1.4 ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่ทั้งอาคาร

ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่ แบ่งตามประเภทของผู้เช่า (เฉพาะส่วนที่จะให้เช่าช่วงแก่ทรัสต์ ซึ่งไม่รวมพื้นที่ชั้น 23-34 ในส่วนโรงแรม) ประกอบด้วย

- ผู้เช่ารายย่อย คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้าและบริการต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น
- ผู้เช่าส่วนสำนักงาน คือ บริษัทต่างๆที่เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงาน
- พื้นที่อาคารส่วนกลาง คือ พื้นที่ส่วนกลางที่ให้เช่าสำหรับการจัดแสดง นิทรรศการ จัดประชุม หรือจัดการสัมมนาต่างๆ และจัดกิจกรรมต่างๆ

หมายเหตุ : พื้นที่เช่าในส่วนโรงแรมที่ไม่รวมอยู่ในการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าแก่ทรัสต์ ปัจจุบันผู้เช่า คือ บริษัท ทีซี ซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เช่าพื้นที่สำหรับดำเนินกิจการโรงแรมดิ โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ (The Okura Prestige Bangkok)

1.5 สถานภาพและอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ทั้งอาคาร

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 อาคารปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ มีอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

	พื้นที่เก็บของ	ร้านค้า	สำนักงาน	รวม
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	278	1,016	25,019	26,313
พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	278	1,016	25,019	26,313
อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	100.00	100.00	100.00

นอกจากนี้ มีพื้นที่ในส่วนของ Victor Club จำนวน 871 ตารางเมตร เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่ต้องการห้องประชุมในระยะเวลาสั้นๆเป็นครั้งคราวไป

1.6 จุดเด่นของอาคารปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์

อาคารปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นโครงการอนุรักษ์พลังงานแห่งใหม่ใจกลางเพลินจิตซีดี อาคารมีลักษณะที่โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมที่สวยงาม โดยได้รับแรงบันดาลใจจากการประนมมือไหว้ และดอกบัว สะท้อนถึงเอกลักษณ์ความเป็นไทยที่งดงาม พร้อมนวัตกรรมการออกแบบและการก่อสร้างอาคารที่ล้ำสมัย ซึ่งเป็นอาคารแห่งแรกของประเทศไทยที่ได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ของสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council : USGBC) ระดับ Platinum โดยอาคารมีคุณสมบัติที่โดดเด่นดังนี้

- พื้นที่สีเขียวคิดเป็นร้อยละ 25 จากพื้นที่ที่มองจาก Top view
- ทำเลที่ตั้งโครงการ เชื่อมตรงจากระบบไฟฟ้าสถานีเพลินจิต ช่วยลดปริมาณการใช้รถยนต์ของผู้อยู่อาศัย
- กระจกอนุรักษ์พลังงาน เป็นกระจก 3 ชั้น (Laminated and Insulated Glass with Low E Coating) ที่มีช่องอากาศอยู่ระหว่างกลาง และเคลือบสารพิเศษที่มีคุณสมบัติช่วยลดปริมาณแสง แสงแดด และความร้อนเข้าสู่ตัวอาคาร
- ระบบปรับอากาศที่ออกแบบเพื่อควบคุมปริมาณลมเย็นให้พอเพียงกับความร้อนในแต่ละพื้นที่ (Variable Air Volume Control System)
- ระบบควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร และลดมลพิษของอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality)
- ระบบปรับระดับแสงภายในอาคารให้เหมาะสมกับแสงสว่างธรรมชาติ (Automatic Dimmer) จะช่วยปรับแสงสว่างของไฟที่มากเกินไปจนความจำเป็นโดยอัตโนมัติ
- การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคาร มาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse) รวมถึงรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำประปา
- ระบบอาคารอัตโนมัติ (Building Automatic System) ที่เชื่อมต่อ ควบคุม และบริหารจัดการทางวิศวกรรมงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร รวมถึงช่วยในการตรวจวัด และควบคุมการใช้พลังงาน
- ระบบลิฟท์อัจฉริยะ (Intelligent Lift System) ที่จะช่วยบริหารจัดการ ให้ผู้โดยสารสามารถเดินทางไปยังชั้นที่ต้องการได้รวดเร็วยิ่งขึ้น จึงช่วยประหยัดพลังงานได้มากถึงร้อยละ 30 จากระบบปกติ

1.1.6 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน

(1) วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในครั้งนี้ โดย LRK ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินให้เช่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆของโครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยที่ปัจจุบันรายได้หลักของบริษัทมาจากธุรกิจลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องใช้งบลงทุนจำนวนมากเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ จึงเป็นการใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่ดินที่เหลืออยู่ (ประมาณ 27 ปี) ให้เกิดประโยชน์สูงสุด (สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าหลักที่ทำกับเจ้าของทรัพย์สินจะสิ้นสุดในวันที่ 5 กันยายน 2584) โดยจะได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท

บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และการจ่ายชำระคืนหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่สถาบันการเงิน จำนวนคงเหลือประมาณ 1,030 ล้านบาท (คำนวณในกรณีที่ LRK ได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ขั้นต่ำที่ 2,700 ล้านบาท) ไปใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เพื่อสร้างรายได้และการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต อีกทั้งทำให้มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ขณะเดียวกันบริษัทยังได้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่จำหน่าย ในรูปของค่าบริการจัดการกองทรัสต์ ที่จะดำเนินการโดยบริษัทย่อยซึ่งจะจัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และค่าจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่จะดำเนินการโดย NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของ GOLD อีกทั้งยังมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์ ที่ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเข้าลงทุนในมูลค่าไม่เกิน 3,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ในทางภาษียังไม่ถือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่แท้จริง (True Sale) จึงยังไม่มีกำไรประเมินกำไรทางภาษี และภาษีเงินได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ทันที แต่จะทยอยรับรู้รายได้และเสียภาษีในแต่ละงวด ตลอดระยะเวลาของการเข้าช่วงสิทธิการเช่า

(2) ประโยชน์จากการเข้าทำรายการ

1) มีเงินสดหรือเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ลงทุน โครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ในอนาคต

เนื่องจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูงในการจัดหาที่ดินและการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งในกรณีการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารต่างๆจะมีรายได้ในรูปของค่าเช่าและค่าบริการที่จะทยอยรับรู้รายได้ในระยะยาว และมีระยะเวลานานในการคืนทุน หรือสร้างกระแสเงินสดใหม่ให้เพียงพอเพื่อจะพัฒนาโครงการใหม่ๆอย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้แก่ทรัสต์ ในครั้งนี้ โดยการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆในโครงการดังกล่าว ทำให้บริษัทได้รับเงินสดจำนวนมาก ภายหลังจากหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจ่ายชำระคืนหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวแก่สถาบันการเงิน ซึ่งในกรณีที่ LRK ได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามเกณฑ์ขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ 2,700 ล้านบาท บริษัทจะมีกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิประมาณ 1,030 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆตามแผนการลงทุนในอนาคต ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้และการเติบโตให้แก่บริษัทได้อย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในอนาคต

2) ลดภาระหนี้ และเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงินในอนาคต

บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ ส่วนหนึ่งไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่ LRK มีต่อสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่จำหน่าย เป็นจำนวน 1,274.00 ล้านบาท (อ้างอิงจากภาระหนี้ที่จะคงเหลือ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2557) ส่งผลให้บริษัทย่อยมีภาระหนี้สินลดลง ซึ่งจะช่วยให้มีความสามารถในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้เพิ่มขึ้น เพื่อนำมาใช้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆได้อีก นอกจากนี้ การชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว ทำให้มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงด้วย

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ อาจถูกพิจารณาเป็นธุรกรรมการเงิน โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนที่ LRK จะได้รับจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆในโครงการ จัดเป็นหนี้สินจากการประมาณการทางบัญชีเสมือนการกู้ยืมเงินระยะยาว ซึ่งหนี้สิน

ดังกล่าวจะทยอยลดลงเสมือนการชำระคืนเงินต้นภายในระยะเวลาที่เหลืออยู่ของระยะเวลาการเช่าช่วงสิทธิการเช่า แต่ทั้งนี้หนี้สินที่นำมาใช้ในการคำนวณความสามารถในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ สำหรับการให้สินเชื่อโดยทั่วไป จะไม่นับรวมหนี้สินที่เกิดจากการประมาณการทางบัญชี หรือหนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย ส่งผลให้ถึงแม้บริษัทและบริษัทย่อยจะมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ แต่ก็จะไม่กระทบความสามารถในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน

3) ลดความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานในอนาคต

ค่าเช่าช่วงสิทธิการเช่าก่อนหักค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท ที่บริษัทจะได้รับจากการทำรายการในครั้งนี้ เปรียบเสมือนว่าบริษัทได้รับรายได้ค่าเช่าในอนาคตในมูลค่าปัจจุบันทั้งจำนวนทันทีที่มีการทำรายการ โดยไม่ต้องรอผลประกอบการในอนาคตแต่ละปีเป็นระยะเวลาประมาณ 27 ปี รวมทั้งไม่ต้องรับความเสี่ยงทั้งหมดจากความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจและผลกระทบจากการแข่งขันที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจได้รับผลกระทบหากผลประกอบการในอนาคตไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนการลงทุนของหน่วยทรัสต์ ที่ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะเข้าลงทุนในสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์

4) มีรายได้จากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ ในรูปค่าตอบแทนจากการบริหารจัดการสินทรัพย์ เนื่องจากบริษัทจะจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 99.99 ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นการสนับสนุนการเข้าทำ REIT Transaction ในครั้งนี้ ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว

นอกจากนี้ ทรัสต์ยังประสงค์ที่จะให้มีการว่าจ้าง NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท (บริษัทถือหุ้นผ่าน GOLD) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการว่าจ้างดังกล่าว ทั้งนี้ NSR เป็นผู้บริหารโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์อยู่ในปัจจุบัน จึงมีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารและจัดการพื้นที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนจากการบริหารจัดการดังกล่าวข้างต้น ยังไม่มีข้อสรุปสุดท้าย เนื่องจากปัจจุบันอยู่ระหว่างการเตรียมการจัดตั้งทรัสต์ และการตกลงร่วมกันในสัญญาต่างๆ ของคู่สัญญาทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

5) ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ทันที ณ วันที่เข้าทำรายการ แต่จะทยอยรับรู้รายได้ เพื่อเสียภาษีตลอดอายุระยะเวลาของการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่า

การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ในครั้งนี้ ที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว ประมาณ 350.82 ล้านบาท แต่ทั้งนี้ตามหลักการเบื้องต้นทางภาษี การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว เป็นการทำรายการภายใต้ธุรกรรมทรัสต์ (REIT Transaction) อาจไม่ถือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่แท้จริง (True Sale) เนื่องจากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงในสินทรัพย์นั้น จึงไม่มีการประเมินกำไรทางภาษี และภาษีเงินได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ โดยค่าตอบแทนที่ LRK ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะไม่ถูกบันทึกเป็นเงินได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ทางภาษี) ณ วันที่เข้าทำรายการ เสมือนไม่มีการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นออกไปจริง แต่จะทยอยรับรู้รายได้สุทธิและเสียภาษีเงินได้ตามงวดที่เกิดขึ้นจริงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารเงินสดได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นของโครงการ เช่น

เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆให้แก่กองทรัสต์ หากมีกำไรจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากส่วนต่างของราคาขายและมูลค่าตามบัญชี ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนไม่มากนัก

(3) ผลกระทบและความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

1) มิกระแสวิกฤตจากราคาเช่าและค่าบริการในโครงการปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ลดลง

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ของโครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่จำหน่ายให้แก่ทรัสต์ จะถูกโอนไปที่ทรัสต์ ทำให้ LRK ไม่มีรายได้ในส่วนนี้ต่อไป อย่างไรก็ตาม บริษัทจะได้ค่าตอบแทนเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท ซึ่งสามารถนำไปจ่ายชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และใช้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อไปได้

2) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ อาจไม่ถือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่แท้จริง (True Sale) ค่าตอบแทนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวนไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะทางการเงิน (ในรายการรายได้ค่าเช่าช่วงรับล่วงหน้า) ซึ่งจะทยอยลดลงในแต่ละปี ในขณะที่เดียวกันก็ทยอยรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนในแต่ละปี ประมาณปีละ 100 ล้านบาท (คำนวณจากราคาขายขั้นต่ำที่ 2,700 ล้านบาท หารด้วยระยะเวลาให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าโดยประมาณที่ 27 ปี) ทั้งนี้ หากคำนวณผลกระทบดังกล่าวโดยอ้างอิงจากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจาก 12,594.65 ล้านบาท เป็น 22,418.21 ล้านบาท (รวมผลกระทบจากหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ของ NSR และสุทธิด้วยการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว และรวมเงินกู้ยืมของ GOLD เพื่อเข้าซื้อหุ้น KLAND) จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.23 เท่า เป็น 2.19 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.84 เท่า เป็น 1.17 เท่า

อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คาดว่าจะไม่กระทบต่อเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่กำหนดโดยสถาบันการเงินดังกล่าวข้างต้น แต่ในทางกลับ การนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้ยืม จะทำให้บริษัทมีความสามารถในการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นๆได้เพิ่มขึ้น

3) ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ GOLD มีมติอนุมัติให้ LRK และ GOLD เข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น และอนุมัติให้ GOLD จองซื้อหน่วยทรัสต์ เงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จครบถ้วน ซึ่งรวมถึงเจ้าของทรัพย์สิน³ ได้รับทราบและลงนามในหนังสือยินยอม อนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าช่วงสินทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุน

³ เจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบต่างๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

เป็นการทั่วไป และมีการจดทะเบียนกองทรัสต์แล้ว ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ บริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการโดยสูญเปล่า ซึ่งค่าใช้จ่ายที่สำคัญ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

1.1.7 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

1.1.7.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

LRK ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่งทรีสต์ ระยะเวลาการให้เช่าและเช่าช่วงสินทรัพย์ดังกล่าวประมาณ 27 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 5 กันยายน 2584) ในมูลค่าขั้นต่ำที่จะได้รับจากทรัสต์จำนวน 2,700 ล้านบาท

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ด้วยวิธีการเงิน 3 วิธี ดังนี้

- ก) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- ข) วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ
- ค) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ในแต่ละวิธี เป็นดังนี้

ก) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

ในการประเมินมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน และอุปกรณ์ของอาคารปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ตามงบการเงินงวดล่าสุดของ LRK ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน ^{1/}	157.19
อาคารสำนักงาน ^{2/}	2,088.61
อุปกรณ์และทรัพย์สินอื่นๆ ^{2/}	103.38
รวมมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่าย	2,349.18

หมายเหตุ: ^{1/} เป็นมูลค่าตามบัญชีของสิทธิการเช่าที่ดินภายหลังหักส่วนของสิทธิการเช่าในส่วนพื้นที่โรงแรมแล้ว (เป็นส่วนมูลค่าตามบัญชีตามสิทธิในพื้นที่ของแต่ละฝ่าย) โดยมูลค่าตามบัญชีของสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดก่อนการปันส่วนพื้นที่ส่วนโรงแรมเท่ากับ 232.31 ล้านบาท

^{2/} มูลค่าตามบัญชีของอาคารสำนักงาน อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นๆ เป็นส่วนของ LRK ทั้งหมด โดยไม่ได้รวมในส่วนพื้นที่โรงแรมที่ได้ส่งมอบให้กับบริษัท ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งได้เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นสิทธิการเช่า 30 ปี เมื่อเดือนธันวาคม 2554 โดย LRK มีรายได้ค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่า 30 ปี ที่ได้รับมาแล้วล่วงหน้าแล้วทั้งหมด รวมทั้งรับรู้ต้นทุน ณ วันที่ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และทรัพย์สินอื่นๆของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ ซึ่งประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 2,349.18 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้สำหรับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ที่มูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท เป็นจำนวนเท่ากับ 350.82 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 12.99 ของราคาขายขั้นต่ำ

ข) วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“เดอะแวลูเอชัน”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ได้ประเมินราคาสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่า และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำการสำรวจและประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 ซึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระได้เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินคือ **วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)** เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (Property Generating Income) โดยรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ มีสรุปไว้ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

สรุปราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ เป็นดังนี้

สินทรัพย์ที่ประเมินราคา	ราคาประเมินโดยเดอะแวลูเอชัน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2557
สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	2,698.50 ล้านบาท

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ในครั้งนี้ เดอะแวลูเอชันไม่ได้พิจารณาโดยรวมมูลค่าพื้นที่เช่าชั้นที่ 23 – 34 ซึ่งเป็นส่วนของโรงแรมโอคุระ (ไม่ใช่พื้นที่ที่จะขายให้แก่ทรัสต์) เนื่องจากเมื่อเดือนธันวาคม 2554 LRK ได้ให้บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม โดยมีสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง ระบบงาน และทรัพย์สินอื่นๆของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ ซึ่งประเมินโดยวิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับ 2,698.50 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้สำหรับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ที่มูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท เป็นจำนวนเท่ากับ 1.50 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.06 ของราคาขายขั้นต่ำ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่จัดทำโดยเดอะแวลูเอชัน ซึ่งเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่านั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพทรัพย์สินดังกล่าวที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และมีการทำสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มีความเหมาะสมที่จะใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อกำหนดมูลค่าการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ในครั้งนี้

ค) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ

LRK ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเข้าทำรายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือกับเจ้าของที่ดินประมาณ 26 ปี 11 เดือน (ตุลาคม 2557 - 5 กันยายน 2584) และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท

อาคารปาร์ควอเตอร์ (ดำเนินการ โดย LRK) ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกเพลินจิต สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต เป็นอาคารสูง 33 ชั้น⁴ พร้อมทั้งจอดรถชั้นใต้ดิน 1 ชั้นและชั้นลาดฟ้า โดยชั้น 1-22 เป็นส่วนอาคารสำนักงานให้เช่า (พื้นที่ที่จะขายให้แก่ทรัสต์) สำหรับชั้น 23-34 เป็นส่วนโรงแรมโอคุระ (ไม่ใช่พื้นที่ที่จะขายให้แก่ทรัสต์) โดยอาคารสำนักงานมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 27,184 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนร้านค้า 1,016 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 25,019 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของ 278 ตารางเมตร ปัจจุบันอาคารมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้วร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ มีพื้นที่ของวิกเตอร์คลับอีก 871 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ให้บริการจัดประชุมสัมมนาทั่วไปแก่บุคคลภายนอก

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาหรือมูลค่าขั้นต่ำของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินประมาณการกระแสเงินสดของอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 26 ปี 11 เดือน ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินที่เหลืออยู่กับเจ้าของที่ดิน และคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัท

ทั้งนี้ ประมาณการกระแสเงินสดของอาคารดังกล่าว บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น โดยกำหนดสมมติฐานในการประมาณการจากการอ้างอิงข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงในอดีตของการบริหารอาคาร ข้อมูลการคาดการณ์โดยอาศัยประสบการณ์ในการดำเนินโครงการของผู้บริหารและการวิเคราะห์ภาวะอุตสาหกรรมและปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้สอบทานประมาณการดังกล่าว และได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน และการเข้าทำรายการของบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่และผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดขึ้นภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของอาคารเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าของสินทรัพย์ที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการ มีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่า

1.1.1 รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน

⁴ อาคารสำนักงานโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสูง 33 ชั้น (ไม่นับรวมชั้นใต้ดิน) แต่ในการระบุเลขชั้นของอาคารประกอบไปด้วยชั้นที่ 1-12 และชั้นที่ 14-34 โดยไม่มีชั้นที่ 13 ซึ่งการระบุเลขชั้นดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกับอาคารสูงอื่นๆ ทั้งหมดที่มักจะนับข้ามชั้นที่ 13

(หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	251.91	265.84	279.13	293.09	307.74	320.05	332.85	346.17	360.01

(หน่วย : ล้านบาท)	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	374.41	389.39	404.97	421.16	438.01	455.53	473.75	492.70	512.41

(หน่วย : ล้านบาท)	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584 (ม.ค. - ส.ค.)
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	532.91	554.22	576.39	599.45	623.43	648.36	674.30	701.27	486.21

ประมาณการรายได้ค่าเช่าสำนักงานในอนาคตจากพื้นที่เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าเช่าต่อตารางเมตร ดังนี้

- พื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมดประมาณ 25,019 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) เท่ากับร้อยละ 99 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยปัจจุบันอาคารปาร์ควนเซอร์มีผู้เช่าเต็มพื้นที่ และมีลูกค้ารอเช่าพื้นที่อีกจำนวนหนึ่งหากผู้เช่าเดิมย้ายหรือไม่ต่อสัญญา และด้วยปัจจัยทำเลที่ตั้งของอาคาร ตั้งอยู่ศูนย์กลางของธุรกิจ การคมนาคมสะดวก ทำให้ผู้บริหารเชื่อมั่นว่าจะสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2557 - 2559 เท่ากับ 803 บาทต่อตารางเมตร 848 บาทต่อตารางเมตร และ 894 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าของผู้เช่าในแต่ละปี ซึ่งเป็นสัญญาระยะสั้น 3 ปี เมื่อครบสัญญาเช่า บริษัทคาดการณ์ว่าตั้งแต่ปี 2560 - 2562 อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี และตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการปรับอัตราค่าเช่าของสำนักงานโดยทั่วไป อัตราการปรับค่าเช่าในช่วงแรกที่ทำให้ได้ในอัตราสูง เนื่องจากยังเป็นอาคารใหม่ (อาคารปาร์ควนเซอร์เริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนกันยายน 2554) และมีการบำรุงรักษาอาคารเป็นอย่างดี

1.1.2 รายได้จากพื้นที่เช่าส่วนร้านค้า

(หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566
รายได้จากพื้นที่เช่าส่วนร้านค้า	26.95	27.54	29.04	30.56	32.04	33.37	34.67	36.03	37.52

(หน่วย : ล้านบาท)	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รายได้จากพื้นที่เช่าส่วนร้านค้า	38.98	40.50	42.18	43.83	45.54	47.42	49.27	51.20	53.31

(หน่วย : ล้านบาท)	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584 (ม.ค. - ส.ค.)
รายได้จากพื้นที่เช่าส่วนร้านค้า	55.39	57.56	59.94	62.28	64.71	67.39	70.02	72.76	50.51

- พื้นที่ส่วนร้านค้าให้เช่าทั้งหมดประมาณ 1,016 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปัจจุบันพื้นที่เช่าร้านค้ามีผู้เช่าเต็มพื้นที่ ด้วยปัจจัยที่ตั้งอาคารที่เดินทางเข้าออกสะดวก สามารถเดินเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิตได้ มีทั้งผู้เช่าและผู้มาติดต่อในอาคารและคนทำงานในบริเวณถนนเพลินจิตผ่านเข้าออกจำนวนมาก (มี Traffic ที่ดี)

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2557 - 2559 เท่ากับ 1,994 บาทต่อตารางเมตร 2,217 บาทต่อตารางเมตร และ 2,263 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าของผู้เช่าในแต่ละปี ซึ่งเป็นสัญญาระยะสั้น 3 ปี เมื่อครบสัญญาเช่า บริษัทคาดการณ์ว่าตั้งแต่ปี 2560 - 2562 อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี และตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าส่วนร้านค้าเริ่มต้นในปี 2557 สอดคล้องกับรายงานจากการสำรวจค่าเช่าของพื้นที่เช่าร้านค้าบริเวณใกล้เคียงโดยผู้ประเมินอิสระที่ประมาณ 1,500 - 2,000 บาทต่อตารางเมตร

1.1.3 รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ (Storage)

(หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ	1.45	1.59	1.67	1.75	1.84	1.91	1.99	2.07	2.15

(หน่วย : ล้านบาท)	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ	2.24	2.33	2.42	2.52	2.62	2.72	2.83	2.94	3.06

(หน่วย : ล้านบาท)	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584 (ม.ค. - ส.ค.)
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ	3.18	3.31	3.44	3.58	3.73	3.87	4.03	4.19	2.91

- พื้นที่ส่วนเก็บของให้เช่าทั้งหมดประมาณ 278 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปัจจุบันพื้นที่เก็บของมีผู้เช่าเก็บของเต็มพื้นที่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ขนาดเล็กจึงคาดว่าจะมีความต้องการเช่าเต็มพื้นที่ตลอดอย่างต่อเนื่อง
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2557 - 2559 เท่ากับ 420 บาทต่อตารางเมตร 433 บาทต่อตารางเมตร และ 476 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าของผู้เช่าในแต่ละปี ซึ่งเป็นสัญญาระยะสั้น 3 ปี เมื่อครบสัญญาเช่า บริษัทคาดการณ์ว่าตั้งแต่ปี 2560 - 2562 อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี และตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ การประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้บริหารบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับการปรับอัตราค่าเช่าของสำนักงานโดยทั่วไป อัตราการปรับค่าเช่าในช่วงแรกที่มีอัตราเพิ่มสูง เนื่องจากยังเป็นอาคารใหม่ (อาคารปาร์คเวนเชอร์เริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนกันยายน 2554) และมีการบำรุงรักษาอาคารเป็นอย่างดี ประกอบกับในปี 2558 ที่จะมีการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน คาดว่าจะมีความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอนาคตได้

นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระมีความเห็นต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารปาร์คเวนเชอร์ว่าเป็นอาคารใหม่และตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่น ทำให้อัตราค่าเช่าโดยทั่วไปสูงกว่าอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง เช่น อาคารอลซีชั่น อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ เป็นต้น

1.1.4 รายได้ค่าบริการส่วนพื้นที่วิกเตอร์ คลับ

พื้นที่ของวิกเตอร์ คลับ ซึ่งเป็นพื้นที่ให้บริการจัดประชุมสัมมนา ให้บริการแก่บุคคลภายนอก โดยบริษัทอ้างอิงรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2556 เท่ากับ 6.27 ล้านบาท และประมาณการรายได้ค่าบริการส่วนพื้นที่ วิกเตอร์ คลับในปี 2557 - 2584 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.1.5 รายได้อื่น ของอาคารปาร์ควอเตอร์ ประกอบด้วย

- 1) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ ประมาณการรายได้ค่าบริการที่จอดรถเป็นรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือนของพื้นที่ปล่อยเช่ารวม โดยอ้างอิงรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2556 เท่ากับ 34.23 บาทต่อตารางเมตร และประมาณการรายได้ค่าบริการที่จอดรถในปี 2557 - 2584 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- 2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าแก๊ส เป็นต้น โดยประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภคเป็นรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือนของพื้นที่ปล่อยเช่ารวม โดยอ้างอิงรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2556 เท่ากับ 54.30 บาทต่อตารางเมตร และประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภคในปี 2557 - 2584 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- 3) รายได้ค่าบริการไอเอ็นเอสเวลา ในปี 2556 มีจำนวน 2.48 ล้านบาท ประมาณการให้ในปี 2557 - 2584 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- 4) รายได้จากกาให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่เช่าระยะยาวส่วนโรงแรมโอกูระ โดยบริษัทให้บริการบำรุงรักษาและดูแลจัดการเกี่ยวกับระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บริเวณพื้นที่ส่วนกลางในอาคาร และพื้นที่ภายนอกอาคาร โดยมีรายได้ตามสัญญาบริการเท่ากับ 425,695 บาทต่อเดือน ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- 5) รายได้อื่น ในปี 2556 มีจำนวน 2.18 ล้านบาท ประมาณการรายได้อื่นในปี 2557 - 2584 ให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี

ทั้งนี้ อัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ดังกล่าวข้างต้น พิจารณาตามการคาดการณ์ของผู้บริหารบริษัท โดยประมาณการการเติบโตของรายได้ให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงและไม่สูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าพื้นที่ที่เท่ากับร้อยละ 4-5 ต่อปี

2. ต้นทุนบริการ

- ต้นทุนค่าบริหารจัดการอาคาร ปัจจุบันบริษัทว่าจ้างบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอาคาร โดยในปี 2557 ประมาณการจากงบประมาณของบริษัทซึ่งเท่ากับ 9.22 ล้านบาท โดยจำนวนดังกล่าวได้สะท้อนต้นทุนค่าบริหารจัดการอาคารที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 8 เดือน (ม.ค. - ส.ค.) ของปี 2557 แล้ว สำหรับปี 2558 เป็นต้นไป ประมาณการให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค โดยในปี 2557 ประมาณการจากงบประมาณของบริษัทซึ่งเท่ากับ 25.39 ล้านบาท โดยจำนวนดังกล่าวได้ค่าสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 8 เดือน (ม.ค. - ส.ค.) ของปี 2557 แล้ว สำหรับปี 2558 เป็นต้นไป ประมาณการให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- ค่าทำความสะอาด โดยในปี 2557 ประมาณการจากงบประมาณของบริษัทซึ่งเท่ากับ 4.73 ล้านบาท โดยจำนวนดังกล่าวได้ค่าทำความสะอาดที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 8 เดือน (ม.ค. - ส.ค.) ของปี 2557 แล้ว สำหรับปี 2558 เป็นต้นไป ประมาณการให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- ค่ารักษาความปลอดภัย โดยในปี 2557 ประมาณการจากงบประมาณของบริษัทซึ่งเท่ากับ 8.52 ล้านบาท โดยจำนวนดังกล่าวได้สะท้อนค่ารักษาความปลอดภัยที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 8 เดือน (ม.ค. - ส.ค.) ของปี 2557 แล้ว สำหรับปี 2558 เป็นต้นไป ประมาณการให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- ค่าใช้จ่ายดูแลบำรุงรักษางานระบบต่างๆ เช่น ระบบแอร์ ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบที่จอดรถ เป็นต้น โดยในปี 2557 ประมาณการจากงบประมาณของบริษัทซึ่งเท่ากับ 9.18 ล้านบาท โดยจำนวนดังกล่าวได้สะท้อนค่าใช้จ่ายดูแลบำรุงรักษางานระบบที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 8 เดือน (ม.ค. - ส.ค.) ของปี 2557 แล้ว สำหรับปี 2558 เป็นต้นไป ประมาณการให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ อัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนและค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น เป็นไปตามการคาดการณ์ของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งได้พิจารณาจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของต้นทุนและค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอดีต

3. ค่าใช้จ่ายอื่นและภาษี

- ค่าเช่าที่ดิน

ประมาณค่าเช่าที่ดินจ่ายเจ้าของที่ดิน ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2554 - 5 กันยายน 2584 ซึ่งมีค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 24.60 - 40.60 ล้านบาทต่อปี

- ค่าภาษีโรงเรือน

ประมาณการค่าภาษีโรงเรือนตามการคาดการณ์ของผู้บริหารจากจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายจริง โดยในปี 2557 ประมาณการเท่ากับ 9.20 ล้านบาท และตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นไป ประมาณการให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- ค่าประกันภัย

ประมาณการค่าประกันภัยในปี 2557 อ้างอิงจากงบประมาณของบริษัทเท่ากับ 2.91 ล้านบาท และตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นไป กำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี

4. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน ได้แก่ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาประจำปี โดยประมาณการค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาประจำปีเท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้ รวมทั้งบริษัทคาดการณ์งบประมาณลงทุนที่ต้องใช้ปรับปรุงอาคาร (Major Renovate) ในปี 2569 หรือประมาณ 15 ปีหลังจากเปิดอาคารในเดือนกันยายน 2554 ประมาณ 100 ล้านบาท

5. อัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินใช้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของบริษัท เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของอาคาร ซึ่งคำนวณได้เท่ากับ ร้อยละ 11.62

โดยมีสูตรการคำนวณ WACC ดังนี้

$$WACC = Ke * E / (D + E) + Kd * (1 - T) * D / (D + E)$$

$$Ke = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 17.74}$$

$$Kd = \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของ LRK เท่ากับร้อยละ 5.50 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันที่ได้รับจากสถาบันการเงิน}$$

$$t = \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 0 เนื่องจากเป็นการขายกระแสเงินสดของอาคารซึ่งไม่มีภาระภาษีจากการขายสินทรัพย์มาเกี่ยวข้อง}$$

$$E = \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม}$$

$$D = \text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย}$$

$$E/V = \text{สัดส่วนเงินทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น ร้อยละ 50 อ้างอิงการคาดการณ์แหล่งที่มาของเงินทุนจะมาจากสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1 : 1}$$

$$D/V = \text{สัดส่วนการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 50 อ้างอิงการคาดการณ์แหล่งที่มาของเงินทุนจะมาจากสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1 : 1}$$

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$Ke = Rf + \beta (Rm - Rf)$$

โดยที่ Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 30 ปี ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2557 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.01 (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th) โดยการอ้างอิงพันธบัตรที่มีอายุคงเหลือยาวที่มีการซื้อขายต่อเนื่อง และสอดคล้องกับอายุสัญญา

Beta (β) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นบริษัทย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งเท่ากับ 1.404 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2557)

Rm อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2532 - 2556) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.79

ตารางสรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในช่วงระหว่างเดือนตุลาคม 2557 - สิงหาคม 2584

(หน่วย : ล้านบาท)	2557 (ต.ค. - ธ.ค.)	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565
กระแสเงินสดสุทธิ	67.36	204.97	214.93	227.50	240.66	254.40	265.58	274.43	286.44
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	65.54	178.65	167.83	159.15	150.83	142.84	133.60	123.67	115.65

(หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574
กระแสเงินสดสุทธิ	299.02	312.02	325.55	236.73	351.36	366.57	382.50	398.96	412.81
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	108.16	101.11	94.51	61.57	81.87	76.53	71.54	66.85	61.97

(หน่วย : ล้านบาท)	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584 (ม.ค. - ส.ค.)
กระแสเงินสดสุทธิ	430.73	449.26	468.52	488.69	505.93	527.60	550.29	573.74	597.15	437.47
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	57.93	54.13	50.57	47.26	43.83	40.95	38.26	35.74	33.33	22.66

รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	2,386.54
--	-----------------

จากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของอาคารปาร์ควินเซอร์ โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ จะได้มูลค่าของสิทธิการเช่าของอาคารปาร์ควินเซอร์เท่ากับ 2,386.54 ล้านบาท

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของโครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์

วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าให้เข้าช่วง (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าให้เข้าช่วง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	2,349.18	ไม่ต่ำกว่า 2,700.00	(350.82)	(12.99)
2. วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	2,698.50	ไม่ต่ำกว่า 2,700.00	(1.50)	(0.06)
3. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	2,386.54	ไม่ต่ำกว่า 2,700.00	(313.46)	(11.61)

ทั้งนี้ การประเมินราคาสินทรัพย์ในแต่ละวิธีมีข้อดี และข้อด้อยแตกต่างกัน โดยแต่ละวิธีสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมในการประเมินราคาสินทรัพย์แตกต่างกัน โดยวิธีมูลค่าตามบัญชี สะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ขณะใดขณะหนึ่งตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้เท่านั้น โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สอดคล้องหลักการประเมินราคาของที่ปรึกษาทางการเงินโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของสินทรัพย์ จากกระแสเงินสดของอาคารที่ได้จากรายได้ค่าเช่า ภายใต้สมมติฐานการประมาณการรายการที่สำคัญ เช่น อัตราค่าเช่า ค่าบริการ อัตราการเช่าพื้นที่ ในอนาคตตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ ตลอดจนการประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าของสินทรัพย์โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีหลักการในการพิจารณาที่สอดคล้องกันดังกล่าว โดยมีราคาประเมินที่เท่ากับ 2,386.54 ล้านบาท และ 2,698.50 ล้านบาท ตามลำดับ มีความเหมาะสมที่จะใช้อ้างอิงในการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ในครั้งนี้ ซึ่งจากการพิจารณาราคาประเมินดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ราคาขั้นต่ำที่กำหนดเป็นราคาให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน

ให้เช่าอาคารสำนักงาน และการจำหน่ายกรรมสิทธิ์สินทรัพย์อื่นๆ ของโครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่ไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระ

1.1.7.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการจากข้อมูลที่ปรากฏในมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งพบว่ามีเงื่อนไขสำคัญและเงื่อนไขบังคับก่อนที่กลุ่มบริษัทต้องดำเนินการให้บรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการ เช่น

- 1) เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาให้เช่าช่วงทรัพย์สิน สัญญาเช่า สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องระหว่าง LRK กับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สำเร็จครบถ้วน
- 2) บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)
- 3) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 4) มีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นทรัสต์

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวเป็นหน้าที่ที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ในการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเงื่อนไขปกติทั่วไปของการให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า เงื่อนไขในการเข้าทำรายการของกลุ่มบริษัทในครั้งมีความเหมาะสม

1.2 รายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์สินทรัพย์อื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

1.2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีความประสงค์จะเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าซึ่งจะจัดตั้งขึ้น โดยให้ NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD เป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์สินทรัพย์อื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท นอกจากนี้ NSR จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ (Property Manager) ของทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้ GOLD จะเข้าทำรายการดังกล่าว ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD แล้ว นอกจากนี้ เนื่องจาก GOLD มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทถือหุ้น GOLD ร้อยละ 55.73 เป็นเหตุให้การเข้าทำรายการดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วย

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว คาดว่าการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์สินทรัพย์อื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงาน ก.ล.ต. และเงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่า และสัญญาซื้อขายสินทรัพย์สำเร็จครบถ้วน ซึ่งปัจจุบันบริษัทและ GOLD อยู่ระหว่างการดำเนินการในด้านต่างๆ เพื่อเตรียมจัดตั้งทรัสต์และยื่นคำขอจัดตั้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

1.2.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์สินทรัพย์อื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ถือเป็น การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 24.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 22,807.15 ล้านบาท

ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เป็นดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} &= \frac{\text{มูลค่าที่ได้รับ} * 100\%}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\
 &= \frac{5,500,000,000 * 100\%}{22,807,147,000} \\
 &= \mathbf{24.12\%}
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ: ไม่ได้คำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ และเกณฑ์กำไรสุทธิ เนื่องจากรายการนี้ไม่ใช่รายการจำหน่ายหุ้น และไม่ได้คำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่ของบริษัท

ทั้งนี้ หากนับรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ 1) รายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควิวเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ของบริษัท แก่ทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 11.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนั้นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 35.95 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท และ GOLD เป็นมูลค่าขั้นต่ำ ซึ่งมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์จะขึ้นอยู่กับผลการตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานะของตลาดในขณะนั้น รวมทั้งราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนั้น บริษัท และ GOLD จึงประสงค์จะขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของแต่ละกิจการ ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.2.3 มูลค่าสินทรัพย์ที่จำหน่าย และมูลค่าสิ่งตอบแทน

NSR จะได้รับค่าตอบแทนจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์สุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลการตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง สถานะของตลาดในขณะนั้น และราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ทั้งนี้ มูลค่าสิ่งตอบแทนที่กำหนดไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 1,650.59 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 42.88

1.2.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ขาย : บริษัท นอร์ท สาทร เรียดส์ จำกัด (“NSR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD

ผู้รับเช่าช่วงและผู้ซื้อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจัดตั้งขึ้น โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ซึ่งกระทำในนามทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์

- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

- NSR เป็นบริษัทย่อยของ GOLD โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 GOLD ถือหุ้นใน NSR ในสัดส่วนร้อยละ 100.00
- GOLD เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทถือหุ้นใน GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 55.73
- บริษัท GOLD และ NSR ไม่มีความสัมพันธ์กับทรัสต์ เนื่องจากทรัสต์ยังอยู่ระหว่างการเตรียมจัดตั้ง อย่างไรก็ตาม GOLD มีแผนจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ รวมทั้ง NSR มีแผนที่จะรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์

1.2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สินทรัพย์ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่ NSR จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

<p>สินทรัพย์ที่จะให้เช่าช่วงและซื้อขาย</p>	<p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 6 ตุลาคม 2583) ซึ่งประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ รวมเนื้อที่ 5 - 0 - 60.32 ไร่ รวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้ที่ดินดังกล่าว ▪ อาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ความสูง 39^{1/2} ชั้น พื้นที่ภายในประมาณ 114,700 ตร.ม. และเป็นพื้นที่เช่ารวมประมาณ 74,313 ตร.ม. ซึ่งรวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารสำนักงานดังกล่าว ▪ อาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคตและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของสินทรัพย์ (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) ในอนาคต ▪ งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว ▪ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายหลังจากการทำ Due Diligence <p>2) กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นที่ใช้ในการประดับตกแต่ง และ/หรือใช้ในการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานดังกล่าว รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>หมายเหตุ ^{1/} อาคารมี 39 ชั้น ตามใบอนุญาตฯ แต่ในการนับชั้นของอาคารจะไม่มีชั้นที่ 13 ดังนั้น จำนวนชั้นที่ระบุตามการนับชั้นของอาคารจะมีถึงชั้น 40</p>
<p>ที่ตั้งสินทรัพย์</p>	<p>98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ</p>
<p>ทางเข้า - ออกและสภาพแวดล้อมทั่วไป</p>	<p>ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสาทรเหนือ อาคารมีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าชองนทรี</p>
<p>การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน</p>	<p>ให้เช่าพื้นที่สำหรับใช้เป็นอาคารสำนักงานและร้านค้า โดยปัจจุบันมีอัตราเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 81 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีอายุสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยของผู้เช่าในปัจจุบัน มีอายุประมาณ 3 ปี</p>
<p>เจ้าของกรรมสิทธิ์</p>	<p>NSR เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการดังกล่าว</p>
<p>ภาระผูกพัน</p>	<p>สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มอบสิทธิการเช่าเป็นประกันกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</p>

สรุปรายละเอียดของอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

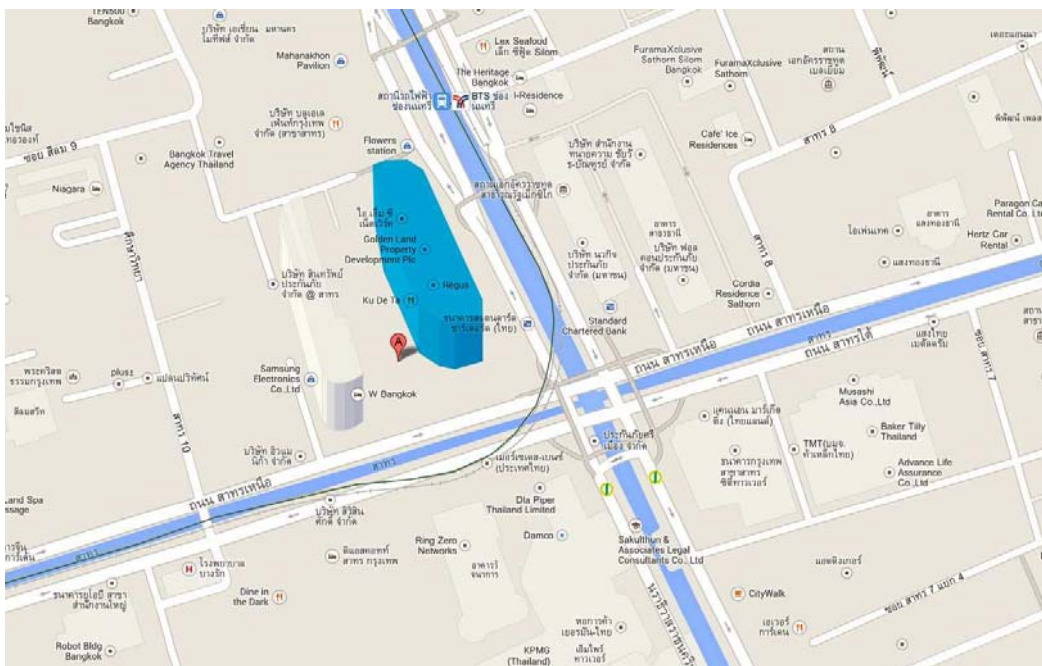
1.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์



- ที่ตั้งอาคาร

อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โดยอยู่ติดถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ติดกับถนนสาทร หรือบริเวณกลางแยกสาทร-ช่องนนทรี สามารถเชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี และรถโดยสารด่วนพิเศษ (BRT) สถานีสาทร แวกดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ โรงแรมดับเบิลยู กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว และอาคารอนุรักษ์จากกรมศิลปากรที่ได้รับการปรับปรุงเป็นร้านอาหาร เป็นต้น

- แผนที่ตั้งอาคาร



• ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค

อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานตั้งอยู่ใจกลางสาทร ประกอบด้วยอาคารสูง 39 ชั้น⁵ พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 75,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 5 ไร่ 60.32 ตารางวา หรือ 8,241.28 ตารางเมตร ซึ่ง NSR ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ วันที่ 7 ตุลาคม 2553 - 6 ตุลาคม 2583 อาคารสร้างเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกันยายน 2554

อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มีระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ โดยมีลิฟท์โดยสาร 24 ชุด โดยแยกเป็นลิฟท์โดยสารทั่วไปจำนวน 18 ชุด ลิฟท์โดยสาร โชนจอดรถจำนวน 4 ชุด และ Fire Main Lift จำนวน 2 ชุด และมีบันไดเลื่อนจำนวน 8 ชุด

1.2 รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบันอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ บริหารงานโดย NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ที่ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดยมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด โดย NSR เป็นผู้บริหารอาคาร ดูแลการให้บริการระบบสาธารณูปโภค และบริการทั่วไปอื่นๆ

1.3 รายละเอียดพื้นที่เช่า และลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่เช่ารวมทั้งอาคาร

พื้นที่เช่าในอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
B1 - B5	พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ส่วนกลาง (จอดรถได้ 930 คัน)	52,030
B1, B4	พื้นที่เช่าเก็บของ	459
1 - 2	ส่วนร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวก (Retails & Shopping)	2,134
3 - 38	ส่วนสำนักงานให้เช่า	67,931
39 - 40	ร้านอาหารสุตหุ คุนเดต้า (KU DE TA)	2,867
	พื้นที่เช่าวิกเตอร์คลับ	922
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด		126,343

1.4 ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่ทั้งอาคาร

ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่ แบ่งตามประเภทของผู้เช่า ประกอบด้วย

- ผู้เช่ารายย่อย คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้าและบริการต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ธนาคารพาณิชย์ และคู่อทีเอ็ม เป็นต้น

⁵ อาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์เป็นอาคารสูง 39 ชั้น (ไม่นับรวมชั้นใต้ดิน) แต่ในการระบุเลขชั้นของอาคารประกอบไปด้วยชั้นที่ 1-12 และชั้นที่ 14-40 โดยไม่มีชั้นที่ 13 ซึ่งการระบุเลขชั้นดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกับอาคารสูงอื่นๆทั่วไป ที่มีจะนับข้ามชั้นที่ 13

- ผู้เช่าส่วนสำนักงาน คือ บริษัทต่างๆที่เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงาน จัดประชุม หรือจัดการสัมมนาต่างๆ
- พื้นที่อาคารส่วนกลาง คือ พื้นที่ส่วนกลางที่ให้เช่าสำหรับการจัดแสดง นิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ

1.5 สถานภาพและอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ทั้งอาคาร

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

	พื้นที่เก็บของ	สำนักงาน	ร้านค้า	รวม
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	459	70,798	2,134	73,391
พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	459	44,274	2,025	46,758
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	62.54	94.89	63.71

นอกจากนี้ มีพื้นที่ในส่วนของ Victor Club จำนวน 922 ตารางเมตร เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่ต้องการห้องประชุมในระยะเวลาสั้นๆเป็นครั้งคราวไป

1.6 จุดเด่นของอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เป็นอาคารที่โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมที่สวยงาม พร้อมนวัตกรรมการออกแบบและการก่อสร้างอาคารที่ล้ำสมัย โดยได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ของสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council : USGBC) ระดับทองคำ (GOLD) ซึ่งเป็นระดับสูงสุดแห่งเดียวของอาคารสำนักงานบนถนนสาทร นอกจากนี้อาคารยังเพิ่มเติมนวัตกรรมเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่

- การออกแบบให้มีความพิเศษคือ มีเพดานสูง 2.95 เมตร ซึ่งสูงที่สุดในประเทศไทย เพื่อเพิ่มพื้นที่แต่ละชั้นให้รู้สึกถึงความโล่งโปร่งสบาย สามารถออกแบบพื้นที่แนวตั้งได้มากกว่าเดิม เปิดโอกาสให้ผู้เช่าอาคารได้รับความสะดวกสบายด้วยการยกระดับพื้นที่สูงขึ้น โดยไม่กระทบต่อสุนทรียภาพภายในอาคาร
- การออกแบบโครงสร้างอาคาร จะถูกออกแบบให้เสาเป็นส่วนหนึ่งกับโครงสร้างอาคาร โดยจะไม่มีเสากลางในอาคาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความคล่องตัวในการใช้สอยพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดสำหรับทั้งผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่และขนาดเล็ก ทั้งนี้ตัวอาคารยังได้ถูกออกแบบเพื่อเพิ่มความสะดวกมากยิ่งขึ้นสำหรับผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่หลายชั้น Duplex Office ด้วยการเชื่อมต่อกันจากบันไดภายในอีกด้วย ทำให้สามารถจัดสรรพื้นที่สำนักงาน ได้อิสระ คำนวณค่าทุกตารางเมตร
- ในการวางผังอาคาร คำนึงถึงระยะห่างจากผนังห้องถึงหน้าต่าง ที่จะได้รับแสงสว่างจากธรรมชาติอย่างทั่วถึงทั้งชั้น โดยที่ยังสามารถจัดสรรพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้
- ลิฟท์โดยสารควบคุมอัจฉริยะ ภายในอาคารมีลิฟท์โดยสารความเร็วสูงทั้งหมด 18 ตัว ซึ่งแบ่งโซนการติดตั้งไว้ 3 โซนของอาคาร Low Zone, Middle Zone และ High Zone เพื่อการบริหารจัดการให้ผู้ใช้บริการใช้เวลาในการรอลิฟท์ สูงสุดไม่เกิน 27.5 วินาที สามารถเข้าสู่ทุกชั้นของอาคาร โดยตรงจากลิฟท์ พร้อมระบบควบคุมที่ทันสมัย

- กระจกเคลือบสาร Low-E กันรังสีอัลตราไวโอเลต ซึ่งเป็นวัสดุสำคัญในการก่อสร้างอาคาร โดยถูกใช้เป็นส่วนหนึ่งของผนังภายนอกอาคารที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบการอนุรักษ์พลังงาน เพราะกระจก Low-E Coating สามารถช่วยในเรื่องของเสียรบกวนที่จะเข้าสู่ภายในตัวอาคาร และลดปริมาณความร้อนจากภายนอกอาคารที่เข้าสู่ภายในได้สูงกว่ากระจกมาตรฐานทั่วไป ทำให้สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและช่วยลดปริมาณการใช้พลังงานภายในอาคารได้อย่างมาก
- ระบบปรับอากาศที่ออกแบบเพื่อควบคุมปริมาณลมเย็นให้พอเพียงกับความร้อนในแต่ละพื้นที่ (Variable Air Volume Control System) ช่วยลดการใช้พลังงานของระบบทำความเย็นได้มากขึ้นและช่วยให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารรู้สึกสบายกับอุณหภูมิที่คงที่ทุกพื้นที่ที่ระบบสามารถปรับอุณหภูมิได้ เพื่อให้ระดับอุณหภูมิคงที่ในทุกๆ พื้นที่ของตัวอาคาร พร้อมระบบควบคุมอากาศให้มีอุณหภูมิเย็นหลังเวลาทำการอีกด้วย
- ระบบควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคารและลดมลพิษของอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality) ช่วยรักษาคุณภาพอากาศของอาคารให้มีปริมาณออกซิเจนเพียงพอต่อผู้ใช้สอย
- ระบบอาคารอัตโนมัติ (Building Automatic System) เชื่อมต่อควบคุมและบริหารจัดการทางวิศวกรรมงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร รวมถึงช่วยในการตรวจวัดและควบคุมการใช้พลังงานเพื่อลดการใช้พลังงานที่เกินความจำเป็น
- ระบบควบคุมและระบบรักษาความปลอดภัยอัตโนมัติ ซึ่งจะถูกติดตั้งเพื่อตอบสนองความต้องการของบริษัทระหว่างประเทศต่างๆ

1.2.6 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน

(1) วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การจำหน่ายสินทรัพย์ของ GOLD ในครั้งนี้ โดย NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD จะให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ เป็นไปตามนโยบายของ GOLD ที่ต้องการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยที่ปัจจุบันรายได้หลักของ GOLD มาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ จึงเป็นการใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่ดินที่เหลืออยู่ (ประมาณ 26 ปี) ให้เกิดประโยชน์สูงสุด (สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าหลักที่ทำกับเจ้าของทรัพย์สินจะสิ้นสุดในวันที่ 6 ตุลาคม 2583) โดยจะได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท

GOLD จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และการจ่ายชำระคืนหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าว ให้แก่สถาบันการเงิน จำนวนคงเหลือประมาณ 3,100 ล้านบาท (คำนวณในกรณีที่ NSR ได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ขั้นต่ำที่ 5,500 ล้านบาท) ไปใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เพื่อสร้างรายได้และการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต อีกทั้งทำให้มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ขณะเดียวกัน GOLD ยังได้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่จำหน่าย ในรูปของค่าจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่จะดำเนินการ โดย NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD อีกทั้งยังมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์ ที่ GOLD จะเข้าลงทุนในมูลค่าไม่เกิน 3,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ในทางภาษียังไม่ถือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่แท้จริง (True Sale) จึงยังไม่มีกำไรประเมินกำไรทางภาษี และภาษีเงินได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ทันที แต่จะทยอยรับรู้รายได้และเสียภาษีในแต่ละงวด ตลอดระยะเวลาของการเข้าช่วงสิทธิการเช่า

(2) ประโยชน์จากการเข้าทำรายการ

1) มีเงินสดหรือเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ลงทุน โครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ในอนาคต

เนื่องจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ GOLD จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูงในการจัดหาที่ดินและการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งในกรณีการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารจะมีรายได้ในรูปของค่าเช่าและค่าบริการที่จะทยอยรับรู้รายได้ในระยะยาว และมีระยะเวลานานในการคืนทุน หรือสร้างกระแสเงินสดใหม่ให้เพียงพอเพื่อจะพัฒนาโครงการใหม่ๆอย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ให้แก่ทรัสต์ ในครั้งนี้ โดยการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว ทำให้ได้รับเงินสดจำนวนมาก ภายหลังจากหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจ่ายชำระคืนหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวแก่สถาบันการเงิน ซึ่งในกรณีที่ NSR ได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามเกณฑ์ขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ 5,500 ล้านบาท GOLD จะมีกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิประมาณ 3,100 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆตามแผนการลงทุนในอนาคต ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้และการเติบโตให้แก่ GOLD ได้อย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในอนาคต รวมทั้งจะมีกระแสเงินสดเพื่อใช้จองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000 ล้านบาท

2) ลดภาระหนี้ และเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงินในอนาคต

GOLD จะนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ส่วนหนึ่งไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่ NSR มีต่อสถาบันการเงินอันเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่จำหน่าย เป็นจำนวน 1,643.23 ล้านบาท (อ้างอิงจากภาระหนี้ที่จะคงเหลือ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2557) ส่งผลให้บริษัททยอยมีภาระหนี้สินลดลง ซึ่งจะช่วยให้มีความสามารถในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้เพิ่มขึ้น เพื่อนำมาใช้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆได้อีก

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ อาจถูกพิจารณาเป็นธุรกรรมการเงิน โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนที่ NSR จะได้รับจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ จัดเป็นหนี้สินจากการประมาณการทางบัญชีเสมือนการกู้ยืมเงินระยะยาว ซึ่งหนี้สินดังกล่าวจะทยอยลดลงเสมือนการชำระคืนเงินต้นภายในระยะเวลาที่เหลืออยู่ของระยะเวลาการเช่าช่วงสิทธิการเช่า แต่ทั้งนี้หนี้สินที่นำมาใช้ในการคำนวณความสามารถในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ สำหรับการให้สินเชื่อโดยทั่วไป จะไม่นับรวมหนี้สินที่เกิดจากการประมาณการทางบัญชี หรือหนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย ส่งผลให้ถึงแม้ บริษัท GOLD และบริษัททยอยจะมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ แต่ก็จะไม่กระทบความสามารถในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน

3) ลดความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานในอนาคต

ค่าเช่าช่วงสิทธิการเช่าก่อนหักค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ที่ GOLD จะได้รับจากการทำรายการในครั้งนี้ เปรียบเสมือนว่า GOLD ได้รับรายได้ค่าเช่าในอนาคตในมูลค่าปัจจุบันทั้งจำนวน โดยไม่ต้องรอผลประกอบการในอนาคตแต่ละปีเป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี รวมทั้งไม่ต้องรับความเสี่ยงทั้งหมดจากความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจและผลกระทบจากการแข่งขันที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม GOLD อาจได้รับผลกระทบหากผลประกอบการในอนาคตไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนการลงทุนของหน่วยทรัสต์ที่ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะเข้าลงทุนในสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์

4) มีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ โดยที่ทรัสต์ยังประสงค์ที่จะให้มีการว่าจ้าง NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัสต์ ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการว่าจ้างดังกล่าว ทั้งนี้ NSR เป็นผู้บริหารโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์อยู่ในปัจจุบัน จึงมีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารและจัดการพื้นที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนจากการบริหารจัดการดังกล่าวข้างต้น ยังไม่มีข้อสรุปสุดท้าย เนื่องจากปัจจุบันอยู่ระหว่างการเตรียมการจัดตั้งทรัสต์ และการตกลงร่วมกันในสัญญาต่างๆ ของคู่สัญญาทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

5) ไม่มีภาวะภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ทันที ณ วันที่เข้าทำรายการ แต่จะทยอยรับรู้รายได้เพื่อเสียภาษีตลอดอายุระยะเวลาของการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่า

การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ในครั้งนี้ ที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว ประมาณ 1,650.59 ล้านบาท แต่ทั้งนี้ตามหลักการเบื้องต้นทางภาษี การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว เป็นการทำรายการภายใต้ธุรกรรมทรัสต์ (REIT Transaction) ในทางบัญชีไม่ถือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่แท้จริง (True Sale) เนื่องจากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงในสินทรัพย์นั้น จึงไม่มีการประเมินกำไรทางภาษี และภาษีเงินได้จากกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ โดยค่าตอบแทนที่ NSR ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะไม่ถูกบันทึกเป็นเงินได้จากกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ทางภาษี) ณ วันที่เข้าทำรายการ เสมือนไม่มีการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นออกไปจริง แต่จะทยอยรับรู้รายได้สุทธิและเสียภาษีเงินได้ตามงวดที่เกิดขึ้นจริงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารเงินสดได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ให้แก่กองทรัสต์ หากมีกำไรจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากส่วนต่างของราคาขายและมูลค่าตามบัญชี ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนไม่มากนัก

(3) ผลกระทบและความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

1) มีกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการในโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ลดลง

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ที่จำหน่ายให้แก่ทรัสต์ จะถูกโอนไปที่ทรัสต์ ทำให้ NSR ไม่มีรายได้ในส่วนนี้ต่อไป อย่างไรก็ตาม NSR จะได้ค่าตอบแทนเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ซึ่งสามารถนำเงินที่ได้นี้หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องไปชำระ

คืนหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และใช้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อไปได้

2) มีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ค่าตอบแทนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นหนี้สินในงบการเงิน

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้ อาจไม่ถือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่แท้จริง (True Sale) ค่าตอบแทนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวนไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะทางการเงิน (ในรายการรายได้ค่าเช่าช่วงรับล่วงหน้า) ซึ่งจะทยอยลดลงในแต่ละปี ในขณะที่เดียวกันก็ทยอยรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนในแต่ละปี ประมาณปีละ 211.54 ล้านบาท (คำนวณจากราคาขายขั้นต่ำที่ 5,500 ล้านบาท หักด้วยระยะเวลาการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าโดยประมาณที่ 26 ปี) ทั้งนี้ หากคำนวณผลกระทบดังกล่าวโดยอ้างอิงจากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจาก 12,594.65 ล้านบาท เป็น 22,418.21 ล้านบาท (รวมผลกระทบจากหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์โครงการปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท ของ LRK และสุทธิด้วยการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว และรวมเงินกู้ยืมของ GOLD เพื่อเข้าซื้อหุ้น KLAND) จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.23 เท่า เป็น 2.19 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.84 เท่า เป็น 1.17 เท่า

อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คาดว่าจะไม่กระทบต่อเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่กำหนดโดยสถาบันการเงินดังกล่าวข้างต้น แต่ในทางกลับกัน การนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้ยืม จะทำให้บริษัทมีความสามารถในการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นๆ ได้เพิ่มขึ้น

3) ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ GOLD มีมติอนุมัติให้ LRK และ GOLD เข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น และอนุมัติให้ GOLD จองซื้อหน่วยทรัสต์ เงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จครบถ้วน ซึ่งรวมถึงเจ้าของทรัพย์สิน ได้รับทราบและลงนามในหนังสือยินยอม อนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าช่วงสินทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และมีการจดทะเบียนกองทรัสต์แล้ว ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ บริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการโดยสูญเปล่า ซึ่งค่าใช้จ่ายที่สำคัญ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

1.2.7 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

1.2.7.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ ระยะเวลาการให้เช่าช่วงสินทรัพย์ดังกล่าวประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 6 ตุลาคม 2583) ในมูลค่าขั้นต่ำที่จะได้รับจากกองทรัสต์จำนวน 5,500 ล้านบาท

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินได้ประเมินมูลค่า ยุติธรรมของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ด้วยวิธีทางการเงิน 3 วิธี ดังนี้

- ก) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- ข) วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ
- ค) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ในแต่ละวิธี เป็นดังนี้

ก) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน และอุปกรณ์ของอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ โดยประมาณ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 และมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชีโดยประมาณ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน	412.73
อาคารสำนักงาน	3,426.10
อุปกรณ์และทรัพย์สินอื่นๆ	10.58
รวมมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่าย	3,849.41

มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3,849.41 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้สำหรับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ที่มูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500.00 ล้านบาท เป็นจำนวนเท่ากับ 1,650.59 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 30.01 ของราคาขายขั้นต่ำ

ข) วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท บริษัท เคอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“เคอะแวลูเอชั่น”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ได้ประเมินราคาสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระได้สำรวจและประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 ซึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระได้เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินคือ วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (Property Generating Income) โดยรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ มีสรุปไว้ในเอกสารแนบ 4 ของรายงานฉบับนี้

สรุปราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ เป็นดังนี้

สินทรัพย์ที่ประเมิน	ราคาประเมินโดยเดอะแวลูเอชัน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2557
สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคาร สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์	5,133.20 ล้านบาท

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน ระบบงาน และทรัพย์สินอื่นๆของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ ซึ่งประเมินโดยวิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับ 5,133.20 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้สำหรับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ที่มูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท เท่ากับ 366.80 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 6.67 ของราคาเสนอขั้นต่ำ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการสาทร สแควร์ ที่จัดทำโดยเดอะแวลูเอชัน ซึ่งเลือกใช้วิธีการจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพทรัพย์สินดังกล่าวที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และมีการทำสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มีความเหมาะสม ที่จะใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อกำหนดมูลค่าการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ในครั้งนี้

ก) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ

NSR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD จะเข้าทำรายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือกับเจ้าของที่ดินประมาณ 26 ปี (ตุลาคม 2557 - 6 ตุลาคม 2583) และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของอาคารสาทร สแควร์ แก่ทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท

อาคารสาทร สแควร์ (ดำเนินการโดย NSR) ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าชองนนตรี มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสา ทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน อาคารสำนักงานสูง 39 ชั้น⁶ พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น และชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 74,313 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนร้านค้า 2,134 ตารางเมตร พื้นที่สำนักงาน 70,798 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของ 459 ตารางเมตร ปัจจุบัน อาคารสำนักงานมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้วร้อยละ 63 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ มีพื้นที่ของวิกเตอร์คลับอีก 922 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ให้บริการจัดประชุมสัมมนาทั่วไปแก่บุคคลภายนอก

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาหรือมูลค่าขั้นต่ำของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินประมาณการกระแสเงินสดของอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 26 ปี 3 เดือน ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินที่เหลืออยู่กับเจ้าของที่ดิน และคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก

⁶ อาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์เป็นอาคารสูง 39 ชั้น (ไม่นับรวมชั้นใต้ดิน) แต่ในการระบุเลขชั้นของอาคารประกอบไปด้วยชั้นที่ 1-12 และชั้นที่ 14-40 โดยไม่มีชั้นที่ 13 ซึ่งการระบุเลขชั้นดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกับอาคารสูงอื่นๆทั่วไป ที่มักจะนับข้ามชั้นที่ 13

ทั้งนี้ ประเมินการกระแสเงินสดของอาคารดังกล่าว GOLD เป็นผู้จัดทำขึ้น โดยกำหนดสมมติฐานในการประมาณการจากการอ้างอิงข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงในอดีตของการบริหารอาคาร ข้อมูลการคาดการณ์โดยอาศัยประสบการณ์ในการดำเนินโครงการของผู้บริหาร และการวิเคราะห์ภาวะอุตสาหกรรมและปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้สอบทานประมาณการดังกล่าว และได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน และการเข้าทำรายการของ GOLD รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่และผู้บริหารของ GOLD ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดขึ้นภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของอาคารเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าของสินทรัพย์ที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการ มีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่า

1.1.1 รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน

(หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	614.69	614.69	634.10	710.19	710.19	710.19	795.41	795.41	
(หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	795.41	890.86	890.86	890.86	997.77	997.77	997.77	1,117.50	1,117.50
(หน่วย : ล้านบาท)	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	1,117.50	1,251.60	1,251.60	1,251.60	1,401.79	1,401.79	1,401.79	1,570.01	(ม.ค. - ก.ย.) 1,177.51

ประมาณการรายได้ค่าเช่าสำนักงานในอนาคตจากพื้นที่เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าเช่าต่อตารางเมตร ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 70,798 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 80 ปี 2558 - 2559 เท่ากับร้อยละ 95 และตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 98 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่เป็นไปตามการคาดการณ์ของผู้บริหารที่คาดว่าจะมีอุปสงค์การเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการคาดการณ์สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่เห็นว่าจะเติบโตได้ดีจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่คาดว่าจะมีความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมากขึ้น
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2557 เท่ากับ 680 บาทต่อตารางเมตร ปี 2558 กำหนดอัตราค่าเช่าเดิมน้อยกว่า 12 เนื่องจากมีผู้เช่าเดิมบางส่วนหมดสัญญาปลายปี 2557 ทำให้ต้องมีการต่อสัญญาใหม่ในปีนี้ และการปรับค่าเช่าครั้งต่อไปจะมีทุกๆ 3 ปี โดยกำหนดให้อัตราการปรับค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 12 ทุก 3 ปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการปรับอัตราค่าเช่าของสำนักงานโดยทั่วไป

1.1.2 รายได้จากพื้นที่เช่าส่วนร้านค้า

(หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565
รายได้จากพื้นที่เช่าส่วนร้านค้า	32.70	32.70	32.70	36.62	36.62	36.62	41.02	41.02

(หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574
รายได้จากพื้นที่เช่าส่วนร้านค้า	41.02	45.94	45.94	45.94	51.45	51.45	51.45	57.62	57.62

(หน่วย : ล้านบาท)	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583 (ม.ค. - ก.ย.)
รายได้จากพื้นที่เช่าส่วนร้านค้า	57.62	64.54	64.54	64.54	72.28	72.28	72.28	80.96	60.72

- พื้นที่ส่วนร้านค้าให้เช่าทั้งหมดประมาณ 2,134 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปัจจุบันพื้นที่เช่าร้านค้ามีผู้เช่าเต็มพื้นที่ ด้วยปัจจัยที่ตั้งอาคารที่เดินทางเข้าออกสะดวก สามารถเดินเชื่อมต่อมายังสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ทำให้พื้นที่เช่าร้านค้ามีผู้เช่าเช่าเต็มพื้นที่ปล่อยเช่า
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2557 เท่ากับ 1,140 บาทต่อตารางเมตร ปี 2558 กำหนดอัตราค่าเช่าเดิโตร้อยละ 12 เนื่องจากมีผู้เช่าเดิมบางส่วนหมดสัญญาปลายปี 2557 ทำให้ต้องมีการต่อสัญญาใหม่ในปีนี้ และการปรับค่าเช่าครั้งต่อไปจะมีทุกๆ 3 ปีโดยกำหนดให้อัตราการปรับค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 12 ทุก 3 ปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการปรับอัตราค่าเช่าโดยทั่วไป

1.1.3 รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ (Storage)

(หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ	1.54	1.54	1.54	1.70	1.70	1.70	1.87	1.87

(หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ	1.87	2.06	2.06	2.06	2.26	2.26	2.26	2.49	2.49

(หน่วย : ล้านบาท)	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583 (ม.ค. - ก.ย.)
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ	2.49	2.74	2.74	2.74	3.01	3.01	3.01	3.31	2.48

- พื้นที่ส่วนเก็บของให้เช่าทั้งหมดประมาณ 459 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปัจจุบันพื้นที่เก็บของมีผู้เช่าเก็บของเต็มพื้นที่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ขนาดเล็กจึงคาดว่าจะมีความต้องการเช่าเต็มพื้นที่ตลอดอย่างต่อเนื่อง
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2557 เท่ากับ 255 บาทต่อตารางเมตร ปี 2558 กำหนดอัตราค่าเช่าเดิโตร้อยละ 10 เนื่องจากมีผู้เช่าเดิมบางส่วนหมดสัญญาปลายปี 2557 ทำให้ต้องมีการต่อสัญญาใหม่ในปีนี้ และการปรับค่าเช่าครั้งต่อไปจะมีทุกๆ 3 ปีโดยกำหนดให้อัตราการปรับค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการปรับอัตราค่าเช่าโดยทั่วไป

ทั้งนี้ การประมาณอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าดังกล่าวข้างต้นอ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้บริหารของ GOLD ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการปรับค่าเช่าโดยทั่วไปของอาคารสำนักงานที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่เทียบเคียงได้กับอาคารสาทร สแควร์

1.1.4 รายได้ค่าบริการส่วนพื้นที่วิกเตอร์ คลับ

พื้นที่ของวิกเตอร์ คลับ ซึ่งเป็นพื้นที่ให้บริการจัดประชุมสัมมนา ให้บริการแก่บุคคลภายนอก โดยเริ่มให้บริการเมื่อปลายเดือนตุลาคม 2557 โดย GOLD คาดว่าจะเริ่มมีรายได้จากพื้นที่ดังกล่าวในปี 2558 ประมาณ 500,000 บาทต่อเดือน และตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป กำหนดให้มีอัตราการเติบโตของค่าบริการร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.1.5 รายได้อื่น ของอาคารสาทร สแควร์ ประกอบด้วย

- 1) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ ประมาณการรายได้ค่าบริการที่จอดรถเป็นรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือนของพื้นที่ที่ปล่อยเช่ารวม โดยอ้างอิงรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2556 เท่ากับ 25 บาทต่อตารางเมตร และประมาณการรายได้ค่าบริการที่จอดรถในปี 2557 - 2583 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- 2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าแก๊ส เป็นต้น โดยประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภคเป็นรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือนของพื้นที่ที่ปล่อยเช่ารวม โดยอ้างอิงรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2556 เท่ากับ 35 บาทต่อตารางเมตร และประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภคในปี 2557 - 2583 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- 3) รายได้ค่าบริการไอเย็นล่วงหน้า ประมาณการเป็นรายได้ต่อตารางเมตรของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ โดยอ้างอิงรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2556 เท่ากับ 10 บาทต่อตารางเมตร และประมาณการรายได้ค่าบริการไอเย็นล่วงหน้าในปี 2557 - 2583 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- 4) รายได้อื่น ประมาณการในปี 2557 - 2583 เท่ากับ 5 ล้านบาทต่อปี

2. ต้นทุนบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร

- ต้นทุนคงที่ ได้แก่ ต้นทุนค่าบริหารจัดการอาคาร ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายดูแลบำรุงรักษางานระบบต่างๆ เช่น ระบบแอร์ ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบที่จอดรถ เป็นต้น ประมาณการต้นทุนคงที่จากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของอาคารที่เกิดขึ้นจริงของปี 2556 ที่เท่ากับ 60 บาทต่อตารางเมตร ในปี 2557 - 2583 กำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- ต้นทุนผันแปร ได้แก่ ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ประมาณการต้นทุนผันแปรจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของอาคารที่เกิดขึ้นจริงของปี 2556 ที่เท่ากับ 115 บาทต่อตารางเมตร ในปี 2557 - 2583 กำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ การประมาณการเติบโตของต้นทุนและค่าใช้จ่ายข้างต้นเป็นไปตามการคาดการณ์ของผู้บริหารของ GOLD จากประสบการณ์การบริหารอาคารและการพิจารณาจากแนวโน้มการเติบโตช่วงที่ผ่านมา

3. ค่าใช้จ่ายอื่นและภาษี

- ค่าเช่าที่ดิน

ประมาณค่าเช่าที่ดินจ่ายเจ้าของที่ดิน ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2554 - 6 ตุลาคม 2583 ซึ่งมีค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 36 ล้านบาทต่อปี

- ค่าภาษีโรงเรือน

ประมาณการค่าภาษีโรงเรือนตามการคาดการณ์ของผู้บริหารของ GOLD จากจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายจริง โดยในปี 2557 ประมาณการเท่ากับ 5.30 ล้านบาท และตั้งแตปี 2558 เป็นต้นไป ประมาณการให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- ค่าประกันภัย

ประมาณการค่าประกันภัยในปี 2557 - 2583 เท่ากับร้อยละ 0.40 ของรายได้รวม โดยอ้างอิงจากสัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงในปี 2556

4. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน ได้แก่ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาประจำปี โดยประมาณการค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาประจำปีเท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้ รวมทั้ง GOLD คาดการณ์งบประมาณลงทุนที่ต้องใช้ปรับปรุงอาคาร (Major Renovate) ในปี 2565 ประมาณ 100 ล้านบาท และปี 2575 ประมาณ 150 ล้านบาท หรือทุกๆ 11 ปี หลังจากเปิดอาคารในเดือนตุลาคม 2554

5. อัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของ GOLD เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของอาคาร ซึ่งคำนวณได้เท่ากับร้อยละ 11.85

โดยมีสูตรการคำนวณ WACC ดังนี้

$$WACC = Ke * E / (D + E) + Kd * (1 - T) * D / (D + E)$$

$$Ke = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 18.20}$$

$$Kd = \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของ NSR เท่ากับร้อยละ 5.50 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันที่ได้รับจากสถาบันการเงิน}$$

$$t = \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 0 เนื่องจากเป็นการขายกระแสเงินสดของอาคารซึ่งไม่มีภาระภาษีจากการขายสินทรัพย์มาเกี่ยวข้อง}$$

$$E = \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม}$$

$$D = \text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย}$$

$$E/V = \text{สัดส่วนเงินทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น ร้อยละ 50 อ้างอิงการคาดการณ์แหล่งที่มาของเงินทุนจะมาจากสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1 : 1}$$

D/V = สัดส่วนการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 50 อ้างอิงการคาดการณ์
แหล่งที่มาของเงินทุนจะมาจากสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1 : 1

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่ Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 30 ปี ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2557 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.01 (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th) โดยการอ้างอิงพันธบัตรที่มีอายุคงเหลือยาวที่มีการซื้อขายต่อเนื่อง และสอดคล้องกับอายุสัญญา

Beta (β) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้น GOLD ย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งเท่ากับ 1.451 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2557)

Rm อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2532 - 2556) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.79

ตารางสรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในช่วงระหว่างเดือนตุลาคม 2557 - กันยายน 2583

(หน่วย : ล้านบาท)	2557 (ต.ค. - ธ.ค.)	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565
กระแสเงินสดสุทธิ	119.49	498.83	498.70	513.35	587.86	584.61	581.27	664.79	561.23
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	116.19	433.67	387.62	356.73	365.23	324.73	288.66	295.16	222.78

(หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574
กระแสเงินสดสุทธิ	657.57	751.19	747.30	743.28	848.24	843.97	839.57	957.21	952.54
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	233.37	238.35	211.99	188.51	192.34	171.10	152.17	155.11	138.00

(หน่วย : ล้านบาท)	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583 (ม.ค. - ก.ย.)
กระแสเงินสดสุทธิ	797.72	1,079.59	1,074.47	1,069.19	1,217.00	1,211.39	1,205.61	1,371.29	1,008.96
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	103.33	125.02	111.25	98.97	100.72	89.63	79.75	81.10	54.78

รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	5,316.29
--	-----------------

จากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของอาคารสาทร สแควร์ โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ จะได้มูลค่าของสิทธิการเช่าของอาคารสาทร สแควร์เท่ากับ 5,316.29 ล้านบาท

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของโครงการสาร สแควร์

วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าให้เข้าช่วง (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าให้เข้าช่วง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	3,849.41	ไม่ต่ำกว่า 5,500.00	(1,650.59)	(30.01)
2. วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	5,133.20	ไม่ต่ำกว่า 5,500.00	(366.80)	(6.67)
3. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	5,316.29	ไม่ต่ำกว่า 5,500.00	(183.71)	(3.34)

ทั้งนี้ การประเมินราคาสินทรัพย์ในแต่ละวิธีมีข้อดี และข้อด้อยแตกต่างกัน โดยแต่ละวิธีสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมในการประเมินราคาสินทรัพย์แตกต่างกัน โดยวิธีมูลค่าตามบัญชี สะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ขณะใดขณะหนึ่งตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้เท่านั้น โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สอดคล้องหลักการประเมินราคาของที่ปรึกษาทางการเงิน โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของสินทรัพย์ จากกระแสเงินสดของอาคารที่ได้จากรายได้ค่าเช่า ภายใต้สมมติฐานการประมาณการรายการที่สำคัญ เช่น อัตราค่าเช่า ค่าบริการ อัตราการเช่าพื้นที่ ในอนาคตตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ ตลอดจนการประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าของสินทรัพย์โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีหลักการในการพิจารณาที่สอดคล้องกันดังกล่าว โดยมีราคาประเมินที่เท่ากับ 5,316.29 ล้านบาท และ 5,133.20 ล้านบาท ตามลำดับ มีความเหมาะสมที่จะใช้อ้างอิงในการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่ทรสดีในครั้งนี้ ซึ่งจากการพิจารณาราคาประเมินดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ราคาขั้นต่ำที่กำหนดเป็นราคาให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน และการจำหน่ายกรรมสิทธิ์สินทรัพย์อื่นๆ ของโครงการสาร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่ไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระ

1.2.7.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการจากข้อมูลที่ปรากฏในมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท สารสนเทศรายการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งพบว่ามีเงื่อนไขสำคัญและเงื่อนไขบังคับก่อนที่กลุ่มบริษัทต้องดำเนินการให้บรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการ เช่น

- 1) เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาให้เข้าช่วงทรัพย์สิน สัญญาเช่า สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องระหว่าง NSR กับทรสดีซึ่งกระทำในนามของทรสดี และเพื่อประโยชน์ของทรสดีสำเร็จครบถ้วน
- 2) บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”)
- 3) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 4) มีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นทรัสต์

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวเป็นหน้าที่ที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ในการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเงื่อนไขปกติทั่วไป

ของการให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ และ/หรือเป็น
เงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงิน
เห็นว่า เงื่อนไขในการเข้าทำรายการของกลุ่มบริษัทในครั้งมีความเหมาะสม

1.3 รายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

1.3.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

บริษัทจะจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (“ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์”)

1.3.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท และการเข้าทำธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ โดย GOLD จัดเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.04 และร้อยละ 13.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ*	การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่	การเข้าทำธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่ได้รับ * 100% สินทรัพย์รวมของบริษัท	
	(10,000,000 * 100%) 22,807,147,000**	(3,000,000,000 * 100%) 22,807,147,000**
ขนาดรายการ	0.04%	13.15%

หมายเหตุ: *ไม่ได้คำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ และเกณฑ์กำไรสุทธิ เนื่องจากรายการยังอยู่ระหว่างการจัดตั้งทรัสต์ และไม่ได้คำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่ของบริษัท

** สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ตามงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ทั้งนี้ หากนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ 1) การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 14.07 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และ 2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2557 จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 อันได้แก่รายการซื้อหุ้น KLAND ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนร้อยละ 15.61 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนรวมทุกรายการจะเท่ากับร้อยละ 42.87 อย่างไรก็ตาม การซื้อหุ้นสามัญ KLAND ของ GOLD มีขนาดรายการสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 45.49 ดังนั้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะเท่ากับร้อยละ 45.49 จำนวนตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่น้อยกว่าร้อยละ 50

1.3.3 มูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อและมูลค่าสิ่งตอบแทน

GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี มูลค่าของการจองซื้อหน่วยทรัสต์สุดท้าย จะขึ้นกับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะเกิดขึ้นโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของสถาบัน (Book Building) และขึ้นกับปัจจัยหลายประการ เช่น สถานะตลาดในขณะนั้น ราคาประเมินสินทรัพย์ที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ และกระแสตอบรับจากนักลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD จะได้จากกระแสเงินสดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ให้แก่ทรัสต์

1.3.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

ผู้ขาย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจัดตั้งขึ้น โดยมีบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ซึ่งกระทำในนามทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์

- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

- GOLD เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทถือหุ้นใน GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 55.73
- บริษัท และ GOLD ไม่มีความสัมพันธ์กับทรัสต์ เนื่องจากทรัสต์ยังอยู่ระหว่างการเตรียมจัดตั้ง อย่างไรก็ตาม GOLD มีแผนจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทย่อยของ GOLD มีแผนจะให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ แก่ทรัสต์ และรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ขณะที่บริษัทย่อยของบริษัทมีแผนจะให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ แก่ทรัสต์

1.3.5 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน

1.3.5.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

GOLD จะเข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท การเข้าทำรายการดังกล่าวของ GOLD จะช่วยสนับสนุนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้ทรัสต์สามารถระดมเงินทุนได้เพียงพอเพื่อใช้สำหรับการซื้อสินทรัพย์จากบริษัทและ GOLD ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ และด้วยสินทรัพย์ต่างๆที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องให้แก่ทรัสต์ ส่งผลให้ GOLD ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในทรัสต์ เช่น ประโยชน์ในรูปแบบเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของกองทรัสต์ในอนาคต

1.3.5.2 ประโยชน์จากการเข้าทำรายการ

- 1) ช่วยสนับสนุนให้ทรัสต์สามารถระดมเงินทุนได้เพียงพอ

การจองซื้อหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ จะช่วยสนับสนุนให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ ซึ่งจะทำให้ทรัสต์สามารถระดมเงินทุนได้เพียงพอเพื่อใช้สำหรับการซื้อสินทรัพย์จากบริษัทและ GOLD

- 2) ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน

สินทรัพย์ต่างๆที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้ เป็นสินทรัพย์ที่มีศักยภาพสามารถสร้างรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องให้แก่ทรัสต์ ส่งผลให้ GOLD ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในทรัสต์ เช่น ประโยชน์ในรูปแบบเงินปันผลจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของกองทรัสต์ในอนาคต รวมทั้งยังมีโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนต่างของราคา หากในอนาคตราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสูงกว่าราคาต้นทุนที่ GOLD ลงทุน เมื่อ GOLD ขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว GOLD ก็จะได้รับกำไรจากส่วนต่างของราคาที่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทก็จะได้รับประโยชน์จากการถือหุ้นผ่าน GOLD ด้วย

1.3.5.3 ผลกระทบและความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

- 1) GOLD อาจมีภาระดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการจองซื้อหน่วยทรัสต์

GOLD อาจมีภาระดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้นในช่วงระยะเวลาสั้นๆเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ก่อนที่ GOLD และบริษัทจะได้รับชำระค่าสินทรัพย์จากทรัสต์

- 2) ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัสต์

การจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้ GOLD มีความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัสต์ดังกล่าว ซึ่งการดำเนินงานของทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ เช่น ความผันผวนของรายได้จากภาวะเศรษฐกิจ ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นของผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่า ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ เป็นต้น

1.3.6 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

การกำหนดราคาขายของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายจะถูกกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ราคาประเมินของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน สภาวะตลาดโดยรวม จำนวนเงินที่ทรัสต์จะระดมทุนเพื่อซื้อสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ รวมถึงกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน เป็นต้น ซึ่งราคาต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ที่ GOLD จะเข้าลงทุนจะเป็นราคาเดียวกับหน่วยทรัสต์ที่ทรัสต์ขายให้กับนักลงทุนทั่วไปที่กำหนดโดยวิธี Book Building ซึ่งถือเป็นเกณฑ์หนึ่งในการพิจารณาราคาตลาดตามนิยามในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ของสำนักงาน ก.ล.ด. โดยวิธีการดังกล่าวมาจากการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อของนักลงทุนสถาบัน ซึ่งถือเป็นกลุ่มนักลงทุนที่มีการวิเคราะห์พื้นฐานของทรัสต์ และความสามารถในการดำเนินงานของทรัสต์ ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจ สภาพตลาดเงินและตลาดทุน โดยราคาซื้อสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์จะเป็นราคาที่เหมาะสม โดยอ้างอิงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ทั่วไปของการขออนุญาตเสนอขายกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. อีกทั้งเป็นราคาที่สอดคล้องกับความสามารถในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาวด้วย

ทั้งนี้ การเสนอขายทรัสต์จะต้องผ่านกระบวนการตัดสินใจขั้นสุดท้ายในเรื่องราคา โดยบริษัท GOLD ที่ปรึกษาทางการเงินในการจัดตั้งทรัสต์ และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ อีกครั้งหนึ่ง ก่อนการกำหนดราคาสุดท้ายเพื่อเสนอขายต่อนักลงทุนอื่นๆ และบุคคลทั่วไป ซึ่งการกำหนดราคาโดยกระบวนการดังกล่าว แสดงถึงราคายุติธรรมที่กำหนดโดยผู้ซื้อและผู้ขายในสภาวะตลาดในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ประกอบกับราคาขายหน่วยทรัสต์เพื่อให้การระดมทุนของทรัสต์ประสบความสำเร็จ จะเป็นราคาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่อยู่ในช่วงใกล้เคียงหรือเทียบเคียงได้กับราคาและอัตราผลตอบแทนของทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในขณะที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ด้วย

จากที่ได้กล่าวมาแล้วทั้งหมดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาทมีความเหมาะสม

2. รายการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) จำนวน 1,780.00 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND และทำให้ GOLD มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND (GOLD คาดว่าจะทราบผลการพิจารณาจากผู้ขายแต่ละรายภายในเดือนพฤศจิกายน 2557) โดยในการเข้าซื้อหุ้น KLAND ในครั้งนี้เป็นการซื้อเฉพาะในส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ เนื่องจากพิจารณาว่าสินทรัพย์ของ KLAND อันได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบที่มีอยู่ในปัจจุบัน เป็นสินทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้ GOLD และบริษัทมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

ทั้งนี้ KLAND จะดำเนินการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทจากเดิมที่มีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวสูง และแนวราบ ให้คงเหลือเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบให้เสร็จก่อนการเข้าทำรายการกับ GOLD ในครั้งนี้ (รายละเอียดโครงสร้างของการถือหุ้นของ KLAND หลัง GOLD เข้าทำรายการซื้อหุ้น KLAND โปรดดูในเอกสารแนบ 2 ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน))

2.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าซื้อหุ้นของ KLAND จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND จากผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมดของ KLAND ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 3,560 ล้านบาท ถือเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทตามมาตรา 107 (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และยังคงจัดเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 45.49 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 (อ้างอิงจากงบการเงิน KLAND ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เฉพาะในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ และปรับปรุงรายการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557)

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เป็นดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์ NTA =	$\frac{\% * NTA \text{ ของ KLAND } * 100\%}{NTA \text{ ของบริษัท} *}$	= $\frac{3,115,185,600^{1/}}{6,847,786,000} * 100$ = 45.49%
2. เกณฑ์กำไร =	$\frac{\% * NI \text{ ของ KLAND } * 100\%}{NI \text{ ของบริษัท}}$	= $\frac{207,171,311^{2/}}{509,866,155} * 100$ = 40.63%
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน =	$\frac{\text{มูลค่าที่จ่าย} * 100\%}{\text{สินทรัพย์รวมบริษัท} *}$	= $\frac{(3,560,000,000) * 100}{22,807,147,000}$ = 15.61%
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน =	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อซื้อสินทรัพย์} * 100\%}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่มีการออกหุ้นเพื่อซื้อสินทรัพย์

- หมายเหตุ: ^{1/} NTA ของ KLAND จำนวนจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ที่ผ่านการสอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ปรับปรุงด้วยรายการสำคัญที่เกิดขึ้นและ/หรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงิน ได้แก่ รายการขายเงินลงทุนเพื่อขายในหลักทรัพย์ของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (“PF”) และรายการขายหุ้นบริษัท ริเวอร์ไซด์ โฮมส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“RHD”)
- ^{2/} กำไรสุทธิของ KLAND จำนวนจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ที่ผ่านการสอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เฉพาะในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ (จำนวน 218,220,927 บาท และปรับปรุงด้วยรายการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557 (ขาดทุน จำนวน 11,049,616 บาท)
- NTA (Net tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตัวสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน หนี้สินและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
 - กำไรสุทธิของบริษัท เท่ากับกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ของ UV ในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2556 – 30 มิถุนายน 2557
 - สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ตามงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ทั้งนี้ หากนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ 1) การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 14.07 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และ 2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2557 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ GOLD ครั้งที่ 6/2557 จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ของแต่ละกิจการ อันได้แก่ 1) การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และ 2) การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจะจัดตั้งขึ้นใหม่ โดย GOLD จะจองซื้อเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนร้อยละ 13.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (การคำนวณขนาดรายการของการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของทรัสต์) ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยจะยังคงเป็นตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 45.49 ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่น้อยกว่าร้อยละ 50

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ = % NTA ของกิจการที่ทำรายการ / NTA ของบริษัทจดทะเบียน

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. การซื้อหุ้น KLAND ทั้งหมด ของ GOLD	= 3,115.19 ล้านบาท* x 100% / 6,847.79 ล้านบาท**	ร้อยละ 45.49
2. การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของ UV เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้	-
3. การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจะจัดตั้งขึ้นใหม่ของ GOLD	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้	-

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
4. การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD (รายการที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา)	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้	-
ขนาดรายการรวมตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์		ร้อยละ 45.49

หมายเหตุ *NTA ของ KLAND อ้างอิงจากงบการเงิน KLAND ณ 30 มิถุนายน 2557 เฉพาะในส่วนของการสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ และปรับปรุงรายการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned} \text{NTA ของ KLAND (หน่วย : ล้านบาท)} &= \text{สินทรัพย์รวม} - \text{สินทรัพย์ไม่มีตัวตน} - \text{หนี้สินรวม} - \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย} \\ &= 6,250.14 - 10.11 - 3,124.84 - 0.00 \\ &= 3,115.19 \text{ ล้านบาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{โดย สินทรัพย์รวม} &= \text{สินทรัพย์รวม ณ 30 มิถุนายน 2557} + [\text{เงินรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงซึ่งเป็นกิจการที่ KLAND ลงทุนร่วมกันกับ FTPL โดยอ้างอิงราคาขายตามข้อตกลงที่ KLAND และ FTPL มีอยู่กับผู้ซื้อก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้} - \text{เงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน}] + [\text{เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อขาย โดยอ้างอิงจากราคาขายหลักทรัพย์ดังกล่าวที่เกิดขึ้นแล้วเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557} - \text{เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย} - \text{รายการปรับปรุงสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีเพื่อให้สะท้อนผลขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายข้างต้น}] \\ &= 6,040.17 + [870.00 - 654.99] + [87.39 - 90.25 - 2.19] \\ &= 6,250.14 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{สินทรัพย์ไม่มีตัวตน} &= \text{สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี ณ 30 มิถุนายน 2557} - \text{สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชีจากรายการปรับปรุงสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีเพื่อให้สะท้อนผลขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557} \\ &= 12.30 - 2.19 \\ &= 10.11 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{หนี้สินรวม} &= \text{หนี้สินรวม ณ 30 มิถุนายน 2557} + [\text{ภายใต้เงินได้ค้างจ่ายจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน}] - [\text{ภายใต้เงินได้ค้างจ่ายลดลงจากขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย}] \\ &= 3,055.61 + 71.99 - 2.76 \\ &= 3,124.84 \end{aligned}$$

**NTA ของ UV อ้างอิงจากงบการเงินรวมของ UV ฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned} \text{NTA ของ UV (หน่วย : ล้านบาท)} &= \text{สินทรัพย์รวม} - \text{สินทรัพย์ไม่มีตัวตน} - \text{หนี้สินรวม} - \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย} \\ &= 22,807.15 - 84.55 - 12,594.65 - 3,280.16 \\ &= 6,847.79 \text{ ล้านบาท} \end{aligned}$$

2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน = % กำไรสุทธิของกิจการที่ทำรายการ / กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. การซื้อหุ้น KLAND ทั้งหมด ของ GOLD	= 207.17 ล้านบาท* x 100% / 509.87 ล้านบาท**	ร้อยละ 40.63
2. การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของ UV เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้	-
3. การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจะจัดตั้งขึ้นใหม่ของ GOLD	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้	-
4. การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD (รายการที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา)	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้	-
ขนาดรายการรวมตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน		ร้อยละ 40.63

หมายเหตุ * อ้างอิงจากกำไรสุทธิของ KLAND ในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลังตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2556 – 30 มิถุนายน 2557 เฉพาะใน ส่วนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ (จำนวน 218.22 ล้านบาท) และปรับปรุงรายการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557 (ขาดทุนจำนวน 11.05 ล้านบาท)

** อ้างอิงจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ของ UV ในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2556 – 30 มิถุนายน 2557

3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน = จำนวนเงินที่จ่าย / สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. การซื้อหุ้น KLAND ทั้งหมด ของ GOLD จำนวน 1,780.00 ล้านหุ้น ในราคาเข้าทำรายการหุ้นละ 2.00 บาท	= 3,560.00 ล้านบาท / 22,807.15 ล้านบาท	ร้อยละ 15.61
2. การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของ UV เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	= 10.00 ล้านบาท / 22,807.15 ล้านบาท	ร้อยละ 0.04
3. การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจะจัดตั้งขึ้นใหม่ของ GOLD	= ไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท / 22,807.15 ล้านบาท	ร้อยละ 13.15
4. การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD (รายการที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา)	= 3,208.04 ล้านบาท / 22,807.15 ล้านบาท	ร้อยละ 14.07
ขนาดรายการรวมตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 42.87

ทั้งนี้ ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ได้ เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์ใดๆ เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

นอกจากนี้ การเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ KLAND ยังจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก SMJC บริษัทในกลุ่ม SMJC และ FTPL เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GOLD (รายละเอียดความสัมพันธ์ตามที่ปรากฏในข้อ 2.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์) ทำให้การซื้อหุ้น KLAND จาก SMJC และบริษัทในกลุ่ม SMJC และ FTPL ซึ่งมีมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 2,840 ล้านบาทเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการ

เกี่ยวข้องกับร้อยละ 41.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน NTA ของบริษัทและบริษัทย่อย	$= ((1,400,000,320 + 1,440,000,000) * 100) / 6,847,786,000$ $= 41.47\%$

หมายเหตุ: NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวมหักสินทรัพย์ไม่มีตัวตน หักด้วยหนี้สินและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ทั้งนี้ เมื่อรวมขนาดรายการซื้อหุ้น KLAND ดังกล่าวกับรายการเกี่ยวข้องอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ การให้บริการด้านบัญชี การเงิน และเทคโนโลยีสารสนเทศแก่บริษัท วาไรตี้ แอสเซท 5 จำกัด และบริษัท เกษมทรัพย์สิริ จำกัด ที่มีมูลค่างานบริการเท่ากับ 1.15 ล้านบาท และ 0.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.017 และร้อยละ 0.002 ซึ่งมีมูลค่ารายการรวมจำนวน 1.27 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.019 รายการเกี่ยวข้องกันทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 41.49 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน = มูลค่าสิ่งตอบแทน / NTA ของบริษัทจดทะเบียน

รายการที่เกี่ยวข้องกัน	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. การซื้อหุ้น KLAND ของ GOLD จาก SMJC และบริษัทในกลุ่ม SMJC จำนวน 700,000,160 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท	$= 1,400.00 \text{ ล้านบาท} / 6,847.79 \text{ ล้านบาท}$	ร้อยละ 20.44
2. การซื้อหุ้น KLAND ของ GOLD จาก FTPL จำนวน 720,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท	$= 1,440.00 \text{ ล้านบาท} / 6,847.79 \text{ ล้านบาท}$	ร้อยละ 21.03
3. การให้บริการด้านบัญชี การเงิน และเทคโนโลยีสารสนเทศแก่บริษัท วาไรตี้ แอสเซท 5 จำกัด และบริษัท เกษมทรัพย์สิริ จำกัด (รายการเกี่ยวข้องอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา)	$= 1.27 \text{ ล้านบาท} / 6,847.79 \text{ ล้านบาท}$	ร้อยละ 0.019
ขนาดรายการเกี่ยวข้อง		ร้อยละ 41.49

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวของ GOLD ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD และบริษัทโดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ บริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2557 จำนวน 1,262,010,305 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.01 รวมทั้ง GOLD และบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของ GOLD และบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

2.3 มูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อและมูลค่าสิ่งตอบแทน

GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะจ่ายชำระค่าตอบแทนสำหรับหุ้นของ KLAND จำนวน 1,780 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.00 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 3,560 ล้านบาท

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ GOLD จะใช้ในการซื้อหุ้นสามัญ KLAND ดังกล่าว บางส่วนจะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 GOLD มีเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 252.06 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากประจำจำนวน 40.02 ล้านบาท

2.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

ผู้ขาย : 1. บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี เรียวลเอสเตท จำกัด (“SMJC”) และบริษัทในกลุ่ม SMJC ซึ่งถือหุ้น KLAND จำนวน 700,000,160 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 39.33 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND

2. ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นๆที่อาจมีความประสงค์จะขายหุ้น KLAND ได้แก่

1.1 บริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) ฟิทีอี แอลทีดี (“FTPL”) ซึ่งถือหุ้น KLAND จำนวน 720,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 40.45 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND

1.2 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“PF”) จำกัด ซึ่งถือหุ้น KLAND จำนวน 359,999,640 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 20.22 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND

1.3 ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และ GOLD ซึ่งถือหุ้น KLAND จำนวน 200 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND

- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

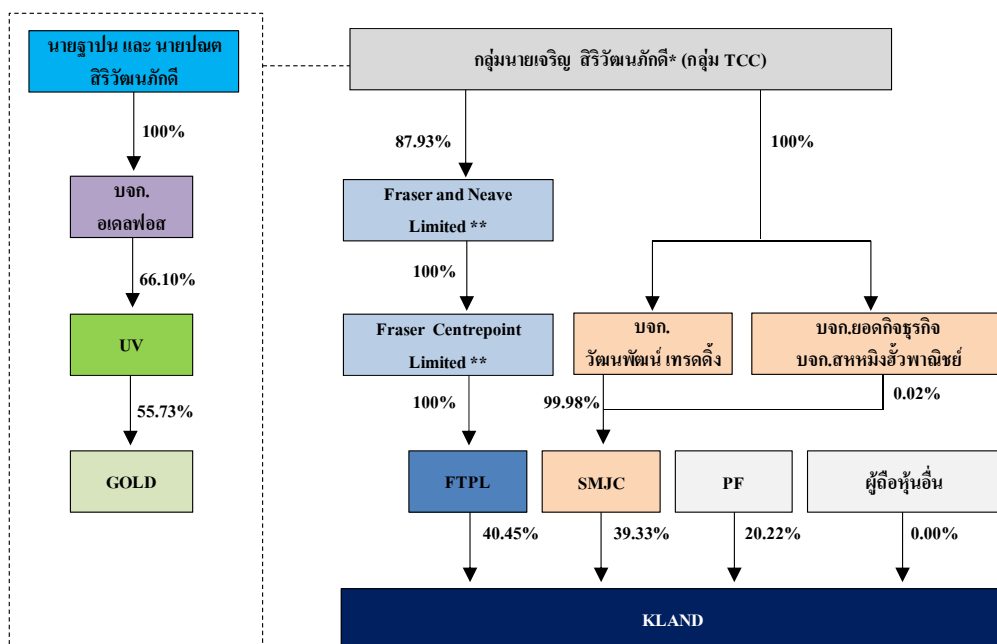
- กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของกลุ่ม TCC (อันได้แก่ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 87.93 ใน Fraser and Neave Limited (“F&N”) ซึ่ง F&N เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 100.00 ใน FTPL⁸ และเป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคล 3 แห่งที่เป็น ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ SMJC⁹ และมีความสัมพันธ์เป็นญาติสนิทกับกรรมการและ/

⁷ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ F&N และ Fraser Centrepoint Limited (“FCL”)

⁸ F&N ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100.00 ใน FTPL ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ใน FCL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ใน FTPL

⁹ SMJC เป็นบริษัทในกลุ่ม TCC โดยผู้ถือหุ้นของ SMJC ณ วันที่ 29 เมษายน 2557 ประกอบด้วย (1) บริษัท วัฒนพัฒน์เทรดดิ้ง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.98 (2) บริษัท ขอดกิจธุรกิจ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.01 และ (3) บริษัท สหหมิงฮั่วพาณิชย์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.01 อนึ่งบริษัท วัฒนพัฒน์เทรดดิ้ง จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท ทีซีซีซีแอล กรุงธน จำกัด ร้อยละ 70.00 และบริษัท บางนาพัฒนากิจ จำกัด ร้อยละ 30.00 ขณะที่บริษัท ขอดกิจธุรกิจ จำกัด และบริษัท สหหมิงฮั่วพาณิชย์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดยบริษัทในกลุ่ม TCC

หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (อันได้แก่ นายปณต สิริวัฒนภักดี¹⁰ นายฐาปน สิริวัฒนภักดี¹¹ และนายโชติพัฒนา พิฆานนท์¹²) โดยมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



หมายเหตุ : * เป็นญาติสนิทกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD UV และบริษัท อเดลฟอส จำกัด

** เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์

- บริษัท GOLD F&N และ FCL มีกรรมการร่วมกัน ดังนี้

ชื่อกรรมการ	UV	GOLD	F&N	FCL
นายฐาปน สิริวัฒนภักดี	/	/	/	-
นายปณต สิริวัฒนภักดี	/	/	-	/
นายโชติพัฒนา พิฆานนท์	-	/	/	/
นายสิทธิชัย ชัยเกรียง ไกร	/	/	/	/

- PF¹³ และผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ KLAND ไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามนิยามรายการเกี่ยวโยงกันของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่

¹⁰ นายปณต สิริวัฒนภักดี ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท, GOLD และ FCL นอกจากนี้ ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ UV ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 55.73 ใน GOLD (นายปณต สิริวัฒนภักดี เป็นกรรมการและถือหุ้นร้อยละ 50.00 ในบริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 ถือหุ้นร้อยละ 66.01 ในบริษัท)

¹¹ นายฐาปน สิริวัฒนภักดี ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท, GOLD และ F&N นอกจากนี้ ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ UV ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 55.73 ใน GOLD (นายฐาปน สิริวัฒนภักดี เป็นกรรมการและถือหุ้นร้อยละ 50.00 ในบริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 ถือหุ้นร้อยละ 66.01 ใน UV)

¹² นายโชติพัฒนา พิฆานนท์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ GOLD F&N และ FCL

ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทราขายการเกี่ยวโยงกัน และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

- GOLD เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทถือหุ้นใน GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 55.73

2.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

สินทรัพย์ที่จะได้มา	:	หุ้นของ KLAND จำนวน 1,780.00 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม
ข้อมูลสรุปของ KLAND	:	โปรดดูในเอกสารแนบ 2 ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

สรุปเงื่อนไขสำคัญในการซื้อขายหุ้นสามัญ KLAND และสิทธิในการซื้อหุ้นจาก PF มีดังนี้

- 1) SMJC ตกลงจะขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ SMJC ถือใน KLAND จำนวนทั้งสิ้น 699,998,060 หุ้น และให้บริษัทในกลุ่ม SMJC ขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ถือจำนวน 2,100 หุ้น รวมเป็นหุ้นที่ SMJC และบริษัทในกลุ่มขายทั้งสิ้น 700,000,160 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND
- 2) SMJC ตกลงจะโอนสิทธิในการซื้อหุ้น KLAND เพิ่มเติมจาก PF อีกจำนวน 359,999,640 หุ้น ตามสัญญาให้สิทธิในการจะซื้อหรือจะขายหุ้น ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท
- 3) ในวันก่อนวันที่ทำการซื้อขายหุ้นสามัญ KLAND KLAND จะต้องดำเนินการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้คงเหลือบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท ริกัล รีเจียน จำกัด บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด บริษัท ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท จำกัด และ บริษัท ไชด์วอล์ค แลนด์ จำกัด โดยไม่รวมบริษัท ริเวอร์ไซด์ โฮมส์ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (“RHD”) และบริษัท วอเตอร์ไซด์ แลนด์ จำกัด (“วอเตอร์ไซด์ แลนด์”) ซึ่งปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง (The Pano)
- 4) ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงราคาซื้อขายหุ้นที่จะขายรวมทั้งสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มเติมจาก PF ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท โดยราคาหุ้นดังกล่าวเป็นราคาที่ผู้ขายและผู้ซื้อที่มีข้อตกลงร่วมกันแล้วทำให้รวมถึงเงินรับจากการขายเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (RHD) และวอเตอร์ไซด์ แลนด์ (บริษัทย่อยของ RHD) ดังกล่าวข้างต้น
- 5) ดำเนินการซื้อขายหุ้นดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557

¹³ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 อันดับแรกของ PF ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2557 ประกอบด้วย (1) บริษัท อันคัมมัน ลอปปิง ริสอร์ท จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 9.76 (2) THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED, FUND SERVICES DEPARTMENT ถือหุ้นร้อยละ 7.09 (3) JAPAN ASIA GROUP LIMITED จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 6.59 (4) บริษัท สำนักกฎหมายอนันต์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 5.04 และ (5) นางสุมาลี อ่องจรีด ถือหุ้นร้อยละ 3.78

2.6 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน

2.6.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากเมื่อเดือนกันยายน 2557 ที่ผ่านมา SMJC ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ KLAND ได้มีข้อเสนอถึง GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อแสดงความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นสามัญ KLAND ที่ SMJC ถืออยู่จำนวน 699,998,060 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND (SMJC และบริษัทในกลุ่ม SMJC ถือหุ้น KLAND รวมทั้งสิ้น 700,000,160 หุ้น) ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) รวมทั้งสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ KLAND เพิ่มเติมจากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ภายใต้สัญญาให้สิทธิในการจะซื้อหรือจะขายหุ้น¹⁴ จำนวน 359,999,640 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.22 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท โดยราคาขายดังกล่าวไม่รวมถึง RHD และ บริษัท วอเตอร์ไซด์แลนด์ จำกัด ซึ่งบริษัทย่อยของ RHD (KLAND ถือหุ้น RHD ร่วมกับ FTPL ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ) โดย SMJC จะดำเนินการให้ KLAND ขายหุ้น RHD ให้แก่ SMJC ก่อนที่ SMJC จะโอนขายหุ้นสามัญ KLAND ให้แก่ GOLD เนื่องจาก SMJC ประสงค์ที่จะเน้นการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมเท่านั้น ซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกับที่ RHD ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ GOLD ได้แจ้งความประสงค์ต่อ SMJC แล้ว ที่จะซื้อหุ้นสามัญ KLAND และสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ KLAND จาก PF เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,059,997,700 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.55 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND ซึ่งกำหนดการซื้อขายหุ้นดังกล่าวภายในเดือนธันวาคม 2557 (โปรดดูในเอกสารแนบ 2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน))

ทั้งนี้ GOLD ประสงค์ที่จะซื้อหุ้นของ KLAND ทั้งหมดจำนวน 1,780.00 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของ KLAND ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,560 ล้านบาท หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND เพื่อให้มีอำนาจในการควบคุม KLAND ได้ ซึ่ง GOLD คาดว่าจะทราบผลการพิจารณาจากผู้ขายแต่ละรายภายในเดือนพฤศจิกายน 2557

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่ GOLD มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอยู่แล้วในปัจจุบัน ประกอบกับ KLAND ซึ่งเป็นบริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง มีผลประกอบการที่ดี มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ สามารถส่งเสริมธุรกิจของ GOLD และเป็นช่องทางการขยายธุรกิจ ขยายตลาด เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ ตลอดจนเพิ่มรายได้ และสร้างโอกาสให้ GOLD และบริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้น โดยที่ KLAND มุ่งพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองกลุ่มระดับบน ที่มีกำลังซื้อสูงเป็นส่วนใหญ่ และมีอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวนมากกระจายในหลายทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งจะส่งผลให้ GOLD และบริษัทมีกลุ่มลูกค้า และมีขนาดสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังส่งผลให้ GOLD สามารถขยายตลาดที่อยู่อาศัยจากตลาดระดับกลางให้ครอบคลุมถึงตลาดระดับบนได้ทันที ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท ที่จะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย

¹⁴ SMJC ได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นสามัญ KLAND จำนวน 699,998,060 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND โดยการซื้อจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2557 พร้อมทั้งได้ทำสัญญาให้สิทธิในการจะซื้อหรือจะขายหุ้น กับ PF โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว SMJC มีสิทธิที่จะซื้อหรือขายหุ้นสามัญ KLAND เพิ่มเติมกับ PF จำนวน 359,999,640 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.22 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND

2.6.2 ข้อดีและข้อดี้อยระหว่างการทำรายการกับการไม่ทำรายการ

1) ข้อดีของการทำรายการ

(1.1) ลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพช่วยเพิ่มโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน

การได้มาซึ่งหุ้นสามัญ KLAND จะก่อให้เกิดประโยชน์กับ GOLD และบริษัท เนื่องจากเป็นการลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดย KLAND มีผลการดำเนินงานที่มีกำไรเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลให้ GOLD และบริษัทมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

(1.2) ขยายการลงทุนในธุรกิจที่ GOLD มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ

KLAND ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ GOLD ดำเนินการอยู่ จึงสามารถใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญที่มีอยู่ ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานโดยรวมได้

(1.3) มีขนาดสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้น โดยที่ KLAND มีอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในทำเลที่มีศักยภาพจำนวนมาก ซึ่งจะส่งผลให้ GOLD และบริษัทมีขนาดสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการเพิ่มกระแสเงินสดรายได้ และขยายฐานลูกค้าในอนาคต นอกจากนี้การเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ในไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของ KLAND และมีอำนาจในการควบคุม KLAND จะทำให้ KLAND มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ซึ่ง GOLD จะต้องจัดทำงบการเงินรวม โดยรวมงบการเงินของ KLAND ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวม โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 KLAND มีสินทรัพย์รวม (หลังปรับปรุงรายการขายหุ้น RHD) เท่ากับ 6,250 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ในงวด 8 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 1,263.99 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ขนาดสินทรัพย์รวมของ GOLD และบริษัทเพิ่มขึ้น

(1.4) ได้ประโยชน์จากการประสานความร่วมมือด้านธุรกิจ

ภายหลังการเข้าซื้อหุ้นของ KLAND ในครั้งนี้ คาดว่า GOLD และ KLAND จะมีการประสานความร่วมมือด้านธุรกิจระหว่างกันเพื่อนำทรัพยากรที่มีอยู่ เช่น บุคลากร องค์กรความรู้ด้านการพัฒนาและบริหารจัดการ โครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของ GOLD และ KLAND จะมีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนที่จะไม่ทำธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกันแต่จะช่วยเหลือเกื้อกูลกันเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท

(1.5) มีอำนาจควบคุมกิจการ

การเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ในครั้งนี้ GOLD ประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ KLAND หรือขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND เพื่อให้มีอำนาจในการควบคุม KLAND ได้ นอกจากนี้ หาก GOLD สามารถซื้อหุ้นสามัญ KLAND ได้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดใน KLAND และสามารถควบคุมกิจการของ KLAND ได้เกือบทั้งหมด ทำให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการ KLAND ให้เป็นไปตามแผนการลงทุน และแนวทางที่ได้วางไว้ เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัทโดยรวม

2) ข้อดีของการทำรายการ

(2.1) มีหนี้สินเพิ่มขึ้น

การเข้าซื้อหุ้น KLAND ของ GOLD ในครั้งนี้ GOLD จะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อหุ้นของ KLAND จากผู้ขาย โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 GOLD มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 252.06 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากประจำ 40.02 ล้านบาท ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของ GOLD เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าหุ้นของ KLAND บางส่วนนั้น ส่งผลให้ GOLD มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 GOLD และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,302.14 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 7,333.00 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.86 เท่า ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 12,594.65 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 10,212.50 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.23 เท่า หากรวมผลกระทบจากหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์โครงการปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท และ 5,500 ล้านบาท ของ LRK และ NSR และสุทธิด้วยการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว และรวมเงินกู้ยืมของ GOLD เพื่อเข้าซื้อหุ้น KLAND) จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.23 เท่า เป็น 2.19 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.84 เท่า เป็น 1.17 เท่า (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2.6.3 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท และ GOLD ในรายการที่สำคัญจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ในครั้งนี้)

(2.2) ความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

KLAND ประกอบธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเช่นเดียวกับ GOLD เมื่อรวมการประกอบธุรกิจของ KLAND เข้ามา จะทำให้ขนาดสินทรัพย์ของกลุ่มใหญ่ขึ้น และมีอุปทานพื้นที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้น โดยความสำเร็จในการดำเนินโครงการขึ้นอยู่กับความต้องการ กำลังซื้อของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นปัจจัยที่นอกเหนือการควบคุม หากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวย อาจส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท และกระทบต่อการประมาณการรายได้และผลตอบแทนของโครงการได้

(2.3) ความเสี่ยงจากการไม่ประสานประโยชน์ร่วมกัน

การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ KLAND ในครั้งนี้ อาจไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ตามที่วางแผนไว้ได้ ซึ่งอาจเป็นผลมาจากความแตกต่างของวัฒนธรรมองค์กร ความแตกต่างของลักษณะการดำเนินงาน ขั้นตอน กระบวนการในการทำงาน ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้ง หรือทำให้เกิดความล่าช้าในการทำงาน ซึ่งส่งผลให้ไม่เกิดประโยชน์สูงสุดของการรวมกัน (Synergy) และทำให้ประโยชน์ที่คาดไว้จากการลงทุนลดลง

3) ข้อดีของการไม่ทำรายการ

(3.1) ไม่มีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการซื้อหุ้นของ KLAND

(3.2) ไม่มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการเพิ่มขึ้น เนื่องจาก KLAND มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย ซึ่งการลงทุนดังกล่าวมีความเสี่ยงหากโครงการไม่สามารถขายได้ตามเป้าหมายที่ KLAND และ GOLD ตั้งไว้ หรือมีต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากการที่ได้ประมาณการไว้ ซึ่งหาก GOLD ไม่ซื้อหุ้น KLAND ก็จะไม่มีความเสี่ยงดังกล่าว

4) ข้อดีของการไม่ทำรายการ

(4.1) พลาดโอกาสในการลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพและโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน

- (4.2) ขาดประโยชน์จากการประสานความร่วมมือด้านธุรกิจ โดยจะไม่สามารถนำทรัพยากรที่มีอยู่ของทั้งสองบริษัท เช่น บุคลากร ความรู้และประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากการรวมกันในการประกอบธุรกิจ (Synergy)

5) **เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีอยู่ระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำการรายการกับบุคคลภายนอก จำเป็นต้องทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำการรายการกับบุคคลภายนอก**

การเข้าทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ สืบเนื่องมาจาก GOLD ได้รับข้อเสนอจาก SMJC ในการขายหุ้นสามัญ KLAND ที่ SMJC ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 39.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND รวมทั้งสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ KLAND เพิ่มเติมจาก PF ภายใต้สัญญาให้สิทธิในการจะซื้อหรือจะขายหุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.22 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND รวมเป็นสัดส่วนตามข้อเสนอขายหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 59.55 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ทำให้ GOLD มีโอกาสที่จะถือหุ้น KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 และมีอำนาจควบคุมใน KLAND ทำให้การบริหารจัดการ KLAND ภายหลังจากเข้าถือหุ้นดังกล่าว เป็นไปในทิศทางที่ GOLD วางไว้ได้ โดยที่ธุรกิจของ KLAND เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่ GOLD มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอยู่แล้วในปัจจุบัน ประกอบกับ KLAND มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในทำเลที่มีศักยภาพหลายโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นตลาดระดับบน กลุ่มลูกค้าไม่ทับซ้อนหรือเป็นการแข่งขันโดยตรงกับโครงการปัจจุบันของ GOLD

ขนาดการลงทุนเพื่อให้ได้กิจการทั้งหมดของ KLAND ในครั้งนี้ ที่มีมูลค่า 3,560 ล้านบาท อยู่ในความสามารถของ GOLD ที่จะจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการเข้าทำการรายการดังกล่าว ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบการทำการรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกอื่นแล้ว จะเห็นว่าเกิดขึ้นได้ยาก ประกอบกับปัจจุบัน GOLD ไม่ได้รับการติดต่อจากกิจการอสังหาริมทรัพย์ใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวและเงื่อนไขต่างๆ ในทำนองเดียวกันกับการทำการรายการในครั้งนี้ ดังนั้นการเข้าทำการรายการในครั้งนี้นี้จึงเป็นราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดที่บริษัทได้รับในขณะนี้

2.6.3 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท และ GOLD ในรายการที่สำคัญจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ในครั้งนี้

ภายหลังจากที่ GOLD เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ KLAND (สัดส่วนขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND) และมีอำนาจควบคุม KLAND แล้ว GOLD จะต้องจัดทำงบการเงินโดยรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ KLAND ด้วย ซึ่งจะมีผลกระทบต่องบการเงินรวมของ GOLD และส่งผลกระทบต่องบการเงินรวมของบริษัท เนื่องจาก GOLD มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งในการพิจารณาผลกระทบต่อฐานะการเงินของบริษัท จะพิจารณาโดยรวมผลกระทบจากการเข้าทำการรายการอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในครั้งนี้นี้ด้วย ได้แก่ การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์สินทรัพย์อื่นๆของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์สินทรัพย์อื่นๆของโครงการสาทร สเตควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ และการจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยมีสมมติฐานว่า GOLD สามารถซื้อหุ้นสามัญ KLAND ได้ในสัดส่วนร้อยละ 100 และแสดงผลกระทบโดยอ้างอิงจากข้อมูลงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 รายละเอียดมีดังนี้

รายการที่สำคัญในงบการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม KLAND และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	ก่อนทำรายการ งบการเงินรวม UV และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	หลังทำรายการ งบการเงินรวม UV และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	สาเหตุการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายการในงบการเงินภายหลังการทำรายการ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,044.03	413.25	3,918.73	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการรวมเงินสดของ KLAND มีเงินสดรับสุทธิจากการขายสินทรัพย์ให้ทรัสต์ ในขณะที่มีเงินสดลดลงจากการจ่ายชำระคืนหนี้สินแก่สถาบันการเงิน และการจองซื้อหน่วยทรัสต์
ลูกหนี้การค้า	-	310.95	310.95	
สินค้าคงเหลือ	-	206.73	206.73	
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,092.72	7,941.14	13,468.57	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการรวมต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ KLAND และรวมผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อ KLAND ที่ 3,560 ล้านบาท กับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ KLAND ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ที่ 3,125 ล้านบาท
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18.27	282.10	705.87	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการประมาณการภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากการขายสินทรัพย์ให้ทรัสต์
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,155.02	9,603.43	19,064.33	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19.78	8,149.70	7,005.95	- มูลค่าลดลงภายหลังการเข้าซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD ภายหลังการขายสินทรัพย์ให้ทรัสต์ ตามประมาณการที่ไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ จึงต้องตัดรายการระหว่างกัน (Eliminate)
เงินลงทุนในทรัสต์	-	-	1,367.92	- มูลค่าเพิ่มขึ้นสุทธิจากการเข้าซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD ภายหลังการขายสินทรัพย์ให้ทรัสต์ ตามประมาณการที่ไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	34.69	2,317.35	2,315.23	- มูลค่าลดลงจากการจำหน่ายทรัพย์สินอื่นๆ ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ อำนวยความสะดวกต่างๆ ให้แก่ทรัสต์
สิทธิการเช่า	11.83	-	11.83	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการรวมสิทธิการเช่าของ KLAND

รายการที่สำคัญในงบการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม KLAND และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	ก่อนทำรายการ งบการเงินรวม UV และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	หลังทำรายการ งบการเงินรวม UV และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	สาเหตุการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายการในงบการเงินภายหลังการทำรายการ
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	1,827.36	1,690.72	- มูลค่าลดลงภายหลังการเข้าซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD ภายหลังการขายสินทรัพย์ให้ทรัสต์ ตามประมาณการที่ไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์จึงต้องตัดรายการระหว่างกัน (Eliminate)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.39	382.95	711.33	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายสินทรัพย์ เช่น ค่าอากรแสตมป์ ค่าจดทะเบียนการเช่า เป็นต้น ให้แก่ทรัสต์
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	95.12	13,203.72	13,571.84	
รวมสินทรัพย์	6,250.14	22,807.15	32,636.18	
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	46.36	2,018.00	5,624.36	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการรวมหนี้สินของ KLAND และประมาณการหนี้สินของ GOLD เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND
เจ้าหนี้การค้า	292.42	608.14	900.55	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการรวมหนี้สินของ KLAND
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,589.29	6,335.03	6,007.09	- มูลค่าลดลงสุทธิจากการรวมหนี้สินของ KLAND และการชำระคืนเงินกู้แก่สถาบันการเงินภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์ให้ทรัสต์
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	-	273.41	273.41	
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,342.76	1,342.76	
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	28.10	32.33	60.43	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการรวมสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของ KLAND
เงินรับล่วงหน้าจากการขายสิทธิการเช่า ให้ทรัสต์	-	-	6,240.55	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากประมาณการเงินสดรับสุทธิจากการขายสินทรัพย์ให้ทรัสต์ และการตัดรายการระหว่างกัน (Eliminate) ภายหลังการเข้าซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD ภายหลังการขายสินทรัพย์ให้ทรัสต์ ตามประมาณการที่ไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	168.68	592.86	408.26	- มูลค่าลดลงจากการโอนเงินมัดจำของผู้เช่าให้ทรัสต์ภายหลังการขายสินทรัพย์ให้ทรัสต์

รายการที่สำคัญในงบการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม KLAND และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	ก่อนทำรายการ งบการเงินรวม UV และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	หลังทำรายการ งบการเงินรวม UV และบริษัทย่อย ณ 30 มิ.ย.2557	สาเหตุการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายการในงบการเงินภายหลังการทำรายการ
หนี้สินรวม	3,124.84	12,594.65	22,418.21	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,780.00	1,911.93	1,911.93	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	252.40	5,063.20	5,063.20	
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	44.45	90.48	90.48	
ยังไม่จัดสรร	1,048.46	363.24	365.97	- มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินอื่นๆ ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ให้แก่ทรัสต์
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	(496.50)	(496.50)	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	3,125.30	6,932.34	6,935.07	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	3,280.16	3,282.89	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,125.30	10,212.50	10,217.96	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,250.14	22,807.15	32,636.18	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.00	1.23	2.19	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.84	0.84	1.17	

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ GOLD ซื้อหุ้น KLAND ได้น้อยกว่าร้อยละ 100 ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงรายการในงบการเงินจะแตกต่างไปจากรายละเอียดที่แสดงในตารางด้านบน โดย GOLD จะมีเงินกู้ยืมที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนจากการซื้อ KLAND ลดลง บริษัทและ GOLD จะมีส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่ไม่สามารถซื้อหุ้น KLAND ได้

2.7 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

2.7.1 ความเป็นธรรมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาหุ้นของ KLAND โดยการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีการต่างๆ ได้แก่

- 1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value Approach)
- 3) วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)
 - 3.1) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach)
 - 3.2) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)
 - 3.3) วิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise Value to EBITDA Approach)
- 4) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้ประเมินราคาหุ้นของ KLAND ด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด เนื่องจาก KLAND ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่มีราคาตลาดที่อ้างอิงในการประเมินราคาหุ้น

รายละเอียดการประเมินราคาหุ้น มีดังนี้

1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินราคาหุ้นของ KLAND ตามวิธีนี้จะประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของ KLAND และบริษัทย่อย โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของ KLAND สิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 ซึ่งผ่านการสอบทานเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะโดยนายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การซื้อหุ้น KLAND ของ GOLD จะเกิดขึ้นหลังจากที่ KLAND ได้ขายหุ้น RHD ให้กับ SMJC แล้ว ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีของ KLAND ที่นำมาพิจารณาสำหรับการประเมินราคาหุ้นในครั้งนี้ จึงเป็นมูลค่าตามบัญชีภายหลัง KLAND ขายเงินลงทุนในหุ้น RHD แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ KLAND และบริษัทย่อย ด้วยกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในหุ้น RHD ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 ของ KLAND ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนสุทธิประมาณ 148.10 ล้านบาท (มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากการขายหุ้น – มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน RHD ตามวิธีส่วนได้เสีย – ภาษีจากกำไรจากการขายหุ้น (ร้อยละ 20) = $870.0 - 649.9 - 72.0 = 148.1$ ล้านบาท)

มูลค่าตามบัญชีของ KLAND ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 ภายหลังปรับปรุงด้วยรายการขายเงินลงทุนในหุ้น RHD มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

รายการ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,780.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	252.39
กำไรสะสม	
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	44.45
ยังไม่ได้จัดสรร	895.40
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,972.24
บวก กำไรสุทธิจากการขายหุ้น RHD	148.10
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,120.34
มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00
จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น)	1,780.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.75

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้สะท้อนฐานะการเงินของ KLAND และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 หลังการปรับปรุงรายการขายหุ้น RHD ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ต้องเกิดขึ้นก่อนที่ GOLD จะซื้อหุ้น KLAND โดยไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสังหาริมทรัพย์ที่ KLAND มีไว้เพื่อการพัฒนาโครงการต่างๆ หรือมีไว้เพื่อสร้างรายได้ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักที่สำคัญ ได้แก่ ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็น โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และสิทธิการเช่าที่ดิน รวมทั้งยังไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรของ KLAND และบริษัทย่อยในอนาคต

จากการประเมินราคาหุ้นตามวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี จะได้ราคาประเมินหุ้นของ KLAND เท่ากับ 1.75 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการที่หุ้นละ 2 บาท เท่ากับ 0.25 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าร้อยละ 12.50 ของราคาเข้าทำรายการ

2) วิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการประเมิน โดยการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏตามงบการเงินของ KLAND และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 ภายหลังการขายหุ้น RHD ด้วยรายการมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการประเมินราคาตลาดของสินทรัพย์หลักที่สำคัญ ได้แก่ ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ทั้งที่สร้างเสร็จรอการขาย, อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาเป็น โครงการ, ที่ดินเปล่ายังไม่ได้พัฒนาแต่มีแผนการจะพัฒนาในอนาคต และสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าวได้จากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ที่ได้สะท้อนถึงรายได้และกำไรที่จะเกิดจากสินทรัพย์ที่มีอยู่ในสภาพที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% (กรณีราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง) ภายใต้อการประมาณการราคาขายที่คาดว่าจะได้รับตามสถานการณ์ทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

ราคาประเมินสินทรัพย์

GOLD ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์” หรือ “ผู้ประเมินราคาอิสระ”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไนท์แฟรงค์ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ KLAND จำนวน 7 แห่ง โดยไม่ได้พิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างโครงการหมู่บ้านมณีธา ดิฉันนไทรมา-บางรักน้อย-ท่าอิฐ (ชอยท่าอิฐ) ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่สาธารณูปโภคของโครงการ ภายในหมู่บ้านมณีธา เนื่องจากทรัพย์สินตามเอกสารสิทธิ์ ระบุเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคของโครงการ และปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ซึ่งโดยปกติทั่วไปจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่นได้

รายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ 7 ฉบับ ฉบับลงวันที่ 13 ตุลาคม 2557 มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีการผูกพัน และสามารถใช้ในการวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2
2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ
3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ อุดมสุข
4. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า
5. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ ไทมส์ พระราม 5
6. ที่ดินว่างเปล่า ไม่มีทางเข้า-ออก ติดซอยโครงการบ้านราชพฤกษ์ ถนนวงแหวน - เพชรเกษม ซอย 14
7. สิทธิการเช่าที่ดิน (เนื้อที่รวม 11-3-32.80 ไร่) ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นร้านอาหารและลานขายของ ดิฉันนประชาอุทิศ บริเวณสี่แยกประชาอุทิศ (แยกเหม่งจ๋าย)

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ มีสรุปไว้ในเอกสารแนบ 5 ซึ่งสรุปการประเมินราคา ได้ดังนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2

ในการประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2 นั้น ไนท์แฟรงค์ประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) และวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) ขึ้นอยู่กับรูปแบบและความคืบหน้าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นการประเมินมูลค่าโดยการทำการประมาณมูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาเสร็จแล้ว หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาทั้งหมดทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการพัฒนา รายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย คือ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในปัจจุบัน หรือมูลค่าที่ดินที่ประเมินมูลค่า

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนตามสภาพ (Cost-To-Date)

วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งได้พิจารณาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2 ตั้งอยู่ติดถนนพระราม 2 บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 16+400 ตำบลพันท้ายนรสิงห์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร ประกอบด้วย 1.ที่ดิน ซึ่งมีเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจำนวน 463 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 476 ไร่ 2 งาน 88.40 ตารางวา (190,688.40 ตารางวา หรือ 476.7210 ไร่) อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย แบ่งการพัฒนาพื้นที่ออกเป็น 8 เฟส ประกอบด้วย เฟสที่ 3, 4.2, 6, 7, 9, 11, 12 และ 13 2.อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 282 หลัง ก่อสร้างแล้วบางส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ประเมินได้ (ล้านบาท)
	ที่ดิน (เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ)	อาคารสิ่งปลูกสร้าง		
เฟสที่ 3 (Lake Gradios'e)	25-0-67.60 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 7 แบบ รวม 20 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 9 หลัง ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 11 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 52%	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	200.10
เฟสที่ 4.2 (Court Yard)	43-0-64.70 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 11 แบบ รวม 70 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 33 หลัง ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 10 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 85% ส่วนที่เหลือยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	585.50
เฟสที่ 6 (Zeen Scenery)	23-0-76.60 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 4 แบบ รวม 46 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 26 หลัง ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 20 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 49%	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	224.10
เฟสที่ 7 (The Creek)	88-2-10.20 ไร่ เป็นที่ดินเปล่า รอการพัฒนา	ปัจจุบันยังไม่มีการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างใดๆ แต่มีแผนพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 7 แบบ รวม 316 หลัง	วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)	309.80
เฟสที่ 9 (Zenith)	8-3-0.90 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 4 แบบ รวม 21 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 11 หลัง ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 10 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 89%	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	160.00
เฟสที่ 11 (Infinita)	38-0-59.90 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 8 แบบ รวม 82 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 34 หลัง ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 48 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 89%	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	321.90

โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ประเมินได้ (ล้านบาท)
	ที่ดิน (เนื้อที่รวมตาม เอกสารสิทธิ์)	อาคารสิ่งปลูกสร้าง		
เฟสที่ 12 (Bliss)	70-0-09.00 ไร่ อยู่ระหว่างการ พัฒนาปรับถมดิน แล้วบางส่วน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 7 แบบ รวม 241 หลัง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 43 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 3% ส่วนที่เหลือยังไม่ได้ ทำการก่อสร้าง	วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูล ตลาด(Comparative Method) และวิธีคิดจาก ต้นทุน (Cost Method)	263.60
เฟสที่ 13 (Qoarts)	83-0-52.00 ไร่ อยู่ระหว่างการ พัฒนาปรับถมดิน แล้วบางส่วน	ปัจจุบันยังไม่มีทำการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูก สร้างใดๆ แต่มีแผนพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 8 แบบ รวม 271 หลัง	วิธีเปรียบเทียบกับ ข้อมูลตลาด (Comparative Method)	291.00
รวม				2,356.00

สำหรับระบบสาธารณูปโภคโครงการ ปัจจุบัน เฟส 3, 4.2, 6, 9 และ 11 ดำเนินการก่อสร้างแล้ว คงเหลือเพียงงาน
บางส่วน

จากการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็น โครงการ เดอะ แกรนด์
พระราม 2 สามารถสรุปมูลค่าที่ประเมิน ได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	มูลค่าประเมิน	มูลค่าประเมินสูงกว่า/ (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนา	2,027.54	2,356.00	328.46

2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ

การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ
นั้น ไนท์แฟรงค์ประเมินมูลค่าชุดกรรมด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ตั้งอยู่ติดถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 วงแหวนรอบนอกฝั่งใต้) แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ
ประกอบด้วย 1.ที่ดิน ซึ่งมีเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินจำนวน 117 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 63 ไร่ 2 งาน
53.90 ตารางวา (25,453.90 ตารางวา หรือ 63.6348 ไร่) อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย แบ่งการพัฒนาพื้นที่
ออกเป็น 2 เฟส 2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 105 หลัง ปัจจุบันก่อสร้างแล้วบางส่วน โดยมี
รายละเอียดดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ประเมินได้ (ล้านบาท)
	ที่ดิน (เนื้อที่รวมตาม เอกสารสิทธิ์)	อาคารสิ่งปลูกสร้าง		
เฟสที่ 1	41-1-76.50 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 7 แบบ รวม 40 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 33 หลัง ส่วนที่ เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 7 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 98% สำหรับสาธารณูปโภค ก่อสร้างเสร็จ 100% แล้ว	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	237.10
เฟสที่ 2	22-0-77.40 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 7 แบบ รวม 65 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 14 หลัง ส่วนที่ เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 51 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 56% สำหรับสาธารณูปโภค อยู่ระหว่างทำการก่อสร้างแล้วเสร็จเฉลี่ย 88%	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	276.90
รวม				514.00

จากการประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ สามารถสรุปมูลค่าที่ประเมินได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	มูลค่าประเมิน	มูลค่าประเมินสูงกว่า/ (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการ พัฒนาฯ	355.83	514.00	158.17

3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ อุดมสุข

การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ อุดมสุข นั้น ในที่
แฟรงค์ประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) โดยทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ติดถนน
คูขนานกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 วงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก) แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ
ประกอบด้วย 1. ที่ดิน ซึ่งมีเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินจำนวน 158 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 63 ไร่ 2 งาน
52.20 ตารางวา (25,552.20 ตารางวา หรือ 63.8805 ไร่) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย แบ่งการพัฒนา
พื้นที่ออกเป็น 2 เฟส 2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 131 หลัง ปัจจุบันก่อสร้างแล้วบางส่วน โดยมี
รายละเอียดดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ อुकมสุข	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ประเมินได้ (ล้านบาท)
	ที่ดิน (เนื้อที่รวมตาม เอกสารสิทธิ์)	อาคารสิ่งปลูกสร้าง		
เฟสที่ 1 - 2	63-2-52.20 ไร่ สภาพที่ดินพัฒนา ปรับถมแล้ว บางส่วน (ถมแล้ว 100% ในเฟส 1 และถมแล้ว 97% ในเฟส 2)	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 11 แบบ รวม 131 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 27 หลัง อยู่ ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 36 หลัง แล้ว เสร็จเฉลี่ย 71% ส่วนที่เหลือยังไม่ทำการ ก่อสร้าง จำนวน 68 หลัง สำหรับ สาธารณูปโภคเฟสที่ 1 ก่อสร้างแล้วเสร็จ เฉลี่ย 95% และเฟสที่ 2 ก่อสร้างแล้วเสร็จ เฉลี่ย 56%	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	653.40
รวม				653.40

จากการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ อุกมสุข สามารถ
สรุปมูลค่าที่ประเมินได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	มูลค่าประเมิน	มูลค่าประเมินสูงกว่า/ (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนา	651.51	653.40	1.89

4. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า

การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า นั้น ในที่
แฟรงค์ประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) โดยทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ติดถนนบรม
ราชชนนี บริเวณใกล้แยกถนนพุทธมณฑลสาย 3 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ ประกอบด้วย 1. ที่ดิน ซึ่งมี
เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินจำนวน 377 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 190 ไร่ 2 งาน 22.10 ตารางวา (76,222.10
ตารางวา หรือ 190.5553 ไร่) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการเพื่อการอยู่อาศัย แบ่งการพัฒนาพื้นที่ออกเป็น 2
เฟส 2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 350 หลัง ปัจจุบันทำการก่อสร้างแล้วบางส่วน โดยมี
รายละเอียดดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ประเมินได้ (ล้านบาท)
	ที่ดิน (เนื้อที่รวมตาม เอกสารสิทธิ์)	อาคารสิ่งปลูกสร้าง		
เฟสที่ 1 - Aplina	93-2-71.60 ไร่ (สภาพที่ดินปรับ ถมแล้วบางส่วน ประมาณ 70%)	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 12 แบบ รวม 141 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 4 หลัง อยู่ ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 35 หลัง แล้ว เสร็จเฉลี่ย 54% ส่วนที่เหลือยังไม่ทำการ ก่อสร้าง	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	1,105.90

โครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ประเมินได้ (ล้านบาท)
	ที่ดิน (เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์)	อาคารสิ่งปลูกสร้าง		
เฟสที่ 2 - De Pine	96-3-50.50 ไร่ (สภาพที่ดินปรับถมแล้วบางส่วน ประมาณ 68%)	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 7 แบบ รวม 209 หลัง ก่อสร้างเสร็จ 100% จำนวน 15 หลัง อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 57 หลัง แล้วเสร็จเฉลี่ย 71% ส่วนที่เหลือยังไม่ทำการก่อสร้าง	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	1,066.20
รวม				2,172.10

จากการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างรอการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า สามารถสรุปมูลค่าที่ประเมินได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	มูลค่าประเมิน	มูลค่าประเมินสูงกว่า/ (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาฯ	1,793.86	2,172.10	378.24

5. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ ไทมส์ พระราม 5

การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ ไทมส์ พระราม 5 นั้น ไนต์แฟรงค์ ประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) โดยทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ติดถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางสีทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี (ตั้งอยู่ห่างแนวรถไฟสายสีม่วง สถานีแยกติวานนท์ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 5.5 กิโลเมตร และห่างจากศูนย์ราชการไปทางทิศตะวันออกประมาณ 7.5 กิโลเมตร) ประกอบด้วย 1. ที่ดิน ซึ่งมีเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินจำนวน 145 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 16 ไร่ 1 งาน 29.50 ตารางวา (6,529.50 ตารางวา หรือ 16.32375 ไร่) อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย 2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ทาวน์โฮม 141 หลัง ก่อสร้างเสร็จแล้วบางส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ ไทมส์ พระราม 5	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		วิธีประเมินมูลค่า ยุติธรรม	มูลค่าที่ประเมินได้ (ล้านบาท)
	ที่ดิน (เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์)	อาคารสิ่งปลูกสร้าง		
โครงการ ไทมส์ พระราม 5	16-1-29.50 ไร่	ทาวน์โฮม 2 ชั้นหน้ากว้าง 5.50 เมตร จำนวน 1 แบบ รวม 141 หลัง ปัจจุบันอาคารทั้งหมดอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยแล้วเสร็จเฉลี่ย 75%	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	282.80
รวม				282.80

จากการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ไทมส์ พระราม 5 สามารถสรุปมูลค่าที่ประเมินได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	มูลค่าประเมิน	มูลค่าประเมินสูงกว่า/ (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการพัฒนาฯ	250.38	282.80	32.42

6. ที่ดินว่างเปล่า ไม่มีทางเข้า-ออก ติดซอยโครงการบ้านราชพฤกษ์ ถนนวงแหวน - เพชรเกษม ซอย 14

การประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่า ไม่มีทางเข้า-ออก ติดซอยโครงการบ้านราชพฤกษ์ ถนนวงแหวน - เพชรเกษม ซอย 14 ในที่แฟรงค์ประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งได้พิจารณาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากนั้นจะปรับแก้ราคาซื้อขายของข้อมูลตลาดโดยใช้แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และการเปรียบเทียบราคาซื้อขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

ที่ดินว่างเปล่าที่ประเมิน ไม่มีทางเข้า-ออก ตามกฎหมาย (ที่ตาบอด) มีเนื้อที่รวม 9-3-56 ไร่ (3,956.00 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดซอยโครงการบ้านราชพฤกษ์ (บริเวณด้านหลังโครงการบ้านราชพฤกษ์) ถนนวงแหวน - เพชรเกษม ซอย 14 แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ห่างแนวสถานีรถไฟสายสีน้ำเงิน (คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี 2560) ห่างจากสถานีหลักสอง (ซอยเพชรเกษม 82) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 10.5 กิโลเมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า ปัจจุบันปล่อยว่าง ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ราคาประเมินของทางราชการ ในที่แฟรงค์ได้ทำการสำรวจตรวจสอบราคาประเมินของทางราชการ ที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์ ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ตารางวาละ 5,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 19,780,000 บาท

ในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินว่างเปล่า ที่ไม่มีทางเข้า-ออก ตามกฎหมาย ในที่แฟรงค์ไม่สามารถหาข้อมูลที่ดินที่มีลักษณะ ไม่มีทางเข้า-ออก มาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง แต่ได้พิจารณาจากที่ดินที่มีทางเข้า-ออก ตามปกติ ตามข้อมูลตลาดทั่วไป แล้วนำมาปรับแก้ตามปัจจัยที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กล่าวข้างต้น และพิจารณารวมถึงสภาพคล่องของทรัพย์สิน ตามสภาพปัจจุบันเป็นลำดับ สำหรับการกำหนดมูลค่าที่ดินในกรณีที่ไม่มีทางเข้า-ออก โดยตามสัดส่วนของระดับราคาที่ดินทั่วไป ที่ไม่มีทางเข้า-ออก จะมีระดับราคาต่ำกว่าที่ดินที่มีทางเข้า-ออกปกติ ประมาณ 30%-50% ขึ้นอยู่กับศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มหรือโอกาสที่จะสามารถหาทางเข้า-ออกได้ และความต้องการใช้ประโยชน์ต่อเนื่อง จากแปลงที่ดินข้างเคียง รวมทั้งความสามารถในการเจรจาต่อรองซื้อ-ขาย หรือเจรจาต่อรองในการหาทางเข้า-ออก

ในที่แฟรงค์ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 7 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบได้กับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล มีราคาเสนอขายระหว่าง 3,900,000 -

7,000,000 บาทต่อไร่ เพื่อนำมาวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน โดยนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะได้อัตราตลาดของที่ดินเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อไร่ (ตารางวาละ 4,500 บาท) หรือมูลค่าตลาดเท่ากับ 17,802,000 บาท หรือประมาณ 17,800,000 บาท

จากการประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่า ไม่มีทางเข้า-ออก สามารถสรุปมูลค่าที่ประเมินได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	มูลค่าประเมิน	มูลค่าประเมินสูงกว่า/ (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินว่างเปล่า ไม่มีทางเข้า-ออก	19.78	17.80	(1.98)

7. สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นร้านอาหารและลานขายของ ติดถนนประชาอุทิศ บริเวณสี่แยกประชาอุทิศ (แยกหม่งจ้าย)

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลืออายุ 12 ปี 90 วัน ด้วยวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method of Valuation) ซึ่งได้มาจากการหาผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลต่างค่าเช่า ระหว่างค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามสัญญา โดยค่าเช่าตลาดได้มาจากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่า และราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมา โดยการประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย ค่าเช่าตามสัญญา ได้จากค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาตามแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว โดยอ้างอิงเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีกำหนด 27 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2543 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2569) ปัจจุบันมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 12 ปี 90 วัน ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2557 (วันที่กำหนดมูลค่า) ประกอบด้วย ที่ดินเช่าระยะยาว (Long-term Leasehold Land) จำนวน 5 โฉนดติดต่อกัน เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 11-3-32.80 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนประชาอุทิศ บริเวณสี่แยกประชาอุทิศ (แยกหม่งจ้าย) แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับสูงกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งร้านอาหารแหลมเจริญซีฟู๊ด, เพลินวาน 88, ลานจอดรถ และร้านค้าต่างๆ (ประเมินราคาทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดิน เสมือนเป็นที่ดินว่างเปล่า โดยไม่พิจารณาประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง)

โดยไนท์แฟรงค์ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของสิทธิการเช่าที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 7 ข้อมูล และทำการเปรียบเทียบค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) ต่อมูลค่าตลาดที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value) และคำนวณหาสัดส่วนค่าเช่าตลาดรายปี (Annual Market Rent) ต่อมูลค่าตลาดที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold Value) จากนั้นพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามทำเลที่ตั้งและศักยภาพของการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง จึงได้ค่าตอบแทนการเช่า หรือค่าเช่าที่ 10% ของมูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ และกำหนดค่าเช่าตลาดรายปีที่ 1.50% ของมูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ ไนต์แฟรงค์ได้กำหนดอัตราคิดลด (Discount rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 14.50% สำหรับสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือ 12.25 ปี จะได้อัตราประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินรวม 106,500,000 บาท

จากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน สามารถสรุปมูลค่าที่ประเมินได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	มูลค่าประเมิน	มูลค่าประเมินสูงกว่า/ (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
สิทธิการเช่าที่ดิน	11.64	106.50	94.86

ตารางสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หน่วย: ล้านบาท

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557	มูลค่าประเมิน	มูลค่าประเมินสูงกว่า/ (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
1. ที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2	2,027.54	2,356.00	328.46
2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ	355.83	514.00	158.17
3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ อุดมสุข	651.51	653.40	1.89
4. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า	1,793.86	2,172.10	378.24
5. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ ไทมส์ พระราม 5	250.38	282.80	32.42
6. ที่ดินว่างเปล่า ไม่มีทางเข้า-ออก ติดซอยโครงการบ้านราชพฤกษ์ ถนนวงแหวน - เพชรเกษม ซอย 14	19.78	17.80	(1.98)
7. สิทธิการเช่าที่ดิน ติดถนนประชาอุทิศ บริเวณสี่แยกประชาอุทิศ (แยกหม่งจ้าย)	11.64	106.50	94.86
รวม	5,110.54	6,102.60	992.06

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ KLAND โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่างๆของไนท์แฟรงค์ซึ่งผู้เป็นผู้ประเมินราคาอิสระดังนี้

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดแบบตารางการปรับแก้ (Sale Adjustment Grid) ในแต่ละทรัพย์สินที่ประเมินนั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระได้คัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เช่น เนื้อที่ดินของข้อมูลตลาดใกล้เคียงกัน สามารถพัฒนาเป็นโครงการได้เหมือนกัน มีศักยภาพการใช้ประโยชน์เหมือนกัน รวมทั้งได้ปรับเพิ่ม/ลดการให้คะแนนปัจจัยของทรัพย์สินที่ประเมินในเรื่องทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ให้เหมาะสมกับข้อมูลทรัพย์สินที่ทำการประเมิน จากนั้นมีการปรับแก้ราคาขั้นสุดท้าย โดยการให้นำหน้าราคาที่ได้จากการปรับแก้เพื่อหาราคาทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาอิสระ

- การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) สำหรับการประเมินมูลค่าในแต่ละทรัพย์สินที่นั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระได้พิจารณาจากศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติฐานให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามภาวะตลาดในขณะนั้นแล้ว และหักด้วยต้นทุนหรือกำไรของโครงการ ซึ่งเป็นแนวทางที่เหมาะสมสำหรับใช้อ้างอิงในการประเมินทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าตามวิธีนี้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานต่างๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดขึ้น เช่น สมมติฐานรายได้ ต้นทุน ค่าใช้จ่ายต่างๆ กำไร ตลอดจนอัตราราคีลดที่ใช้ เป็นต้น ซึ่งจากการพิจารณาสมมติฐานต่างๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดขึ้น มีความน่าเชื่อถือ และสามารถใช้อ้างอิงในสถานการณ์ตลาดและในสภาพแวดล้อมในปัจจุบันได้
- การประเมินสิทธิการเช่าที่ดินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method of Valuation) มีความเหมาะสม เนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินสามารถก่อให้เกิดรายได้ทั้งปัจจุบันและอนาคต และสามารถสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของกำไรจากการดำเนินการให้เช่า ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ ที่ปรึกษาทางการเงินได้นำส่วนต่างระหว่างมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ประเมินข้างต้น มาบวกเพิ่มในมูลค่าหุ้นตามบัญชี ที่ได้จากงบการเงินของ KLAND ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 (หลังการปรับปรุงรายการขายหุ้น RHD) โดยมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิของ KLAND คำนวณได้ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณมูลค่ามูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท
ส่วนของผู้ถือหุ้นของ KLAND ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 หลังปรับปรุงรายการขายหุ้น RHD	3,120.34
รายการปรับปรุง	
บวก ราคาประเมินสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น	992.06
หัก ภาษีเงินได้ 20%	198.41
มูลค่าตามบัญชีสุทธิหลังปรับปรุง	3,913.99
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น)	1,780.00
ราคาต่อหุ้นตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (บาท)	2.20

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้ จะสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ KLAND ได้มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี โดยได้คำนึงถึงราคาตลาดของสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ KLAND ได้แก่ ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้วบางส่วน และสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าวได้จากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ที่ได้สะท้อนถึงรายได้และกำไรที่จะเกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่มีอยู่ในสภาพที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% (กรณีราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งสามารถสะท้อนถึงรายได้และความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต จากการพัฒนาทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้การประมาณการราคาขายที่คาดว่าจะได้รับตามสถานการณ์ทางการตลาดของสินทรัพย์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงโอกาสในการเพิ่มรายได้จากการขายธุรกิจหรือ

โครงการอื่นๆ เพิ่มขึ้นในอนาคตหรือไม่ได้คำนึงถึงศักยภาพหรือความเสี่ยงของธุรกิจในระยะยาว รวมทั้งไม่ได้พิจารณาถึงมูลค่าของเงินตามเวลา (Time Value of Money) ของรายได้หรือกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต

จากการประเมินราคาหุ้นตามวิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ จะได้ราคาประเมินหุ้นของ KLAND เท่ากับ 2.20 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาเข้าทำรายการที่หุ้นละ 2 บาท เท่ากับ 0.20 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 10.00 ของราคาเข้าทำรายการ

3) วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยพิจารณาอ้างอิงจากอัตราส่วนต่างๆ ในตลาด ได้แก่ อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) อัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E) และอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EV/EBITDA) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ KLAND โดยพิจารณาจากบริษัทจดทะเบียนที่มีขนาดสินทรัพย์รวมใกล้เคียงกับ KLAND โดยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ระหว่าง 5,000 - 10,000 ล้านบาท โดยที่สินทรัพย์รวมของ KLAND ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 หลังปรับปรุงรายการขายหุ้น RHD มีมูลค่าประมาณ 6,250 ล้านบาท

บริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง มีดังนี้

รายชื่อ	ชื่อย่อหลักทรัพย์
1. บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)	AQ
2. บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	CGD
3. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)	ESTAR
4. บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	LALIN
5. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	MK
6. บริษัท แนนเซอร์วิค พาร์ค จำกัด (มหาชน)	NPARK
7. บริษัท ภูษาศิริ จำกัด (มหาชน)	NUSA
8. บริษัท ปรีญศิริ จำกัด (มหาชน)	PRIN
9. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	SENA

ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิงในการพิจารณาราคาหุ้นตามวิธีนี้ ไม่ได้รวมบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีลักษณะธุรกิจแตกต่างกับธุรกิจของ KLAND

3.1) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach)

การประเมินราคาหุ้นโดยวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยพิจารณามูลค่าตามบัญชีของ KLAND ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 ตามข้อ 1 ซึ่งเท่ากับ 1.75 บาทต่อหุ้น คู่กับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ KLAND ย้อนหลังในช่วงเวลา 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2557 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทจะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND

ราคาหุ้นที่คำนวณได้ตามวิธีนี้จะถูกปรับลดลง (discount) อีกร้อยละ 15 เนื่องจาก KLAND ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เหมือนกับบริษัทที่ใช้อ้างอิง (อ้างอิงจากอัตราส่วนลดที่ใช้ในการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรกที่ประมาณร้อยละ 10-20)

ค่าเฉลี่ย P/BV ของบริษัทจดทะเบียนหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อ้างอิง

ช่วงเวลา	AQ	CGD	ESTAR	LALIN	MK	NPARK	NUSA	PRIN	SENA	ค่าเฉลี่ย
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	0.85	2.34	1.21	0.84	0.69	3.21	1.23	0.54	0.92	1.31
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	0.71	2.17	1.09	0.79	0.65	2.78	1.04	0.51	0.86	1.18
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	0.63	2.06	0.95	0.76	0.62	2.64	0.97	0.48	0.81	1.10
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	0.61	2.01	0.92	0.78	0.61	2.56	0.93	0.47	0.79	1.08

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก www.setsmart.com

สรุปการประเมินราคาหุ้น KLAND ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี

ช่วงเวลา	ค่าเฉลี่ย P/BV ของบริษัทจดทะเบียนหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อ้างอิง	ราคาหุ้น KLAND (บาทต่อหุ้น)	ราคาหุ้น KLAND (ปรับลด 15%) (บาทต่อหุ้น)
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	1.31	2.29	1.95
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	1.18	2.07	1.76
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	1.10	1.93	1.64
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	1.08	1.89	1.61

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของ KLAND ซึ่งสะท้อนผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ KLAND ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงแนวโน้มผลประกอบการและความสามารถในการทำกำไรของ KLAND ในอนาคต

จากการประเมินตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี จะได้ราคาหุ้น KLAND เท่ากับ 1.61 - 1.95 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการที่หุ้นละ 2 บาท เท่ากับ 0.05 - 0.39 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าร้อยละ 2.50 - 19.50 ของราคาเข้าทำรายการ

3.2) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยการนำกำไรสุทธิต่อหุ้นของ KLAND ย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2556 - ไตรมาสที่ 2 ปี 2557 (กำไรสุทธิย้อนหลัง 4 ไตรมาสเท่ากับ 208.84 ล้านบาท ปรับด้วยขาดทุนจากการขายเงินลงทุนใน บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เท่ากับ 2.85 ล้านบาท กำไรจากการขายหุ้น RHD เท่ากับ 148.10 ล้านบาท ทำให้กำไรสุทธิหลังปรับปรุงเท่ากับ 354.09 ล้านบาท หรือกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.20 บาท) คูณกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E) ของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง สรุปได้ดังนี้

ค่าเฉลี่ย P/E ของบริษัทจดทะเบียนหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อ้างอิง

ช่วงเวลา	ESTAR	LALIN	MK	PRIN	SENA	ค่าเฉลี่ย
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	20.18	8.35	9.61	13.74	7.64	11.90
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	20.28	8.03	8.68	11.77	7.56	11.26
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	20.40	7.67	8.25	10.44	7.25	10.80
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	20.40	7.77	8.20	9.64	7.14	10.63

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก www.setsmart.com

ทั้งนี้ ในการคำนวณค่าเฉลี่ย P/E ที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้รวมค่าเฉลี่ย P/E ของ CGD และ NUSA เนื่องจากมีขาดทุนสุทธิต่อหุ้นย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด และไม่ได้รวมค่าเฉลี่ย P/E ของ AQ และ NPARK เนื่องจากมีค่าที่สูงและเบี่ยงเบนไปจากกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิงมาก โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 63.57 - 183.02 เท่า และ 51.72 - 93.43 เท่า ตามลำดับ

สรุปการประเมินราคาหุ้น KLAND ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น

ช่วงเวลา	ค่าเฉลี่ย P/E ของบริษัทจดทะเบียนหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อ้างอิง	ราคาหุ้น KLAND (บาทต่อหุ้น)	ราคาหุ้น KLAND (ปรับลด 15%) (บาทต่อหุ้น)
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	11.90	2.38	2.02
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	11.26	2.25	1.91
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	10.80	2.16	1.84
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	10.63	2.13	1.81

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้อ้างอิงจากข้อมูลกำไร 12 เดือนย้อนหลัง ของ KLAND ซึ่งสะท้อนผลการดำเนินงานในช่วงเวลาปัจจุบัน โดยไม่ได้คำนึงถึงแนวโน้มผลประกอบการและความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต

จากการประเมินตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น จะได้ราคาหุ้น KLAND เท่ากับ 1.81 - 2.02 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่(ต่ำกว่า)/สูงกว่าราคาเข้าทำรายการที่หุ้นละ 2 บาท เท่ากับ (0.19) - 0.02 บาทต่อหุ้น หรือ(ต่ำกว่า)/สูงกว่าร้อยละ (9.50) - 1.00 ของราคาเข้าทำรายการ

3.3) วิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise Value to EBITDA Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง คูณด้วยกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของ KLAND หักด้วยหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม และบวกด้วยเงินสดของ KLAND โดยที่ EBITDA ของ KLAND ย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2556 - ไตรมาสที่ 2 ปี 2557 หลังปรับปรุงรายการขายเงินลงทุนใน บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค และ RHD เท่ากับ 430.76 ล้านบาท และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 KLAND มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หลังปรับปรุงรายการขายเงินลงทุนใน บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค และ RHD เท่ากับ 1,044.02 ล้านบาท และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 2,635.65 ล้านบาท ซึ่งคำนวณราคาหุ้นของ KLAND ได้ดังนี้

มูลค่ากิจการ (EV) ของ KLAND = ค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง x EBITDA

โดยที่ มูลค่ากิจการ (EV) = มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด + ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม + หนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย - เงินสด

มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด = ราคาหุ้น x จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ

ราคาหุ้นของ KLAND = [(ค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง x EBITDA) - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม - หนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย + เงินสด] / จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ของบริษัทจดทะเบียนหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อ้างอิง

ช่วงเวลา	ESTAR	LALIN	MK	SENA	ค่าเฉลี่ย
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	15.64	8.61	9.37	10.19	10.95
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	14.26	8.27	8.89	9.91	10.33
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	12.61	7.99	8.63	9.63	9.72
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	12.14	8.04	8.44	9.46	9.52

หมายเหตุ : จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงิน

ทั้งนี้ ในการคำนวณค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้รวมค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ของ CGD และ NPARK เนื่องจาก EBITDA มีผลขาดทุนสุทธิ และไม่ได้รวมค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ของ AQ, NUSA และ PRIN เนื่องจากมีค่าที่สูงและเบี่ยงเบนไปจากกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิงมาก โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 30.90 - 108.97 เท่า

สรุปการประเมินราคาหุ้น KLAND ตามวิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา

ช่วงเวลา	ค่าเฉลี่ย EV/EBITDA ของบริษัทจดทะเบียนหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อ้างอิง	ราคาหุ้น KLAND (บาทต่อหุ้น)	ราคาหุ้น KLAND (ปรับลด 15%) (บาทต่อหุ้น)
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	10.95	1.76	1.50
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	10.33	1.61	1.37
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	9.72	1.46	1.24
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	9.52	1.41	1.20

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง และฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงศักยภาพและความสามารถในการทำกำไรระยะยาวในอนาคตของ KLAND

จากการประเมินตามวิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา จะได้ว่าราคาหุ้น KLAND เท่ากับ 1.20 - 1.50 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการที่หุ้นละ 2 บาท เท่ากับ 0.50 - 0.80 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าร้อยละ 25.00 - 40.00 ของราคาเข้าทำรายการ

4) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของ KLAND ในอนาคต โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากประมาณการทางการเงินประมาณ 6 ปี (ต.ค. 2557 - 2563) ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาของการคาดการณ์การพัฒนาโครงการของ KLAND ที่มีอยู่ในปัจจุบันทั้งหมดให้แล้วเสร็จ และ KLAND ไม่มีการลงทุนในที่ดินเปล่าเพิ่มเติม เป็นไปตามข้อมูลและแผนงานที่ได้รับจาก KLAND โดยมีสมมติฐานการคาดการณ์ตามภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบันที่มีการดำเนินธุรกิจภายใต้การบริหารของทีมงานชุดปัจจุบัน โดยที่ไม่ได้คำนึงแผนงานหรือการเปลี่ยนแปลงในอนาคตที่อาจถูกกำหนดโดย GOLD แต่อย่างใด

KLAND ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมสะดวก ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ เดอะแกรนด์ พระราม 2 เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เดอะแกรนด์ อุดมสุข และไทมส์ พระราม 5 - นครอินทร์ โดย KLAND มีรายได้จากขายบ้านพร้อมที่ดินและจะรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว สำหรับโครงการแนวสูง ได้แก่ โครงการเดอะพาโน ซึ่งดำเนินการโดย RHD ซึ่งเป็นบริษัทที่ควบคุมร่วมกันของ KLAND จะไม่รวมอยู่ในประมาณการกระแสเงินสดในการประเมินมูลค่าหุ้นของ KLAND ในครั้งนี้ เนื่องจากการซื้อหุ้น KLAND ของ GOLD ได้กำหนดให้ KLAND ขายหุ้น RHD ให้แก่ SMJC แล้ว โดย GOLD ประสงค์จะลงทุนใน KLAND ที่มีเฉพาะการดำเนินโครงการในแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม เท่านั้น

KLAND ได้จัดทำประมาณการทางการเงินขึ้น โดยกำหนดสมมติฐานในการประมาณการจากอ้างอิงข้อมูลจากโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันตามแผนการขาย (Budget Plan) ข้อมูลทางการเงิน อัตราส่วนทางการเงินที่เกิดขึ้นในอดีตของ KLAND ข้อมูลการคาดการณ์โดยอาศัยประสบการณ์ในการดำเนินโครงการของผู้บริหารและการวิเคราะห์ภาวะอุตสาหกรรมและปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้สอบถามประมาณการดังกล่าว และได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน และการเข้าทำรายการของ KLAND รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่และผู้บริหารของ KLAND ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินถูกกำหนดขึ้นภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน หากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินงานของ KLAND รวมทั้งหากสถานการณ์ของ KLAND มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น ราคาหุ้นของ KLAND ที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน มีดังนี้

1. รายได้จากการขาย

ประมาณการรายได้ในการขายในแต่ละปีตามแผนงานการขายโดยผู้บริหารของ KLAND โดยข้อมูลการขายแต่ละโครงการทั้งจำนวนขายบ้านต่อเดือน และราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง อ้างอิงข้อมูลการเฉลี่ยรายโครงการที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 8 เดือน (ม.ค. - ส.ค.) 2557 รายละเอียดรายได้จากการขายของแต่ละโครงการ มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2557 (ต.ค. - ธ.ค.)	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
1. โครงการเดอะแกรนด์ วงแหวน ประชาอุทิศ	139	417	289	-	-	-	-
2. โครงการเดอะแกรนด์ อุดมสุข	83	334	334	334	334	334	70

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2557 (ต.ค. - ธ.ค.)	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
3. โครงการเดอะแกรนด์ พระราม 2	333	1,515	1,704	1,597	1,165	798	658
4. โครงการเดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า	264	1,054	1,054	1,054	1,054	1,054	625
5. โครงการไทมส์ พระราม 5 - นครอินทร์	83	330	72	-	-	-	-
รวม	901	3,650	3,454	2,985	2,554	2,186	1,352

2. กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน

ประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินโครงการเท่ากับร้อยละ 34 อ้างอิงอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของ KLAND ในปี 2554 - 2556 และงวด 8 เดือน (ม.ค. - ส.ค.) 2557 กำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน ที่ได้แบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเมื่อรับรู้รายได้จากการขายแล้ว โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

- ประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารขายในปี ต.ค. 2557 - 2563 เป็นสัดส่วนต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 14.55 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงแผนงานของ KLAND โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ดังกล่าวปรับลดลงจากปี 2554 - 2556 และงวด 8 เดือนปี 2557 ที่ประมาณร้อยละ 20 เนื่องจาก KLAND ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้บริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เช่น เงินเดือนหรือค่าตอบแทนผู้บริหารลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ KLAND ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น
- ประมาณการค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 4 ของรายได้

4. ดอกเบี้ยจ่าย

KLAND ประมาณการจากสมมติฐานเงินกู้ยืมโครงการ ในสัดส่วนเงินกู้ยืมไม่เกินร้อยละ 70 และประมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโครงการในตามอัตราที่ KLAND คาดว่าจะกู้ยืมได้ในแต่ละโครงการเฉลี่ยร้อยละ 5.50 ขณะที่การจ่ายคืนเงินกู้ประมาณการไว้ที่ร้อยละ 50 - 70 ของยอดโอนในแต่ละปี

5. ภาษีเงินได้

กำหนดให้อัตรากำไรขั้นต้นได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

6. ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุนโดยส่วนใหญ่จะเป็นค่าซื้อที่ดินสำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต (Land Bank) เนื่องจาก KLAND ยังไม่มีนโยบายในการซื้อคืนเก็บไว้เพื่อพัฒนาโครงการ และประมาณการทางการเงินมีสมมติฐานว่า KLAND คงดำเนินการบนที่ดินที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันเท่านั้น ไม่มีโครงการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดังนั้น KLAND จึงไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตตลอดระยะเวลาประมาณการ

7. อัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินใช้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของ KLAND เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ซึ่งคำนวณได้เท่ากับร้อยละ 10.97

โดยมีสูตรการคำนวณ WACC ดังนี้

$$WACC = Ke * E / (D + E) + Kd * (1 - T) * D / (D + E)$$

Ke = อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 16.21

Kd = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของ KLAND เท่ากับร้อยละ 5.50 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะได้รับจากสถาบันการเงินในการดำเนินโครงการ

t = ภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

E/V = สัดส่วนเงินทุนของส่วนของผู้ถือหุ้นตามโครงสร้างเงินทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เท่ากับร้อยละ 55.57

D/V = สัดส่วนการกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามโครงสร้างเงินทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ร้อยละ 44.43

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$Ke = Rf + \beta (Rm - Rf)$$

โดยที่ Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 25 ปี ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2557 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.95 (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th) โดยการอ้างอิงพันธบัตรที่มีอายุคงเหลือยาวที่มีการซื้อขายต่อเนื่อง และสอดคล้องกับอายุสัญญา

Beta (β) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของบริษัทที่ใช้อ้างอิง (Levered Beta) เนื่องจาก KLAND ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในการหาค่าเบต้าของ KLAND จึงอ้างอิงค่าเบต้าของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิงย้อนหลัง 3 ปี (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2557) แล้วปรับด้วยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนและอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของแต่ละบริษัทจดทะเบียน เพื่อคำนวณหา Unlevered Beta ด้วยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนและอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของ KLAND ซึ่งได้เท่ากับ 1.246

Rm อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2532 - 2556) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.79

สรุปประมาณการทางการเงินตั้งแต่ ต.ค. 2557 - 2563 ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2557 (ต.ค. - ธ.ค.)	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้รวม	901	3,650	3,454	2,985	2,554	2,186	1,352
ต้นทุนขาย	595	2,409	2,279	1,970	1,685	1,443	892
ค่าใช้จ่ายรวม	176	679	643	556	476	407	252
ค่าเสื่อมราคา	1	10	8	6	1	1	1
กำไรจากการดำเนินงานก่อน ดอกเบี้ยและภาษี (EBIT)	128	552	524	453	392	335	207

ตารางสรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดตั้งแต่ ต.ค. 2557 - 2563

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ต.ค. - ธ.ค.						
กำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและภาษี	127.57	552.63	524.31	453.85	391.41	335.61	206.63
ภาษีเงินได้	25.51	110.53	104.86	90.77	78.28	67.12	41.33
	102.05	442.10	419.45	363.08	313.13	268.49	165.31
บวก : ค่าเสื่อมราคา	1	10	8	6	1	1	1
บวก : การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	122	1,367	774	699	603	779	698
กระแสเงินสดสุทธิ	225.02	1,819.20	1,201.01	1,067.63	918.01	1,048.89	864.78
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	219.24	1,597.34	950.33	761.31	589.94	607.43	451.32
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	5,176.92						
บวก : เงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557	86.63						
บวก : เงินสดรับจากการขายหุ้น PF ^{1/}	87.39						
บวก : เงินสดรับจากการขายหุ้น RHD ^{2/}	798.00						
บวก : ที่ดินเปล่า	73.40						
หัก : หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557	2,385.87						
กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น							
(Free Cash Flow to Equity)	3,836.48						
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	1,780.00						
ราคาหุ้น (บาทต่อหุ้น)	2.16						

หมายเหตุ : ^{1/} เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557 KLAND ได้จำหน่ายเงินลงทุนใน PF และได้รับเงินจากการขายหุ้น PF จำนวน 87.39 ล้านบาท

^{2/} ประมาณการเงินสดสุทธิจากการขายหุ้น RHD ให้แก่ SMJC มูลค่ารวม 870 ล้านบาท กับภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรจากการขายหุ้นในอัตราร้อยละ 20 ระหว่างราคาขายกับราคาทุนของเงินลงทุน (870 - 510) *20% จะได้เงินสดรับสุทธิจากการขายหุ้น RHD เท่ากับ 798 ล้านบาท อ้างอิงตามข้อเสนอของ SMJC ในการแสดงความประสงค์การเข้าซื้อหุ้นของ RHD ที่ KLAND และ

FTPL ถืออยู่เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557 ซึ่งคาดว่าจะทำรายการซื้อขายหุ้น RHD จะเสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม 2557

^{3/} KLAND มีที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในอนาคตจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ที่ดินโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 2 เฟส 5 มูลค่าตามบัญชี 3.94 ล้านบาท, ที่ดินโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 2 เฟส 14 มูลค่า 47.73 ล้านบาท, ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง คิดชอยลาดพร้าว 126 มูลค่า 3.94 ล้านบาท และที่ดินเปล่า คิดชอยโครงการบ้านราชพฤกษ์ ถนนวงแหวน - เพชรเกษม ซอย 14 มูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 17.80 ล้านบาท

จากการประเมินราคาหุ้นของ KLAND โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ จะได้ราคาหุ้น KLAND เท่ากับ 2.16 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาเข้าทำรายการที่หุ้นละ 2 บาท เป็นจำนวนเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 8.00 ของราคาเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการทางการเงินที่มีต่อราคาหุ้นที่ประเมินได้ข้างต้น โดยการปรับเพิ่ม/ลด อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ร้อยละ 1 จากกรณีพื้นฐาน (Base Case) จะได้ราคาหุ้นของ KLAND ดังต่อไปนี้

อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) (ร้อยละ)	ราคาหุ้น (บาทต่อหุ้น)
9.97%	2.23
Base Case 10.97%	2.16
11.97%	2.08

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น จะได้ราคาหุ้นของ KLAND ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเท่ากับ 2.08 - 2.23 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาเข้าทำรายการที่ 2 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเท่ากับ 0.08 - 0.23 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 4.00 - 11.50 ของราคาเข้าทำรายการ

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาหุ้นของ KLAND กับราคาเข้าทำรายการ

วิธีการประเมินราคาหุ้น	ราคาประเมิน (บาทต่อหุ้น)	ราคาเข้าทำรายการ (บาทต่อหุ้น)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเข้าทำรายการ	
			บาท	ร้อยละ
1 วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	1.75	2.00	(0.25)	(12.50)
2 วิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ	2.20	2.00	0.20	10.00
3 วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด				
3.1 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	1.61 - 1.95	2.00	(0.05 - 0.39)	(2.50 - 19.50)
3.2 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น	1.81 - 2.02	2.00	(0.19) - 0.02	(9.50) - 1.00
3.3 วิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา	1.20 - 1.50	2.00	(0.50 - 0.80)	(25.00 - 40.00)
4. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ				
4.1 กรณีพื้นฐาน (Base Case)	2.16	2.00	0.16	8.00
4.2 กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)	2.08 - 2.23	2.00	0.08 - 0.23	4.00 - 11.50

ทั้งนี้ การประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีมีข้อดี และข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมในการประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธี ดังนี้

1) **วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)** สะท้อนถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าทรัพย์สิน หนี้สิน ตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่ KLAND มีไว้เพื่อการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักที่สำคัญ รวมทั้งยังไม่ได้คำนึงถึงผลประโยชน์ประกอบการและความสามารถในการทำกำไรของ KLAND ในอนาคต

2) **วิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value Approach)** สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์สุทธิได้มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี โดยได้ปรับปรุงมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ KLAND ได้แก่ ที่ดิน แปลว่า ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้วบางส่วน และสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าวได้จากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ที่ได้สะท้อนถึงรายได้และกำไรที่จะเกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่มีอยู่ในสภาพที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% (กรณีราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งสามารถสะท้อนถึงรายได้และความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต จากการพัฒนาทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้การประมาณการราคาขายที่คาดว่าจะได้รับตามสถานการณ์ทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงโอกาสในการเพิ่มรายได้จากการขยายธุรกิจหรือโครงการอื่นๆ เพิ่มขึ้นในอนาคตหรือไม่คำนึงถึงศักยภาพหรือความเสี่ยงของธุรกิจในระยะยาว รวมทั้งไม่ได้พิจารณาถึงมูลค่าของเงินตามเวลา (Time Value of Money) ของรายได้หรือกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต

3) วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด (Market Comparable Approach)

3.1) **วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach)** สะท้อนถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่ง โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต

3.2) **วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)** ถึงแม้จะเป็นวิธีที่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของ KLAND โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจที่ใช้อ้างอิง แต่ก็เป็นเพียงการประเมินจากกำไรในระยะสั้นเท่านั้น โดยไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของกิจการระยะยาวในอนาคต

3.3) **วิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (Enterprise value to EBITDA Approach)** คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของ KLAND และฐานะการเงิน ณ จุดล่าสุด โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจที่ใช้อ้างอิง แต่ไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานในระยะยาว

4) **วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)** เป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของ KLAND ในอนาคต ซึ่งเป็นการคำนวณโดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิโดยรวมของกิจการที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตภายใต้สมมติฐานการดำเนินงานต่างๆ โดยคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการนำมาใช้ประเมินมูลค่าหุ้น คือ วิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ ราคาหุ้นที่ได้จากการประเมินด้วยวิธีการดังกล่าว เท่ากับ 2.20 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาเข้าทำรายการที่

เท่ากับ 2.00 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเท่ากับ 0.20 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 10.00 ของราคาเข้าทำรายการ และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ราคาหุ้นที่ได้จากการประเมินด้วยวิธีการดังกล่าว เท่ากับ 2.16 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาเข้าทำรายการที่เท่ากับ 2.00 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 8.00 ของราคาเข้าทำรายการ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ราคาซื้อหุ้น KLAND ที่ 2.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่เหมาะสม

2.7.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อหุ้น KLAND ในครั้งนี้ จะเกิดภายหลังจากที่บริษัทและ GOLD ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ในวันที่ 9 ธันวาคม 2557 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวแล้ว รวมทั้งการกำหนดเงื่อนไขการลงทุนใน KLAND ต่อเมื่อ GOLD ได้มาซึ่งหุ้นของ KLAND ในจำนวนขั้นต่ำทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND และทำให้ GOLD มีอำนาจควบคุมใน KLAND มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นส่วนที่ทำให้ GOLD สามารถกำหนดนโยบายบริหารได้ในระดับหนึ่ง รวมทั้งสามารถรับรู้ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ KLAND เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทได้

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า มูลค่าการซื้อขายหุ้น KLAND มีความเหมาะสม และเงื่อนไขต่างๆที่กำหนดในการซื้อขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไป และไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่จะทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ของบริษัทและ GOLD แก่ทรัสต์ เป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท ที่ต้องการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยที่ปัจจุบันรายได้หลักที่มาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ การจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท และ GOLD ได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ได้แก่ มีเงินสดหรือเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ตามแผนการลงทุนในอนาคต สามารถนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป ทำให้ภาระหนี้ลดลง และสามารถกู้ยืมเงินใหม่ได้เพิ่มขึ้น การจำหน่ายสินทรัพย์ทำให้ไม่ต้องรับความเสี่ยงทั้งหมด ที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคตจากการเป็นผู้ให้เช่าอาคารโดยตรง อีกทั้งจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทย่อยจะได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ นอกจากนี้ การจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่อสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้อย่างไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ ทันที ณ วันที่เข้าทำรายการ แต่จะทยอยรับรู้รายได้เพื่อเสียภาษีตลอดอายุระยะเวลาของการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่า แต่ทั้งนี้ไม่รวมการจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ต้องมีภาระภาษีจากกำไรที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวในทันที ซึ่งมีจำนวนไม่มากนัก

อย่างไรก็ตาม การทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีผลกระทบและความเสี่ยง ต่อบริษัท และ GOLD ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆที่เกี่ยวข้อง จะถูกโอนไปที่ทรัสต์ ทำให้บริษัท และ GOLD ไม่มีรายได้ในส่วนนี้ต่อไป มีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ค่าตอบแทนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นหนี้สินในรายการเงินรับล่วงหน้าจากการขายสิทธิการเช่าให้ทรัสต์ในงบการเงิน เนื่องจากการทำรายการภายใต้ธุรกรรมทรัสต์ในครั้งนี้ ในทางบัญชีไม่ถือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ที่แท้จริง (True Sale) นอกจากนี้ กรณีที่เงื่อนไขบังคับต่างๆ ก่อนการเข้าทำรายการไม่บรรลุผลสำเร็จ ทำให้มีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการโดยสูญเปล่า แต่ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายไปก่อนดังกล่าวมีจำนวนไม่มาก ได้แก่ ค่าที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น

สำหรับราคาขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่ไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระที่มีราคาประเมินเท่ากับ 2,386.54 ล้านบาท และ 2,698.50 ล้านบาท ตามลำดับ และราคาขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่ไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระที่มีราคาประเมินเท่ากับ 5,316.29 ล้านบาท และ 5,133.20 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับเงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามเกณฑ์ในการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และข้อกำหนดอื่นที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเงื่อนไขปกติทั่วไปของการให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม

การเข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ โดย GOLD เพื่อช่วยสนับสนุนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้ทรัสต์สามารถระดมเงินทุนได้เพียงพอเพื่อใช้สำหรับการซื้อสินทรัพย์จากบริษัทและ GOLD ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ และด้วยสินทรัพย์ต่างๆที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องให้แก่ทรัสต์ ส่งผลให้ GOLD ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การจองซื้อหน่วยทรัสต์จะเกิดขึ้นก่อนที่ GOLD จะได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ ทำให้มีกระแสเงินสดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว เพื่อจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

นอกจากนี้ ราคาต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ที่ GOLD เข้าลงทุนจะเป็นราคาตลาด โดยเป็นราคาเดียวกับหน่วยทรัสต์ที่ทรัสต์ขายให้กับนักลงทุนทั่วไปที่กำหนดโดยวิธี Book Building

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม

การเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND โดย GOLD ถือเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่ GOLD มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอยู่แล้วในปัจจุบัน ประกอบกับ KLAND ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง มีผลประกอบการที่ดี มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ สามารถส่งเสริมธุรกิจของ GOLD และเป็นช่องทางการขยายธุรกิจ ขยายตลาด เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างโอกาสให้ GOLD และบริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ในกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้น รวมทั้งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (synergy) นอกจากนี้ ยังส่งผลให้ GOLD สามารถขยายตลาดที่อยู่อาศัยจากตลาดระดับกลาง ให้ครอบคลุมถึงตลาดระดับบนได้ทันที ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท ที่จะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม การทำรายการซื้อหุ้น KLAND ในครั้งนี้ จะทำให้ GOLD มีหนี้สินเพิ่มขึ้น จากการที่ต้องกู้ยืมเงินเพื่อใช้ซื้อหุ้น และอาจได้รับความเสี่ยงจากการลงทุนหากไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามที่คาดหวังไว้ รวมทั้งมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถประสานประโยชน์จากการรวมกัน (Synergy) ของสองกิจการได้ ซึ่งทำให้ประโยชน์ที่คาดไว้จากการลงทุนลดลง

ราคาที่กำหนดเป็นราคาซื้อหุ้นสามัญ KLAND ที่ 2.00 บาทต่อหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินตามวิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิและวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ซึ่งมีราคาประเมินตามวิธีดังกล่าวเท่ากับ 2.20 บาทต่อหุ้น และ 2.16 บาทต่อหุ้นตามลำดับ

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND ของ GOLD ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความเหมาะสม ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

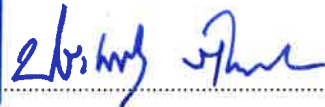
จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการต่างๆในครั้งนี้ และผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม

การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถพิจารณาได้จากเหตุผล และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอร์พลัส จำกัด



ADVISORY PLUS CO., LTD. (นายประเสริฐ ปัทธิตถก)

กรรมการผู้อำนวยการ



(นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ

และผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลโดยสรุปของ

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

1. ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “UV”) ก่อตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2523 ภายใต้ชื่อบริษัท ยูนิไทยอ็อกโซไซด์ จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์ ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2531 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2537 จากนั้นได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2538

ตั้งแต่ปี 2544 บริษัทได้ขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มต้นด้วยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพแต่ประสบปัญหาการเงินไม่สามารถดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จ จึงปรับกลยุทธ์การทำธุรกิจด้วยการจัดตั้งบริษัทย่อย หรือร่วมทุนกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้ จากการเปลี่ยนแปลงและการขยายการลงทุนสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง บริษัทได้รับการอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ให้ย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ (Petrochemicals & Chemicals Sector) เป็นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Sector) เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2549

ปัจจุบัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ภายใต้การถือหุ้นของบริษัท ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ - วิธีราคาทุน/ วิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท)
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด	ผลิตและขายสังกะสีออกไซด์ และเคมีภัณฑ์	140.00	100.00	145.00
บริษัท ฟอริเวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลาและอุปกรณ์ควบคุมระบบจอร์แดน	5.00	99.99	12.92
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด	ที่ปรึกษาทางการเงินและการลงทุน	2.50	100.00	2.50
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางการเงินการลงทุน ให้บริการการจัดการ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	22.31	100.00	2.65
บริษัท เอสไอ เวนเจอร์ จำกัด	ลงทุนในธุรกิจการจัดการพลังงาน	27.50	79.00	0.11
บริษัท เลิฟริชการ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	600.00	100.00	600.00
บริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“GUD”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (คอนโดมิเนียม)	600.00	100.00	721.80
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	16,380.19	55.73	5,298.28
บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือหุ้นผ่านทาง GUD				
บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (คอนโดมิเนียม)	244.05	-	-

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ - วิธีราคาทุน/ วิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท)
บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือหุ้นผ่านทาง GOLD				
บริษัท บ้านฉางเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30.00	-	-
บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด	อาคารสำนักงาน	475.00	-	-
บริษัท ยูไนเต็ล โฮมส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	550.00	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	อาคารพักอาศัย	11.00	-	-
บริษัท นอร์ท สาทร เรียดดี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอาคารสำนักงาน	638.60	-	-
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.00	-	-
บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.00	-	-
บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด	บริการการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1.00	-	-
บริษัท โกลเด้น แซมิเทชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5.00	-	-
บริษัท สาทรทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	154.00	-	-
บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด	อาคารพักอาศัย	245.00	-	-
ถือหุ้นผ่านทาง "GOLD" และ บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด				
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.00	-	-
ถือหุ้นผ่านทาง "GOLD" บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด และ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด				
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท โกลเด้นแลนด์ โปโล จำกัด				
บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.10	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท โกลเด้นแลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด				
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	อาคารพักอาศัย	15.00	-	-
บริษัทร่วมทางตรง				
บริษัท เอ็กซ์เซลแลนท์ เอ็นเนอร์ยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	วิเคราะห์ปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานและติดตั้งอุปกรณ์ประหยัดพลังงาน	26.00	30.59	8.34
บริษัทร่วมทางอ้อม				
บริษัท สหสินวัฒนาโคเจนเนอเรชั่น จำกัด	หุุดประกอบการ	92.00	-	-
บริษัท สหสินวัฒนาไบโอเอ็นเนอร์ยี จำกัด	หุุดประกอบการ	10.00	-	1.78
บริษัทร่วมทางอ้อม - ถือหุ้นผ่านทาง GOLD				
บริษัท บ้านเจียนนัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในสิทธิการเช่าและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	2,060.00	33.00	677.26
บริษัท นอร์ท สาทร โฮลเทล จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	1,100.00	20.00	81.29

2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้ปรับแผนธุรกิจระยะยาว ให้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพที่หลากหลาย โดยมีบริษัทร่วม และบริษัทย่อยหลายบริษัท โดยแบ่งเป็น สายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า สายธุรกิจผลิตผงสังกะสีออกไซด์ สายธุรกิจการลงทุนพลังงาน สายธุรกิจบริการบริหารอาคาร และสายธุรกิจบริการบริหารงานพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ ในเดือนพฤศจิกายน 2555 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อต่อ ยอดการเจริญเติบโตและการขยายกิจการของบริษัทในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นธุรกิจหลัก

สำหรับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท มีรายละเอียด ดังนี้

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- โครงการแนวสูง ในงวด 9 เดือน ปี 2557 กลุ่มบริษัทโดยบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเสร็จพร้อมโอนให้แก่ลูกค้า 4 โครงการ และได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 7 โครงการ มูลค่ารวม 12,621 ล้านบาท มีดังนี้

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
โครงการคอนโดมิเนียมเสร็จพร้อมโอน	
1 โครงการ ยู ดีไลท์ 3 ประชาชื่น บางซื่อ	ตั้งอยู่บนถนนประชาชื่น มีจำนวนรวม 739 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายในปี 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 มียอดโอนไปแล้วร้อยละ 100
2 โครงการ คอนโด ยู @ หัวหมาก สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนหัวหมาก มีจำนวนรวม 406 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายในปี 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 มียอดโอนไปแล้วร้อยละ 99.75
3 โครงการ ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ	ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ มีจำนวนรวม 672 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายใน 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 มียอดโอนไปแล้วร้อยละ 98.66
4 โครงการคอนโด ยู รัชโยธิน	ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน มีจำนวนรวม 392 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายใน 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 มียอดโอนไปแล้วร้อยละ 72.19
โครงการคอนโดมิเนียมใหม่	
1 โครงการ ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนหัวหมาก มีจำนวนรวม 860 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 1,754 ล้านบาท เปิดการขายตั้งแต่ช่วงไตรมาส 1 ปี 2556 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
2 โครงการ ยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์	ตั้งอยู่บนถนนรัตนาธิเบศร์ มีจำนวนรวม 982 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 2,167 ล้านบาท เปิดการขายตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
3 คอนโด ยู วิภา-ลาดพร้าว	ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต มีจำนวนรวม 362 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 906 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 3 ปี 2556 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
4 คอนโด ยู แคมป์ส รังสิต-เมืองเอก	ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน มีจำนวนรวม 448 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 768 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 4 ปี 2556 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
5 ยูดีไลท์ @ บางซ่อน สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพฯ-นนท์ มีจำนวนรวม 527 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 1,490 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 1 ปี 2557 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
6 ยูดีไลท์ @ ตลาดพลู สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก มีจำนวนรวม 973 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 2,665 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 1 ปี 2557 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
7 ยูดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ฟร้อนท์ พระราม 3	ตั้งอยู่บนถนนพระราม 3 มีจำนวนรวม 1,037 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 2,871 ล้านบาท บาท เปิดขายช่วงไตรมาส 1 ปี 2557 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน

- โครงการแนวราบ กลุ่มบริษัทยังคงนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารโฮมออฟฟิศเพื่อขาย โดยมีโครงการเดิมที่มีการพัฒนาและขายต่อเนื่องมาจากปีที่ผ่านมา ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยของ GOLD ประกอบด้วย

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
1 โครงการโกลดัน เลเจนด์ เฟส 1-3	ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ มีพื้นที่รวม 132-0-95 ไร่ 272 ยูนิต การออกแบบโครงการเป็นวิลล่าสไตล์เมดิเตอร์เรเนียน ราคาขายประมาณ 9.50 - 16.20 ล้านบาท ปัจจุบันขายหมด ปิดโครงการแล้ว
2 โครงการโกลดัน นครา เฟส 1	ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้าด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ ซึ่งสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกจากถนนมอเตอร์เวย์ และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์สถานีบ้านทับช้าง มีพื้นที่รวม 106-1-35.1 ไร่ 247 ยูนิต ราคาขายประมาณ 8.64 - 14.00 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 1 ยูนิต คาดว่าจะปิดโครงการได้ภายในปี 2557 นี้
3 โครงการแกรนด์ โมนา โค เฟส 1	ตั้งอยู่ด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออกและถนนบางนา-ตราด มีพื้นที่รวม 64-1-41.9 ไร่ 181 ยูนิต ราคาขายประมาณ 5.62 - 16.69 ล้านบาท ปัจจุบันขายหมดปิดโครงการแล้ว
4 โครงการโกลดัน วิลเลจ	ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นโครงการที่รวมการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ไว้ในบริเวณเดียวกัน มีพื้นที่รวม 84-1-53 ไร่ 377 ยูนิต ราคาขายประมาณ 0.4 - 1.4 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 165 ยูนิต ซึ่งทางบริษัทฯ ได้หยุดการดำเนินการ และเปิดประมูลขายโครงการออกไป คาดว่าจะขายได้ภายในปี 2558
5 โครงการโกลดัน อเวนิว แจ็งวัฒนะ – ดิวานนท์	โครงการตั้งอยู่บน ซอยสุขาประชาสรรค์ 3 ถนนดิวานนท์ ตำบลบางพูด อำเภอบางกรวย นครปฐม โดยมีพื้นที่รวม 51-2-95.3 ไร่ 418 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด 97 ยูนิต และทาวน์โฮม 321 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ย 3.2 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 242 ยูนิต โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 78 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 245 ยูนิต
6 โครงการโกลดัน วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว	โครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บนถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี สมุทรปราการ โดยมีพื้นที่รวม 40-1-20.80 ไร่ รวม 186 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ย 5.8 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 113 ยูนิต โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 63 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 75 ยูนิต

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
7 โครงการโกลดัน เลจันด์ สาทร – กัลปพฤกษ์ (เฟส4)	โครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 10-0-27.5 ไร่ รวม 17 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ย 25.2 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 13 ยูนิต โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 38 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 11 ยูนิต
8 โครงการโกลดัน เพรส ทิจ วัชรพล – สุขุมวิท 5	โครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 5 แขวงอโงะสิน เขตสายไหม กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 39-0-95.4 ไร่ รวม 161 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ย 8.8 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 134 ยูนิต โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 27 จำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 15 ยูนิต
9 โครงการโกลดัน ทาวน์ วัชรพล – สุขุมวิท 5	โครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 5 แขวงอโงะสิน เขตสายไหม กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 32-1-76 ไร่ รวม 281 ยูนิต ราคาขายประมาณ 3.02 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านในโครงการจำนวน 281 ยูนิต โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 34 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 37 ยูนิต (ยังไม่เปิดขาย)
10 โครงการโกลดัน ทาวน์ รัตนาธิเบศร์ – สถานีรถไฟฟ้ามหานคร	โครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนถนนบางกรวย-ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี โดยมีพื้นที่รวม 19-3-12 ไร่ รวม 210 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ย 2.9 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านในโครงการจำนวน 122 ยูนิต โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 51 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 34 ยูนิต
11 โครงการโกลดัน ทาวน์ เกษตร – ตลาดปลาเค้า	โครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนซอยลาดปลาเค้า 72 ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 6-3-00 ไร่ รวม 63 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ย 3.7 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านในโครงการจำนวน 27 ยูนิต โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 71 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 45 ยูนิต
12 โครงการโกลดัน ทาวน์ ปิ่นเกล้า – ราษฎร์รังสรรค์	โครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางกรวย อำเภอบางใหญ่ นนทบุรี โดยมีพื้นที่รวม 41-3-20 ไร่ รวม 415 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ย 3.1 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านในโครงการจำนวน 226 ยูนิต โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 65 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 195 ยูนิต

1.2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าของกลุ่มบริษัทมีดังนี้

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
1 โครงการอาคาร ปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์* (ดำเนินการ โดยบริษัท เลิศรัฐ การ จำกัด)	เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ บริหารโดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกันยายน 2554 มีพื้นที่เช่ากว่า 26,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกเพลินจิต สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารส่วนสำนักงานและร้านค้า ในปี 2556 โดย ณ เดือนตุลาคม 2557 บริษัทฯ มีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
2 โครงการสาทร สแควร์* (ดำเนินการ โดยบริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด**)	โครงการเป็นอาคารสำนักงานสูง 39 ชั้น (ในการนับไม่ระบุชั้น 13 ดังนั้นจำนวนชั้นที่ระบุตามการนับจึงมี 40 ชั้น) มีพื้นที่เช่ากว่า 74,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี โดยพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสาทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
3 โครงการ โกลเดินแลนด์ บิวคิง (ดำเนินการโดยบริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ จำกัด**)	โครงการ โกลเดินแลนด์ บิวคิง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร อาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น Central World เกษรพลาซ่า เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมโฟร์ ซีซั่น โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และ โรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้สามารถเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีราชดำริและสถานีชิดลม โดยอาคารได้รับการออกแบบมาให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร
4 โครงการดิแอสคอต สาทร แบนจ คอก และสกาย วิลล่าส์ (ดำเนินการโดยบริษัท สาทร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**)	เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าชองนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่า 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของสกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่หรูหราและออกแบบโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง
5 โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (ดำเนินการโดย GOLD)	โครงการตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อสร้างบนเนื้อที่ดิน 8-3-75.28 ไร่ ตั้งอยู่ตรงหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยโครงการจะพัฒนาเป็นพื้นที่สำนักงานและโรงแรม มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี 2560

หมายเหตุ * สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์

** เป็นบริษัทย่อยของ GOLD

2) ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจโดยบริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์ภายใต้เครื่องหมายการค้า **ZINCO** ซึ่งใช้เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ การผลิตยางรถยนต์ อาหารสัตว์ เชรามิก เครื่องสำอางค์ และยารักษาโรค โดยลูกค้าอุตสาหกรรมหลักที่มียอดการสั่งซื้อมากที่สุด คือ อุตสาหกรรมการผลิตยางรถยนต์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของยอดการสั่งซื้อผงสังกะสีออกไซด์ทั้งหมด ทั้งนี้กลุ่มสินค้าแยกตามระดับความบริสุทธิ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	ความบริสุทธิ์	ลูกค้า	คุณสมบัติ
ไวท์ซีล (White Seal)	99.50%	<ul style="list-style-type: none"> อุตสาหกรรมยางรถยนต์คุณภาพสูง อุตสาหกรรมสีทาทั้งภายใน และภายนอก อุตสาหกรรมอาหารสัตว์ 	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยึดเกาะ ป้องกันและรักษาโรคที่เกิดจากเชื้อรา
		<ul style="list-style-type: none"> อุตสาหกรรมสีสำหรับเรือ และเสาเหล็ก โครงเหล็ก 	<ul style="list-style-type: none"> ป้องกันสนิม
เรดซีล (Red Seal)	99.00%	<ul style="list-style-type: none"> อุตสาหกรรมยางรถยนต์ 	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยึดเกาะ
เรดซีล - อาร์ (Red Seal - R)	99.00%	<ul style="list-style-type: none"> อุตสาหกรรมยางรถยนต์ และรองเท้ายาง อุตสาหกรรมน้ำยางข้น และเชรามิก 	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยึดเกาะ ป้องกันน้ำยางเสื่อมสภาพ

3) ธุรกิจอื่น

บริษัทดำเนินธุรกิจอื่น ซึ่งประกอบด้วยสายธุรกิจการลงทุนพลังงาน สายธุรกิจบริการบริหารอาคาร และสายธุรกิจบริการบริหารงานพัฒนา โครงการด้านต่างๆ เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืนระยะยาว

- โครงสร้างรายได้ ของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2554 - 2556 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 เป็นดังนี้

	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ม.ค. - มิ.ย. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,544.87	70.24	3,170.79	57.34	3,744.85	59.81	1,507.16	47.04
รายได้ค่าเช่าสำนักงาน	13.33	0.37	236.84	4.28	1,184.61	18.92	602.88	18.82
รายได้ค่าเช่าอพาร์ทเมนท์	12.04	0.33	12.94	0.23	16.83	0.27	6.82	0.21
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	-	-	2.44	0.04	22.17	0.35	9.92	0.31
รายได้จากการขายและการให้บริการ	-	-	8.10	0.15	0.73	0.01	-	-
รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	-	1,012.09	18.30	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	-	-	419.36	13.09
ดอกเบี้ยรับ	0.98	0.03	5.40	0.10	15.30	0.24	0.35	0.01
รายได้อื่น	6.97	0.19	6.69	0.12	30.94	0.49	12.34	0.39
รวมรายได้ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,578.19	71.16	4,455.29	80.56	5,015.43	80.10	2,558.83	79.86
ธุรกิจผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์								
รายได้จากการขาย - ในประเทศ	906.33	25.01	851.99	15.41	888.05	14.18	468.47	14.62
รายได้จากการขาย - ต่างประเทศ	79.70	2.20	109.80	1.99	168.63	2.69	149.20	4.66
รวมรายได้จากการขาย	986.02	27.21	961.79	17.39	1,056.68	16.88	617.67	19.28
เงินชดเชยจากประกันภัย	-	-	43.77	0.79	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	-	0.18	-	0.05	0.00
รายได้อื่น	9.84	0.27	10.25	0.19	11.44	0.18	3.83	0.12
รวมรายได้ธุรกิจผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์	995.87	27.48	1,015.81	18.37	1,068.30	17.06	621.55	19.40
ธุรกิจอื่น								
รายได้จากการขายเครื่องปั้นที่กวดและอุปกรณ์ควบคุมรับจอดรถ	43.74	1.21	51.57	0.93	55.31	0.88	21.75	0.68
รายได้จากธุรกิจที่ปรึกษาด้านประหยัคพลังงาน	2.05	0.06	2.05	0.04	2.26	0.04	1.11	0.03
ดอกเบี้ยรับ	2.05	0.06	1.60	0.03	4.52	0.07	0.39	0.01
รายได้อื่น	1.43	0.04	3.90	0.07	115.39	1.84	0.46	0.01
รวมรายได้จากธุรกิจอื่น	49.27	1.36	59.12	1.07	177.48	2.83	23.71	0.74
รายได้รวม	3,623.23	100.00	5,530.23	100.00	6,261.21	100.00	3,204.09	100.00

■ คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

■ คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวพจน์ย์ ชนวรานิช	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
2. นายฐาปน สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายสุวิทย์ จินดาสงวน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
5. นายนรรัตน์ ลิ้มนรัตน์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
6. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ
7. นายชนพล ศิริชนชัย	กรรมการ
8. นายวรวรรต ศรีสอ้าน	กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ

ทั้งนี้ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้แก่ นายฐาปน สิริวัฒนภักดี นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร นายชนพล ศิริชนชัย นายวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการสองในห้าคนลงนามและประทับตราสำคัญของบริษัท

■ ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2557 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด) บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 4,044,770,615 บาท ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,911,926,537 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,911,926,537 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของ จำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท อเดลฟอส จำกัด *	1,262,010,305	66.01
2.	AIA Company Limited-TIGER	29,800,003	1.56
3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	27,102,439	1.42
4.	นายนเรศ งามอภิชน	27,000,000	1.41
5.	นายวิโรจน์ เสวตวานิช	17,364,000	0.91
6.	นายวิเชียร เสวตวานิช	17,000,000	0.89
7.	นายบุญเกียรติ เอื้อสุดกิจ	16,730,300	0.88
8.	นางสาวกันธิมา พรศรีนิยม	10,000,000	0.52
9.	นายเสกสรร ตั้งกอบลาก	8,000,000	0.42
10.	EAST FOURTEEN LIMITED-EMERGING MARKETS SMALL CAP SERIES	7,086,000	0.37
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	1,422,093,047	74.38
11.	ผู้ถือหุ้นอื่น	489,833,490	25.62
	รวม	1,911,926,537	100.00

หมายเหตุ : * บริษัท อเดลฟอส จำกัด ถือหุ้นโดย นายฐาปน สิริวัฒนภักดี ร้อยละ 50 และนายปณต สิริวัฒนภักดี ร้อยละ 50

- สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน
 - ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2554 - 2556 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2557

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่	
	ปี 2554 ^{1/}		ปี 2555 ^{1/}		ปี 2556		30 มิถุนายน 2557	
	ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		สอบทาน	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	237.71	3.43	1,101.57	5.46	497.53	2.39	413.25	1.81
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากประจำ	-	-	113.93	0.57	39.58	0.19	40.02	0.18
ลูกหนี้การค้า	142.30	2.05	336.05	1.67	368.01	1.76	310.95	1.36
ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10.42	0.15	94.41	0.47	11.92	0.06	10.38	0.05
สินค้าคงเหลือ	345.12	4.98	303.16	1.50	215.98	1.04	206.73	0.91
โครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	2,714.38	39.13	3,198.50	15.87	5,400.48	25.89	7,941.14	34.82
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	103.01	1.49	188.85	0.94	324.06	1.55	330.22	1.45
เงินมัดจำที่ดิน โครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	152.12	2.19	-	-	64.50	0.31	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	62.72	0.30	68.63	0.30
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	197.46	2.85	269.58	1.34	156.97	0.75	282.11	1.24
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,902.52	56.26	5,606.05	27.81	7,141.75	34.24	9,603.43	42.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	6.50	0.03	5.57	0.03	24.17	0.11
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1.81	0.03	89.92	0.45	91.75	0.44	86.09	0.38
ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	156.45	0.75	184.97	0.81
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างหรือทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	4.66	0.07	75.00	0.37	-	-	-	-
โครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สินพัฒนาเพื่อขาย	-	-	147.44	0.73	152.68	0.73	146.59	0.64
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,078.46	29.97	9,681.65	48.03	8,727.36	41.84	8,149.70	35.73
เงินมัดจำค่าที่ดิน								
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	544.99	7.86	2,201.54	10.92	2,257.63	10.82	2,317.35	10.16
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	298.26	4.30	2,119.31	10.51	2,092.11	10.03	1,827.36	8.01
ค่าความนิยม	1.34	0.02	1.34	0.01	1.34	0.01	1.34	0.01
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.17	0.26	23.50	0.12	31.01	0.15	27.64	0.12
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	53.01	0.76	69.51	0.34	56.43	0.27	55.57	0.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	32.90	0.47	137.41	0.68	146.48	0.70	382.94	1.68
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,033.60	43.74	14,553.12	72.19	13,718.81	65.76	13,203.72	57.89
รวมสินทรัพย์	6,936.12	100.00	20,159.17	100.00	20,860.56	100.00	22,807.15	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่	
	ปี 2554 ^{1/}		ปี 2555 ^{1/}		ปี 2556		30 มิถุนายน 2557	
	ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		สอบทาน	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	357.00	5.15	295.82	1.47	2,157.63	10.34	2,018.00	8.85
เจ้าหนี้การค้า	304.79	4.39	330.19	1.64	319.75	1.53	608.14	2.67
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	721.60	10.40	2,333.34	11.57	585.90	2.81	1,534.86	6.73
เจ้าหนี้อื่นและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.82	0.04	3.56	0.02	2.31	0.01	2.89	0.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	58.08	0.84	49.47	0.25	1.78	0.01	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	181.32	2.61	386.06	1.92	253.28	1.21	299.17	1.31
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	886.72	12.78	52.63	0.26	52.63	0.25	52.63	0.23
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน โครงการ	24.01	0.35	86.66	0.43	54.07	0.26	80.27	0.35
เงินรับล่วงหน้าจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัทย่อย	-	-	-	-	25.31	0.12	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	73.55	1.06	360.04	1.79	341.49	1.64	368.43	1.62
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,609.89	37.63	3,897.77	19.33	3,794.15	18.19	4,964.39	21.77
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,429.50	20.61	3,454.65	17.14	4,903.24	23.50	4,800.17	21.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	-	-	262.21	1.30	273.41	1.31	273.41	1.20
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	453.27	6.53	1,421.59	7.05	1,369.16	6.56	1,342.76	5.89
ภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงาน	15.26	0.22	42.75	0.21	33.18	0.16	32.33	0.14
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	273.66	1.36	318.36	1.53	322.90	1.42
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.23	0.03	314.77	1.56	297.23	1.42	265.83	1.17
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	131.41	1.89	493.40	2.45	564.58	2.71	592.86	2.60
รวมไม่หนี้สินหมุนเวียน	2,031.67	29.29	6,263.03	31.07	7,759.16	37.20	7,630.26	33.46
รวมหนี้สิน	4,641.56	66.92	10,160.80	50.40	11,553.31	55.38	12,594.65	55.22
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	764.77		4,044.77		4,044.77		4,044.77	
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว - หุ้นสามัญ	764.77	11.03	1,911.93	9.48	1,911.93	9.17	1,911.93	8.38
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	474.57	6.84	5,063.20	25.12	5,063.20	24.27	5,063.20	22.20
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	56.79	0.82	78.29	0.39	90.48	0.43	90.48	0.40
ยังไม่ได้จัดสรร	577.84	8.33	759.85	3.77	699.84	3.35	363.24	1.59
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(670.63)	(3.33)	(910.93)	(4.37)	(496.51)	(2.18)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,873.97	27.02	7,142.64	35.43	6,854.52	32.86	6,932.34	30.40
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	420.59	6.06	2,855.73	14.17	2,452.73	11.76	3,280.16	14.38

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557	
	ปี 2554 ^{1/}		ปี 2555 ^{1/}		ปี 2556			
	ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		สอบทาน	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	2,294.56	33.08	9,998.37	49.60	9,307.25	44.62	10,212.50	44.78
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	6,936.12	100.00	20,159.17	100.00	20,860.56	100.00	22,807.15	100.00

หมายเหตุ : ^{1/}ตัวเลขงบการเงินปี 2554 และปี 2555 ที่แสดงในตารางข้างต้น อ้างอิงจากตัวเลขปรับปรุงใหม่ตามที่อยู่สอบบัญชีที่แสดงเปรียบเทียบไว้กับงบการเงินปี 2556

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวด 6 เดือน	
	ปี 2554		ปี 2555 ^{1/}		ปี 2556		ม.ค. - มิ.ย. 2557	
	ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		สอบทาน	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้								
รายได้จากการขายและการให้บริการ	1,043.85	28.81	1,023.51	18.51	1,114.99	17.81	639.68	19.96
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,544.87	70.24	3,141.73	56.81	3,744.85	59.81	1,507.16	47.04
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	13.33	0.37	240.41	4.35	1,201.44	19.19	602.88	18.82
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	-	-	2.44	0.04	22.17	0.35	9.92	0.31
รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	-	1,012.09	18.30	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	3.20	0.09	4.15	0.08	19.99	0.32	9.35	0.29
เงินชดเชยจากการประกันภัยสุทธิ	-	-	43.77	0.79	-	-	-	-
รายได้อื่น	18.07	0.50	62.13	1.12	157.77	2.52	435.10	13.58
รวมรายได้	3,623.32	100.00	5,530.23	100.00	6,261.21	100.00	3,204.09	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ	978.53	27.01	953.94	17.25	1,028.43	16.43	608.57	18.99
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,783.37	49.22	2,284.75	41.31	2,912.93	46.52	1,105.03	34.49
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	40.17	1.11	250.42	4.53	869.84	13.89	407.30	12.71
ต้นทุนจากกิจการสนามกอล์ฟ	-	-	1.24	0.02	12.50	0.20	6.62	0.21
ต้นทุนจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	-	843.13	15.25	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	175.81	4.85	233.03	4.21	359.24	5.74	190.50	5.95
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	291.91	8.06	313.58	5.67	695.69	11.11	388.97	12.14
ต้นทุนทางการเงิน	31.83	0.88	141.16	2.55	354.30	5.66	145.88	4.55
รวมค่าใช้จ่าย	3,301.62	91.12	5,021.25	90.80	6,232.93	99.55	2,852.87	89.04
ส่วนแบ่งกำไรในตราสารทุน - การบัญชีด้านผู้ลงทุน								
บริษัทร่วม	(1.08)	(0.03)	1.95	0.04	33.15	0.53	11.31	0.35
กำไรก่อนภาษีเงินได้	320.62	8.85	510.93	9.24	61.43	0.98	362.53	11.31
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(114.52)	(3.16)	(109.48)	(1.98)	(54.72)	(0.87)	22.99	0.72
กำไรสำหรับงวด	206.10	5.69	401.45	7.26	6.71	0.11	385.52	12.03
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด-สุทธิจากภาษี	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	206.10		401.45		6.71		385.52	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวด 6 เดือน	
	ปี 2554		ปี 2555 ^{1/}		ปี 2556		ม.ค. - มิ.ย. 2557	
	ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		สอบทาน	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
การแบ่งปันกำไรขาดทุน								
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	63.09		249.40		175.35		173.41	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	143.01		152.05		(168.64)		212.11	
	206.10		401.45		6.71		385.52	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.082		0.312		0.092		0.091	

หมายเหตุ : ^{1/}ตัวเลขงบการเงินปี 2555 ที่แสดงในตารางข้างต้น อ้างอิงจากตัวเลขปรับปรุงใหม่ตามที่อยู่สอบบัญชีแสดงเปรียบเทียบไว้กับงบการเงินปี 2556

กระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ม.ค. - มิ.ย. 2557
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,206.34)	166.43	(1,660.54)	(2,040.27)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(432.32)	(4,284.65)	483.69	940.22
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,695.39	4,982.08	572.81	1,015.77
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	56.73	863.86	(604.04)	(84.28)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	180.36	237.71	1,101.57	497.53
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินตราต่างประเทศคงเหลือต้นงวด	0.62	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	237.71	1,101.57	497.53	413.25

หมายเหตุ : งบการเงินสำหรับปี 2554 ผ่านการตรวจสอบโดยนายนิรันดร์ ตีลาเมธวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2316 สำหรับงบการเงินปี 2555 - 2556 ผ่านการตรวจสอบโดยนางสาวนิตยา เศรษฐโชติศรี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4439 สำหรับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 ผ่านการสอบทานโดยนางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4795 บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ม.ค. - มิ.ย. 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.50	1.44	1.88	1.93
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.15	0.42	0.24	0.16
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.57)	0.05	(0.43)	(0.93) ^{1/}
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	6.26	5.28	6.58	3.59 ^{1/}
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	57.55	68.12	54.71	100.29
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	25.31	11.38	9.68	3.79 ^{1/}
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	14.22	31.62	37.20	94.90
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	6.23	10.99	14.84	4.54 ^{1/}
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	57.81	32.75	24.25	79.25

	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ม.ค. - มิ.ย. 2557
Cash Cycle	13.97	67.00	67.66	115.94
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	22.21	20.82	20.71	23.72
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	5.69	7.26	0.11	19.83
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	9.42	6.53	0.07	7.35 ^{1/}
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.46	2.96	0.03	3.29 ^{1/}
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	32.52	33.22	30.05	34.68 ^{1/}
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.61	0.41	0.31	0.17 ^{1/}
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.02	1.02	1.24	1.23

หมายเหตุ: ^{1/} ปรับการคำนวณเป็นรายปีเพื่อการเปรียบเทียบ

■ **การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน**

ผลการดำเนินงานปี 2554 - 2556

รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2554 - 2556 จำนวน 3,623.23 ล้านบาท 5,530.23 ล้านบาท และ 6,261.21 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 71.16 ร้อยละ 80.56 และร้อยละ 80.10 ของรายได้รวมในปี 2554 - 2556 ตามลำดับ รองลงมาเป็นรายได้จากธุรกิจผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์คิดเป็นร้อยละ 27.48 ร้อยละ 18.37 และร้อยละ 17.06 ของรายได้รวมในปี 2554 - 2556 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 1.36 ร้อยละ 1.07 และร้อยละ 2.83 ของรายได้รวมในปี 2554 - 2556 ตามลำดับ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 - 2556 จำนวน 2,578.19 ล้านบาท 4,455.29 ล้านบาท และ 5,015.43 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,877.10 ล้านบาท และ 560.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.81 และร้อยละ 12.57 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ

รายได้จากธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งในปี 2554 - 2556 มีจำนวน 2,544.87 ล้านบาท 3,170.79 ล้านบาท และ 3,744.85 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 625.92 ล้านบาท และ 574.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.60 และร้อยละ 18.10 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ โดยในปี 2555 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 1,619 ยูนิต จากโครงการยูดีไลท์ @ บางซื่อ สเตชั่น จำนวน 562 ยูนิต โครงการยูดีไลท์ @ อ่อนนุช สเตชั่น จำนวน 773 ยูนิต โครงการยูดีไลท์ @ จัตุจักร สเตชั่น จำนวน 272 ยูนิต และโครงการยูดีไลท์ @ ห้วยขวาง สเตชั่น จำนวน 12 ยูนิต เปรียบเทียบกับปี

2554 ที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 1,236 ยูนิต สำหรับปี 2556 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากทั้งหมด 8 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวสูง 4 โครงการคิดเป็นร้อยละ 83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโครงการแนวราบ 4 โครงการคิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานในปี 2554 - 2556 มีจำนวน 13.33 ล้านบาท 236.84 ล้านบาท และ 1,184.61 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 223.51 ล้านบาท และ 947.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,676.74 และร้อยละ 400.17 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงาน ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ซึ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกันยายน 2554 โดย ณ สิ้นปี 2555 มีการให้เช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้ารวมแล้วร้อยละ 79 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทรับรู้รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานของกลุ่ม GOLD เพิ่มขึ้นจำนวน 72.1 ล้านบาท ส่วนในปี 2556 รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่ง ณ สิ้นปี 2556 มีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้วร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทรับรู้รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานของกลุ่ม GOLD จำนวน 947.60 ล้านบาท

ธุรกิจผลิตสังกะสีอ็อกไซด์

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตสังกะสีอ็อกไซด์ ในปี 2554 - 2556 จำนวน 986.02 ล้านบาท 961.79 ล้านบาท และ 1,056.68 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น/(ลดลง)จำนวน (24.23) ล้านบาท และ 94.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง)ร้อยละ (2.46) และร้อยละ 9.87 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ โดยในปี 2555 รายได้จากธุรกิจผลิตสังกะสีอ็อกไซด์ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของราคาขายสินค้าในตลาดโลกซึ่งสอดคล้องกับราคาสังกะสีแท่งในตลาดโลกที่ปรับลดลงจากปี 2554 ประมาณ 319 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน สำหรับปี 2556 รายได้จากธุรกิจผลิตสังกะสีอ็อกไซด์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 1,200 ตัน โดยมีราคาขายเฉลี่ยปี 2556 ประมาณ 1,906 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในปี 2554 - 2556 จำนวน 799.98 ล้านบาท 917.74 ล้านบาท และ 1,259.75 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 22.21 ร้อยละ 20.82 และร้อยละ 20.71 ในปี 2554 - 2556 ตามลำดับ ในปี 2555 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภท คอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นจำนวน 92.30 ล้านบาท ส่วนในปี 2556 อัตรากำไรขั้นต้นไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอยู่ที่ 831.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 22 และจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าประเภทสำนักงาน 331.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 และจากธุรกิจผลิตสังกะสีอ็อกไซด์ 64.30 ล้านบาทหรือร้อยละ 6 ตามลำดับ

กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทมีกำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินในปี 2555 จำนวน 168.96 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2555 บริษัทได้ส่งมอบพื้นที่เช่าส่วนของโรงแรมให้กับบริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์รีสอร์ท จำกัด ซึ่งได้เช่าพื้นที่ระยะยาว โดยเป็นสิทธิการเช่า 30 ปี และมีรายได้ค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่า 30 ปีจำนวน 1,476.3 ล้านบาท ซึ่งรับมาแล้วแล้วทั้งหมด เนื่องจากรายการดังกล่าวจัดเป็นสัญญาเช่าการเงินที่ทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่บริษัทพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ไม่ว่าในที่สุดการโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นหรือไม่ ตามมาตรฐานบัญชี

ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สัญญาเช่า บริษัทจึงรับรู้รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 1,012.09 ล้านบาท พร้อมต้นทุนจำนวน 843.13 ล้านบาท ณ วันที่ส่งมอบพื้นที่ มีผลทำให้เกิดกำไรจากรายการดังกล่าวจำนวน 168.96 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่รับรู้เพียงครั้งเดียว สำหรับรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่เหลืออีก 464.20 ล้านบาท จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ในปี 2554 - 2556 จำนวน 468.80 ล้านบาท 544.66 ล้านบาท และ 1,021.78 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 75.86 ล้านบาท และ 477.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.18 และร้อยละ 87.60 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ในปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทเพิ่มขึ้นจำนวน 57.22 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนห้องที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ เกิดจากการรวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของกลุ่ม GOLD สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่เกิดการรวมกิจการจำนวน 36.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมในปี 2555 จำนวน 1.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 1.08 ล้านบาท ส่วนในปี 2556 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทเพิ่มขึ้นจำนวน 126.21 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายที่มาจากส่วนของกลุ่ม GOLD ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 51.8 ล้านบาทจากการรวมกิจการ และค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่ม UV ที่เพิ่มขึ้น 74.5 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจำนวน 382.11 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกลุ่ม GOLD ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 396.10 ล้านบาทจากการรวมกิจการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่ม UV ลดลงจำนวน 14.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมในปี 2556 จำนวน 33.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 31.20 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินในปี 2554 - 2556 จำนวน 31.83 ล้านบาท 141.16 ล้านบาท และ 354.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 109.33 ล้านบาท และ 213.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 343.48 และร้อยละ 150.99 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ในปี 2555 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นค่าใช้จ่ายซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 69.4 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนของโครงการเนื่องจากโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างก่อสร้าง และดอกเบี้ยจ่ายจากกลุ่ม GOLD จำนวน 22.4 ล้านบาทซึ่งเกิดจากการรวมกิจการดังกล่าวในงบการเงินรวมของบริษัท ส่วนในปี 2556 ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนทางการเงินของกลุ่ม GOLD ที่เกิดจากการรวมกิจการ ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่ม UV ลดลง 13.3 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2554 - 2556 จำนวน 206.10 ล้านบาท 401.45 ล้านบาท และ 6.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น/(ลดลง) จำนวน 195.35 ล้านบาท และ (394.74) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.79 และร้อยละ (98.33) ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ในปี 2555 กำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 169.0 ล้านบาท ส่วนในปี 2556 กำไรสุทธิของบริษัทลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุเกิดจากบริษัทไม่มีการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินในปี 2556 ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นในระหว่างปี ซึ่งเกิดจากการรวมกิจการกับกลุ่ม GOLD ทำให้กำไรสุทธิลดลง

ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรกของปี 2557

บริษัทมีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่าในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 2,759.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 1,563.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,195.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.48 รายได้จากการขาย บริการและให้เช่าที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจาก

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 1,507.16 บาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 436.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,070.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 245.12 โดยมาจากรายได้แนวสูงเพิ่มขึ้นจำนวน 555.40 ล้านบาท และรายได้แนวราบเพิ่มขึ้นจำนวน 515.10 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากโครงการยูดีไลท์ 3 ประชาชน-บางซื่อ โครงการยูดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ โครงการคอนโด ยู @ หัวหมาก สเตชั่น โครงการโกลเด้นเลเจนด์ โครงการโกลเด้น เฮอริเทจ โครงการโกลเด้น นครา โครงการ แกรนด์ โมนาโค โครงการ โกลเด้น วิลเลจ และ โครงการโกลเด้น อเวนิว แจงวัฒนะ-ติวานนท์
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 602.88 บาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 575.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 27.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.83 สาเหตุหลักเกิดจากการให้เช่าอาคารสำนักงานเกรดเอ ปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ จำนวน 152.7 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 21.9 ล้านบาท เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่สูงขึ้น โดยมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาและจ่ายเงินมัดจำแล้วร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด รวมทั้งอาคารสำนักงานของกลุ่ม GOLD ที่ค่าเช่าและบริการในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 450.3 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 5.6 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้วเพิ่มสูงขึ้น โดยรายได้หลักมาจากอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งมีอัตราราคาเช่าสูงขึ้นมาอยู่ที่ 78% สูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราราคาเช่าอยู่ที่ 63%
- ธุรกิจขายได้จากการขายและการให้บริการ บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการ ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 639.68 บาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 540.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 99.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.43 สาเหตุหลักเนื่องจากธุรกิจสังกะสีอ็อกไซด์มียอดขายเพิ่มขึ้นจาก 8,002 ตัน เป็น 9,023 ตันในงวด 6 เดือนแรกของปี 2556 - 2557 ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,021 ตัน คิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 12.76 ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจสังกะสีอ็อกไซด์เพิ่มขึ้นจาก 515.40 ล้านบาท เป็น 617.70 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2555 - 2556 ตามลำดับ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 632.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 254.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 377.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 148.51 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 16.27 และร้อยละ 22.91 ของรายได้จากการขาย บริการและให้เช่าในงวด 6 เดือนแรกของปี 2555 - 2556 ตามลำดับ สำหรับกำไรขั้นต้นแยกตามประเภทธุรกิจ มีรายละเอียด ดังนี้

- กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 351.26 ล้านบาท หรือสูงขึ้นร้อยละ 690.51 สาเหตุหลักเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นทั้งจากโครงการแนวราบและแนวสูง

- กำไรขั้นต้นจากรุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 47.04 ล้านบาท หรือสูงขึ้นร้อยละ 31.67 สาเหตุหลักเนื่องจากความสามารถในการลดต้นทุนและการบริหารจัดการอาคารที่มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น
- กำไรขั้นต้นจากรุรกิจขายและบริการลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 18.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.78 เนื่องจากต้นทุนวัตถุดิบที่เพิ่มสูงขึ้น

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 579.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 406.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 172.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.39 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่สูงขึ้น

บริษัทมีกำไรสุทธิในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 385.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนจำนวน 250.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 635.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 254.00 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากผลประกอบการที่ดีขึ้นจากรุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ ซึ่งสามารถขายและรับรู้รายได้ในระยะเวลาอันสั้น และกำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) และผลประโยชน์ทางภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น

ฐานะการเงิน ณ สิ้นปี 2554 - 2556

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 จำนวน 6,936.12 ล้านบาท 20,159.17 ล้านบาท และ 20,860.56 ล้านบาท สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 13,223.05 ล้านบาท และ 701.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 190.64 และ ร้อยละ 3.48 ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจาก

- สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,703.53 ล้านบาท และ 1,535.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.65 และ ร้อยละ 27.39 ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2555 สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 สาเหตุหลักเกิดจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 484.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.84 ส่วน ณ สิ้นปี 2556 สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 สาเหตุหลักเกิดจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 2,201.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.84 และบริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 64.50 ล้านบาท ในขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 604.04 ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น/(ลดลง)จำนวน 7,603.19 ล้านบาท และ (954.29) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง)ร้อยละ 365.81 และร้อยละ (9.86) ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2554 สาเหตุหลักเกิดจากการเข้าซื้อธุรกิจกลุ่ม GOLD มาเป็นบริษัทในเครือ ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 6,732.90 ล้านบาท ส่วน ณ สิ้นปี 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก ณ สิ้นปี 2555 สาเหตุหลักเกิดจากการขายที่ดินของกลุ่ม UV มูลค่า 587.20 ล้านบาท และการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่ม GOLD จำนวน 216.50 ล้านบาท
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,656.55 ล้านบาท และ 56.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 303.96 และร้อยละ 2.55 ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2555 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2554 สาเหตุหลักเกิดจากการเข้าซื้อธุรกิจของกลุ่ม GOLD มาเป็นบริษัทในเครือ ทำให้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 2,143.50 ล้านบาท ส่วน ณ สิ้นปี 2556 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี

2555 สาเหตุหลักเกิดจากการซื้ออาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 139.60 ล้านบาท ในขณะที่ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 83.50 ล้านบาท

- ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น/(ลดลง)จำนวน 1,821.05 ล้านบาท และ (27.20) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง)ร้อยละ 610.56 และร้อยละ 1.28 ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2555 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2554 สาเหตุหลักเกิดจากการเข้าซื้อธุรกิจของกลุ่ม GOLD มาเป็นบริษัทในเครือ ทำให้ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 2,163.10 ล้านบาท ส่วน ณ สิ้นปี 2556 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าลดลงจาก ณ สิ้นปี 2555 สาเหตุหลักเกิดจากการการตัดค่าเสื่อมราคาสำหรับปีจำนวน 81.20 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าในระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 54.00 ล้านบาท

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 จำนวน 4,641.56 ล้านบาท 10,160.80 ล้านบาท และ 11,553.31 ล้านบาท หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 5,519.24 ล้านบาท และ 1,392.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.91 และร้อยละ 13.70 ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ตามลำดับ หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2554 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,686.89 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินระยะยาวจำนวน 1,137.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นภาระผูกพันในปัจจุบันสำหรับการเรียกร้องค่าปรับจากการผิดสัญญากับลูกค้าหลายราย และผู้ให้เช่าที่ดินรายหนึ่ง รวมทั้งภาระภาษีที่ต้องนำส่งของกลุ่ม GOLD และหนี้สินภาษีเงินได้จากการรวมธุรกิจเพิ่มขึ้นจำนวน 521.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นของกลุ่ม GOLD หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2556 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2555 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,861.81 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินระยะยาวจำนวน 44.70 ล้านบาท สุทธิด้วยการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 298.85 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 132.78 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลงจำนวน 17.54 ล้านบาท

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 จำนวน 1,873.97 ล้านบาท 7,142.64 ล้านบาท และ 6,854.52 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2555 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2554 สาเหตุหลักเกิดจากการรวมกลุ่ม GOLD สำหรับ ณ สิ้นปี 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงจาก ณ สิ้นปี 2555 สาเหตุหลักเกิดจากผลประกอบการสำหรับปีที่เพิ่มขึ้นจำนวน 175.3 ล้านบาท สุทธิด้วยการลดลงของส่วนได้เสียในบริษัทย่อย-สุทธิจำนวน 421.4 ล้านบาท รวมทั้งการจ่ายเงินปันผลจำนวน 42.1 ล้านบาทในระหว่างปี

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 22,807.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 1,946.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.33 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาทั้งโครงการแนวราบและแนวสูงเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 2,540.66 ล้านบาท นอกจากนี้ ตามนโยบายของกลุ่ม GOLD ที่ต้องการเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนโดยการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) ทำให้บริษัทมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 577.66 ล้านบาท

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 12,594.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 1,041.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.01 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มสูงขึ้นจำนวน 948.96 ล้านบาท ในขณะที่มีหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 128.90 ล้านบาท

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 6,932.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 77.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.14 สาเหตุหลักมาจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557

เนื่องจากบริษัทมีแผนการขายโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการทางการเงินโดยพยายามควบคุมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม คือ ไม่เกิน 1.75 เท่า โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.23 เท่า ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้

3. ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น ภาคการก่อสร้าง ภาคการผลิตวัสดุก่อสร้าง ภาคแรงงาน และภาคการเงิน เป็นต้น จากการคาดการณ์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เศรษฐกิจในปี 2557 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 2.6 ซึ่งลดลงจากการคาดการณ์ในช่วงต้นปีที่อัตราการขยายตัวร้อยละ 4.0 เนื่องจากอุปสงค์ในประเทศชะลอตัวลงในช่วงครึ่งแรกของปี ตามสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ยืดเยื้อมาจากช่วงปลายปี 2556 ที่ได้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค นักลงทุน และนักท่องเที่ยวต่างชาติ นอกจากนี้ การใช้จ่ายภายใต้แผนการลงทุนภาครัฐยังมีแนวโน้มล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดไว้เดิม โดยเฉพาะแผนการลงทุนภายใต้ พรบ.ให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานฯ วงเงิน 2 ล้านล้านบาท ที่ศาลรัฐธรรมนูญลงมติว่าขัดรัฐธรรมนูญ และโครงการลงทุนบริหารจัดการน้ำวงเงิน 3.5 แสนล้านบาท ที่ต้องมีการทำประชาพิจารณ์ตามคำสั่งศาลปกครอง และการยึดเชื้อของสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองยังจะส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายลงทุนภาครัฐ อันเนื่องมาจากความล่าช้าของกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2558 อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม สำหรับอุปสงค์ภายนอกประเทศนั้น การส่งออกคาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวขึ้นจากปีก่อนหน้ามาขยายตัวที่ร้อยละ 4.4 ตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐฯ และเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศในสหภาพยุโรปที่เริ่มฟื้นตัวจากภาวะเศรษฐกิจถดถอย และคาดว่าจะการส่งออกจะเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจในปี 2557 ให้สามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจของไทยยังคงแข็งแกร่ง โดยเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2557 จะปรับสูงขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 2.5 ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลการค้าจะเกินดุลเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากมูลค่าการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวในอัตราเร่งกว่าการนำเข้าสินค้า ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลประมาณ 4.7 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของ GDP

หากพิจารณาดัชนีราคาบ้านพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาทาวเฮาส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน จากฐานข้อมูลสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ซึ่งจัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย จะเห็นว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินในปี 2554 - 2556 และงวด 7 เดือนแรกของปี 2557 เท่ากับร้อยละ 104.5 ร้อยละ 105.8 ร้อยละ 111.5 และร้อยละ 116.9 ดัชนีราคาทาวเฮาส์พร้อมที่ดินในปี 2554 - 2556 และงวด 7 เดือนแรกของปี 2557 เท่ากับร้อยละ 109.8 ร้อยละ 112.9 ร้อยละ 121.3 และร้อยละ 130.9 ดัชนีราคาอาคารชุดในปี 2554 - 2556 และงวด 7 เดือนแรกของปี 2557 เท่ากับร้อยละ 127.0 ร้อยละ 134.5 ร้อยละ 141.7 และร้อยละ 156.5 และดัชนีราคาที่ดินในปี 2554 - 2556 และงวด 7 เดือนแรกของปี 2557 เท่ากับร้อยละ 121.7 ร้อยละ 126.9 ร้อยละ 138.3 และร้อยละ 148.5 ตามลำดับ

ตารางแสดงที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน
 ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน ปี 2554 - 2556 และ ม.ค. - ก.ค. 2557

หน่วย: หลัง	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ม.ค. - ก.ค. 2557
บ้านจัดสรร	26,994	23,174	37,230	17,936
แฟลตและอาคารชุด	34,734	78,391	69,532	31,125
ปลูกสร้างเอง	20,128	23,437	23,284	14,096
รวม	81,856	125,002	130,046	63,157
ดัชนีราคาบ้านพร้อมที่ดิน	104.5	105.8	111.5	116.9
ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน	109.8	112.9	121.3	130.9
ดัชนีราคาอาคารชุด	127.0	134.5	141.7	156.5
ดัชนีราคาที่ดิน	121.7	126.9	138.3	148.5

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 พุ่งตัวต่อเนื่องจากปี 2554 ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน หากพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2555 ที่เท่ากับ 125,002 หลัง ขยายตัวจากปี 2554 ที่เท่ากับ 81,856 หลัง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.71 การขยายตัวเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอาคารชุด เนื่องจากการเลื่อนเปิดขายโครงการอาคารชุดจากช่วงอุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมีการชะลอเปิดโครงการออกไปเพื่อรอดูสถานการณ์อุทกภัยที่อาจเกิดขึ้นในปี 2555 อย่างไรก็ตาม ช่วงปลายไตรมาส 3 ปี 2555 ความกังวลเกี่ยวกับปัญหาอุทกภัยหมดไป ผู้ประกอบการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น และขยายธุรกิจออกไปสู่จังหวัดที่เป็นหัวเมืองใหญ่มากขึ้น เช่น ชลบุรี ขอนแก่น นครราชสีมา เชียงใหม่ ภูเก็ต หาดใหญ่ อุดรธานี และอุบลราชธานี เป็นต้น

ในปี 2556 ภาพรวมตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดตามความต้องการของผู้บริโภค อย่างไรก็ตามในครึ่งปีหลังของปี 2556 อุปทานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารชุดที่ได้มีการเปิดตัวเป็นจำนวนมาก ทำให้ในบางทำเลมีการแข่งขันสูง อัตราการขายเริ่มชะลอตัวลง นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดโดยรวมหลายประการ เช่น ปัญหาการชุมนุมทางการเมือง การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และปัญหานี้ภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้ส่งผลต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยและการชำระหนี้ที่อยู่อาศัยของประชาชน

สำหรับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 ตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง เนื่องจากอาคารชุดที่มีการเปิดตัวกันจำนวนมากในปี 2556 ยังไม่มีการก่อสร้าง ผู้ประกอบการรายใหญ่เริ่มทบทวนแผนการลงทุน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจและการเมืองที่ยังไม่มีเสถียรภาพ ทำให้ขาดความเชื่อมั่นในการลงทุนจากผู้ประกอบการทั้งในประเทศและต่างประเทศ ผู้บริโภคขาดกำลังซื้อและบางส่วนมีการทิ้งควานอาคารชุดมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร หรือในทำเลที่ไม่ดีครดิไฟฟ้า ทำให้แนวโน้มตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สดใสมากนัก

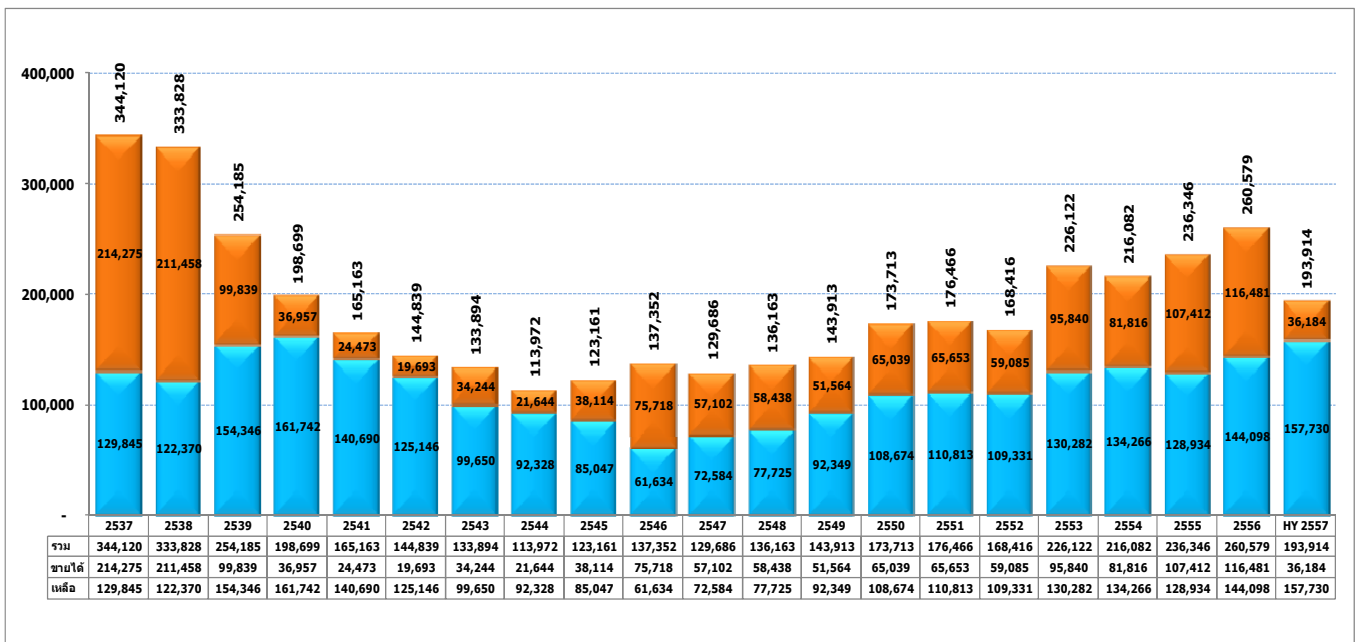
ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (Residential)

จากรายงานของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด ภาพรวมของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2556 มีจำนวนโครงการเปิดตัวทั้งหมด 417 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีโครงการเปิดตัว 354 โครงการ เพิ่มขึ้นจำนวน 63 โครงการ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 โดยมีจำนวนหน่วยขายรวม 131,645 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มี

จำนวนหน่วยขาย 102,080 หน่วย เพิ่มขึ้นจำนวน 29,565 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 ในขณะที่มูลค่าโครงการมีจำนวน 385,447 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีมูลค่าโครงการรวม 299,766 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 85,681 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 หากพิจารณาราคายเฉลี่ยต่อหน่วยของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2556 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.927 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2555 ที่เท่ากับ 2.937 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.3 เนื่องจากอุตสาหกรรมเน้นพัฒนาโครงการระดับปานกลางถึงค่อนข้างถูก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า และส่วนต่อขยายของแนวรถไฟฟ้า เช่น บางใหญ่-บางซื่อ อ่อนนุช-บางรี-สมุทรปราการ และ หมอชิต-สะพานใหม่ นอกจากนี้ ในปี 2556 อุปทานคงเหลือมีจำนวน 144,098 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีจำนวน 128,934 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12

ภาพรวมของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 มีจำนวนโครงการเปิดตัวทั้งหมด 210 โครงการ ลดลงจากครึ่งปีแรกของปี 2556 ที่มีโครงการเปิดตัว 227 โครงการลดลงจำนวน 17 โครงการ หรือลดลงร้อยละ 8 โดยมีจำนวนหน่วยขายรวม 49,816 หน่วย ลดลงจากครึ่งปีแรกของปี 2556 ที่มีจำนวนหน่วยขาย 64,855 หน่วย ลดลงจำนวน 15,039 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 23 ในขณะที่มูลค่าโครงการมีจำนวน 138,064 ล้านบาท ลดลงจากครึ่งปีแรกของปี 2556 ที่มีมูลค่าโครงการรวม 184,808 ล้านบาท ลดลงจำนวน 46,744 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 หากพิจารณาราคายเฉลี่ยต่อหน่วยของตลาดที่อยู่อาศัยในครึ่งปีแรกของปี 2557 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.771 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากครึ่งปีแรกของปี 2556 ที่เท่ากับ 2.928 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เนื่องจากอุตสาหกรรมเน้นพัฒนาโครงการระดับปานกลางถึงค่อนข้างถูก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามส่วนต่อขยายของแนวรถไฟฟ้า เช่น บางใหญ่-บางซื่อ อ่อนนุช-บางรี-สมุทรปราการ และ เพชรเกษม-บางหว้า นอกจากนี้ ในครึ่งปีแรกของปี 2557 อุปทานคงเหลือมีจำนวน 157,730 หน่วย เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 ที่มีจำนวน 144,098 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18

แผนภาพแสดงจำนวนยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของที่อยู่อาศัยปี 2537 - 2556 และ 6 เดือนแรกของปี 2557



ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเฟิร์ส จำกัด

หมายเหตุ: จำนวนอุปทานรวม (จำนวนที่อยู่อาศัยพร้อมขาย) คือ จำนวนอุปทานคงเหลือของปีก่อนหน้าและจำนวนอุปทานที่เปิดขายใหม่ในแต่ละปี จำนวนยอดขายได้เป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในแต่ละปี จำนวนอุปทานคงเหลือเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่รอขายในแต่ละปี โดยหมายรวมถึงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร

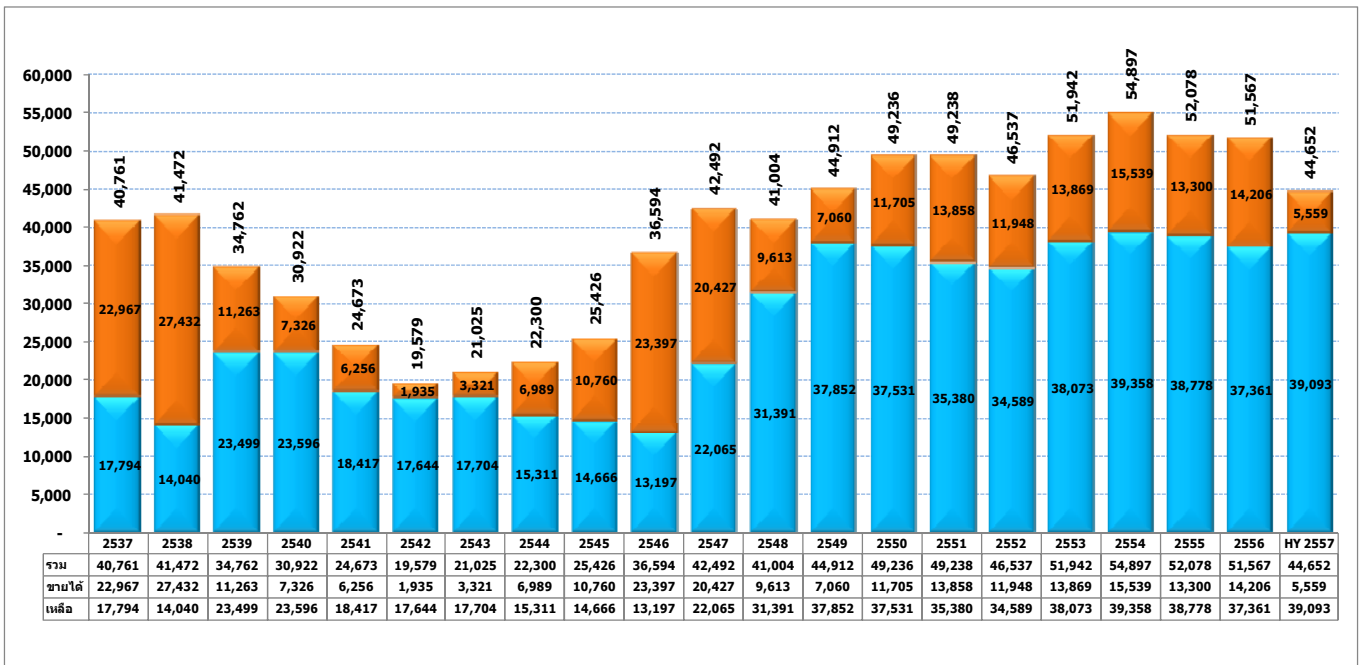
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ คือ โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์) และโครงการแนวสูง (อาคารชุด)

โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแนวราบในปี 2556 ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยบ้านเดี่ยวมีจำนวนยอดขายรวม 14,206 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28 ของจำนวนหน่วยขายรวม ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนยอดขายรวม 22,025 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33 ของจำนวนหน่วยขายรวม โดยบ้านเดี่ยวมีจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายทั้งหมดในปี 2556 มีจำนวน 51,567 หน่วย ปรับตัวลดลงจากปี 2555 ที่มีจำนวนหน่วยขาย 52,078 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 10 และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายทั้งหมดในปี 2556 มีจำนวน 66,664 หน่วย ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีจำนวนหน่วยขาย 62,210 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 อุปทานสะสมคงเหลือของบ้านเดี่ยวในปี 2556 มีจำนวนรวม 37,361 หน่วย ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2555 ที่มีจำนวน 38,778 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 4 และอุปทานสะสมคงเหลือของทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนรวม 44,639 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2555 ที่มีจำนวน 38,617 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16

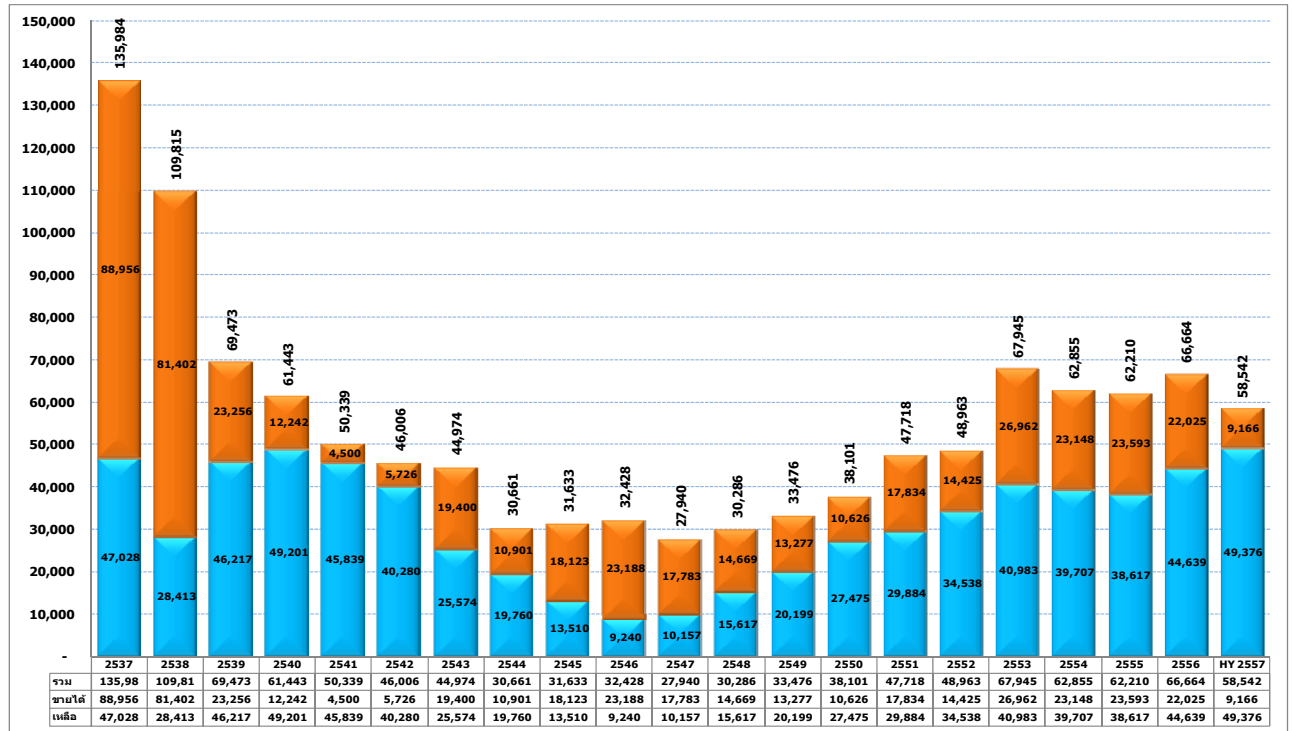
สำหรับในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 บ้านเดี่ยวมีจำนวนยอดขายรวม 5,559 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12 ของจำนวนหน่วยขายรวม และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนยอดขายรวม 9,166 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16 ของจำนวนหน่วยขายรวม โดยจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายทั้งหมดในครึ่งปีแรกของปี 2557 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 44,652 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 58,542 หน่วย ส่วนอุปทานสะสมคงเหลือของบ้านเดี่ยวในครึ่งปีแรกของปี 2557 มีจำนวนรวม 39,093 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2556 ที่มีจำนวน 37,361 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และอุปทานสะสมคงเหลือของทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนรวม 49,376 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2556 ที่มีจำนวน 44,639 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียดเอสเตท แอปเฟร์ส จำกัด

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์

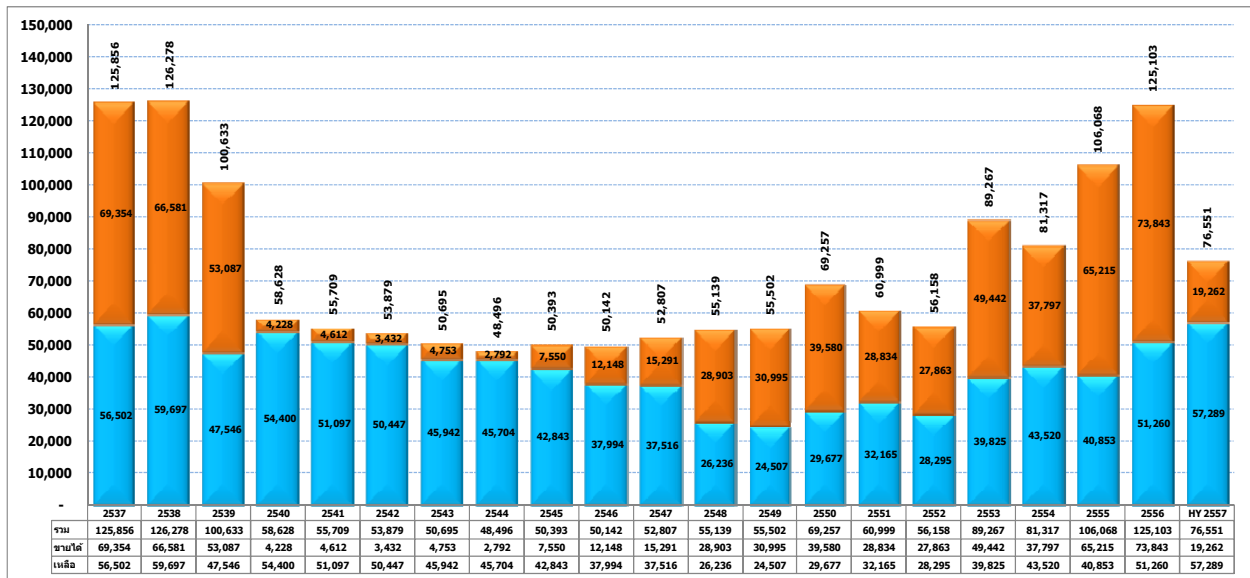


ที่มา : บริษัท เอนจิ้นี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส จำกัด

โครงการแนวสูง (อาคารชุด)

อสังหาริมทรัพย์โครงการแนวสูงประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในปี 2556 และครึ่งปีแรกของปี 2557 ยังคงเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีความต้องการสูง เห็นได้จากจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายทั้งหมด โดยในปี 2556 มีจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายทั้งหมด 125,103 หน่วย ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายทั้งหมด 106,068 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 โดยในปี 2556 มียอดขายรวม 73,843 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61 ของหน่วยขายรวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มียอดขายรวม 65,215 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 และในปี 2556 มีอุปทานสะสมคงเหลือ 51,260 หน่วย ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีอุปทานสะสมคงเหลือรวม 40,853 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 สำหรับในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 มีจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายทั้งหมด 76,551 หน่วย โดยมียอดขายรวม 19,262 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25 ของหน่วยขายรวม และมีอุปทานสะสมคงเหลือ 57,289 หน่วย

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

จากข้อมูลการสำรวจของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด พบว่าแนวโน้มปี 2557 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยอาจจะชะลอลงจากปี 2556 เนื่องจากในช่วงปี 2555 - 2556 มีการเปิดขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เปิดขายใหม่ที่ยังไม่มีการก่อสร้าง และมาสร้างแล้วเสร็จในปี 2557 ประกอบกับขบวนการทึ่ควาน์คอนโดมิเนียม โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร หรือลูกค้าที่ซื้อคอนโดมิเนียมในทำเลที่ไม่ดีครดไฟฟ้า มีแนวโน้มสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการทบทวนแผนและเป้าหมายการลงทุนอย่างระมัดระวังมากขึ้น

ด้านราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่มีแนวโน้มปรับราคาสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดิน ต้นทุนวัสดุ และราคาค่าแรงที่สูงขึ้นจากการปรับค่าแรงขั้นต่ำ 300 บาท ผู้ประกอบการยังต้องเผชิญกับปัญหาขาดแคลนแรงงานเนื่องจากค่าแรงสูง การเคลื่อนย้ายแรงงานต่างด้าวไม่สะดวก การก่อสร้างไม่ทัน โดยเฉพาะการพัฒนาอาคารสูง อีกทั้งความไม่ชัดเจนของโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งส่งผลต่อการชะลอการพัฒนาโครงการในบางพื้นที่

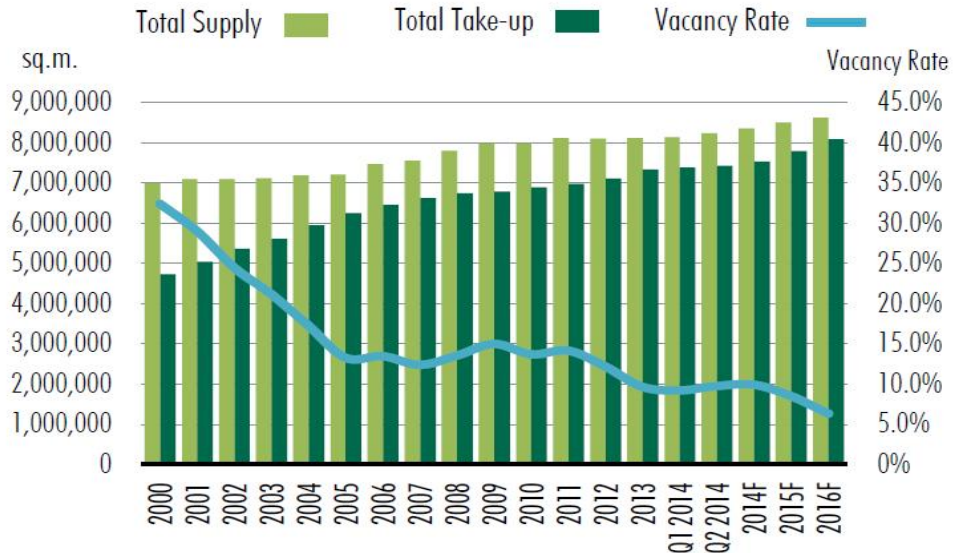
ในส่วนของที่อยู่อาศัยในส่วนภูมิภาค บางจังหวัด บางประเภทที่อยู่อาศัยเริ่มอึมตัว เนื่องจากปริมาณความต้องการซื้อที่มีจำกัด รวมถึงการหยุดชะงักของโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง และการเลื่อนเปิด AEC ทำให้แนวโน้มความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2557 ชะลอลงจากปี 2556 ค่อนข้างมาก โดยความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและความมีเสถียรภาพทางการเมืองเป็นสำคัญ ที่จะทำให้เกิดความเชื่อมั่นในการลงทุนจากผู้ประกอบการทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงาน

ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ามีจำนวน 8.23 ล้านตารางเมตร พื้นที่เช่าแล้วรวมทั้งหมด 7.43 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Occupancy rate) ร้อยละ 90.3 ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 1.6 เนื่องจากมีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จและเปิดให้เช่าเพิ่มขึ้น สำหรับภาพรวมในอนาคตจะมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2557 - 2559 ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 400,000 ตารางเมตร โดยมีเพียงร้อยละ 36.9 จะอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ

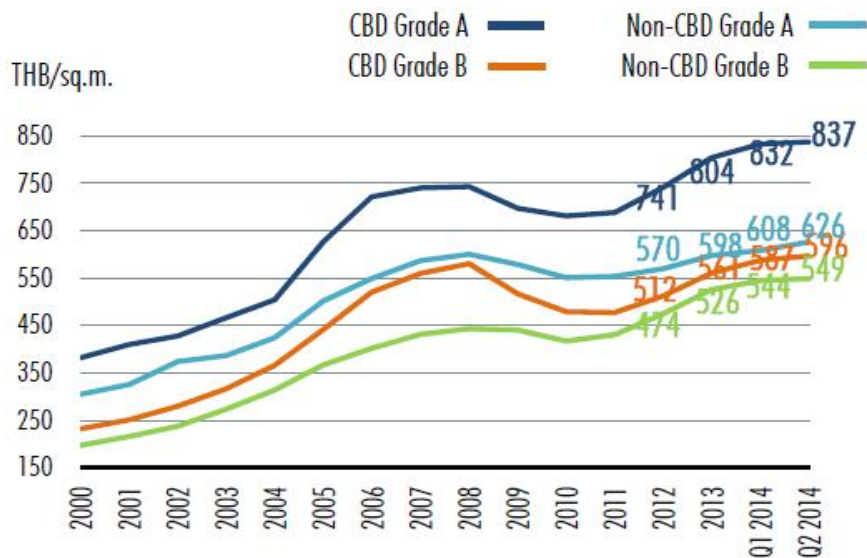
(Central Business District หรือ CBD) อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2557 ได้แก่ อาคารกรีฑ ทาวเวอร์ อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ อาคาร FYI Centre และ อาคาร One Fenix Place เป็นต้น

พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าทั้งหมด พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีผู้เช่าแล้ว และอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2543 - 2556 และประมาณการปี 2557 - 2559



ที่มา : บริษัท ซีบีวีชาร์ด เอลิส ประเทศไทย

อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครปี 2543 - ไตรมาส 2 ปี 2557



ที่มา : บริษัท ซีบีวีชาร์ด เอลิส ประเทศไทย

อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 สำหรับอาคารสำนักงานโซน CBD เกรด A และเกรด B เท่ากับ 837 บาทต่อตารางเมตร และ 596 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ ขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในโซน Non-CBD เกรด A และเกรด B เท่ากับ 626 บาทต่อตารางเมตร และ 549 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ โดยอัตราค่าเช่าปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2556 โดยอาคารสำนักงานโซน CBD เกรด A และเกรด B มีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 และร้อยละ 7.8 ตามลำดับ สำหรับอาคารสำนักงานโซน Non-CBD เกรด A และเกรด B อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 และร้อยละ 5.0 ตามลำดับ

เอกสารแนบ 2

ข้อมูลโดยสรุปของ

บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

1. ความเป็นมาที่สำคัญ

บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2527 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 5.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยได้เล็งเห็นโอกาสในการเติบโตทางธุรกิจ และทยอยเพิ่มทุนจดทะเบียนมาโดยตลอด ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา KLAND ได้พัฒนาโครงการใหม่เพิ่มอีกหลายโครงการ โดยมุ่งเน้นการนำเสนอที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับพรีเมียม ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของ KLAND นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบแล้ว ในปี 2547 KLAND ได้ร่วมทุนกับ Frasers (Thailand) Pte. Ltd. (“FTPL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Fraser and Neave Limited (“F&N”) ผู้นำธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศสิงคโปร์ โดยการจัดตั้ง บริษัท ริเวอร์ไซด์ โฮมส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“RHD”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา ภายใต้ชื่อโครงการ เดอะพาโน

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 KLAND มีทุนจดทะเบียน จำนวน 2,400.00 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1,780.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,780.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีบริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ภายใต้การถือหุ้นของ KLAND ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)
บริษัทย่อย				
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการเดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ	20.00	100.00	20.00
บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการเดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า	20.00	100.00	20.00
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท ไซควอล์ก แลนด์ จำกัด	ถือครองทรัพย์สินเพื่อสนับสนุนความสามารถด้านตลาด และเพิ่มความสามารถด้านการจัดการระบบรักษาความปลอดภัยในแต่ละส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม KLAND	41.30	100.00	-*
บริษัท รีอัล รีเจียน จำกัด	สนับสนุนการประกอบธุรกิจหลักของกลุ่ม KLAND โดยปัจจุบันถือครองที่ดินในส่วนของสโมสรของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม KLAND	20.50	100.00	20.50
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน				
RHD**	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000.10	51.00	649.90

หมายเหตุ : * KLAND ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไซควอล์ก แลนด์ จำกัด ทั้งจำนวน

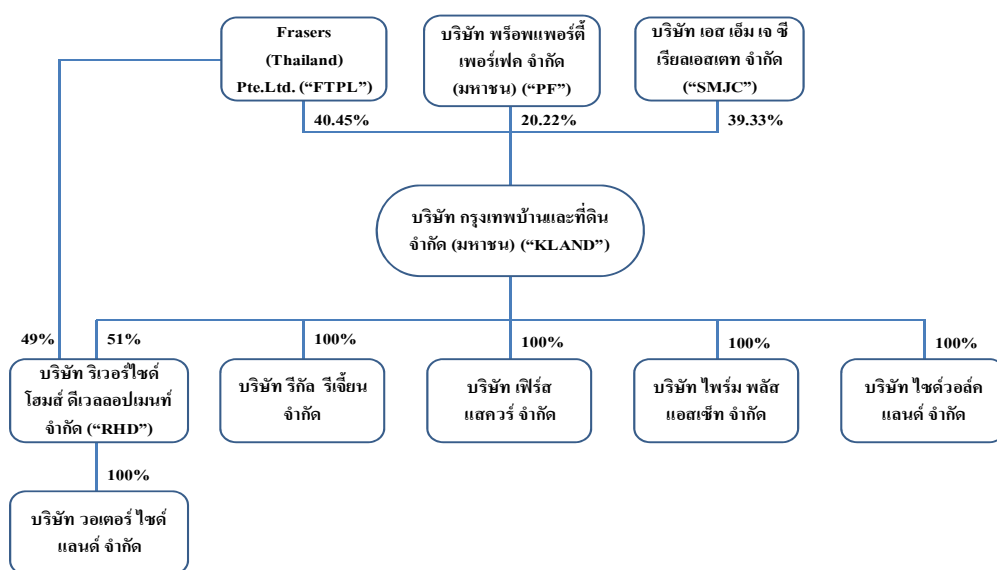
** RHD ถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท วอเตอร์ไซด์ แลนด์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 0.30 ล้านบาท จัดตั้งขึ้นเพื่อถือครองทรัพย์สินเพื่อสนับสนุนการประกอบธุรกิจโครงการคอนโดมิเนียมของ RHD

เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2557 บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี เรียวเลสเตท จำกัด (“SMJC”) ได้ซื้อหุ้น KLAND จากผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND¹ ร้อยละ 39.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของ KLAND รวมทั้งได้ทำสัญญาให้สิทธิที่จะซื้อจะขายหุ้น KLAND กับบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ KLAND อีกรายหนึ่ง (ถือหุ้น KLAND ร้อยละ 20.22) โดยภายใต้สัญญาให้สิทธิที่จะซื้อจะขายหุ้นดังกล่าว SMJC มีสิทธิที่จะซื้อหุ้นของ KLAND ที่ PF ถืออยู่

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2557 SMJC ได้มีหนังสือระบุข้อเสนอในการขายหุ้น KLAND ในส่วนที่ตนถือ (ร้อยละ 39.33) ให้แก่ GOLD พร้อมทั้งสิทธิในการจะซื้อจะขายหุ้น KLAND ที่ทำไว้กับ PF ให้แก่ GOLD โดยกำหนดการซื้อขายหุ้น KLAND ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557

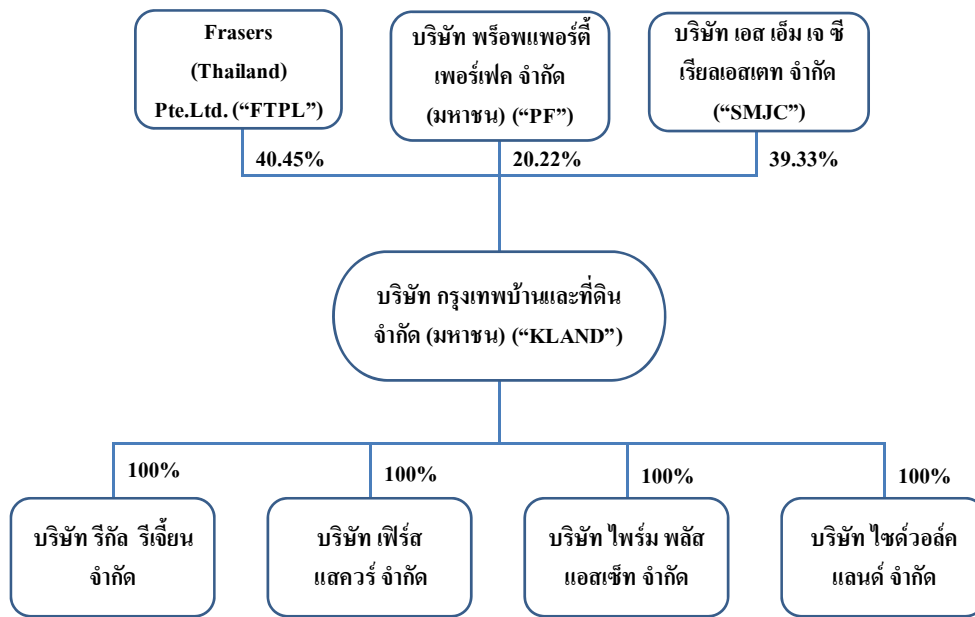
ทั้งนี้ การซื้อขายหุ้น KLAND ดังกล่าวจะไม่รวม RHD (ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 RHD มีสถานะเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกันของ KLAND และ FTPL โดยมีการถือหุ้น RHD จำนวน 5,100,505 หุ้น และ 4,900,490 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 และร้อยละ 49 ของทุนชำระแล้วของ RHD ตามลำดับ) ซึ่ง SMJC จะซื้อหุ้นทั้งหมดใน RHD จาก KLAND และ FTPL ก่อนที่จะขายหุ้น KLAND ให้แก่ GOLD เนื่องจาก SMJC มีความประสงค์มุ่งการลงทุนในคอนโดมิเนียมเท่านั้น และเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557 SMJC ได้มีข้อเสนอมายัง KLAND และ FTPL เพื่อแสดงความประสงค์จะซื้อหุ้นของ RHD ที่ผู้ถือหุ้นสองรายดังกล่าวถืออยู่ทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 170.57 บาท ซึ่งคาดว่าจะทำรายการซื้อขายหุ้น RHD ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม 2557 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการปฏิบัติตามข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น KLAND ให้แก่ GOLD ดังกล่าวข้างต้น

โครงสร้างของการถือหุ้นของ KLAND ก่อนขายเงินลงทุนในหุ้น RHD



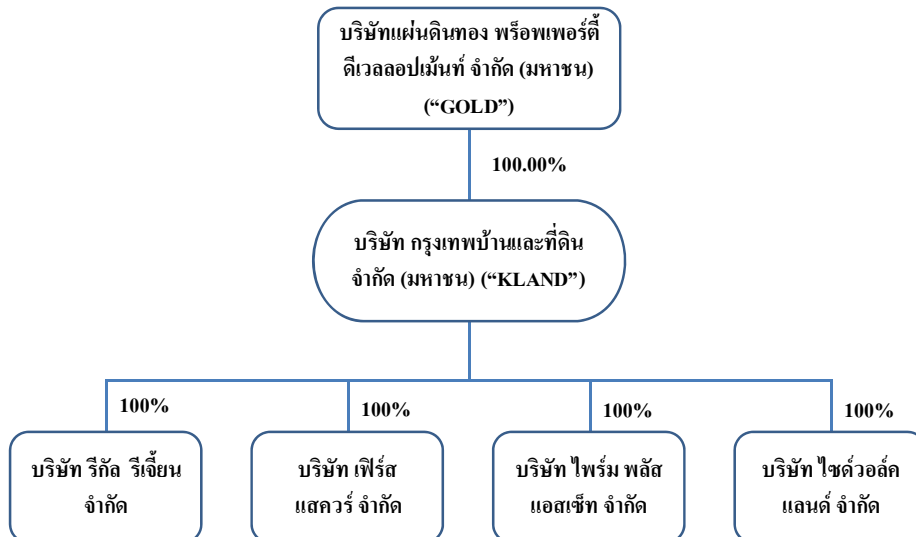
¹ ผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ที่ขายหุ้น KLAND ที่ถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 699,998,060 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของ KLAND ให้แก่ SMJC ได้แก่ กลุ่มนายชงชัย คุณากรปรมัตต์ จำนวน 294,998,060 หุ้น (ร้อยละ 16.57) กลุ่มนายพิจิต รัตตกุล จำนวน 250,000,000 หุ้น (ร้อยละ 14.05) นายวิชัย ทองแดง 150,000,000 หุ้น (ร้อยละ 8.43) และ น.ส.ณัฐภรณ์ พานิช จำนวน 5,000,000 หุ้น (ร้อยละ 0.28)

โครงสร้างของการถือหุ้นของ KLAND หลังขายเงินลงทุนในหุ้น RHD



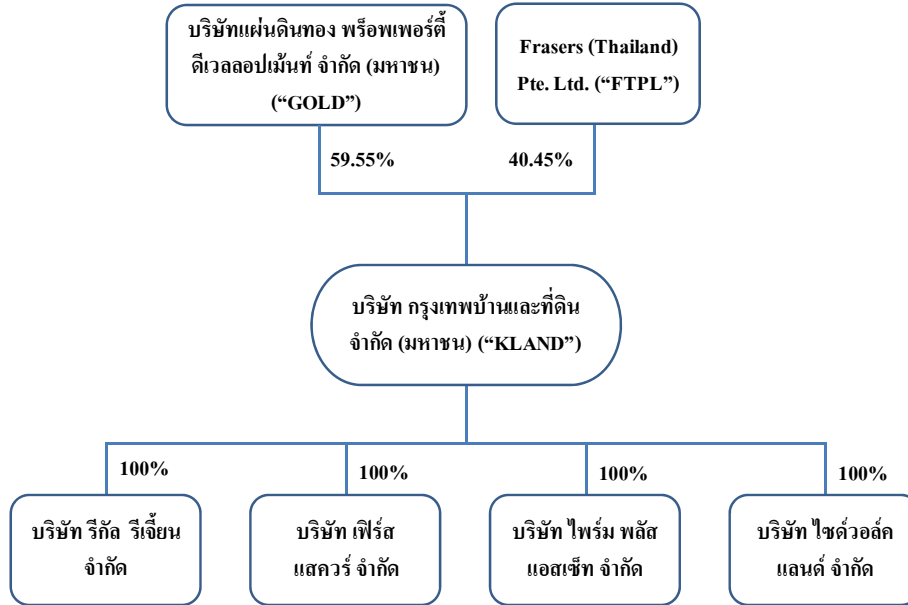
โครงสร้างของการถือหุ้นของ KLAND หลัง GOLD เข้าทำรายการซื้อหุ้น KLAND

- (1) กรณี GOLD สามารถซื้อหุ้นสามัญของ KLAND จากผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ได้ทั้งหมด

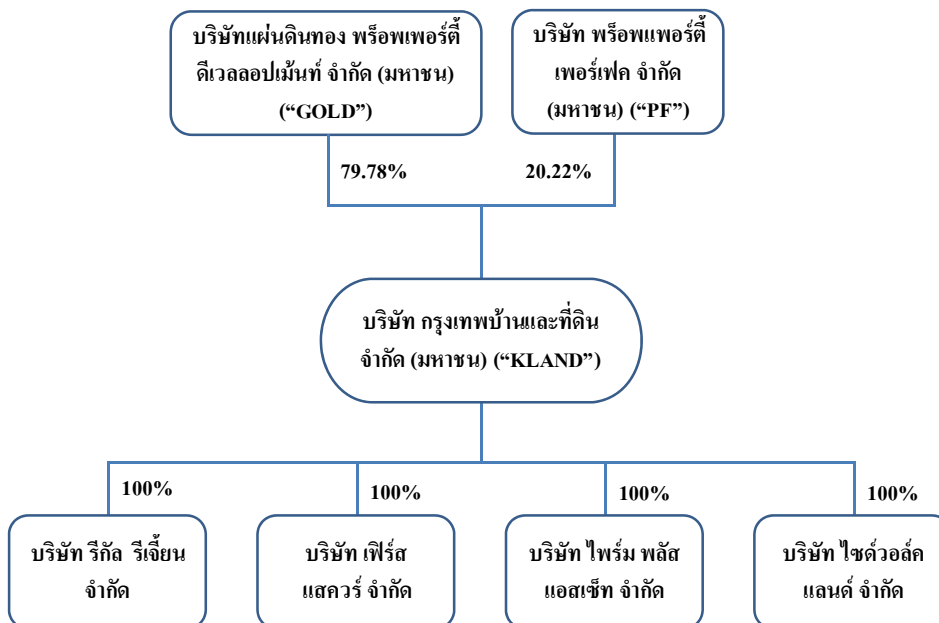


(2) กรณี GOLD สามารถซื้อหุ้นสามัญของ KLAND ได้บางส่วน หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD สามารถถือหุ้นใน KLAND ได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51

(2.1) GOLD สามารถซื้อหุ้นสามัญของ KLAND ได้จาก SMJC และ PF เท่านั้น



(2.2) GOLD สามารถซื้อหุ้นสามัญของ KLAND ได้จาก SMJC และ FTPL เท่านั้น



2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

KLAND และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ 1) โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ โครงการบ้านเดี่ยว โครงการทาวน์เฮ้าส์ และ 2) โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม โดย KLAND และบริษัทย่อยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ ผลิตภัณฑ์ของ KLAND มีรูปแบบที่หลากหลาย และมีคุณภาพ สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าในตลาดระดับกลางถึงระดับพรีเมียม ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ KLAND ได้เป็นอย่างดี

โครงการประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่ KLAND และบริษัทย่อยพัฒนา เป็นโครงการในลักษณะการก่อสร้างเสร็จก่อนขาย โดยลูกค้าที่สนใจซื้อที่อยู่อาศัยภายในโครงการของ KLAND จะต้องชำระเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 10-30 ขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัย หลังจากนั้นลูกค้าจะต้องชำระราคาส่วนที่เหลือให้ครบทั้งจำนวน KLAND จึงจะโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ให้แก่ลูกค้า ในส่วนของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมนั้น จะดำเนินการพัฒนาในลักษณะขายก่อนสร้างเสร็จ หรือ ลักษณะขายระหว่างการก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการประเภทอาคารสูงจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างค่อนข้างนาน โดยมีห้องชุดพักอาศัยตัวอย่างที่ตกแต่งเรียบร้อยแล้วให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนการตัดสินใจเลือกซื้อ เพื่อให้ KLAND สามารถนำกระแสเงินสดส่วนหนึ่งจากเงินจอง และเงินดาวน์มาใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งในวันทำสัญญา ลูกค้าจะต้องชำระเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 10-30 ขึ้นกับราคาที่อยู่อาศัย และเมื่อโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ลูกค้าจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือครบทั้งจำนวน KLAND จึงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้า

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 KLAND และบริษัทย่อย มีโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการขาย จำนวน 5 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงสถานะการขายของโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-วา)	การขาย								
				จำนวนหลังทั้งหมด		จำนวนหลังที่จำหน่าย แล้วทั้งหมด		Backlog		จำนวนหลังที่คงเหลือ รอการขาย		ร้อยละความ คืบหน้าของ การขาย
				หน่วย (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)	การขาย (ร้อยละ)
1.	โครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 3) - เลค แกรนด์คิโอะเซ่	บ้านเดี่ยว	41-0-61.6	58	1,047.62	40	752.81	2	51.99	20	346.90	87.79
	โครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 4.2) - คีโอสต์แลนด์ (คอร์ทซาร์ด)	บ้านเดี่ยว	50-0-58.0	89	1,382.45	22	387.24	3	52.45	70	1,047.66	66.99
	โครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 6) - เดอะเกรซ (ซิน ซีนอร์รี่)	บ้านเดี่ยว	37-3-17.6	100	959.09	55	591.71	1	9.50	46	376.88	86.71
	โครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 9) - ซินิธ	บ้านเดี่ยว	9-0-6.7	22	229.80	1	8.00	-	-	21	221.80	82.33
	โครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 11) - อินฟินิตี้	บ้านเดี่ยว	59-3-32.1	223	1,156.51	151	815.76	10	52.85	82	393.60	86.46
2.	โครงการ เดอะแกรนด์ วงแหวน ประชาอุทิศ (เฟส 1)	บ้านเดี่ยว	79-3-48.6	282	1,584.09	247	1,320.69	5	44.42	40	307.58	91.33
	โครงการ เดอะแกรนด์ วงแหวน ประชาอุทิศ (เฟส 2) ^{1/}	บ้านเดี่ยว	23-0-11.5	69	566.37	6	47.84	2	17.65	65	536.18	22.72
3.	โครงการ เดอะแกรนด์ อุดมสุข	บ้านเดี่ยว	67-0-6	153	2,114.33	28	364.00	6	72.35	131	1,822.68	46.74
	โครงการ เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า (เฟส 1)	บ้านเดี่ยว	89-3-6.3	147	3,440.18	7	188.76	1	24.00	141	3,275.42	24.59
4.	โครงการ เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า (เฟส 2) ^{2/}	บ้านเดี่ยว	97-3-50.6	213	2,943.01	11	154.62	7	96.53	209	2,884.92	53.89
5.	โครงการ ไทมส์ พระราม 5 - นครอินทร์	ทาวน์เฮ้าส์	17-0-45	158	538.00	38	120.94	21	67.74	141	484.80	63.98
	รวมทั้งหมด			1,514	15,961.45	606	4,752.37	58	489.48	966	11,698.42	

หมายเหตุ : ^{1/} ดำเนินการ โดย บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด

^{2/} ดำเนินการ โดย บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด

ที่มา : ข้อมูลจาก KLAND

- โครงสร้างรายได้ของ KLAND และบริษัทย่อยสำหรับปี 2554 - 2556 งวด 6 เดือนแรกของปี 2557 และงวด 8 เดือนแรกของปี 2557 เป็นดังนี้

	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ม.ค. - มิ.ย. 2557		ม.ค. - ส.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ - แนวราบ										
บ้านเดี่ยว	1,663.54	95.25	1,714.27	97.01	2,155.19	96.70	1,024.36	97.05	1,203.29	92.66
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	19.40	0.87	38.02	3.49	60.70	4.67
รายได้จากการรับสร้างบ้าน ¹	1.13	0.06	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น ²	81.84	4.69	52.82	2.99	54.25	2.43	26.73	2.45	34.69	2.67
รายได้รวม	1,746.51	100.00	1,767.09	100.00	2,228.84	100.00	1,089.11	100.00	1,298.68	100.00

- หมายเหตุ : 1. ปัจจุบัน KLAND ไม่มีรายได้จากการรับสร้างบ้าน เนื่องจากไม่มีโครงการจัดสรรที่ดินเปล่า
 2. รายได้อื่น ได้แก่ รายได้สาธารณูปโภค รายได้จากการจัดการและบริหาร รายได้ค่าเช่า รายได้จากการบริหาร
 สโมสร รายได้จากการรับเงินจอง เป็นต้น

- คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

- คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. เรืออากาศโทกมลนัย ชัยเจนิยน	กรรมการ
2. นายมนตรี ศรีสกุลเมฆี	กรรมการ
3. นายขวัญชัย ชูเกียรติจิจรเดช	กรรมการ
4. นายณัฐพัชญ์ มงคลธนานนท์	กรรมการ
5. นายลิม อี เซ็ง	กรรมการ
6. นายชาน คิน ฟาย	กรรมการ
7. นายเชี่ย คอง ชุง	กรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญ
 ของบริษัท

- ทุนจดทะเบียนและผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2557 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด) KLAND มีทุนจดทะเบียนจำนวน
 2,400,000,000 บาท ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน
 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของ จำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี	720,000,000	40.45
2.	บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี เรียวเอสเตท จำกัด และ บริษัทในกลุ่ม SMJC	700,000,160	39.33
3.	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	359,999,640	20.22
4.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ	200	0.00
	รวม	1,780,000,000	100.00

▪ **หุ้นกู้**

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 KLAND มีหุ้นกู้มีประกันที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ดังนี้

	หุ้นกู้มีประกันของ KLAND ครั้งที่ 1/2553 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2557	หุ้นกู้มีประกันของ KLAND ครั้งที่ 1/2553 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2558
มูลค่าที่ออก	250.00 ล้านบาท	250.00 ล้านบาท
วันที่ออกหุ้นกู้	7 ตุลาคม 2553	
อายุ	4 ปี นับจากวันที่ออก	5 ปี นับจากวันที่ออก
วันครบกำหนดไถ่ถอน	7 ตุลาคม 2557*	7 ตุลาคม 2558
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.35 ต่อปี	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี
หลักประกัน	หนังสือค้ำประกันธนาคารที่ออกโดยธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	
	จำนวนค้ำประกันรวม ไม่เกิน 296.00 ล้านบาท	จำนวนค้ำประกันรวม ไม่เกิน 306.00 ล้านบาท

หมายเหตุ: *เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2557 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้ชุดที่ 2 KLAND ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ KLAND มีการค้ำประกันซึ่งเกิดขึ้นตามการดำเนินธุรกิจโดยปกติของ KLAND โดยค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยซึ่งมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือ และเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 1,342 ล้านบาท และมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนาม KLAND และบริษัทย่อยของ KLAND เพื่อค้ำประกันการจ่ายชำระหุ้นกู้ และค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการใช้ไฟฟ้า รวม 1,093 ล้านบาท

3. ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

- ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ KLAND และบริษัทย่อยสำหรับปี 2554 - 2556 และ ง ว ค 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และงวด 8 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2557²

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่		ณ วันที่	
	ปี 2554 ^{1/}		ปี 2555 ^{1/}		ปี 2556		30 มิถุนายน 2557		31 สิงหาคม 2557	
	ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		สอบทาน		สอบทาน	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	59.77	1.16	63.88	1.18	67.68	1.11	86.63	1.43	144.66	2.41
ลูกหนี้อื่น	3.00	0.06	4.13	0.08	4.48	0.07	4.23	0.07	4.41	0.07
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	4,254.19	82.68	4,554.89	84.49	5,208.58	85.28	5,092.72	84.31	5,088.07	84.93
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13.66	0.27	11.48	0.21	11.53	0.19	14.04	0.23	12.19	0.20
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,330.62	84.16	4,634.38	85.97	5,292.27	86.65	5,197.62	86.05	5,249.33	87.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	0.88	0.02	0.88	0.02	2.27	0.04	10.32	0.17	10.32	0.17
เงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	581.43	11.30	594.17	11.02	657.66	10.77	654.99	10.84	649.90	10.85
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	38.10	0.74	70.64	1.31	60.47	0.99	90.25	1.49	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	90.90	1.77	-	-	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26.53	0.52	19.78	0.37	19.78	0.32	19.78	0.33	19.78	0.33
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	37.30	0.72	35.09	0.65	37.46	0.61	34.69	0.57	33.36	0.56
สิทธิการเช่า	14.68	0.29	13.54	0.25	12.40	0.20	11.83	0.20	11.64	0.19
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19.18	0.37	15.45	0.29	18.13	0.30	12.30	0.20	9.05	0.15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.99	0.12	6.96	0.13	7.34	0.12	8.39	0.14	7.49	0.13
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	814.99	15.84	756.51	14.03	815.51	13.35	842.55	13.95	741.54	12.38
รวมสินทรัพย์	5,145.61	100.00	5,390.89	100.00	6,107.78	100.00	6,040.17	100.00	5,990.87	100.00

² ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุงปี 2555) เรื่องงบการเงินระหว่างกาล ยกเว้น เรื่องการนำเสนองบกระแสเงินสดและการเปิดเผยข้อมูลเปรียบเทียบ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 และผลการดำเนินงานสำหรับงวดแปดเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการซื้อขายหุ้น KLAND เท่านั้น ซึ่งงบการเงินดังกล่าวรวมเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันของ KLAND ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง และผลประกอบการจากธุรกิจดังกล่าว อย่างไรก็ตาม KLAND จะดำเนินการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้คงเหลือเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ตามข้อตกลงในการเข้าทำรายการซึ่งจะเกิดขึ้นก่อนที่บริษัทจะเข้าลงทุนใน KLAND ครั้งนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่		ณ วันที่	
	ปี 2554 ^{1/}		ปี 2555 ^{1/}		ปี 2556		30 มิถุนายน 2557		31 สิงหาคม 2557	
	ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		สอบทาน		สอบทาน	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน										
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	108.00	2.00	33.89	0.55	46.35	0.77	8.63	0.14
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา/ก่อสร้างและเจ้าหนี้อื่น	149.06	2.90	226.47	4.20	326.28	5.34	292.42	4.84	263.22	4.39
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.09	0.06	29.25	0.54	175.75	2.88	145.09	2.40	274.16	4.58
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากเจ้าหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	100.00	1.64	-	-	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	498.25	9.24	249.34	4.08	249.77	4.14	249.92	4.17
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	5.93	0.12	4.11	0.08	6.31	0.10	10.34	0.17	11.96	0.20
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	28.91	0.56	19.55	0.36	30.54	0.50	21.07	0.35	2.33	0.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62.60	1.22	38.15	0.71	67.57	1.11	68.04	1.13	65.33	1.09
รวมหนี้สินหมุนเวียน	249.59	4.85	923.78	17.14	989.68	16.20	833.08	13.79	875.55	14.61
หนี้สินไม่หมุนเวียน										
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,122.27	21.81	1,129.13	20.95	1,993.91	32.65	1,945.30	32.21	1,869.21	31.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากเจ้าหนี้อื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	350.00	6.80	250.00	4.64	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	990.91	19.26	496.58	9.21	248.79	4.07	249.13	4.12	249.24	4.16
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	19.90	0.39	23.20	0.43	26.02	0.43	28.10	0.47	24.63	0.41
รวมไม่หนี้สินหมุนเวียน	2,483.08	48.26	1,898.91	35.22	2,268.72	37.14	2,222.53	36.80	2,143.08	35.77
รวมหนี้สิน	2,732.67	53.11	2,822.69	52.36	3,258.40	53.35	3,055.61	50.59	3,018.63	50.39
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ทุนจดทะเบียน	2,230.00		2,230.00		2,400.00		2,400.00		2,400.00	
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,780.00	34.59	1,780.00	33.02	1,780.00	29.14	1,780.00	29.47	1,780.00	29.71
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	252.40	4.91	252.40	4.68	252.40	4.13	252.40	4.18	252.40	4.21
กำไรสะสม										
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	25.46	0.49	32.23	0.60	44.44	0.73	44.44	0.74	44.44	0.74
ยังไม่ได้จัดสรร	398.20	7.74	528.02	9.79	805.13	13.18	916.48	15.17	895.40	14.95
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(43.12)	(0.84)	(24.45)	(0.45)	(32.59)	(0.53)	(8.76)	(0.15)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,412.94	46.89	2,568.20	47.64	2,849.38	46.65	2,984.56	49.41	2,972.24	49.61
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,145.61	100.00	5,390.89	100.00	6,107.78	100.00	6,040.17	100.00	5,990.87	100.00

หมายเหตุ : ^{1/}ตัวเลขงบการเงินปี 2554 และปี 2555 ที่แสดงในตารางข้างต้น อ้างอิงจากตัวเลขปรับปรุงใหม่ตามที่อยู่สอบบัญชีแสดงเปรียบเทียบไว้กับงบการเงินปี 2556

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวด 6 เดือน		สำหรับงวด 8 เดือน	
	ปี 2554 ^{1/}		ปี 2555 ^{2/}		ปี 2556		ม.ค. - มิ.ย. 2557		ม.ค. - ส.ค. 2557	
	ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		ตรวจสอบ		สอบทาน		สอบทาน	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,663.54	95.25	1,714.27	97.01	2,174.59	97.57	1,062.38	97.55	1,263.99	97.33
รายได้จากการรับสร้างบ้าน	1.13	0.06	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	81.84	4.69	52.82	2.99	54.25	2.43	26.73	2.45	34.69	2.67
รวมรายได้	1,746.51	100.00	1,767.09	100.00	2,228.84	100.00	1,089.11	100.00	1,298.68	100.00
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,165.97	66.76	1,154.22	65.32	1,395.84	62.63	698.09	64.10	834.25	64.24
ค่าใช้จ่ายในการขาย	81.53	4.67	100.86	5.71	138.10	6.20	54.30	4.99	68.35	5.26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	238.03	13.63	275.40	15.58	319.00	14.31	147.75	13.57	215.76	16.61
ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ	62.35	3.57	64.93	3.67	82.14	3.69	39.74	3.65	47.33	3.64
รวมค่าใช้จ่าย	1,547.88	88.63	1,595.41	90.28	1,935.08	86.82	939.88	86.30	1,165.69	89.76
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	198.63	11.37	171.68	9.72	293.76	13.18	149.23	13.70	132.99	10.24
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	5.91	0.34	12.74	0.72	63.49	2.85	(2.67)	(0.25)	(7.75)	(0.60)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	204.54	11.71	184.42	10.44	357.25	16.03	146.56	13.46	125.24	9.64
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(28.47)	(1.63)	(5.27)	(0.30)	(4.68)	(0.21)	(3.48)	(0.32)	(4.53)	(0.35)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	176.07	10.08	179.15	10.14	352.57	15.82	143.08	13.14	120.71	9.29
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(52.25)	(2.99)	(42.56)	(2.41)	(63.25)	(2.84)	(31.73)	(2.91)	(30.44)	(2.34)
กำไรสำหรับงวด	123.82	7.09	136.59	7.73	289.32	12.98	111.35	10.22	90.27	6.95
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(0.19)		23.33		(10.17)		29.78		40.73	
ผลกระทบของภาษีเงินได้	-		(4.66)		2.03		(5.96)		(8.14)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(0.19)		18.67		(8.14)		23.82		32.59	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	123.63		155.26		281.18		135.17		122.86	
กำไรต่อหุ้น										
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.70		0.08		0.16		0.06		0.05	

หมายเหตุ : KLAND ถือหุ้นใน RHD จำนวน 5,100,505 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ RHD KLAND จึงถือว่ามีอำนาจในการออกเสียงมากกว่าครึ่งหนึ่งใน RHD นอกจากนี้ RHD ยังดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบายทางการเงินและการ

ดำเนินงานของ KLAND ด้วยปัจจัยดังกล่าว KLAND จึงถือว่า RHD มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ KLAND และรวมงบการเงินของ RHD ไว้ในงบการเงินของ KLAND มาโดยตลอด

ต่อมาผู้บริหารได้ทบทวนอำนาจในการควบคุม RHD ใหม่ พบว่าตามข้อตกลงกับผู้ถือหุ้นอีกฝ่ายในสัญญาร่วมทุน ได้มีการกำหนดให้การลงมติโดยผู้ถือหุ้นในวาระทั่วไปต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด จากการพิจารณาดังกล่าว KLAND เห็นว่า RHD ควรจะมีสถานะเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน มิได้เป็นบริษัทย่อย ดังนั้น KLAND จึงจัดประเภทเงินลงทุนใน RHD ใหม่ จากเดิมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันซึ่งแสดงตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม KLAND จึงได้ปรับงบการเงินย้อนหลังโดยถือว่า RHD เป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน และไม่รวมงบการเงินของ RHD มาก่อนเพื่อสะท้อนเหตุการณ์ดังกล่าว ตั้งแต่งบการเงินรวมปี 2555 เป็นต้นไป

¹ตัวเลขงบการเงินปี 2554 ที่แสดงในตารางข้างต้น อ้างอิงจากตัวเลขปรับปรุงใหม่ตามที่อยู่สอบบัญชีแสดงเปรียบเทียบไว้กับงบการเงินปี 2555 ตามที่มีการเปลี่ยนสถานะของ RHD จากบริษัทย่อยเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

²ตัวเลขงบการเงินปี 2555 ที่แสดงในตารางข้างต้น อ้างอิงจากตัวเลขปรับปรุงใหม่ตามที่อยู่สอบบัญชีแสดงเปรียบเทียบไว้กับงบการเงินปี 2556

กระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ม.ค. - มิ.ย. 2557
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,372.15)	(114.05)	(273.69)	195.06
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	7.46	77.14	(9.67)	(9.31)
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	645.13	41.02	287.16	(166.80)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(719.56)	4.11	3.80	18.95
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	779.33	59.77	63.88	67.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	59.77	63.88	67.68	86.63

หมายเหตุ : งบการเงินสำหรับปี 2554 - 2555 ผ่านการตรวจสอบโดยนางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3844 สำหรับงบการเงินปี 2556 ผ่านการตรวจสอบ และข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 ผ่านการสอบทานโดยนายสุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ม.ค. - มิ.ย. 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	17.35	5.02	5.35	6.24
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.25	0.07	0.07	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(6.24)	(0.19)	(0.29)	0.43 ^{1/}
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	N/A	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.33	0.26	0.29	0.27 ^{1/}
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,094.05	1,373.77	1,259.04	1,328.08
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	30.40	17.13	12.38	10.52 ^{1/}

	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ม.ค. - มิ.ย. 2557
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	11.84	21.02	29.09	34.23
Cash Cycle	1,082.21	1,352.75	1,229.95	1,293.85
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	29.91	32.67	35.81	34.29
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	7.09	7.73	12.98	10.22
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	5.25	5.48	10.68	7.63 ^{1/}
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	2.59	2.59	5.03	3.67 ^{1/}
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	389.65	401.93	823.05	644.05 ^{1/}
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.37	0.34	0.39	0.36 ^{1/}
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.13	1.10	1.14	1.02

หมายเหตุ: ^{1/} ปรับการคำนวณเป็นรายปีเพื่อการเปรียบเทียบ

■ การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ผลการดำเนินงานปี 2554 - 2556

รายได้รวม

KLAND มีรายได้รวมในปี 2554 - 2556 จำนวน 1,746.51 ล้านบาท 1,767.09 ล้านบาท และ 2,228.84 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 95 - 98 และรายได้อื่นประมาณร้อยละ 2 - 5 ของรายได้รวม หากพิจารณารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบ พบว่ามีแนวโน้มการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี เป็นผลมาจากการขายบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ได้มากขึ้น และมีราคาขายเฉลี่ยปรับสูงขึ้นจากปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ KLAND ในปี 2554 - 2556 จำนวน 1,663.54 ล้านบาท 1,714.27 ล้านบาท และ 2,174.59 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 50.73 ล้านบาท และ 460.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.05 และร้อยละ 26.85 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ รายได้ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนสาเหตุหลักเกิดจาก KLAND เริ่มมีรายได้เข้ามาจากโครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 6) - เดอะเกรซ (จีน ซีเนอร์รี่) ซึ่งเป็นโครงการใหม่ และมีจำนวนบ้านเดี่ยวที่ขายได้ในโครงการเดอะแกรนด์ วงแหวน ประชาอุทิศ (เฟส 1) ที่เพิ่มสูงขึ้นมาก นอกจากนี้ KLAND ยังมียอดขายบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ในโครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 3) - แลค แกรนด์ดิโอเซ่ และโครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 4.1) - ไอส์แลนด์ พาราไดซ์ ที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ราคาขายเฉลี่ยก็ปรับสูงขึ้นจากปีก่อน ทั้งนี้ การปรับราคาขายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม KLAND จะปรับขึ้นตามภาวะตลาด และ ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง สำหรับปี 2556 รายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนสาเหตุหลักเกิดจาก KLAND สามารถขายบ้านเดี่ยวได้มากขึ้น จากการเปิดตัวโครงการใหม่ คือ โครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 11) - อินฟีเนีย โครงการ เดอะแกรนด์ พระราม 2 (เฟส 4.2) - ดิโอส์แลนด์(คอร์ทซาร์ด) และโครงการ เดอะแกรนด์ อุดมสุข

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของ KLAND ในปี 2554 - 2556 จำนวน 1,165.97 ล้านบาท 1,154.22 ล้านบาท และ 1,395.84 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.09 ร้อยละ 67.33 และร้อยละ 64.19 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2554 - 2556 ตามลำดับ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะสอดคล้องกับการเติบโตของยอดขาย ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการขายบ้านและที่ดิน โดย KLAND จะทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นให้กับบ้านและที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ซึ่งต้นทุนดังกล่าวจะคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

KLAND มีค่าใช้จ่ายในการขาย ในปี 2554 - 2556 จำนวน 81.53 ล้านบาท 100.86 ล้านบาท และ 138.10 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 19.33 ล้านบาท และ 37.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.71 และร้อยละ 36.92 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่ม KLAND ได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าตอบแทนการขาย เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการขายของ KLAND ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์โครงการต่างๆของกลุ่ม KLAND ที่เพิ่มมากขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ๆเพิ่มขึ้นในแต่ละปี

KLAND มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2554 - 2556 จำนวน 238.03 ล้านบาท 275.40 ล้านบาท และ 319.00 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 37.37 ล้านบาท และ 43.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.70 และร้อยละ 15.83 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ค่าเช่าสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการขายและบริหารงาน เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่ม KLAND เพิ่มขึ้นทุกๆ ปี เนื่องมาจากมีการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขายโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี รวมถึงนโยบายปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 300 บาท ของภาครัฐ ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น ทั้งด้านบุคลากร และเกี่ยวกับสำนักงาน

กำไรสุทธิ

KLAND มีกำไรสุทธิในปี 2554 - 2556 จำนวน 123.82 ล้านบาท 136.59 ล้านบาท และ 289.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12.77 ล้านบาท และ 152.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.31 และร้อยละ 111.82 ในปี 2555 - 2556 ตามลำดับ ในปี 2555 กำไรสุทธิของ KLAND เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนในปี 2556 กำไรสุทธิของ KLAND เพิ่มสูงขึ้นมากเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุเกิดจาก KLAND สามารถขายบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงได้มากขึ้น รวมทั้งการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นให้สอดคล้องตามภาวะตลาด และต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรกของปี 2557

KLAND มีรายได้รวมในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 มีจำนวน 1,089.11 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 1,167.81 ล้านบาท ลดลงจำนวน 78.70 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 6.74 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากความไม่แน่นอนของภาวะการเมืองและเศรษฐกิจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงเล็กน้อย ซึ่งสอดคล้องกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 มีจำนวน 698.09 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 742.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 44.61 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 6.01 โดย KLAND มีอัตรากำไรขั้นต้นในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 ที่เท่ากับร้อยละ 34.29 ลดลงเล็กน้อยเมื่อ

เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.91 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 มีจำนวน 54.30 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 66.28 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.07 และค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 มีจำนวน 147.75 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 158.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.55 ส่งผลให้ KLAND มีกำไรสุทธิในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 111.35 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 191.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 80.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.95

ผลการดำเนินงานงวด 8 เดือนแรกของปี 2557

KLAND มีรายได้รวมในงวด 8 เดือนแรกของปี 2557 มีจำนวน 1,298.68 ล้านบาท และมีต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์จำนวน 834.25 ล้านบาท โดย KLAND มีอัตรากำไรขั้นต้นในงวด 8 เดือนแรกของปี 2557 ที่เท่ากับร้อยละ 34.00 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 35.81 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายในงวด 8 เดือนแรกของปี 2557 มีจำนวน 68.35 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวด 8 เดือนแรกของปี 2557 มีจำนวน 215.76 ล้านบาท ส่งผลให้ KLAND มีกำไรสุทธิในงวด 8 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 90.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.95 ของรายได้รวม

ฐานะการเงิน ณ สิ้นปี 2554 - 2556

KLAND มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 จำนวน 5,145.61 ล้านบาท 5,390.89 ล้านบาท และ 6,107.78 ล้านบาท สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 245.28 ล้านบาท และ 716.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.77 และร้อยละ 13.30 ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ตามลำดับ สินทรัพย์รวม ประกอบด้วย สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 จำนวน 4,330.62 ล้านบาท 4,634.38 ล้านบาท และ 5,292.27 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 84.16 ร้อยละ 85.97 และร้อยละ 86.65 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาสาเหตุหลักเกิดจากกลุ่ม KLAND มีการขยายโครงการเพิ่มขึ้นส่งผลให้มีการบันทึกต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ กลุ่ม KLAND มีนโยบายที่จะซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการและเพื่อสนับสนุนการเติบโตของยอดขายอย่างต่อเนื่อง สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 จำนวน 814.99 ล้านบาท 756.51 ล้านบาท และ 815.51 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 15.84 ร้อยละ 14.03 และร้อยละ 13.35 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก

KLAND มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 จำนวน 2,732.67 ล้านบาท 2,822.69 ล้านบาท และ 3,258.40 ล้านบาท หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 90.02 ล้านบาท และ 435.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.29 และร้อยละ 15.44 ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ตามลำดับ หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2555 - 2556 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2554 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเนื่องมาจากการขยายโครงการเพิ่มขึ้น และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการ

KLAND มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 จำนวน 2,412.94 ล้านบาท 2,568.20 ล้านบาท และ 2,849.38 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2555 - 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2554 สาเหตุหลักเกิดจากการเติบโตของผลกำไรในแต่ละปี โดยในระหว่างปี 2554 - 2556 KLAND ไม่มีการจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557

KLAND มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 6,040.17 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 67.61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.11 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จาก 5,208.58 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 เป็น 5,092.72 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 หรือลดลงจำนวน 115.86 ล้านบาท เนื่องจาก KLAND สามารถดำเนินการขายบ้านเดี่ยวได้มากขึ้น ทั้งในโครงการที่เพิ่งเปิดตัวและโครงการที่ดำเนินการขายแล้ว ทำให้มีการโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขายไปแล้วเป็นต้นทุนขาย ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 29.78 ล้านบาท

KLAND มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 3,055.61 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 202.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.22 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 179.27 ล้านบาทจากการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

KLAND มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 2,984.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 135.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.74 สาเหตุหลักเกิดผลกำไรที่เกิดขึ้นในงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 เนื่องจากบริษัทมียอดขายโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557

KLAND มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 จำนวน 5,990.87 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 116.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.91 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จาก 5,208.58 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 เป็น 5,088.07 ล้านบาท ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 หรือลดลงจำนวน 120.51 ล้านบาท เนื่องจาก KLAND สามารถดำเนินการขายบ้านเดี่ยวได้มากขึ้น ทั้งในโครงการที่เพิ่งเปิดตัวและโครงการที่ดำเนินการขายแล้ว ทำให้มีการโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขายไปแล้วเป็นต้นทุนขาย และการลดลงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 60.47 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 เนื่องจาก KLAND ขายเงินลงทุนในบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟคในเดือนสิงหาคม 2557 ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 76.98 ล้านบาท

KLAND มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 จำนวน 3,018.63 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 239.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.36 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากเจ้าหนี้จำนวน 100 ล้านบาท การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 26.29 ล้านบาทจากการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม และการลดลงของเจ้าหนี้ผู้รับเหมา/ก่อสร้างและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 63.06 ล้านบาท

KLAND มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2557 จำนวน 2,972.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 122.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.31 สาเหตุหลักเกิดผลกำไรที่เกิดขึ้นในงวด 8 เดือนแรกของปี 2557 เนื่องจากบริษัทมียอดขายโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เอกสารแนบ 3

สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ LRK ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระคือ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“เดอะแวลูเอชัน”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาดังกล่าวสามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง “อาคารปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์”
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 102997 เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 36.20 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารสำนักงาน โรงแรม และพาณิชยกรรม 33 ชั้น พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยส่วนที่เป็นพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่พาณิชยกรรม ให้เช่ามีพื้นที่รวม 27,184 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 และ 8 ถึง 22
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร	: บริษัท เดิสรัฐการ จำกัด (อ้างอิงจากใบรับรองการก่อสร้าง อ.6 เลขที่ 45/2555)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์
ภาระผูกพัน	: ทรัพย์สินคิดภาระสัญญาเช่าระยะยาวกำหนดระยะเวลา 30 ปี คงเหลือ 26 ปี 11 เดือน เริ่มสัญญานับจากวันที่ 6 กันยายน 2554 - 5 กันยายน 2584 ที่ดินเช่าเนื้อที่ 5 ไร่ 36.20 ตารางวา ผู้ให้เช่า : หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์ ผู้เช่า : บริษัท เดิสรัฐการ จำกัด
วันที่ประเมิน	: 1 ตุลาคม 2557

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : บริษัท เดิสรัฐการ จำกัด

เดอะแวลูเอชัน ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นอาคารประเภทสำนักงานให้เช่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Property Generating Income) ปัจจุบันดำเนินการบริหารอาคารโดยบริษัท โจนแลงลาซาล์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทรัพย์สินเป็นอาคารก่อสร้างมาแล้วประมาณ 3 ปี เป็นอาคารสำนักงานสูง 33 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และคาดฟ้า บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ได้ทำสัญญาให้บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์แอนด์รีสอร์ท จำกัด เช่าพื้นที่ระยะยาว (30 ปี) ตั้งแต่ชั้น 23 - 34 (พื้นที่เช่า 28,200 ตารางเมตร) เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม โดยชำระเป็นเงินค่าเช่าก่อสร้างแล้วเต็มจำนวน พื้นที่เช่าอาคารเป็นดังนี้

ชั้นที่	รายละเอียด	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
B1 - 7	พื้นที่จอดรถ (จอดรถได้ 529 คัน)	2,740
	พื้นที่เก็บของ	278
1	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	1,016
8 - 22	พื้นที่เช่าสำนักงาน	25,019
8	พื้นที่วิกเตอร์ คลับ	871
23 - 34	พื้นที่เช่าระยะยาว	28,200
	พื้นที่อาคารส่วนกลาง	26,120
	รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด	84,244

หมายเหตุ : เนื่องจากพื้นที่เช่าชั้นที่ 23 - 34 เป็นพื้นที่เช่าระยะยาว ปัจจุบันดำเนินธุรกิจโรงแรม ซึ่งชำระเงินช่วยค่าก่อสร้างแล้วทั้งสิ้น และจะไม่มีรายได้จากพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่ค่าบริการตามสัญญา ในการประเมินครั้งนี้ เดอะแวลูเอชัน ไม่พิจารณาพื้นที่เช่าชั้นที่ 23 - 34

อาคารมี 33 ชั้น ตามใบอนุญาตฯ แต่ในการนับชั้นของอาคารจะไม่มีชั้นที่ 13 ดังนั้น จำนวนชั้นที่ระบุตามการนับชั้นของอาคารจะมีถึงชั้น 34

1) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยเดอะแวลูเอชัน

ก) สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และรายได้อื่นๆ

เดอะแวลูเอชัน ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง จำนวน 6 ข้อมูล โดยมีอัตราค่าเช่าส่วนสำนักงานอยู่ที่ประมาณ 700 - 900 บาท/ตารางเมตร/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และสภาพอาคาร จากนั้นได้ทำการปรับเพิ่ม - ลดตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องและศักยภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร ประกอบกับพิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลา โดยเห็นว่าอาคารปาร์ควิวเซอร์ อีโกเพล็กซ์ เป็นอาคารใหม่ และตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่น จึงกำหนดอัตราค่าเช่าส่วนสำนักงานเท่ากับ 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมเปรียบเทียบกับพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณใกล้เคียงอยู่ประมาณ 1,500 - 2,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน จึงกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมเท่ากับ 2,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่าพื้นที่เก็บของเปรียบเทียบกับพื้นที่เก็บของบริเวณใกล้เคียงอยู่ประมาณ 380 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับอัตราการเพิ่มของค่าเช่าเมื่อพิจารณาแนวโน้มเรื่องทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพอาคาร และอัตราเงินเฟ้อระยะยาว จึงกำหนดอัตราเพิ่มของค่าเช่าตลอดอายุโครงการปีละ 4%

รายได้อื่นๆที่สำคัญ เช่น รายได้จากวิกเตอร์ คลับ เท่ากับ 380,000 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 4% ทุกปี รายได้จาก การให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่เช่าระยะยาวส่วน โรงแรมโอกูระ โดยบริษัทให้บริการบำรุงรักษาและดูแลจัดการเกี่ยวกับระบบ ไฟฟ้า ระบบน้ำประปา รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บริเวณพื้นที่ส่วนกลางในอาคาร และ พื้นที่ภายนอกอาคาร โดยมีรายได้ตามสัญญาบริการเท่ากับ 425,695 บาท/เดือน (อ้างอิงจากสัญญาบริการ โดยปรับเพิ่มปีละ 3%) เป็นต้น

ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่และการเติบโต

เดอะแวลูเอชันตรวจสอบข้อมูลพื้นที่เช่าในปัจจุบัน ในพื้นที่ 100% เป็นผู้เช่าที่สัญญายังคงมีผลอยู่ และผู้เช่าที่ สัญญาซึ่งหมดอายุไปและอยู่ระหว่างดำเนินการต่ออายุสัญญาใหม่ และหากพิจารณาอัตราการเช่า พื้นที่ที่สัญญายังคงมีผล ณ วันที่ประเมินจะคงเหลือสัดส่วน 90.3% จากการศึกษาอัตราการเช่าพื้นที่ตามสภาวะตลาดปัจจุบันในย่านเพลินจิต - ชิดลม พบว่าการเช่าพื้นที่ปัจจุบันอยู่ประมาณ 87% จึงกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ดังนี้

	ปีที่ 1	ปีที่ 2
พื้นที่เก็บของ	100%	98% คงที่ตลอดอายุโครงการ
พื้นที่พณิชยกรรม	98% คงที่ตลอดอายุโครงการ	
พื้นที่สำนักงาน	95% คงที่ตลอดอายุโครงการ	

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

เดอะแวลูเอชันพิจารณาค่าใช้จ่ายโดยอ้างอิงจากข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอดีตและได้เปรียบเทียบกับค่าใช้จ่าย ประเภทเดียวกันสำหรับอาคารสำนักงานอื่นๆทั่วไปในตลาด ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินได้กำหนดสมมติฐานดังนี้

ต้นทุนในการบริหาร

- ค่าบริหารโครงการ	660,000 บาท/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าบริหารอาคารและค่าใช้จ่าย	1,300,000 บาท/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%

ค่าใช้จ่ายดูแลรักษาอาคาร

- ค่าทำความสะอาด	อัตรา 21 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่ารักษาความปลอดภัย	อัตรา 26 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%

ค่าสาธารณูปโภค

- ค่าไฟฟ้า	อัตรา 82 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าน้ำประปา	อัตรา 7 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าโทรศัพท์	อัตรา 1.8 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

- งานระบบภายในอาคาร	อัตรา 3.6 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
---------------------	-------------------------------	------------------------

ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร กำหนดที่อัตรา 3% ของรายได้ทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายอื่นๆและภาษี

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	อัตรา 6.5 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าประกันภัย	270,000 บาท/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงสัญญาเช่า 24,600,000 บาท/ปี		
- ภาษีโรงเรือน คิด 12.5% คิด 50% ของรายได้จากพื้นที่เช่า		

ง) สมมติฐานอัตราส่วนลดกลับ (Discount Rate)

เดอะแวลูเอชันกำหนดอัตราคิดลดโดยอ้างอิงผลการศึกษาที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (TVA) ที่กำหนดอัตราคิดลดประเภทสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน ขึ้นคืออยู่ที่ 12 - 14% ซึ่งทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้ามหานครเฉลิมฉลองถนนวิฑูรย์ ซึ่งถือว่าอยู่ในทำเลที่ดี ผู้ประเมินจึงมีความเห็นว่าอัตราคิดลดที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินเท่ากับ 12%

จ) สมมติฐานระยะเวลาโครงการ

เดอะแวลูเอชันพิจารณาใช้ระยะเวลาโครงการ 26 ปี 11 เดือน และจากนั้นจะทำการขายทรัพย์สินออกไป

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น เดอะแวลูเอชันได้ประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ โดยใช้ตารางกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าเท่ากับ **2,698,500,000 บาท** โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

ปี	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
จำนวนปี	0.250	1.250	2.250	3.250	4.250	5.250	6.250
กระแสรายได้สุทธิจากค่าเช่า	52,796,818	210,621,677	249,843,943	267,476,577	281,520,604	295,121,077	308,772,464
อัตราคิดลดกระแสเงินสด	0.9721	0.8679	0.7749	0.6919	0.6178	0.5516	0.4925
มูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิแต่ละงวด	51,321,962	182,801,829	193,610,218	185,066,232	173,913,618	162,781,710	152,063,829

ปี	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570
จำนวนปี	7.250	8.250	9.250	10.250	11.250	12.250	13.250
กระแสรายได้สุทธิจากค่าเช่า	320,286,831	335,099,626	350,529,252	366,601,113	383,341,651	397,801,785	415,963,362
อัตราคิดลดกระแสเงินสด	0.4397	0.3926	0.3505	0.3130	0.2794	0.2495	0.2228
มูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิแต่ละงวด	140,834,293	131,560,421	122,873,310	114,738,468	107,123,130	99,253,527	92,665,117

ปี	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
จำนวนปี	14.250	15.250	16.250	17.250	18.250	19.250	20.250
กระแสรายได้สุทธิจากค่าเช่า	434,879,596	454,581,519	475,101,430	493,198,686	515,456,795	538,637,913	562,779,941
อัตราคิดลดกระแสเงินสด	0.1989	0.1776	0.1586	0.1416	0.1264	0.1129	0.1008
มูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิแต่ละงวด	86,499,223	80,730,368	75,334,423	69,825,012	65,157,341	60,792,497	56,711,829

ปี	ปี 2578	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583	ปี 2584
จำนวนปี	21.250	22.250	23.250	24.250	25.250	26.250	26.929
กระแสรายได้สุทธิจากค่าเช่า	587,922,325	610,504,434	637,772,368	666,168,909	695,740,339	725,554,854	542,212,200
อัตราคิดลดกระแสเงินสด	0.0900	0.0803	0.0717	0.0640	0.0572	0.0511	0.0468
มูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิแต่ละงวด	52,897,722	49,044,218	45,745,320	42,662,599	39,782,504	37,042,233	25,630,372
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	2,698,463,326	บาท					
คิดเป็น	2,698,500,000	บาท					

2) ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่จัดทำโดยเดอะแวลูเอชัน ซึ่งเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์

นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพทรัพย์สินดังกล่าวที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และมีการทำสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มีความเหมาะสม ที่จะใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อกำหนดมูลค่าการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ในครั้งนี้ โดยมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 2,698,500,000 บาท

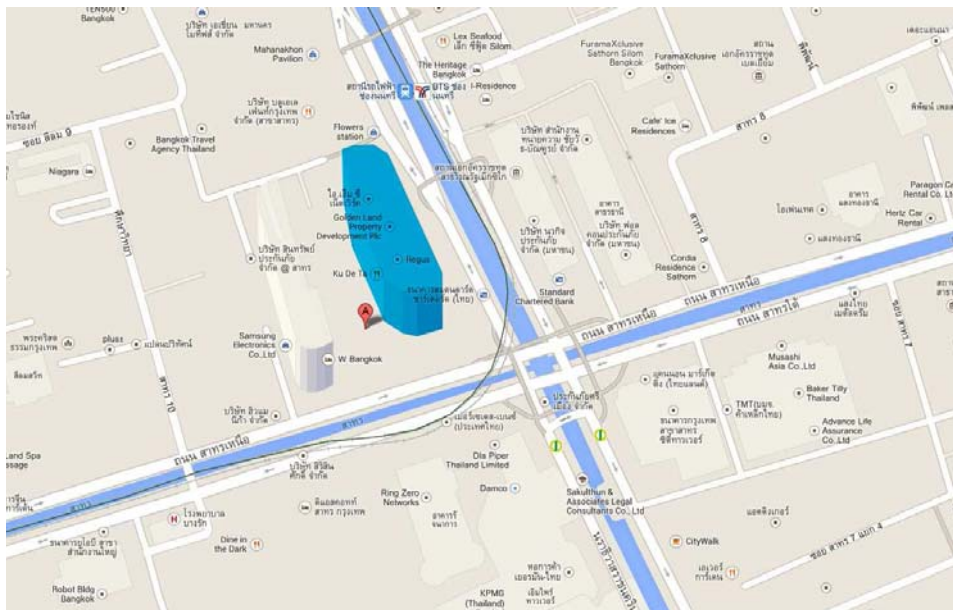
เอกสารแนบ 4

สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ NSR ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระคือ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“เดอะแวลูเอชัน”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวสามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง “อาคารสาทร สแควร์”
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 98 ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 520 เนื้อที่ดิน 9 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารสำนักงาน 39 ชั้น พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (อ้างอิงจากใบรับรองการก่อสร้าง อ.6 เลขที่ 181/2554)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (อ้างอิงจากเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน)
ภาระผูกพัน	: ทรัพย์สินคิดภาระสัญญาเช่าระยะยาวกำหนดระยะเวลา 30 ปี คงเหลือ 26 ปี 3 เดือน เริ่มสัญญานับจากวันที่ 7 ตุลาคม 2553 - 6 ตุลาคม 2584 ที่ดินเช่าเนื้อที่ 5 ไร่ 63 ตารางวา ผู้ให้เช่า : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้เช่า : บริษัท นอร์ท สาทร เรียดดี้ จำกัด
วันที่ประเมิน	: 1 ตุลาคม 2557

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : บริษัท นอร์ท สาทร เรียดดี้ จำกัด

เดอะแวลูเอชัน ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นอาคารประเภทสำนักงานให้เช่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Property Generating Income) ปัจจุบันดำเนินการบริหารอาคารโดยบริษัท โจนแลงลาซาล์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทรัพย์สินเป็นอาคารก่อสร้างมาแล้วประมาณ 3 ปี เป็นอาคารสำนักงานสูง 39 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และคาดฟ้า พัฒนาโครงการโดยบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด พัฒนามบน โฉนดที่ดินเลขที่ 520 เนื้อที่ 9 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา (เนื้อที่ดินเช่า 5 ไร่ 63 ตารางวา) เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยพื้นที่เช่าอาคารเป็นดังนี้

ชั้นที่	รายละเอียด	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
B1 - B5	พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ส่วนกลาง(จอดรถได้ 930 คัน)	52,030
B1, B4	พื้นที่เช่าเก็บของ	459
1 - 2	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	2,134
3 - 40	พื้นที่เช่าสำนักงาน	70,798
8	พื้นที่เช่าวิกเตอร์ คลับ	922
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด		126,343

หมายเหตุ : อาคารมี 39 ชั้น ตามใบอนุญาตฯ แต่ในการนับชั้นของอาคารจะไม่มีชั้นที่ 13 ดังนั้น จำนวนชั้นที่ระบุตามการนับชั้นของอาคารจะมีถึงชั้น 40

1) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยเดอะแวลูเอชัน

ก) สมมติฐานค่าเช่า

เดอะแวลูเอชัน ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง จำนวน 7 ข้อมูล โดยมีอัตราค่าเช่าส่วนสำนักงานอยู่ที่ประมาณ 500 - 875 บาท/ตารางเมตร/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และสภาพอาคาร จากนั้นได้ทำการปรับเพิ่ม - ลดตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องและศักยภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร ประกอบกับพิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลา โดยเห็นว่าอาคารสาทรสแควร์เป็นอาคารใหม่ และตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่น จึงกำหนดอัตราค่าเช่าส่วนสำนักงานเท่ากับ 780 บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมเปรียบเทียบกับพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณใกล้เคียงอยู่ประมาณ 500 - 1,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน จึงกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมเท่ากับ 1,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่าพื้นที่เก็บของเปรียบเทียบกับพื้นที่เก็บของบริเวณใกล้เคียงอยู่ประมาณ 250 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับอัตราการเพิ่มของค่าเช่าเมื่อพิจารณาแนวโน้มเรื่องทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพอาคาร และอัตราเงินเฟ้อระยะยาว จึงกำหนดอัตราเพิ่มของค่าเช่าตลอดอายุโครงการปีละ 3.5% และรายได้จากวิกเตอร์ คลับ เท่ากับ 52,000 บาท/เดือน ปรับเพิ่มปีละ 3% ทุกปี

ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่และการเติบโต

เดอะแวลูเอชันตรวจสอบข้อมูลพื้นที่เช่าในปัจจุบัน ในพื้นที่ประมาณ 78.7% เป็นผู้เช่าที่สัญญายังคงมีอยู่ และผู้เช่าที่สัญญาซึ่งหมดอายุไปและอยู่ระหว่างดำเนินการต่ออายุสัญญาใหม่ และหากพิจารณาอัตราการเช่า พื้นที่ที่สัญญายังคงมีผล ณ วันที่ประเมินจะคงเหลือสัดส่วน 75.1% จากการศึกษ้อัตราการเช่าพื้นที่ตามสภาวะตลาดปัจจุบันในย่านสาทร-สีลม พบว่าการเช่าพื้นที่ปัจจุบันอยู่ประมาณ 83% จึงกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ดังนี้

	ปีที่ 1	ปีที่ 2
พื้นที่เก็บของ	100%	95% คงที่ตลอดอายุโครงการ
พื้นที่พาณิชย์กรรม	98% คงที่ตลอดอายุโครงการ	
พื้นที่สำนักงาน	80%	80% คงที่ตลอดอายุโครงการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

เดอะแวลูเอชันพิจารณาค่าใช้จ่ายโดยอ้างอิงจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในอดีตที่เกิดขึ้นและได้เปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายประเภทเดียวกันสำหรับอาคารสำนักงานอื่นๆทั่วไปในตลาด ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินได้กำหนดสมมติฐานดังนี้

ต้นทุนในการบริหาร

- ค่าบริหารโครงการ	1,100,000 บาท/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าบริหารอาคารและค่าใช้จ่าย	1,600,000 บาท/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%

ค่าใช้จ่ายดูแลรักษาอาคาร

- ค่าทำความสะอาด	อัตรา 8 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่ารักษาความปลอดภัย	อัตรา 11 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%

ค่าสาธารณูปโภค

- ค่าไฟฟ้า	อัตรา 55 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าน้ำประปา	อัตรา 2 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าโทรศัพท์	อัตรา 0.4 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

- งานระบบภายในอาคาร	อัตรา 3 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
---------------------	-----------------------------	------------------------

ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร กำหนดที่อัตรา 3% ของรายได้ทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายอื่นๆและภาษี

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	อัตรา 1.7 บาท/ตารางเมตร/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าประกันภัย	580,000 บาท/เดือน	โดยมีอัตราเพิ่มปีละ 3%
- ค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงสัญญาเช่า 36,000,000 บาท/ปี		
- ภาษีโรงเรือน คิด 12.5% คิด 50% ของรายได้จากพื้นที่เช่า		

ง) สมมติฐานอัตราส่วนลดกลับ (Discount Rate)

เดอะแวลูเอชันกำหนดอัตราคิดลดโดยอ้างอิงผลการศึกษาที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (TVA) ที่กำหนดอัตราคิดลดประเภทสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน ขึ้นคืออยู่ที่ 12 - 14% ซึ่งทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟสถานีช่องนนทรี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งถือว่าอยู่ในทำเลที่ดี ผู้ประเมินจึงมีความเห็นว่าอัตราคิดลดที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินเท่ากับ 12%

จ) สมมติฐานระยะเวลาโครงการ

เดอะแวลูเอชันพิจารณาใช้ระยะเวลาโครงการ 26 ปี 3 เดือน และจากนั้นจะทำการขายทรัพย์สินออกไป จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น เดอะแวลูเอชันได้ทำการประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ โดยใช้ตารางกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าเท่ากับ 5,313,200,000 บาท โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

ปี	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
จำนวนปี	0.250	1.250	2.250	3.250	4.250	5.250	6.250
กระแสรายได้สุทธิจากค่าใช้จ่าย	60,360,364	456,631,104	493,417,213	527,006,256	560,254,886	580,790,111	602,060,615
อัตราคิดลดกระแสเงินสด	0.9721	0.8679	0.7749	0.6919	0.6178	0.5516	0.4925
มูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิแต่ละงวด	58,674,223	396,317,238	382,361,137	364,634,029	346,105,943	320,349,001	296,501,965

ปี	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570
จำนวนปี	7.250	8.250	9.250	10.250	11.250	12.250	13.250
กระแสรายได้สุทธิจากค่าใช้จ่าย	624,092,629	662,585,384	687,656,637	713,624,007	740,519,417	768,375,922	797,227,756
อัตราคิดลดกระแสเงินสด	0.4397	0.3926	0.3505	0.3130	0.2794	0.2495	0.2228
มูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิแต่ละงวด	274,421,601	260,131,631	241,048,775	223,349,364	206,934,878	191,713,621	177,800,265

ปี	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
จำนวนปี	14.250	15.250	16.250	17.250	18.250	19.250	20.250
กระแสรายได้สุทธิจากค่าใช้จ่าย	827,110,354	858,060,452	890,116,030	923,316,457	957,702,490	993,316,333	1,030,201,688
อัตราคิดลดกระแสเงินสด	0.1989	0.1776	0.1586	0.1416	0.1264	0.1129	0.1008
มูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิแต่ละงวด	164,515,431	152,385,288	141,141,183	130,719,292	121,080,288	112,109,042	103,814,328

ปี	ปี 2578	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583
จำนวนปี	21.250	22.250	23.250	24.250	25.250	26.014
กระแสรายได้สุทธิจากค่าใช้จ่าย	1,068,403,809	1,107,969,556	1,148,947,453	1,191,387,745	1,235,342,461	1,006,590,323
อัตราคิดลดกระแสเงินสด	0.0900	0.0803	0.0717	0.0640	0.0572	0.0524
มูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิแต่ละงวด	96,128,562	89,007,545	82,410,233	76,298,514	70,037,008	52,780,832
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	5,133,152,177	บาท				
คิดเป็น	5,133,200,000	บาท				

2) ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการสาทร สแควร์ ที่จัดทำโดยเดอะแวลูเอชัน ซึ่งเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพทรัพย์สินดังกล่าวที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และมีการทำสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มีความเหมาะสม ที่จะใช้เป็นราคาอ้างอิงเพื่อกำหนดมูลค่าการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ โดยมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 5,133,200,000 บาท

เอกสารแนบ 5

สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ KLAND

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ GOLD ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระคือ บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวสามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้

1) ที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2

ก) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 3 - Lake Grandios'e ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 3 - Lake Grandios'e โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยการวิเคราะห์ราคาขายเฟส 3 ซึ่งเป็นที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2) - แปลงมาตรฐานเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของโครงการจัดสรรบริเวณใกล้เคียงจำนวน 7 ข้อมูล แล้วคัดเลือกทรัพย์สินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล ซึ่งมีราคาขายโครงการประมาณ 6,620,000 - 25,500,000 บาทต่อหลัง โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาโครงการ รูปแบบบ้านและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อราคาขายบ้าน จากนั้นจะปรับแก้ราคาของข้อมูลตลาดโดยใช้แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ชื่อโครงการ	นาราสิริ พระราม 2	นุศาสิริ พระราม 2	สยาม เนเชอรัล โฮม - พระราม 2	The Grand Rama II - เฟส 3 (Lake Grandios'e)
แบบบ้าน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Lalique	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ 20A	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mmb2_M011
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	115.00	124.00	89.20	100.00
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตารางเมตร)	321.00	340.00	201.00	210.00
จำนวนห้องนอน/ห้องน้ำ	4 / 4	3 / 4	4 / 3	3 / 3
ราคาขายโครงการ (บาท/หลัง)	25,500,000	17,000,000	6,620,000	
ราคาขายโครงการที่คาดว่าจะต่อรองได้ (บาท/หลัง)	22,500,000	15,300,000	6,470,000	
ราคาส่วนต่างขนาดเนื้อที่ดิน (บาท)	(810,000)	(1,296,000)	583,200	
ราคาส่วนต่างพื้นที่ใช้สอยอาคาร (บาท)	(2,730,917)	(3,198,371)	221,426	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/หลัง)	18,959,083	10,805,629	7,274,626	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	2	%	3
ทำเลที่ตั้ง	(10)%	(1,895,908)	%		10%	727,463
สภาพแวดล้อม	(5)%	(947,954)	%		5%	363,731

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	2	%	3
สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาของโครงการ	(10)%	(1,895,908)	%		10%	727,463
รูปแบบบ้าน และการตกแต่ง	(14)%	(2,654,272)	(5)%	(540,281)	10%	727,463
ระบบสาธารณูปโภค	(5)%	(947,954)	%		%	
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	%		3%	324,169	5%	363,731
ชื่อเสียงโครงการ และผู้ประกอบการ	%		%		3%	218,239
รวม	(44)%	(8,341,996)	(2)%	(216,113)	43%	3,128,089
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		10,617,086		10,589,516		10,402,715

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	Absolute Adjust	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	10,617,086	8,341,996	0.6763	1.4786	0.0751	797,266
2	10,589,516	864,450	0.0701	14.2686	0.7246	7,673,689
3	10,402,715	3,128,089	0.2536	3.9432	0.2003	2,083,223
รวม	31,609,317	12,334,536	1.0000	19.6904	1.0000	10,554,178
หรือประมาณ (บาท/หลัง)						10,600,000

จากรายละเอียดการวิเคราะห์ข้างต้น ได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2) - แปลงมาตรฐานประมาณ 10,600,000 บาท ในที่นี้แฟรงค์พิจารณาใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

The Grand Rama II - เฟส 3 (Lake Grandios'e)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวนหน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Glamour	107.00	204.00	2	10,900,000	21,800,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Dulcet(b2)	100.00	210.00	4	10,600,000	42,400,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Panacea	115.00	246.00	2	12,000,000	24,000,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Oliviera(m)	116.00	281.00	1	13,000,000	13,000,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Oliviera(m2)	115.00	287.00	3	13,100,000	39,300,000
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Panore(m6)	173.00	386.00	4	18,200,000	72,800,000
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Natale(m6)	147.00	458.00	4	19,000,000	76,000,000
8	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน		265.70			54,000	14,347,800
9	ค่าทำเลแปลง						
	- แปลงติดลาจูน				8	300,000	2,400,000
	- แปลงมุม				2	100,000	200,000
	- แปลงมุม+ติดลาจูน				3	400,000	1,200,000
	- แปลงติดสวนสาธารณะ				1	200,000	200,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ					20	แปลง	307,647,800

นอกจากนี้ ในที่แฟรงก์ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเฟสที่ 3 - Lake Grandios'e มีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	27	แปลง		10,067.60	ตรว.	
เนื้อที่ขาย	20	แปลง		2,850.70	ตรว.	
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mm4_MO11	2	หลัง @	107.00	ตรว.	214.00	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mmb2_MO11	4	หลัง @	100.00	ตรว.	400.00	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C3c_MO11	2	หลัง @	115.00	ตรว.	230.00	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C5m_MO11	1	หลัง @	116.00	ตรว.	116.00	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C5m2_MO11	3	หลัง @	115.00	ตรว.	345.00	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ AA1x_m6_MO11	4	หลัง @	173.00	ตรว.	692.00	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ AA3_m6_MO11	4	หลัง @	147.00	ตรว.	588.00	ตรว.
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน					265.70	ตรว.
เนื้อที่สาธารณูปโภค	7	แปลง		7,216.90	ตรว.	
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	1	แปลง		3,122.20	ตรว.	
- สวนสาธารณะ	1	แปลง		698.10	ตรว.	
- สวนหย่อมและคลองซุด (ลาดูน)	4	แปลง		3,369.70	ตรว.	
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน	1	แปลง		26.90	ตรว.	

2) ประมาณการรายได้โครงการ

307,647,800 บาท

3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ	11	หลัง		19,319,100	บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนที่เหลือ				847,300	บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ				20,166,400	บาท

4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	5.00%	ของต้นทุนการพัฒนารวม		1,008,320	บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	1.50%	ของรายได้รวม		4,614,717	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม		9,229,434	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม		1,750,944	บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ				16,603,415	บาท

5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ

ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม		3,076,478	บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม		10,152,377	บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ				13,228,855	บาท

6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	23.00%	ของรายได้รวม	57,527,637 บาท
7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด			107,526,307 บาท
8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน			200,121,493 บาท
หรือประมาณ			200,100,000 บาท

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 3 - Lake Grandios'e คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 200.10 ล้านบาท

ข) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 4.2 - Court Yard ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 4.2 - Court Yard โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยวิเคราะห์ราคาขายบ้านเช่นเดียวกับที่กล่าวไว้ในข้อ ก) การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 3 - Lake Grandios'e ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2) - แปลงมาตรฐานประมาณ 10,600,000 บาท และใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดินพื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

The Grand Rama II - เฟส 4.2 (Court Yard)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Dulcet	68.00	178.00	3	8,000,000	24,000,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Dulcet (b)	74.00	206.00	12	8,900,000	106,800,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Amore	94.00	225.00	14	10,800,000	151,200,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Oliviera	108.00	281.00	1	12,500,000	12,500,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Oliviera (m)	100.00	281.00	18	12,100,000	217,800,000
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Seraglio	135.00	376.00	9	16,200,000	145,800,000
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Panore	145.00	369.00	1	16,400,000	16,400,000
8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Natale'	145.00	436.00	6	18,000,000	108,000,000
9	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Majestica	176.00	465.00	1	20,400,000	20,400,000
10	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Splendour	198.00	509.00	4	22,800,000	91,200,000
11	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Exquisite	238.00	617.00	1	26,900,000	26,900,000
12	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน		1,066.40			60,000	63,984,000
13	ค่าทำเลแปลง						
	- แปลงมุม				37	100,000	3,700,000
	- แปลงติดสวนสาธารณะ				16	200,000	3,200,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ					70	แปลง	991,884,000

นอกจากนี้ในที่แฟรงค์ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมิน

พิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 4.2 - Court Yard มีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	76 แปลง		17,264.70 ตรว.
เนื้อที่ขาย	70 แปลง		8,818.40 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet	3 หลัง @	68.00 ตรว.	204.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b)	12 หลัง @	74.00 ตรว.	888.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore	14 หลัง @	94.00 ตรว.	1,316.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera	1 หลัง @	108.00 ตรว.	108.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	18 หลัง @	100.00 ตรว.	1,800.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Seraglio	9 หลัง @	135.00 ตรว.	1,215.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore	1 หลัง @	145.00 ตรว.	145.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Natale'	6 หลัง @	145.00 ตรว.	870.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Majestica	1 หลัง @	176.00 ตรว.	176.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Splendour	4 หลัง @	198.00 ตรว.	792.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Exquisite	1 หลัง @	238.00 ตรว.	238.00 ตรว.
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน			1,066.40 ตรว.
เนื้อที่สาธารณูปโภค	6 แปลง		8,446.30 ตรว.
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	2 แปลง		6,617.30 ตรว.
- สวนสาธารณะ	3 แปลง		1,804.80 ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน	1 แปลง		24.20 ตรว.

2) ประมาณการรายได้โครงการ

991,884,000 บาท

3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ-ส่วนที่สร้างแล้ว	10 หลัง		6,252,500 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารใหม่-ส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง	27 หลัง		
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet	3 หลัง @	2,720,000 บาท	8,160,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b)	6 หลัง @	3,090,000 บาท	18,540,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore	7 หลัง @	3,610,000 บาท	25,270,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	5 หลัง @	4,250,000 บาท	21,250,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Seraglio	5 หลัง @	5,680,000 บาท	28,400,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Exquisite	1 หลัง @	8,830,000 บาท	8,830,000 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค โครงการส่วนที่เหลือ			4,795,300 บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ			121,497,800 บาท

4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	3.00%	ของต้นทุนการพัฒนา	3,644,934 บาท
การบริหารและจัดการโครงการ	1.50%	ของรายได้รวม	14,168,730 บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม	29,756,520 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม	8,488,876 บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			56,768,590 บาท

5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ

ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	9,918,840 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	32,732,172 บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			42,651,012 บาท

6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้) 23.00% ของรายได้รวม 185,474,244 บาท

7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด 406,391,646 บาท

8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน หรือประมาณ 585,492,354 บาท
 585,500,000 บาท

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเฟสที่ 4.2 - Court Yard คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวม ประมาณ 585.50 ล้านบาท

ค) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 6 - Zeen Scenery ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเฟสที่ 6 - Zeen Scenery โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยวิเคราะห์ราคาขายบ้านเช่นเดียวกับที่กล่าวไว้ในข้อ ก) การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 3 - Lake Grandios'e ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2) - แปลงมาตรฐานประมาณ 10,600,000 บาท และใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเปลี่ยนปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

The Grand Rama II - เฟส 6 (Zeen Scenery)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Memory(m)	72.00	178.00	41	6,900,000	282,900,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Amore	88.00	225.00	3	8,800,000	26,400,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Oliviera	118.00	281.00	1	11,000,000	11,000,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Zeen Diamond(x)	131.00	327.00	1	12,500,000	12,500,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Zeen Heritage(m)	198.00	424.00	0	17,400,000	-
6	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน		252.00			45,000	11,340,000
7	ค่าทำเลแปลง						
	- แปลงมุม				11	100,000	1,100,000
	- แปลงมุมถนนเมน				1	200,000	200,000
	- แปลงติดสวนสาธารณะ				4	200,000	800,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ					46	แปลง	346,240,000

นอกจากนี้ ในที่แฟรงค์ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 6 - Zeen Scenery โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน			
เนื้อที่ทั้งหมด	51 แปลง		9,276.60 ตรว.
เนื้อที่ขาย	46 แปลง		3,717.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mm MODERN	41 หลัง @	72.00 ตรว.	2,952.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C3b MADERN	3 หลัง @	88.00 ตรว.	264.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C5 MADERN	1 หลัง @	118.00 ตรว.	118.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ AA1X	1 หลัง @	131.00 ตรว.	131.00 ตรว.
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน			252.00 ตรว.
เนื้อที่สาธารณูปโภค	5 แปลง		5,559.60 ตรว.
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	1 แปลง		4,533.40 ตรว.
- สวนสาธารณะ	2 แปลง		987.20 ตรว.
- สวนหย่อม	1 แปลง		17.00 ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน	1 แปลง		22.00 ตรว.
2) ประมาณการรายได้โครงการ			346,240,000 บาท
3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ			
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ-ส่วนที่สร้างแล้ว	20 หลัง		23,979,200 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการส่วนที่เหลือ			157,700 บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ			24,136,900 บาท
4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			
ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	5.00%	ของต้นทุนการพัฒนา	1,206,845 บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	2.00%	ของรายได้รวม	6,924,800 บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม	10,387,200 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม	2,132,787 บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			20,651,632 บาท
5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			
ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	3,462,400 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	11,425,920 บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			14,888,320 บาท
6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	22.00%	ของรายได้รวม	62,436,721 บาท
7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด			122,113,574 บาท
8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน			224,126,426 บาท
หรือประมาณ			224,100,000 บาท

ไนท์แฟรงค์ส์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 6 - Zeen Scenery คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวม
ประมาณ 224.10 ล้านบาท

ง) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 7 - The Creek ด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดของที่ดินว่างเปล่าบริเวณใกล้เคียงจำนวน 10 ข้อมูล แล้วคัดเลือกทรัพย์สินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายประมาณ 3,500,000 - 8,800,000 บาทต่อไร่ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งได้พิจารณาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากนั้นจะปรับแก้ราคาซื้อขายของข้อมูลตลาดโดยใช้แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และการเปรียบเทียบราคาซื้อขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนพระราม 2	ติดซอยวัดเทพธงชัยแยกจากถนนพระราม 2	ติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนรังสิตห้วยขวาง	ติดถนนการจำยอมภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 2 ถนนพระราม 2
เนื้อที่ดิน (ไร่)	91 - 2 - 06 ไร่	33 - 2 - 49 ไร่	18 - 0 - 00 ไร่	88 - 2 - 10.20 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	91.5150	33.623	18.000	88.5255
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	88.00	100.00	100.00	276.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง) (เมตร)	(1.50)	(1.50)	(1.50)	(1.50)
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย	พัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย	พัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย	พัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	8,800,000	6,000,000	3,500,000	
ราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ (บาท/ไร่)	8,000,000	4,000,000	2,500,000	
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)	-	-	-	
วันที่เสนอขายหรือซื้อ-ขาย	ก.ย. 57	ก.ย. 57	ก.ย. 57	
ปรับระยะเวลาการซื้อขาย (บาท/ไร่)	-	-	-	
ปรับส่วนต่างของค่ามดิน (บาท/ไร่)	-	-	-	
รวมค่าที่ดินที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)	8,000,000	4,000,000	2,500,000	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ					
	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 2		ข้อมูลที่ 3	
	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)
ทำเลที่ตั้ง	(30)%	(2,400,000)	(5)%	(200,000)	25%	625,000
สภาพแวดล้อม	(5)%	(400,000)	(3)%	(120,000)	5%	125,000
ขนาดที่ดิน	0%	-	(5)%	(200,000)	(10)%	(250,000)
รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	0%	-	0%	-	0%	-

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ					
	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 2		ข้อมูลที่ 3	
	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)
หน้ากว้างที่ดิน	5%	400,000	0%	-	(3)%	(75,000)
ระบบสาธารณูปโภค	0%	-	3%	120,000	3%	75,000
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	(10)%	(800,000)	3%	120,000	3%	75,000
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	(15)%	(1,200,000)	(5)%	(200,000)	15%	375,000
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	0%	-	0%	-	0%	-
รวม	(55)%	(4,400,000)	(12)%	(480,000)	38%	950,000
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ (บาท/ไร่)		3,600,000		3,520,000		3,450,000

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	Absolute Adjust	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	3,600,000	5,200,000	0.6701	1.4923	0.1034	372,414
2	3,520,000	960,000	0.1237	8.0833	0.560.	1,972,414
3	3,450,000	1,600,000	0.2062	4.8500	0.3362	1,159,914
รวม	10,570,000	7,760,000	1.0000	14.4256	1.0000	3,504,741
หรือประมาณ (บาท/ไร่)						3,500,000

ที่ดินที่ประเมินมีเนื้อที่รวม 105-3-03.20 ไร่ (42,303.20 ตารางวา หรือ 105.7580 ไร่) หัก เนื้อที่ดินที่นอกแนวระวางประมาณ 16-1-57 ไร่ (6,557.00 ตารางวา) และเนื้อที่ดินส่วนที่มีสภาพเป็นชุมชนพัฒนาประมาณ 0-3-36 ไร่ (336.00 ตารางวา) คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินรวม 88-2-10.20 ไร่ (35,410.20 ตารางวา หรือ 88.5255 ไร่) ซึ่งจะได้ราคาตลาดของที่ดินประมาณ 309.80 ล้านบาท

จ) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 9 - Zenith ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 9 - Zenith โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยวิเคราะห์ราคาขายบ้านเช่นเดียวกับที่กล่าวไว้ในข้อ ก) การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 3 - Lake Grandios'e ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2) - แปลงมาตรฐานประมาณ 10,600,000 บาท และใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

The Grand Rama II - เฟส 9 (Zenith)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	แบบ Neo Modern(m)	100.00	167.00	1	8,100,000	8,100,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	แบบ Neo Delight(m)	109.00	169.00	1	8,500,000	8,500,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	แบบ Panacea	92.00	253.00	9	9,900,000	89,100,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	แบบ Oliviera(m)	107.00	281.00	10	10,900,000	109,000,000
5	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน		333.80			45,000	15,021,000

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
6	ค่าทำเลแปลง					
	- แปลงมุม			2	100,000	200,000
	- แปลงติดสวนสาธารณะ			2	200,000	400,000
	รวมประมาณการรายได้โครงการ			21	แปลง	230,321,000

นอกจากนี้ ในที่แฟรงก์ก็ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 9 - Zenith โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	27	แปลง		3,500.90	ตรว.
เนื้อที่ขาย	21	แปลง		2,397.80	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mm_CLS1	1	หลัง @	145.00	ตรว.	145.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Lm_CLS1	1	หลัง @	109.00	ตรว.	109.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C_3_cMO11	9	หลัง @	90.00	ตรว.	810.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C_5_m)MO11	10	หลัง @	100.00	ตรว.	1,000.00
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน					333.80
เนื้อที่สาธารณูปโภค	6	แปลง		1,103.10	ตรว.
- ถนนภายในโครงการ	1	แปลง		833.30	ตรว.
- สวนสาธารณะ	1	แปลง		130.10	ตรว.
- สวนหย่อม	3	แปลง		104.70	ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน	1	แปลง		34.70	ตรว.

2) ประมาณการรายได้โครงการ

230,321,000 บาท

3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ-ส่วนที่สร้างแล้ว	10	หลัง		4,136,800	บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการส่วนที่เหลือ				200,000	บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ				4,336,800	บาท

4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	15.00%	ของต้นทุนการพัฒนา		650,520	บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	2.00%	ของรายได้รวม		4,606,420	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม		6,909,630	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม		825,169	บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ				12,991,739	บาท

5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ

ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	2,303,210 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	7,600,593 บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			9,903,803 บาท
6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	22.00%	ของรายได้รวม	43,068,154 บาท
7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด			70,300,496 บาท
8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน			160,020,504 บาท
หรือประมาณ			160,000,000 บาท

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 9 - Zenith คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ **160.00 ล้านบาท**

ฉ) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 11 - Infinitia ด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 11 - Infinitia โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยวิเคราะห์ราคาขายบ้านเช่นเดียวกับที่กล่าวไว้ในข้อ ก) การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 3 - Lake Grandios'e ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2) - แปลงมาตรฐานประมาณ 10,600,000 บาท และใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

The Grand Rama II - และเฟส 11 (Infinitia)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Smart	52.50	143.00	7	4,600,000	32,200,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Supreme	52.50	152.00	12	4,800,000	57,600,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Smart (mb)	54.00	150.00	8	4,800,000	38,400,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Supreme (mb)	52.50	159.00	12	5,000,000	60,000,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Memory	60.00	172.00	13	5,500,000	71,500,000
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Delight	60.00	175.00	14	5,600,000	78,400,000
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Memory (m)	63.75	180.00	11	5,700,000	62,700,000
8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ	Grand Delight (m)	60.00	182.00	5	5,600,000	28,000,000
9	ที่ดินว่างเปล่าสำหรับโครงการในอนาคต		2,379.10		2	13,000	30,928,300
10	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน		14.05			32,000	449,600
11	ค่าทำเลแปลง						
	- แปลงมุม				22	100,000	2,200,000
	- แปลงมุมถนนเมน					200,000	-
	- แปลงติดสวนสาธารณะ				7	200,000	1,400,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ					84	แปลง	463,777,900

นอกจากนี้ ในที่แฟรงค์ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการ

โครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 11 - Infimia โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน			
เนื้อที่ทั้งหมด	100	แปลง	15,259.90 ตรว.
เนื้อที่ขาย	84	แปลง	7,073.90 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Smart	7	หลัง @	52.00 ตรว. 367.50 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Supreme	12	หลัง @	52.50 ตรว. 630.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Smart (mb)	8	หลัง @	54.00 ตรว. 432.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Supreme (mb)	12	หลัง @	52.50 ตรว. 630.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Memory	13	หลัง @	60.00 ตรว. 780.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Delight	14	หลัง @	60.00 ตรว. 840.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Memory (m)	11	หลัง @	63.75 ตรว. 701.25 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Delight (m)	5	หลัง @	60.00 ตรว. 300.00 ตรว.
- ที่ดินว่างเปล่าสำหรับโครงการในอนาคต	2	แปลง	2,379.10 ตรว.
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน			14.05 ตรว.
เนื้อที่สาธารณูปโภค	16	แปลง	8,186.00 ตรว.
- ถนนภายในโครงการ	1	แปลง	6,661.50 ตรว.
- สวนสาธารณะ	1	แปลง	837.30 ตรว.
- สวนหย่อม	13	แปลง	661.40 ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมบ้าน	1	แปลง	25.80 ตรว.
2) ประมาณการรายได้โครงการ			463,777,900 บาท
3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ			
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ-ส่วนที่สร้างแล้ว	48	หลัง	11,392,800 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการส่วนที่เหลือ			176,800 บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ			11,569,600 บาท
4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			
ค่าบริการวิชาชีพและความคุมงานก่อสร้าง	15.00%	ของต้นทุนการพัฒนารวม	1,735,440 บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	2.00%	ของรายได้รวม	9,275,558 บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม	13,913,337 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม	1,824,697 บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			26,749,032 บาท
5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			
ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	4,637,779 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	15,304,671 บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			19,942,450 บาท
6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	22.00%	ของรายได้รวม	83,632,080 บาท

7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด	141,893,162 บาท
8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน หรือประมาณ	321,884,738 บาท 321,900,000 บาท

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 11 - Infimia คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 321.90 ล้านบาท

ข) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 12 - Bliss ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยอ้างอิงราคาประเมินที่ดินในข้อ ง) ที่ราคาประเมินไร่ละ 3,500,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 70-0-9 ไร่ (28,009.00 ตารางวา)

หรือประมาณ	70.02250	ไร่ @	3,500,000 บาท	245,078,750 บาท
------------	----------	-------	---------------	-----------------

อาคารสิ่งปลูกสร้าง

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ส่วนที่ก่อสร้าง	43	หลัง		
ก่อสร้างแล้วเสร็จเฉลี่ยประมาณ	3%	คิดเป็นมูลค่า		3,007,800 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการส่วนที่เหลือ (ไม่รวมงานถมดิน)				
ก่อสร้างแล้วเสร็จเฉลี่ยประมาณ		คิดเป็นมูลค่า		15,467,625 บาท
รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง				18,475,425 บาท

รวมมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	263,554,175 บาท
---	-----------------

หรือประมาณ	263,600,000 บาท
------------	-----------------

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 12 - Bliss คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 263.60 ล้านบาท

ข) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 13 - Qoarts ด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยอ้างอิงราคาประเมินที่ดินในข้อ ง) ที่ราคาประเมินไร่ละ 3,500,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 83-0-52 ไร่ (33,252.00 ตารางวา)

หรือประมาณ	83.1300	ไร่ @	3,500,000 บาท	290,955,000 บาท
------------	---------	-------	---------------	-----------------

หรือประมาณ	291,000,000 บาท
------------	-----------------

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 13 - Qoarts คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 291.00 ล้านบาท

สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็น โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2 ได้ดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2	เนื้อที่รวมตาม เอกสารสิทธิ์	วิธีประเมินมูลค่ายุติธรรม	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (ล้านบาท)
เฟสที่ 3 (Lake Gradios'e)	25-0-67.60 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	200.10
เฟสที่ 4.2 (Court Yard)	43-0-64.70 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	585.50

โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2	เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์	วิธีประเมินมูลค่าที่ดิน	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (ล้านบาท)
เฟสที่ 6 (Zeen Scenery)	23-0-76.60 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	224.10
เฟสที่ 7 (The Creek)	88-2-10.20 ไร่	วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)	309.80
เฟสที่ 9 (Zenith)	8-3-00.90 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	160.00
เฟสที่ 11 (Infinitia)	38-0-59.90 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	321.90
เฟสที่ 12 (Bliss)	70-0-09.00 ไร่	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)	263.60
เฟสที่ 13 (Qoarts)	83-0-52.00 ไร่	วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)	291.00
รวม			2,356.00

2) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ

ก) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 1 ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ในทศวรรษประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 1 โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยการวิเคราะห์ราคาขายซึ่งเป็นที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ M - แปลงมาตรฐานเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของโครงการจัดสรรบริเวณใกล้เคียงจำนวน 6 ข้อมูล แล้วคัดเลือกทรัพย์สินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล ซึ่งมีราคาขายโครงการประมาณ 5,950,000 - 7,750,000 บาทต่อหลัง โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาโครงการ รูปแบบบ้านและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อราคาขายบ้าน จากนั้นจะปรับแก้ราคาของข้อมูลตลาดโดยใช้แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่า-เฟส 1
	1	3	4	
ชื่อโครงการ	บ้านนุราสิริ ท่าข้าม-พระราม 2	บ้านซีรีน พระราม 2	บ้านมณฑนา ประชาอุทิศ 72	“โครงการ เดอะแกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ”
แบบบ้าน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-Type บูรารตรา	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-Type Daisy	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น-Type Spazio	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Memory
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	50.20	81.50	101.40	52.50
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตารางเมตร)	173.00	194.00	165.00	168.00
จำนวน ห้องนอน/ห้องน้ำ	3 / 3	4/3	3 / 3	3 / 3
ราคาขายโครงการ (บาท/หลัง)	5,950,000	7,290,000	7,750,000	
ราคาขายโครงการที่คาดว่าจะต่อรองได้ (บาท/หลัง)	5,850,000	6,840,000	7,650,000	
ราคาส่วนต่างขนาดเนื้อที่ดิน (บาท)	92,000	(1,160,000)	(1,956,000)	
ราคาส่วนต่างพื้นที่ใช้สอยอาคาร (บาท)	(101,238)	(526,440)	60,743	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/หลัง)	5,840,762	5,153,560	5,754,743	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	3	%	4
ทำเลที่ตั้ง	(5)%	(292,038)	%		(3)%	(172,642)
สภาพแวดล้อม	%		%		(3)%	(172,642)
สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาของโครงการ	%		%		%	
รูปแบบบ้าน และการตกแต่ง	3%	175,223	3%	154,607	3%	172,642
ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	%		%		%	
ชื่อเสียงโครงการ และผู้ประกอบการ	(3)%	(175,223)	5%	257,678	(3)%	(172,642)
รวม	(5)%	(292,038)	8%	412,285	(6)%	(345,285)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		5,548,724		5,565,845		5,409,458

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	Absolute Adjust	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	5,548,724	642,484	0.3681	2.7165	0.2866	1,590,476
3	5,565,845	412,285	0.2362	4.2333	0.4467	2,486,166
4	5,409,458	690,569	0.3957	2.5274	0.2667	1,442,590
รวม	16,524,027	1,745,338	1.0000	9.4773	1.0000	5,519,232
หรือประมาณ (บาท/หลัง)						5,500,000

จากรายละเอียดการวิเคราะห์ข้างต้น ได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ M - แปลงมาตรฐานประมาณ 5,500,000 บาท ในที่นี้แฟรงค์พิจารณาใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประจักษ์พิศ เฟส 1

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวนหน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Memory	52.50	168.00	2	5,500,000	11,000,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Delight	54.00	173.00	2	5,610,000	11,220,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Delight(m)	60.00	173.00	10	5,690,000	56,900,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Memory(m)	60.00	166.00	1	5,640,000	5,640,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Charmer2	109.00	223.00	7	8,700,000	60,900,000
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Colonnade	127.00	265.00	5	10,030,000	50,150,000
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Memory(mb)	100.00	203.00	13	7,990,000	103,870,000
8	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน	649.70	-		40,000	25,988,000
9	ค่าทำเลแปลง					
	- แปลงมุม			8	100,000	800,000

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
	- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ			3	150,000	450,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ				40	แปลง	326,918,000

นอกจากนี้ในแฟรงก์ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศเฟสที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	48	แปลง		16,576.50	ตรว.
เนื้อที่ขาย	40	แปลง		4,220.70	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ M modern	2	หลัง @	52.50	ตรว.	105.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ L modern	2	หลัง @	54.00	ตรว.	108.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Lm modern	10	หลัง @	60.00	ตรว.	600.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mm modern	1	หลัง @	60.00	ตรว.	60.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C3b modern	7	หลัง @	109.00	ตรว.	763.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C5 modern	5	หลัง @	127.00	ตรว.	635.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mmb modern	13	หลัง @	100.00	ตรว.	1,300.00
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน					649.70
เนื้อที่สาธารณูปโภค	8	แปลง		12,355.80	ตรว.
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	3	แปลง		9,915.10	ตรว.
- สวนสาธารณะ	3	แปลง		1,435.00	ตรว.
- สโมสร	1	แปลง		984.50	ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน	1	แปลง		21.20	ตรว.

2) ประมาณการรายได้โครงการ

326,918,000 บาท

3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ	7	หลัง		303,000	บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนที่เหลือ				-	บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ				303,000	บาท

4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	1	เหมารวม		960,000	บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	1.50%	ของรายได้รวม		4,903,770	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม		9,807,540	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม		798,716	บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ				16,470,026	บาท

5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			
ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	3,269,180 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	10,788,294 บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			14,057,474 บาท
6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)			
	22.00%	ของรายได้รวม	58,952,426 บาท
7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด			
			89,782,926 บาท
8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน			
หรือประมาณ			237,135,074 บาท
			237,100,000 บาท

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศเฟสที่ 1 คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 237.10 ล้านบาท

ข) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 2 ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 2 ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยวิเคราะห์ราคาขายบ้านเช่นเดียวกับที่กล่าวไว้ในข้อ ก) การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 1 ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ M - แปลงมาตรฐานประมาณ 5,500,000 บาท และใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ เฟส 2

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Neo Delight (m)	93.00	172.00	1	7,150,000	7,150,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Park Charmer (b)	114.00	223.00	1	8,890,000	8,890,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Neo Supreme (m)	75.00	145.00	1	5,970,000	5,970,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Neo Modern (m)	94.00	174.00	1	7,230,000	7,230,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Meridian	75.00	195.00	32	6,740,000	215,680,000
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Lively	76.00	181.00	6	6,620,000	39,720,000
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Violet	72.00	201.00	23	6,890,000	158,470,000
8	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน	608.90	-		40,000	24,356,000
9	ค่าทำเลแปลง					
	- แปลงมุม ติดสวนหย่อม			17	150,000	2,550,000
	- แปลงมุมหน้าสวน			7	150,000	1,050,000
	- แปลงหน้าสวน			3	100,000	300,000
	- แปลงมุม			12	100,000	1,200,000
	- แปลงติดสวน			1	150,000	150,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ				65	แปลง	472,716,000

นอกจากนี้ ในที่แฟรงก์ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศเฟสที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	69 แปลง		8,877.40 ตรว.
เนื้อที่ขาย	65 แปลง		5,496.90 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Neo Delight (m)	1 หลัง @	93.00 ตรว.	93.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Park Charmer (b)	1 หลัง @	114.00 ตรว.	114.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Neo Supreme (m)	1 หลัง @	75.00 ตรว.	75.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Neo Modern (m)	1 หลัง @	94.00 ตรว.	94.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Grand Meridian	32 หลัง @	75.00 ตรว.	2,400.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Lively	6 หลัง @	76.00 ตรว.	456.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Violet	23 หลัง @	72.00 ตรว.	1,656.00 ตรว.
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน			608.90 ตรว.
เนื้อที่สาธารณูปโภค	4 แปลง		3,380.50 ตรว.
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	1 แปลง		2,859.80 ตรว.
- สวนสาธารณะ	1 แปลง		447.60 ตรว.
- สโมสร	1 แปลง		24.30 ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน	1 แปลง		48.80 ตรว.

2) ประมาณการรายได้โครงการ **472,716,000 บาท**

3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ	51 หลัง		53,734,400 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนที่เหลือ			6,163,878 บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ			59,898,278 บาท

4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	3.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนารวม	1,796,948 บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	1.50%	ของรายได้รวม	7,090,740 บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม	14,181,480 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม	4,148,372 บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			27,217,541 บาท

5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ

ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดจากผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	4,727,160 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	15,599,628 บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			20,326,788 บาท

6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	23.00%	ของรายได้รวม	88,394,049 บาท
7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด			195,836,655 บาท
8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน หรือประมาณ			276,879,345 บาท 276,900,000 บาท

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศเฟสที่ 2 ลงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 276.90 ล้านบาท

สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ ได้ดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ	เนื้อที่รวมตาม เอกสารสิทธิ์	วิธีประเมินมูลค่ายุติธรรม	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (ล้านบาท)
เฟสที่ 1	41-1-76.50 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	237.10
เฟสที่ 2	22-0-77.40 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	276.90
รวม			514.00

3) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ อุดมสุข

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ อุดมสุข โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยการวิเคราะห์ราคาขายซึ่งเป็นที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2) - แปลงมาตรฐานเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของโครงการจัดสรรบริเวณใกล้เคียงจำนวน 6 ข้อมูล แล้วคัดเลือกทรัพย์สินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล ซึ่งมีราคาขายโครงการประมาณ 6,890,000 - 8,490,000 บาทต่อหลัง โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาโครงการ รูปแบบบ้านและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ที่อาจจะผลกระทบต่อราคาขายบ้าน จากนั้นจะปรับแก้ราคาของข้อมูลตลาดโดยใช้แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่าเฟสที่ 1
	2	3	4	
ชื่อโครงการ	Casa Grand On Nut- Wongwaen	Lift Bangkok Boulevard (Wongwaen-On Nut 2)	Mantana On Nut- Wongwaen 3	The Grand Udomsuk
ที่ตั้ง	ติดถนนคู่ขนานถนน กาญจนาภิเษก (ทล. 9)	ติดถนนคู่ขนานถนน กาญจนาภิเษก (ทล. 9)	ติดถนนคู่ขนานถนน กาญจนาภิเษก (ทล. 9)	ติดถนนคู่ขนานถนน กาญจนาภิเษก (ทล. 9)
แบบบ้าน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Casa Del Caldo	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ New Verley	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Spazio	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet(b2)
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	57.40	62.30	50.00	76.50
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตารางเมตร)	199.00	205.00	165.00	210.00
จำนวน ห้องนอน/ห้องน้ำ	3 / 4	4/3	43/ 3	4/3
ราคาขายโครงการ (บาท/หลัง)	8,490,000	8,290,000	6,890,000	
ราคาขายโครงการที่คาดว่าจะต่อตรง	8,290,000	8,190,000	6,690,000	

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเฟสที่ 1
	2	3	4	
ได้ (บาท/หลัง)				
ราคาส่วนต่างขนาดเนื้อที่ดิน (บาท)	1,241,500	923,000	1,722,500	
ราคาส่วนต่างพื้นที่ใช้สอยอาคาร (บาท)	233,768	106,258	956,325	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/หลัง)	9,765,268	9,219,258	9,368,825	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	2	%	3	%	4
ทำเลที่ตั้ง	%		%		3%	281,065
สภาพแวดล้อม	%		%		%	
สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาของโครงการ	(3)%	(292,958)	%		%	
รูปแบบบ้าน และการตกแต่ง	4%	390,611	4%	368,770	%	
ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	%		%		%	
ชื่อเสียงโครงการ และผู้ประกอบการ	(3)%	(292,958)	(3)%	(276,578)	(3)%	(281,065)
รวม	(2)%	(195,305)	1%	92,193	%	
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		9,569,963		9,311,451		9,368,825

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	Absolute Adjust	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
2	9,569,963	976,527	0.4471	2.2365	0.2353	2,251,560
3	9,311,451	645,348	0.2955	3.3842	0.3560	3,314,979
4	9,368,825	562,130	0.2574	3.8852	0.4087	3,829,183
รวม	28,250,239	2,184,004	1.0000	9.5060	1.0000	9,395,722
หรือประมาณ (บาท/หลัง)						9,400,000

จากรายละเอียดการวิเคราะห์ข้างต้น ได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2) - แปลงมาตรฐานประมาณ 9,400,000 บาท ในที่แฟรงค์พิจารณาใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวนหน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Glamour	72.00	204.00	10	9,100,000	91,000,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet(b)	72.00	199.00	5	8,800,000	44,000,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet(b2)	76.50	210.00	16	9,400,000	150,400,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore	81.00	238.00	28	9,800,000	274,400,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	90.00	242.00	20	10,500,000	210,000,000
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	90.00	252.00	20	10,700,000	214,000,000

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Olivia	81.00	281.00	9	9,800,000	88,200,000
8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Olivia(m)	100.00	281.00	12	11,100,000	133,200,000
9	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Olivia(m4)	90.00	288.00	4	10,600,000	42,400,000
10	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Olivia(m3)	100.00	272.00	3	11,100,000	33,300,000
11	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Meridian	100.00	270.00	4	10,900,000	43,600,000
12	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากแปลงมาตรฐาน	764.90			65,000	49,718,500
10	ค่าทำเลแปลง					
- เฟส 1						
	- แปลงมุม			5	100,000	500,000
	- แปลงติด/หน้าทะเลสาป / สโมสร / สวนฯ			2	200,000	400,000
	- แปลงติด/หน้าสวนหย่อม			2	100,000	200,000
	- แปลงติดถนนหน้าทะเลสาป / สโมสร			4	150,000	600,000
	- แปลงมุมติดถนนเมน			1	150,000	150,000
	- แปลงมุมหน้าทะเลสาป / สวนฯ			3	200,000	600,000
- เฟส 2						
	- แปลงมุม			17	100,000	1,700,000
	- แปลงติด/หน้าทะเลสาป / สโมสร / สวนฯ			4	200,000	800,000
	- แปลงติดถนนเมน			9	100,000	900,000
	- แปลงติด/หน้าสวนหย่อม			6	100,000	600,000
	- แปลงมุมติดถนนเมน			5	150,000	750,000
	- แปลงมุมหน้าทะเลสาป / สวนฯ			2	200,000	400,000
	- แปลงมุมติดถนนเมน / สวนหย่อม			1	200,000	200,000
	- แปลงติดถนนเมน / สวนหย่อม			3	150,000	450,000
	- แปลงมุมติดถนนเมนหน้าสโมสร / สวนฯ			1	200,000	200,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ				131	แปลง	1,382,868,500

นอกจากนี้ในที่แฟรงค์ก็ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ อุดมสุข โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	158	แปลง		25,552.20	ตรว.
เนื้อที่ขาย	131	แปลง		11,925.90	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Glamour	10	หลัง @	72.00	ตรว.	720.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulce (b)	5	หลัง @	72.00	ตรว.	360.00

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2)	16	หลัง @	76.50 ตรว.	1,224.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore	28	หลัง @	81.00 ตรว.	2,268.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	20	หลัง @	90.00 ตรว.	1,800.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	20	หลัง @	90.00 ตรว.	1,800.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera	9	หลัง @	81.00 ตรว.	729.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	11	หลัง @	100.00 ตรว.	1,200.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m4)	4	หลัง @	90.00 ตรว.	360.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m3)	3	หลัง @	100.00 ตรว.	300.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Meridian	4	หลัง @	100.00 ตรว.	400.00 ตรว.
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน				764.90 ตรว.
เนื้อที่สาธารณูปโภค	27	แปลง		13,626.30 ตรว.
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	2	แปลง		8,918.80 ตรว.
- อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ	1	แปลง		442.40 ตรว.
- ทะเลสาบ (ใต้ แนวสายไฟฟ้า)	2	แปลง		2,423.10 ตรว.
- สวนสาธารณะ	2	แปลง		841.50 ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน	1	แปลง		21.70 ตรว.
- ที่ตั้งบ่อบำบัดน้ำเสียรวม	1	แปลง		24.10 ตรว.
- ถนนการะจำยอม (ทางเข้าโครงการ)	18	แปลง		954.70 ตรว.
2) ประมาณการรายได้โครงการ				1,382,868,500 บาท
3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ	63	หลัง		33,559,100 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารใหม่ส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง	68	หลัง		
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Glamour	5	หลัง @	3,060,000 บาท	15,300,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulce (b)	5	หลัง @	2,890,000 บาท	14,450,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Dulcet (b2)	6	หลัง @	3,110,000 บาท	18,660,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore	12	หลัง @	3,190,000 บาท	38,280,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	18	หลัง @	3,230,000 บาท	58,140,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	16	หลัง @	3,350,000 บาท	53,600,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	6	หลัง @	3,200,000 บาท	19,200,000 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างเฟอร์นิเจอร์ชุดครัวเพิ่มเติมภายในอาคารส่วนที่เหลือ				32,757,000 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนที่เหลือ (เฟส1)				119,680 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนที่เหลือ (เฟส2)				35,293,647 บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ				319,359,427 บาท
4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ				
ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	3.00%	เหมารวม		9,580,783 บาท
การบริหารและจัดการโครงการ	1.50%	ของรายได้รวม		20,743,028 บาท
ค่าขออนุญาตก่อสร้างอาคารและอื่น	1	เหมารวม		680,000 บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม		41,486,055 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม		19,082,330 บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ				92,082,330 บาท

5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ

ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	13,828,685 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	45,634,661 บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			59,463,346 บาท

6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้) 23.00% ของรายได้รวม 258,585,167 บาท

7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด 729,490,269 บาท

8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน หรือประมาณ 653,378,231 บาท
 653,400,000 บาท

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเดอะ แกรนด์ อุดมสุข คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวม ประมาณ 653.40 ล้านบาท

4) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า
ก) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 1 ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 1 โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยการวิเคราะห์ราคาขายซึ่งเป็นที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea - แปลงมาตรฐานเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของโครงการจัดสรรบริเวณใกล้เคียงจำนวน 6 ข้อมูล แล้วคัดเลือกทรัพย์สินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล ซึ่งมีราคาขายโครงการประมาณ 13,500,000 - 24,590,000 บาทต่อหลัง โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาโครงการ รูปแบบบ้านและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อราคาขายบ้าน จากนั้นจะปรับแก้ราคาของข้อมูลตลาดโดยใช้แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเฟส 1
	3	4	6	
ชื่อโครงการ	นันทวัน ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์	แกรนด์ บางกอก บลูเอเวียร์ด ปิ่นเกล้า	นันทวัน อุทยาน-อักษะ	“โครงการ The Grand ปิ่นเกล้า”-เฟส 1
แบบบ้าน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ ELEGANT	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ GRAND ARE	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ AMETHYST	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea-แปลงมาตรฐาน
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	106.30	121.40	100.30	100.00
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตารางเมตร)	264.00	486.00	240.00	252.00
จำนวน ห้องนอน/ห้องน้ำ	4 / 3	4 / 5	4 / 3	4 / 5
ราคาขายโครงการ (บาท/หลัง)	17,500,000	24,590,000	13,500,000	
ราคาขายโครงการที่คาดว่าจะต่อรอง ได้ (บาท/หลัง)	17,200,000	24,090,000	13,000,000	
ราคาส่วนต่างขนาดเนื้อที่ดิน (บาท)	(567,000)	(1,926,000)	(27,000)	
ราคาส่วนต่างพื้นที่ใช้สอยอาคาร (บาท)	(276,686)	(5,395,371)	276,686	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/หลัง)	16,356,314	16,768,629	13,249,686	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	3	%	4	%	6
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้ง						
- ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	(15)%	(2,453,447)	(10)%	(1,676,863)	10%	1,324,969
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- รูปแบบโครงการ	3%	490,689	%		%	
- รูปแบบบ้าน	3%	490,689	(3)%	(503,059)	3%	397,491
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	%		%		%	
- ชื่อเสียงโครงการ	%		%		%	
รวม	(9)%	(1,472,068)	(13)%	(2,179,922)	13%	1,722,459
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		14,884,246		14,588,707		14,972,145

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	Absolute Adjust	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	14,884,246	3,434,826	0.4681	2.1361	0.2188	3,257,085
4	14,588,707	2,179,922	0.2971	3.3658	0.3448	5,030,173
6	14,972,145	1,722,459	0.2348	4.2597	0.4364	6,533,443
รวม	44,445,098	7,337,207	1.0000	9.7617	1.0000	14,820,701
หรือประมาณ (บาท/หลัง)						14,800,000

จากรายละเอียดการวิเคราะห์ข้างต้น ได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea - แปลงมาตรฐานประมาณ 14,800,000 บาท ในที่แฟรงค์พิจารณาใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

โครงการ The Grand ปิ่นเกล้า เฟสที่ 1 - Alpina

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวนหน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	100.00	246.00	11	14,700,000	161,700,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	100.00	252.00	5	14,800,000	74,000,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	110.00	281.00	13	15,900,000	206,700,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore(m5)	132.00	364.00	16	18,100,000	289,600,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Sereglia	132.00	382.00	25	21,700,000	542,500,000
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore	135.00	372.00	3	22,800,000	68,400,000
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Natale(m5)	135.00	429.00	23	21,800,000	501,400,000
8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Natale	143.00	433.00	21	24,600,000	516,600,000
9	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Majestica	165.00	453.00	11	26,500,000	291,500,000
10	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Splendour	162.00	502.00	8	26,600,000	212,800,000
11	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Bella	170.00	520.00	3	28,900,000	86,700,000

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
12	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Pool Villa	300.00	602.00	2	41,200,000	82,400,000
13	ที่ดินเปล่าเพื่ออยู่อาศัย (นอกโครงการไม่จัดสรร)	106.00	-	1	50,000	5,300,000
14	ที่ดินเปล่าเพื่ออยู่อาศัย (นอกโครงการไม่จัดสรร)	85.00	-	1	32,000	2,720,000
15	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน	1,886.20	-	-	90,000	169,758,000
16	ค่าทำเลแปลง	-	-	-	-	-
	- แปลงติดถนนเมน	-	-	2	200,000	400,000
	- แปลงมุม	-	-	20	250,000	5,000,000
	- แปลงมุมถนนเมน	-	-	58	450,000	26,100,000
	- แปลงติดสวนสาธารณะ	-	-	16	300,000	4,800,000
	- แปลงติดถนนเมน+สวนสาธารณะ	-	-	1	500,000	500,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ				143	แปลง	3,248,878,000

นอกจากนี้ในท่แฟรงค์ก็ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้าเฟสที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	163	แปลง		37,471.60	ตรว.
เนื้อที่ขาย	143	แปลง		21,253.20	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	11	หลัง @	100.00	ตรว.	1,100.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	5	หลัง @	100.00	ตรว.	500.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	13	หลัง @	110.00	ตรว.	1,430.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore (m5)	16	หลัง @	132.00	ตรว.	2,112.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Sereglio	24	หลัง @	132.00	ตรว.	3,168.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore	3	หลัง @	135.00	ตรว.	405.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Natale (m5)	23	หลัง @	135.00	ตรว.	3,105.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Natale	21	หลัง @	143.00	ตรว.	3,003.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Majestica	11	หลัง @	165.00	ตรว.	1,815.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Splendour	8	หลัง @	162.00	ตรว.	1,296.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Bella	3	หลัง @	170.00	ตรว.	510.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Pool Villa	2	หลัง @	300.00	ตรว.	600.00
- ที่ดินเปล่าเพื่ออยู่อาศัย (นอกโครงการไม่จัดสรร)	2	แปลง			191.00
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน					1,886.20
เนื้อที่สาธารณูปโภค	20	แปลง		16,218.40	ตรว.
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	1	แปลง		11,900.50	ตรว.
- สวนสาธารณะ	2	แปลง		1,895.90	ตรว.
- สวนหย่อม	4	แปลง		336.90	ตรว.

- ที่ดินที่ตั้งนิคมคลองหมู่บ้าน	1	แปลง		45.40	ตรว.
- สโมสรและสระว่ายน้ำ (Club house)	6	แปลง		1,317.60	ตรว.
- ถนนทางเข้าโครงการ (การจำยอม)	6	แปลง		722.10	ตรว.
2) ประมาณการรายได้โครงการ				3,248,878,000	บาท
3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ					
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ (งานก่อสร้างอาคารหลัก)	141	หลัง		796,117,000	บาท
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ (งานเฟอร์นิเจอร์และงานเครื่องปรับอากาศ)	4	หลัง		-	บาท
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง (งานเฟอร์นิเจอร์และงานเครื่องปรับอากาศ)	137	หลัง			
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	11	หลัง @	368,000 บาท	4,048,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	5	หลัง @	344,000 บาท	1,720,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	13	หลัง @	392,000 บาท	5,096,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore (m5)	16	หลัง @	586,000 บาท	9,376,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Sereglio	23	หลัง @	952,000 บาท	21,896,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore	3	หลัง @	586,000 บาท	1,758,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Natale (m5)	23	หลัง @	724,000 บาท	16,652,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Natale	21	หลัง @	724,000 บาท	15,204,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Majestica	11	หลัง @	654,000 บาท	7,194,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Splendour	7	หลัง @	756,000 บาท	5,292,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Bella	2	หลัง @	1,069,000 บาท	2,138,000	บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Pool Villa	2	หลัง @	670,000 บาท	1,340,000	บาท
ต้นทุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ				148,656,670	บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ				1,036,487,670	บาท
4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ					
ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	3.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนา		31,094,630	บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	2.00%	ของรายได้รวม		64,977,560	บาท
ค่าขออนุญาตก่อสร้างอาคารและขออนุญาตต่างๆ	1	เหมารวม		1,020,000	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม		97,466,340	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม		61,552,310	บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ				256,110,840	บาท
5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ					
ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม		32,488,780	บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม		107,212,974	บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ				139,701,754	บาท
6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	28.00%	ของรายได้รวม		710,692,063	บาท
7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด				2,142,992,326	บาท
8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันหรือประมาณ				1,105,885,674	บาท
				1,105,900,000	บาท

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ ปีนเกล้าเฟสที่ 1 คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 1,105.90 ล้านบาท

ข) สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 2 ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเฟสที่ 2 โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยวิเคราะห์ราคาขายบ้านเช่นเดียวกับที่กล่าวไว้ในข้อ ก) การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเฟสที่ 1 ด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยได้ราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea - แปลงมาตรฐานประมาณ 14,800,000 บาท และใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายบ้านที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

โครงการ The Grand ปีนเกล้า เฟสที่ 2 - De Pine

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	100.00	246.00	54	12,200,000	658,800,000
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	100.00	252.00	43	12,300,000	528,900,000
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b3)	110.00	260.00	27	13,100,000	353,700,000
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	110.00	281.00	72	13,100,000	943,200,000
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore(m5)	132.00	364.00	2	14,800,000	29,600,000
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Sereglio	132.00	382.00	8	18,400,000	147,200,000
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore	135.00	372.00	3	19,400,000	58,200,000
8	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน	1,983.90			65,000	128,953,500
9	ค่าทำเลแปลง					
	- แปลงมุม			15	250,000	3,750,000
	- แปลงมุมถนนเมน			40	450,000	18,000,000
	- แปลงติดสวนสาธารณะ			52	300,000	15,600,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ				209	แปลง	2,885,903,500

นอกจากนี้ไนท์แฟรงค์ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ ปีนเกล้าเฟสที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	214	แปลง		38,750.50	ตรว.
เนื้อที่ขาย	209	แปลง		24,298.90	ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	54	หลัง @	100.00	ตรว.	5,400.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	43	หลัง @	100.00	ตรว.	4,300.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b3)	27	หลัง @	110.00	ตรว.	2,970.00
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	72	หลัง @	110.00	ตรว.	7,920.00

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore (m5)	2 หลัง @	132.00 ตรว.	264.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Sereglio	8 หลัง @	132.00 ตรว.	1,056.00 ตรว.
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore	3 หลัง @	135.00 ตรว.	405.00 ตรว.
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน			1,983.90 ตรว.
เนื้อที่สาธารณูปโภค	5 แปลง		14,451.60 ตรว.
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	1 แปลง		13,070.50 ตรว.
- สวนสาธารณะ	2 แปลง		1,275.60 ตรว.
- สวนหย่อม	1 แปลง		78.00 ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน	1 แปลง		27.50 ตรว.
2) ประมาณการรายได้โครงการ			2,885,903,500 บาท
3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ			
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ (งานก่อสร้างอาคารหลัก)	209 หลัง		649,331,800 บาท
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ (งานเฟอร์นิเจอร์และงานเครื่องปรับอากาศ)	13 หลัง		506,000 บาท
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง (งานเฟอร์นิเจอร์และงานเครื่องปรับอากาศ)	196 หลัง		
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b2)	48 หลัง @	368,000 บาท	17,664,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panacea	39 หลัง @	344,000 บาท	13,416,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Amore (b3)	27 หลัง @	368,000 บาท	9,936,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Oliviera (m)	69 หลัง @	392,000 บาท	27,048,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore (m5)	2 หลัง @	586,000 บาท	1,172,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Sereglio	8 หลัง @	952,000 บาท	7,616,000 บาท
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Panore	3 หลัง @	586,000 บาท	1,758,000 บาท
ต้นทุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ			114,227,930 บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ			842,675,730 บาท
4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			
ค่าบริการวิชาชีพและความคุมงานก่อสร้าง	3.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนา	25,280,272 บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	2.00%	ของรายได้รวม	57,718,070 บาท
ค่าขออนุญาตก่อสร้างอาคารและขออนุญาตต่างๆ	1	เหมารวม	1,370,000 บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม	86,577,105 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม	50,618,059 บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			221,626,506 บาท
5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			
ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	28,859,035 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	95,234,816 บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			124,093,851 บาท
6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	28.00%	ของรายได้รวม	631,291,391 บาท
7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด			1,819,687,477 บาท

8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
หรือประมาณ

1,066,216,023 บาท

1,066,200,000 บาท

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟสที่ 2 คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์
รวมประมาณ 1,066.20 ล้านบาท

สรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่น
เกล้า ได้ดังนี้

โครงการ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า	เนื้อที่รวมตาม เอกสารสิทธิ์	วิธีประเมินมูลค่ายุติธรรม	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (ล้านบาท)
เฟสที่ 1 - Aplina	93-2-71.60 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	1,105.90
เฟสที่ 2 - De Pine	96-3-50.50 ไร่	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	1,066.20
รวม			2,172.10

5) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการ ไทมส์ พระราม 5

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการไทมส์ พระราม 5 โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ โดยการ
วิเคราะห์ราคาขายซึ่งเป็นที่ดินพร้อมทาว์นโฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร - แปลงมาตรฐานเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของ
โครงการจัดสรรบริเวณใกล้เคียงจำนวน 6 ข้อมูล แล้วคัดเลือกทรัพย์สินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3
ข้อมูล ซึ่งมีราคาขายโครงการประมาณ 1,890,000 - 2,450,000 บาทต่อหลัง โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง
สภาพแวดล้อม สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาโครงการ รูปแบบบ้านและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวกภายใน
โครงการ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อราคาขายบ้าน จากนั้นจะปรับแก้ราคาของข้อมูลตลาดโดยใช้แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อ
ขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
โดยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	2	4	5	
ชื่อโครงการ	PLENO พระราม5-ปิ่นเกล้า	พฤษภาวิไล 63/1 (พระราม5-วงศ์สว่าง)	กัสโต้ ทาวน์นันท-พระราม 5	โครงการ The Time-พระราม 5
ที่ตั้ง	ติดถนนบางกรวย-ไทรน้อย	ติดซอยบางไผ่ 16	ติดถนนทาวน์นันท	ติดถนนบางกรวย-ไทรน้อย
แบบบ้าน	ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้า กว้าง 5.50 เมตร แบบB	ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้า กว้าง 5.70 เมตร แบบ FLORIDA	ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้า กว้าง 5.60 เมตรแบบ A	ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้า กว้าง 5.50 เมตร
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	20.20	17.50	18.20	19.80
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตารางเมตร)	104.00	95.00	109.00	102.00
จำนวน ห้องนอน/ห้องน้ำ	3 / 2	3 / 2	3 / 2	4 / 2
ราคาขายโครงการ/ขายต่อ (บาท/หลัง)	2,390,000	1,890,000	2,450,000	
ราคาขายโครงการที่คาดว่าจะต่อรอง ได้ (บาท/หลัง)	2,390,000	1,870,000	2,400,000	
ราคาส่วนต่างขนาดเนื้อที่ดิน (บาท)	(28,000)	161,000	112,000	
ราคาส่วนต่างพื้นที่ใช้สอยอาคาร (บาท)	(26,749)	93,621	(93,621)	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/หลัง)	2,335,251	2,124,621	2,418,379	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	2	%	4	%	5
ทำเลที่ตั้ง	8%	186,820	12%	254,955	12%	290,205
สภาพแวดล้อม	%		8%	169,970	%	
สภาพโครงการและรูปแบบการพัฒนาโครงการ	%		%		%	
รูปแบบบ้าน และการตกแต่ง	10%	233,525	12%	254,955	10%	241,838
ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	(2)%	(46,705)	%		%	
ชื่อเสียงโครงการ และผู้ประกอบการ	(3)%	(70,058)	(3)%	(63,739)	(3)%	(72,551)
รวม	13%	303,583	29%	616,140	19%	459,492
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		2,638,834		2,740,761		2,877,871

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	Absolute Adjust	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
2	2,638,834	537,108	0.2849	3.5101	0.3830	1,010,789
4	2,740,761	743,617	0.3944	2.5353	0.2767	758,284
5	2,877,871	604,595	0.3207	3.1183	0.3403	979,303
รวม	8,257,466	1,885,320	1.0000	9.1638	1.0000	2,748,375
หรือประมาณ (บาท/หลัง)						2,750,000

จากรายละเอียดการวิเคราะห์ข้างต้น ได้ราคาขายทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร - แปลงมาตรฐานประมาณ 2,750,000 บาท ในที่แฟรงค์พิจารณาใช้ราคาขายดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขายทาวน์โฮมที่เหลือ โดยจะปรับเพิ่มปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย ต้นทุนค่าก่อสร้าง และทำเลที่ตั้ง สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

ลำดับ	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร แปลงมาตรฐาน	19.80	102.00	87	2,750,000	239,250,000
2	ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร แปลงมุม/ริม	27.00	105.00	54	3,550,000	191,700,000
3	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากแปลงมาตรฐาน	228.90			70,000	16,023,000
4	ค่าทำเลแปลง					
	- แปลงคิดถนนเมน			29	100,000	2,900,000
	- แปลงริม			1	100,000	100,000
	- แปลงมุม			36	100,000	3,600,000
	- แปลงมุมติดถนนเมน			15	150,000	2,250,000
	- แปลงคิดสวนสาธารณะ			1	100,000	100,000
	- แปลงคิดถนนเมน+คิดสวนสาธารณะ			1	100,000	100,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ				141	แปลง	456,023,000

นอกจากนี้ ในที่แฟรงก์ได้พิจารณาทำการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค โดยพิจารณาอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และอ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขาย โฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งกำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ผู้ประเมินพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ค่าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน

สรุปการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ไทมส์ พระราม 5 โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดเนื้อที่ดิน

เนื้อที่ทั้งหมด	145	แปลง		6,529.50	ตรว.
เนื้อที่ขาย	141	แปลง		3,409.50	ตรว.
- ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร แปลงมาตรฐาน	87	หลัง @	19.80	ตรว.	1,722.60
- ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร แปลงมุม/ริม	54	หลัง @	27.00	ตรว.	1,458.00
- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน					228.90
เนื้อที่สาธารณูปโภค	4	แปลง		3,120.00	ตรว.
- ถนนภายในโครงการและสวนหย่อม	1	แปลง		2,826.20	ตรว.
- ถนนทางเข้าโครงการ (ทางการจ่ายอม)	1	แปลง		30.00	ตรว.
- สวนสาธารณะ	1	แปลง		241.50	ตรว.
- ที่ดินที่ตั้งนิติบุคคล	1	แปลง		22.30	ตรว.

2) ประมาณการรายได้โครงการ 456,023,000 บาท

3) ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือ	41,974,200	บาท
ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการส่วนที่เหลือ	4,069,300	บาท
รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	46,043,500	บาท

4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	3.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนา	1,381,305	บาท
ค่าบริหารและจัดการโครงการ	1.50%	ของรายได้รวม	6,840,345	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม	13,680,690	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวม	3,397,292	บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			25,299,632	บาท

5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ

ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดจากผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	4,560,230	บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	15,048,759	บาท
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			19,608,989	บาท

6) ค่าความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้) 22.00% ของรายได้รวม 82,233,656 บาท

7) รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด 173,185,777 บาท

8) มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน
หรือประมาณ

282,837,223 บาท

282,800,000 บาท

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการไทมส์ พระราม 5 คงเหลือมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 282.80 ล้านบาท

6) ที่ดินว่างเปล่า ไม่มีทางเข้า-ออก ติดซอยโครงการบ้านราชพฤกษ์ ถนนวงแหวน - เพชรเกษม ซอย 14

ในที่แฟรงค์ประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดของที่ดินว่างเปล่าบริเวณใกล้เคียงจำนวน 7 ข้อมูล แล้วคัดเลือกทรัพย์สินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล ซึ่งมีราคาเสนอขายประมาณ 3,900,000 - 7,000,000 บาทต่อไร่ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งได้พิจารณาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากนั้นจะปรับแก้ราคาซื้อขายของข้อมูลตลาดโดยใช้แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และการเปรียบเทียบราคาซื้อขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	5-3-97.00 ไร่	8-0-00 ไร่	3-0-00 ไร่	9-3-56.00 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	5.9925	8.0000	3.0000	9.8900
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	6.00	61.00	18.00	68.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง) (เมตร)	(1.50)	(1.50)	(1.50)	(1.50)
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	3,900,000	7,000,000	5,500,000	
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท/ไร่)	3,800,000	6,500,000	5,300,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ไร่)	3,600,000	6,000,000	4,000,000	
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่)	-	-	-	
วันที่เสนอขายหรือซื้อ-ขาย	ต.ค. 57	ต.ค. 57	ต.ค. 57	
ปรับระยะเวลาการซื้อขาย (บาท/ไร่)	-	-	-	
ปรับส่วนต่างของค่ามดิน (บาท/ไร่)	-	-	-	
รวมค่าที่ดินที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)	3,600,000	6,000,000	4,000,000	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ					
	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 2		ข้อมูลที่ 3	
	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)
ทำเลที่ตั้ง	(25)%	(900,000)	(45)%	(2,700,000)	(40)%	(1,600,000)
ขนาดที่ดิน	(3)%	(108,000)	-	-	(4)%	(160,000)
รูปแปลงที่ดิน	-	-	(2)%	(120,000)	-	-

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ					
	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 2		ข้อมูลที่ 3	
	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)
หน้ากว้างที่ดิน	-	-	3%	180,000	7%	280,000
ระบบสาธารณูปโภค	-	-	-	-	-	-
ถนนผ่านหน้าที่ดิน (ทางเข้า-ออก)	(20)%	(720,000)	(25)%	(1,500,000)	(20)%	(800,000)
ศักยภาพการใช้ประโยชน์สูงสุด	-	-	-	-	-	-
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	-	-
รวม	(48)%	(1,728,000)	(69)%	(4,140,000)	(57)%	(2,280,000)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ (บาท/ไร่)		1,872,000		1,860,000		1,720,000

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	Absolute Adjust	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	1,872,000	1,728,000	0.1906	5.2477	0.5019	939,546
2	1,860,000	4,500,000	0.4963	2.0151	0.1927	358,473
3	1,720,000	2,840,000	0.3132	3.1930	0.3054	525,250
รวม	5,452,000	9,068,000	1.0000	10.4558	1.0000	1,823,270
หรือประมาณ (บาท/ไร่)						1,800,000

ที่ดินที่ประเมินมีเนื้อที่รวม 9-3-56.00 ไร่ (3,956.00 ตารางวา หรือ 9.89 ไร่) ซึ่งจะได้ราคาตลาดของที่ดินประมาณ 17.80 ล้านบาท

7) สิทธิการเช่าที่ดิน (เนื้อที่รวม 11-3-32.80 ไร่) ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นร้านอาหารและลานขายของ ดิถนนวนประชาอุทิศ บริเวณสี่แยกประชาอุทิศ (แยกเหม่งจ๋าย)

ไนท์แฟรงค์ประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลืออายุ 12 ปี 90 วัน ด้วยวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method of Valuation) ซึ่งได้มาจากการหาผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลต่างค่าเช่า ระหว่างค่าเช่าตลาดและค่าเช่าตามสัญญา โดยค่าเช่าตลาดได้มาจากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่า และราคาเสนอเช่าในช่วงที่ผ่านมา โดยการประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย ส่วนค่าเช่าตามสัญญา ได้จากค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาตามแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

โดยไนท์แฟรงค์ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของสิทธิการเช่าที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินจำนวน 7 ข้อมูล และทำการเปรียบเทียบค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Premium) และสัดส่วนของค่าเช่ารายปี แล้วนำสัดส่วนที่ได้มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูล	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	รวมระยะเวลาเช่า (ปี)	ค่าน้ำดิน/เช่า (ณ วันที่เช่า) (บาท)	ค่าเช่าปีแรก (บาท)	ประมาณการมูลค่าที่ดิน (บาท/ตารางวา)	ประมาณการมูลค่าที่ดิน (บาท)	ค่าเช่า/มูลค่าตลาด (%)	ค่าเช่ารายปี/มูลค่าตลาด (%)
1	ดิถนนวนประชาอุทิศ	1,119.00	15	10,800,000	720,000	42,000	46,998,000	23%	1.53%
2	ดิถนนวนประชาอุทิศ	995.00	27	30,000,000	400,000	44,000	43,780,000	69%	0.91%

ข้อมูล	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	รวมระยะเวลา เช่า (ปี)	ค่าน้ำดิน/เช่า (ณ วันที่เช่า) (บาท)	ค่าเช่าปีแรก (บาท)	ประมาณการ มูลค่าที่ดิน (บาท/ตารางวา)	ประมาณการ มูลค่าที่ดิน (บาท)	ค่าเช่า/มูลค่า ตลาด (%)	ค่าเช่ารายปี/ มูลค่าตลาด (%)
3	คิดถนนประชาอุทิศ	645.00	10	-	120,300	60,000	38,700,000	-	0.31%
4	คิดถนนรัชดาภิเษก	3,991.25	20.75	-	8,606,596	250,000	997,812,500	-	0.86%
5	คิดถนนรัชดาภิเษก	5,509.20	30	739,854,000	58,633,052	500,000	2,754,600,000	27%	2.13%
6	คิดถนนพระราม 9	2,009.70	30	196,900,791	2,758,393	350,000	703,395,000	28%	0.39%
7	คิดถนนพระราม 9 ซอย 6	10,767.90	30	80,000,000	11,750,000	90,000	969,111,000	8%	1.21%

ไนท์แฟรงค์ส์สรุปว่าสิทธิการเช่าที่ดินมีระยะเวลาประมาณ 10-30 ปี และมีสัดส่วนค่าตอบแทนการเช่าต่อมูลค่าตลาดในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณ 8.00% - 69.00% (มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 23%-28%) ส่วนสัดส่วนค่าเช่าตลาดรายปีต่อมูลค่าตลาดที่ดินในลักษณะที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณ 0.31% - 2.13%

จากนั้นไนท์แฟรงค์ส์ได้พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งและศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการกำหนดค่าตอบแทนการเช่าหรือค่าเช่า และค่าเช่ารายปีของทรัพย์สิน ที่มีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 12 ปี 90 วัน ซึ่งจะกำหนดค่าตอบแทนการเช่าหรือค่าเช่าที่ 10% ของมูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ และกำหนดค่าเช่าตลาดรายปีที่ 1.50% ของมูลค่าที่ดินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

1) รายละเอียดคสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

โฉนดที่ดินเนื้อที่ 11-3-32.80 ไร่ หรือ	4,732.80	ตารางวา
ระยะเวลาเช่าทั้งหมด	27.00	ปี เริ่มตั้งแต่ 1 ม.ค. 2543 - 31 ธ.ค. 2569
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	12.25	ปี หรือประมาณ 12 ปี 90 วัน
ค่าเช่าสิทธิการเช่าที่ดิน	20,000,000	บาท
ค่าเช่ารวมทั้งหมดตามระยะเวลาเช่าคงเหลือปีที่ 1-12.25	62,413,699	บาท

2) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากผลกำไร (Profit Rent Method)

- ค่าน้ำดินหรือค่าเช่า (Upfront Premium)

ประมาณการมูลค่าตลาดที่ดินตามสภาพปัจจุบัน	150,000	บาทต่อตารางวา
อัตราคิดลด (Discount Rate)	14.50%	สำหรับสิทธิการเช่า 12.25 ปี
รวมมูลค่าที่ดินในลักษณะกรรมสิทธิ์	709,920,000	บาท
ค่าสิทธิการเช่าที่ดินของระยะเวลาที่เหลือ คิดที่	10.00%	ของมูลค่าตลาดที่ดินปัจจุบัน
ค่าน้ำดินหรือค่าเช่า (12 ปี 90 วัน)	70,992,000	บาท

- ค่าเช่ารายปี (Annual Rent)

ประมาณการรายได้ค่าเช่าตลาดต่อปี คิดที่	1.50%	ของราคากรรมสิทธิ์
ปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 5 ปีครั้งละ	10.00%	

สรุปการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาคงเหลือ ได้ดังนี้

ปีที่	ปี พ.ศ.	ระยะเวลา (วัน)	ค่าเช่าตลาด (บาท)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ภาษีโรงเรือน* (บาท)	ผลต่างค่าเช่า (บาท)	PV Factor	รวมมูลค่าปัจจุบัน สุทธิ (บาท)
1	2557	90	2,625,732	813,699	-	1,812,033	0.9672	1,752,533
2	2558	365	10,648,800	3,300,000	-	7,348,800	0.8447	6,207,418
3	2559	365	10,648,800	3,300,000	-	7,348,800	0.7377	5,421,325
4	2560	365	10,648,800	5,500,000	-	5,148,800	0.6443	3,317,337
5	2561	365	10,648,800	5,500,000	-	5,148,800	0.5627	2,897,237

ปีที่	ปี พ.ศ.	ระยะเวลา (วัน)	ค่าเช่าตลาด (บาท)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ภาษีโรงเรือน* (บาท)	ผลต่างค่าเช่า (บาท)	PV Factor	รวมมูลค่าปัจจุบัน สุทธิ (บาท)
6	2562	365	10,648,800	5,500,000	-	5,148,800	0.4914	2,530,338
7	2563	365	11,713,680	5,500,000	-	6,213,680	0.4292	2,666,957
8	2564	365	11,713,680	5,500,000	-	6,213,680	0.3749	2,329,220
9	2565	365	11,713,680	5,500,000	-	6,213,680	0.3274	2,034,253
10	2566	365	11,713,680	5,500,000	-	6,213,680	0.2859	1,776,640
11	2567	365	11,713,680	5,500,000	-	6,213,680	0.2497	1,551,651
12	2568	365	12,885,048	5,500,000	-	7,385,048	0.2181	1,610,620
13	2569	365	12,885,048	5,500,000	-	7,385,048	0.1905	1,406,655
รวม			140,208,228	62,413,699		77,794,529	6.3236	35,502,184

หมายเหตุ : * โฉนดแฟรงก์ไม่ได้พิจารณาประเมินค่าภาษีโรงเรือน เนื่องจากยังไม่มีข้อสรุปเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่จะทำให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดเป็นผู้ชำระ

3) รวมมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของระยะเวลาคงเหลือ 12 ปี 90 วัน	106,494,184
หรือประมาณ	106,500,000

โฉนดแฟรงก์คำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือจำนวน 12.25 ปี ได้ราคาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินรวมประมาณ **106,500,000 บาท**

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ KLAND

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นต่อการเลือกประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่างๆของโฉนดแฟรงก์ซึ่งผู้เป็นผู้ประเมินราคาอิสระดังนี้

- การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดแบบตารางการปรับแก้ (Sale Adjustment Grid) มีความเหมาะสม เนื่องจากมีการคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เช่น เนื้อที่ดินของข้อมูลตลาดใกล้เคียงกัน สามารถพัฒนาเป็นโครงการได้เหมือนกัน มีศักยภาพการใช้ประโยชน์เหมือนกัน รวมทั้งได้ปรับเพิ่ม/ลดการให้คะแนนปัจจัยของทรัพย์สินที่ประเมินในเรื่องทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ให้เหมาะสมกับข้อมูลทรัพย์สินที่ทำการประเมิน จากนั้นมีการปรับแก้ราคาขั้นสุดท้าย โดยการให้น้ำหนักราคาที่ได้จากการปรับแก้ เพื่อหาราคาทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาอิสระ
- การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าโดยพิจารณาจากศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติฐานให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามภาวะตลาดในขณะนั้น หักด้วยต้นทุนหรือกำไรของโครงการ ซึ่งเป็นแนวทางที่ผู้ประเมินราคาอิสระมักใช้อ้างอิงในการประเมินทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าตามวิธีนี้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานต่างๆที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดขึ้น เช่น สมมติฐานรายได้ ต้นทุน ค่าใช้จ่ายต่างๆ กำไร ตลอดจนอัตราคิดลดที่ใช้ เป็นต้น
- การประเมินสิทธิการเช่าที่ดินด้วยวิธีคิดจากกำไรของค่าเช่า (Profit Rent Method of Valuation) มีความเหมาะสม เนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินสามารถก่อให้เกิดรายได้ทั้งปัจจุบันและอนาคต และเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของกำไรจากการดำเนินการให้เช่า ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาอิสระ