

**สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็น
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และสารสนเทศการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด
ของบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)**

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UV”) มีแผนที่จะขายขายขอบเขตการลงทุน และสร้างความเติบโตให้แก่ GOLD อย่างต่อเนื่อง ทั้งในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแนวราบ และการลงทุนในโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรม ประเภทโครงการที่มีการใช้ประโยชน์ผสมผสาน (Mixed - Use) เช่น การลงทุนในโครงการอพวยไอ เซ็นเตอร์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน และโรงแรม รวมถึงมีความประสงค์ที่จะขยายการลงทุนในโครงการสามย่านที่จะขออนุมัติกับที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD ในครั้งนี้ ดังนั้น GOLD จึงประสงค์จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD จำนวน 685,700,997 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) อันได้แก่ Frasers Property Holdings (Thailand) Co., Ltd. (“FPHT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Frasers Centrepoint Limited (“FCL”) โดย FCL เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และ GOLD รวมถึงประสงค์ที่จะขออนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ให้ FPHT เนื่องจาก FCL มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลายทวีปทั่วโลก รวมถึงมีความพร้อมด้านเงินทุน ทั้งนี้ ตามแผนงานของ FPHT ได้ระบุว่า FCL และ FPHT จะไม่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบในประเทศไทย ซึ่งมีลักษณะที่เหมือนหรือเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของ GOLD แต่ไม่รวมถึงการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนส่วนบุคคลในอนาคต ซึ่ง FCLหรือบริษัทย่อยของ FCL จะเป็นสปอนเซอร์ หรือผู้จัดการ ในการบริหารจัดการธุรกิจดังกล่าว โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ในการเข้าทำรายการ

GOLD จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการดังกล่าวและเรื่องที่เกี่ยวข้อง ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV และ GOLD ซึ่งมีกำหนดการจัดประชุมขึ้นในวันที่ 17 ธันวาคม 2558 เวลา 10.00 น. และวันที่ 17 ธันวาคม 2558 เวลา 14.00 น. ตามลำดับ (เนื่องจาก GOLD มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ ถือหุ้น GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 55.73 เป็นเหตุให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของ GOLD ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียด้วย) โดยเรื่องที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประกอบด้วย

- 1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของ GOLD
- 2) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- 3) การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในกรณีนี้ FPHT จะยื่นขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่สจ. 36/2546 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ โดย FPHT จะได้รับการผ่อนผันต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD มีมติยินยอมให้ FPHT ไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ภายหลังจากได้มาซึ่งหลักทรัพย์ดังกล่าว

โดยในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวและเรื่องที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการอนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ให้แก่ FPHT แล้ว GOLD คาดว่าจะดำเนินการเพื่อให้ FPHT จงซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ GOLD รวมทั้งนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ซึ่งเสนอขายให้แก่ FPHT เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 3 เดือน ภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD

ทั้งนี้ ในการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD พิจารณา (1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของ GOLD (2) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ (3) การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) เนื่องจากเรื่องต่างๆ ตาม (1) – (3) ดังกล่าว เป็นเรื่องที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน และเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากมีเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติ จะถือว่าเรื่องอื่นๆ ที่ได้รับการอนุมัติแล้วเป็นอันยกเลิก และจะไม่มี การเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน และเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน กับเรื่องที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีก

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD มีมติอนุมัติ (1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของ GOLD (2) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ (3) การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) บริษัทฯ และ GOLD จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการสามย่านต่อไป (โครงการสามย่านจะเป็นการร่วมลงทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD มีมติอนุมัติเรื่องต่างๆ ตาม (1) – (3) ข้างต้น แต่ไม่อนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน บริษัทฯ และ GOLD จะยังคงดำเนินการตาม (1) – (3) ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

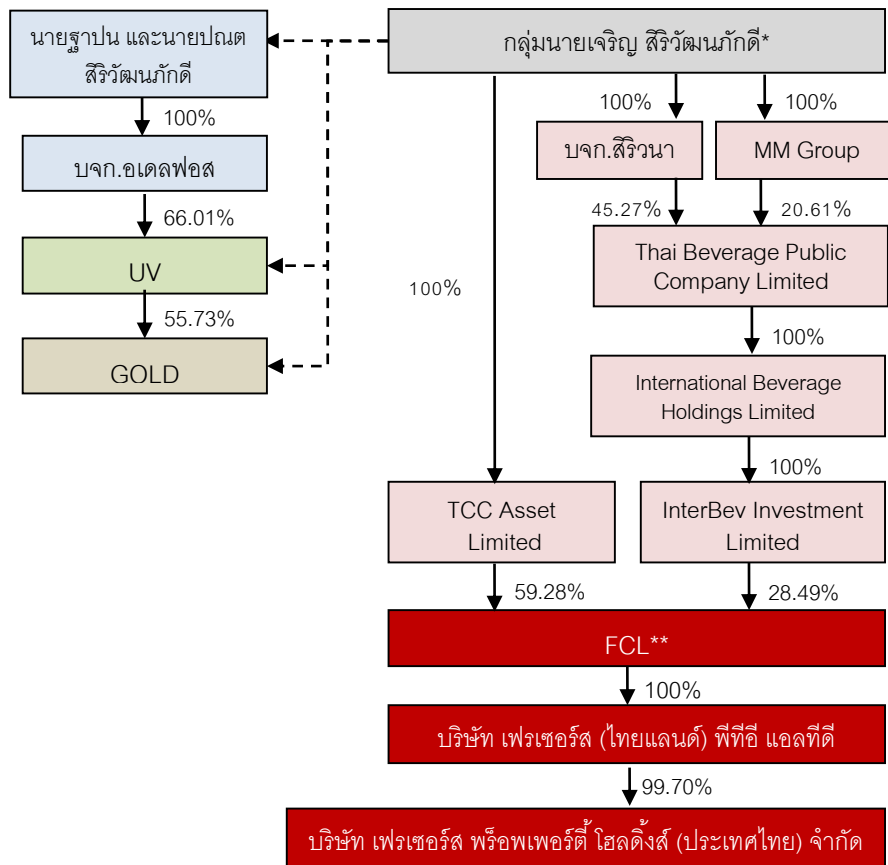
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

- ผู้ออกและเสนอ : บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
 ขายหุ้น
- ผู้ได้รับการ : Frasers Property Holdings (Thailand) Co.,Ltd ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Frasers Centrepoint
 จัดสรรและ Limited
- ผู้ขอผ่อนผัน
- ความสัมพันธ์ : ■ FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และ GOLD โดยมีรายละเอียดความสัมพันธ์ดังนี้
- นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของ TCC Asset Limited¹ (“TCCA”) และ InterBev Investment Limited² (“IBIL”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ FCL ใน

¹ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ถือหุ้นใน TCCA ท่านละร้อยละ 50.00

² International Beverage Holdings Limited (“IBHL”) ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ใน IBIL และ Thai Beverage Public Company Limited (“ThaiBev”) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 1000.00 ใน IBHL ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ThaiBev ได้แก่ บริษัท สิริwana จำกัด (“สิริwana”) และ MM Group Limited (“MM Group”) โดยแต่ละกิจการถือหุ้น ThaiBev ในสัดส่วนร้อยละ 45.27 และร้อยละ 20.61 ตามลำดับ และด้วยเหตุที่นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ถือหุ้นในสิริwana รวมกันประมาณร้อยละ 51.00 และถือหุ้นใน MM Group รวมกันเท่ากับร้อยละ 100.00 ส่งผลให้ทั้งสองท่านถือหุ้นใน FCL เท่ากับสัดส่วนการถือหุ้น FCL โดย IBIL ซึ่งเท่ากับร้อยละ 28.49

ปัจจุบัน (TCCA และ IBIL ถือหุ้นใน FCL ร้อยละ 59.28 และร้อยละ 28.49 ตามลำดับ) มีความสัมพันธ์เป็นญาติสนิทกับกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ GOLD (อันได้แก่ นายปณต สิริวัฒนภักดี³ นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี⁴ และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์⁵) โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้



หมายเหตุ * เป็นญาติสนิทกับกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD UV และบจก.อเดลฟอส

** เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์

ที่มา : ข้อมูลโครงสร้างการถือหุ้นของ FCL มาจาก FCL

³ นายปณต สิริวัฒนภักดี ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ GOLD UV และ FCL นอกจากนี้ ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ UV ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 55.73 ใน GOLD (นายปณต สิริวัฒนภักดี เป็นกรรมการและถือหุ้นร้อยละ 50.00 ในบริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่ง ณ วันที่ 16 มีนาคม 2558 ถือหุ้นร้อยละ 66.01 ใน UV) ทั้งนี้ นายปณต สิริวัฒนภักดี เป็นบุตรชายของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี

⁴ นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ GOLD และ UV นอกจากนี้ ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ UV ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 55.73 ใน GOLD (นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี เป็นกรรมการและถือหุ้นร้อยละ 50.00 ในบริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่ง ณ วันที่ 16 มีนาคม 2558 ถือหุ้นร้อยละ 66.01 ใน UV) ทั้งนี้ นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี เป็นบุตรชายของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี

⁵ นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ GOLD และ FCL ทั้งนี้ นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ เป็นสามีของบุตรสาวของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี

○ GOLD UV ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD FCL และ FPHT มีกรรมการร่วมกัน ดังนี้

ชื่อกรรมการ	FCL	FPHT (ผู้ขอผ่อนผัน)	GOLD	UV (ผู้ถือหุ้นใหญ่ ของ GOLD)
นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี	-	-	✓	✓*
นายปณต สิริวัฒนภักดี	✓	-	✓*	✓*
นายโชติพัฒน์ พีชานนท์	✓	-	✓*	-
นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	✓	-	✓*	✓*

หมายเหตุ * กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ GOLD ครั้งที่ 6/2558 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 ได้มีมติอนุมัติให้ GOLD เพิ่มทุนจดทะเบียนของ GOLD จาก 7,780,590,264.25 เป็น 11,037,670,000 บาท แบ่งออกเป็น 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท โดยออกหุ้นสามัญ จำนวน 685,700,997 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และ GOLD (รายละเอียดความสัมพันธ์ปรากฏในข้อ 2 ข้างต้น) โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 7.25 บาท รวมมูลค่าเท่ากับ 4,971,332,228.25 บาท ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่ FPHT นั้น เนื่องจาก GOLD พิจารณาว่า FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลายทวีปทั่วโลก รวมถึงมีความพร้อมด้านเงินทุน ทำให้ GOLD จะได้รับประโยชน์จากการเข้าถือหุ้นเพื่อร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจในการบริหารจัดการโครงการที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน (Mixed - Use) ที่ GOLD มีแผนจะดำเนินการ ทั้งในส่วนของโครงการอพวช ภูเก็ต เซ็นเตอร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 และโครงการสามย่านที่จะมีการขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อยู่ โดย GOLD และ FCL จะประสานความร่วมมือทางธุรกิจในด้านต่างๆ ระหว่างกัน เช่น ความรู้เทคโนโลยีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ฐานลูกค้า เครือข่ายทางธุรกิจ โดย FCL จะส่งผู้บริหารหรือพนักงานที่มีประสบการณ์มาเข้าร่วมประชุมหารือและแบ่งปันประสบการณ์ในฐานะฝ่ายจัดการของ GOLD ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถแข่งขันของ GOLD ในอนาคต รวมถึง GOLD ยังสามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ใช้เป็นเงินลงทุนในการขยายธุรกิจสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ของ GOLD ในอนาคต รวมถึงเป็นเงินลงทุนในโครงการสามย่านที่จะช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่ GOLD และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการในปัจจุบันของ GOLD ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มของ GOLD รวมทั้งประโยชน์ที่ GOLD และบริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน มีรายละเอียดดังนี้

วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัดครั้งนี้ GOLD จะได้รับเงินจำนวน 4,971,332,228.25 บาท ภายในระยะเวลา 3 เดือน ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่ง GOLD มีวัตถุประสงค์นำเงินที่ได้รับดังกล่าว มาใช้ดังนี้

- เพื่อนำไปเป็นเงินทุนในการซื้อที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อขาย ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ GOLD ในปี 2559 – 2560 ประมาณ 2,000 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะใช้เงินดังกล่าวในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในแบรนด์โกลดเด็น วิลเลจ จำนวนประมาณ 3 โครงการ และทาวน์เฮ้าส์ในแบรนด์โกลดเด็น ทาวน์ จำนวนประมาณ 4 โครงการ โดยมีระดับราคาประมาณ 2 – 10 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 4,500 ล้านบาท โดยใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการ 3 – 4 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมประมาณ 2,500 ล้านบาท ในการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้าน โดย GOLD อาจมีการปรับเปลี่ยนมูลค่าเงินลงทุนในการซื้อที่ดิน และการก่อสร้าง เพื่อให้ GOLD สามารถพัฒนาโครงการได้ประสบความสำเร็จตามสภาวะแวดล้อมในอนาคต ทั้งนี้ GOLD เห็นว่า GOLD จะไม่มีความเสี่ยง หรือได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการลงทุนนี้ เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของ GOLD ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- เพื่อเป็นเงินทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์กรรมของ GOLD ได้แก่ โครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ในปี 2559 เพื่อให้โครงการเสร็จสมบูรณ์พร้อมเปิดให้บริการ จำนวนประมาณ 1,000 ล้านบาท อาทิเช่น ค่าก่อสร้างโครงการในส่วนโรงแรมบางส่วน ค่าตกแต่งภายในโครงการทั้งในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนโรงแรม ค่าตกแต่งภูมิทัศน์ของโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการเปิดดำเนินการโครงการ โดยในส่วนของอาคารสำนักงานในโครงการดังกล่าว มีอัตราการจองพื้นที่เช่าที่บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำแล้วประมาณร้อยละ 44 ของพื้นที่สำนักงานรวม ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าบริษัทฯ จะไม่มีความเสี่ยง หรือได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการลงทุนนี้ เนื่องจากเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- เพื่อเป็นเงินลงทุนในโครงการสามย่าน ซึ่ง GOLD จะเข้าร่วมลงทุนกับกลุ่มผู้ที่ได้รับสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนในส่วนของ GOLD ประมาณ 1,960 ล้านบาท (รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง กรณีการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน) อย่างไรก็ตาม GOLD จะเข้าลงทุนโครงการสามย่าน ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV และ GOLD มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว พร้อมกับอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และรายการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ การร่วมลงทุนดังกล่าวจะต้องได้รับการยินยอมจากคณะกรรมการตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 (“คณะกรรมการประสานงาน”) ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นผู้ให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการสามย่านดังกล่าว ทั้งนี้ หากในกรณีที่คณะกรรมการประสานงานไม่ยินยอมให้มีการร่วมลงทุนดังกล่าว GOLD จะนำเงินเพิ่มทุนในส่วนนี้ไปลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายของ GOLD ต่อไป

ทั้งนี้ ผลกระทบในการเข้าลงทุนในโครงการสามย่านต่อ GOLD จะเกิดขึ้น ในกรณีภายหลัง GOLD เข้าลงทุนในบริษัทจัดตั้งใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการสามย่านแล้ว และหากเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาให้ใช้สิทธิกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยสิ้นสุดลงจากการที่กลุ่มผู้ได้รับสิทธิผิดสัญญา และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลาที่กำหนด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะมีสิทธิเรียกให้กลุ่มผู้ได้รับสิทธิชำระหนี้ที่ค้างชำระพร้อมดอกเบี้ย และค่าเสียหายในส่วนที่เกินจากหลักประกัน (ถ้ามี) รวมทั้งค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการไม่ชำระหนี้หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญา และค่า

ผลประโยชน์ตอบแทนรายปี รวมทั้งค่าส่วนแบ่งรายได้ที่กลุ่มผู้ได้รับสิทธิต้องให้แก่มหาวิทยาลัย จนกว่ามหาวิทยาลัย จะหาผู้ประกอบการรายใหม่ได้ ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 2 ปี นอกจากนี้ GOLD ยังมีความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะปกติของธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป เช่น กรณีไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 4 ปี อันเกิดจากปัจจัย ต่างๆ เช่น กรณีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการสามย่านไม่ผ่านการพิจารณาอนุญาต จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้รับเหมาก่อสร้างของโครงการปฏิบัติงานล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนงาน ซึ่งจะทํา ให้การรับรู้รายได้ของ GOLD จากโครงการดังกล่าวล่าช้าออกไป หรือมีต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการได้ อย่างไรก็ตาม GOLD เห็นว่าในช่วงระยะเวลาการก่อสร้างดังกล่าว ต้นทุน และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่เป็นเงินลงทุน จะ สามารถบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ ซึ่งจะไม่กระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัทฯ รวมถึงไม่กระทบต่อ ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของ GOLD

อนึ่ง หากในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD และ UV มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว หรือไม่อนุมัติการ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และรายการที่เกี่ยวข้อง หรือคณะกรรมการ ประสานงานไม่ยินยอมให้มีการร่วมทุนดังกล่าว GOLD จะนำเงินเพิ่มทุนในส่วนนี้ไปลงทุนในโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายของ GOLD ต่อไป โดยจะนำเงินไปเป็นเงินทุนในการซื้อที่ดินในปี 2559 - 2560 เพิ่มเติมจากที่กล่าวไว้ข้างต้นอีกประมาณ 1,960 ล้านบาท โดย GOLD จะใช้เงินทุนดังกล่าวในการพัฒนา โครงการบ้านเดี่ยวในแบรนด์โกลเด้น วิลเลจ เพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 3 โครงการ และทาวน์เฮ้าส์ในแบรนด์ โกลเด้น ทาวน์ เพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 4 โครงการ โดยมีระดับราคาประมาณ 2 - 10 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าการ ลงทุนรวมประมาณ 4,500 ล้านบาท โดยใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการ 3 - 4 ปี ทั้งนี้ GOLD จะกั๊ยืมเงินเพิ่มเติม ประมาณ 2,500 ล้านบาท ในการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้าน

- เพื่อนำไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

รายละเอียดโดยสรุปมีดังนี้

แหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุน	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)
เงินรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT	4,971
ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและเป็นเงินทุน หมุนเวียน	2,000
เงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์กรรม	1,000
ลงทุนในโครงการสามย่าน (ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49)	1,960

ประโยชน์ที่ GOLD และบริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นทางเลือกหนึ่งในการระดมทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจของ GOLD โดย GOLD สามารถ นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ไปใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุนใน โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของ GOLD ทั้งโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อขายที่อยู่ระหว่างดำเนินการใน ปัจจุบันและโครงการในอนาคต รวมถึงการลงทุนในโครงการสามย่าน ที่จะช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่ GOLD และบริษัทฯ ได้ ซึ่งจะส่งผลให้ GOLD และบริษัทฯ มีฐานะทางการเงินและสภาพคล่องที่มั่นคงขึ้น โดยภายหลังการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ดังกล่าว บริษัทฯ จะถือหุ้นใน GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 39.28 ซึ่งยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุด และยังคงมีหน้าที่จัดทำ งบการเงินโดยรวมงบการเงินของ GOLD เนื่องจากยังคงมีอำนาจในการควบคุม โดยบริษัทฯ จะยังคงพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในแนวสูงต่อไป

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ดังกล่าว จะเป็นผลให้ FPHT ได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ GOLD ร้อยละ 29.51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ GOLD (ภายหลังการเพิ่มทุน) ซึ่งข้ามร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ GOLD (ภายหลังการเพิ่มทุน) ซึ่งในกรณีดังกล่าว FPHT จะมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 12/2554”) อย่างไรก็ตาม FPHT มีความประสงค์จะยื่นคำขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่สจ. 36/2546 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (Whitewash) โดย FPHT จะได้รับการผ่อนผันต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD มีมติอนุมัติให้ GOLD ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ FPHT และอนุมัติยินยอมให้ FPHT ไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ภายหลังได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD จำนวนดังกล่าว

อนึ่ง หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าว FPHT ไม่ประสงค์จะลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD และ GOLD จะไม่เข้าร่วมลงทุนในโครงการสามย่านกับกลุ่มผู้ที่ได้รับสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเนื่องจาก GOLD จะมีเงินทุนไม่เพียงพอในการดำเนินการ

4. ประเภทและขนาดของรายการ

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และ GOLD (รายละเอียดความสัมพันธ์ปรากฏในข้อ 2 ข้างต้น) เป็นเหตุให้การเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่ารายการ 4,971,332,228.25 บาท เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 66.88 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดรายการรวมกับรายการเกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ การขายที่ดินเปล่าอำเภอทับสะแก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการร้อยละ 1.77 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และรายการเกี่ยวข้องกันรายการอื่นซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งนี้จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 อันได้แก่ การเข้าลงทุนในโครงการสามย่านของ GOLD มูลค่าเงินลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นในสัดส่วนของ GOLD ประมาณ 1,960 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 26.37 (รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน) รายการเกี่ยวข้องกันทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 95.02 ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน

อิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

สำหรับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ให้แก่ FPHT นั้น FPHT จะได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

5. ข้อมูลทั่วไปและสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ GOLD

5.1 ข้อมูลทั่วไปของ GOLD

(ก) ประวัติความเป็นมา

GOLD ก่อตั้งเมื่อปี 2521 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ GOLD เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2537 และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2537 ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2555 UV ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV ให้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ ซึ่งภายหลังเสร็จสิ้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ GOLD โดยสมัครใจ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 UV ได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD โดยถือหุ้น GOLD รวมจำนวนทั้งสิ้น 574,369,645 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.64 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ GOLD ณ ขณะนั้น และ UV ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ GOLD (GOLD-W1) จำนวน 235,478,220 หน่วย

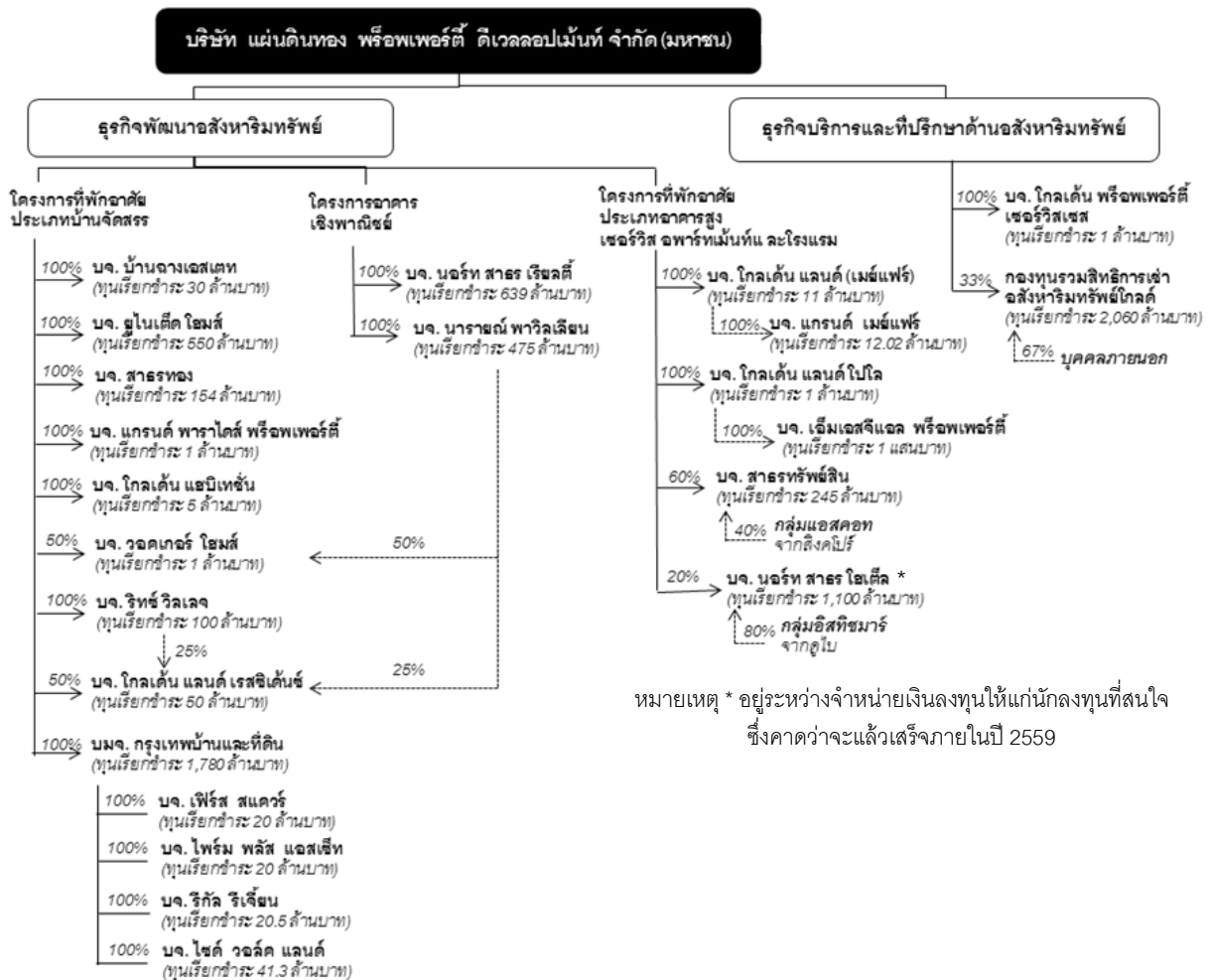
ในปี 2556 GOLD ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ภายใต้ชื่อ “บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด” เพื่อเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป โดย GOLD ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99

ในปี 2557 GOLD เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ได้อนุมัติการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท นอร์ท สแควร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้น รวมทั้งอนุมัติการจูงซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ หรือคิดเป็นเงินลงทุนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท

ในปี 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 22/2558 มีมติอนุมัติ (1) การลดทุนจดทะเบียนของ GOLD จำนวน 1,943,760 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้ออกจำหน่าย จำนวน 194,376 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท (2) การโอนทุนสำรองตามกฎหมายของ GOLD จำนวน 77,227,512 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของ GOLD (3) การลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ GOLD จำนวน 8,599,599,765.75 บาท จากเดิมทุนจำนวน 16,380,190,030 บาท เป็น 7,780,590,264.25 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท เพื่อชดเชยส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น และผล

ขาดทุนสะสมของ GOLD ซึ่งภายหลังการดำเนินการดังกล่าว GOLD จะไม่มีผลขาดทุนสะสม และจะมีส่วนเกินทุนจากการลดทุน จำนวน 4,830,330.75 บาท ซึ่งคณะกรรมการมีมติให้จ่ายคืนส่วนเกินทุนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.002948 บาท ทั้งนี้ GOLD ได้ดำเนินการจดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวข้างต้นต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 และกำหนดวันจ่ายเงินส่วนเกินจากการลดทุนดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 28 กันยายน 2558

ปัจจุบัน GOLD มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จำนวน 7,780,590,264.25 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,638,019,003 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 GOLD มีบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้











หมายเหตุ * อยู่ระหว่างจำหน่ายเงินลงทุนให้แก่นักลงทุนที่สนใจ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2559

(ข) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

GOLD บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก คือ (1) การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และ (2) การพัฒนาโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ รายละเอียดดังนี้

- โครงการที่อยู่อาศัย GOLD และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อจำหน่ายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยเป็นการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในลักษณะแนวราบในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งในปัจจุบัน GOLD ได้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้แบรนด์ ดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
บ้านเดี่ยว*		15 – 30 ล้านบาท	โกลดัน เลเจนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์
บ้านเดี่ยว*		7 – 10 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> ○ โกลดัน เพรสทีจ วัชรพล – สุขุมวิท 5 ○ โกลดัน เพรสทีจ เอกชัย – วงแหวน
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด*		3.5 – 7 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> ○ โกลดัน วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว ○ โกลดัน วิลเลจ อ่อนนุช – พัฒนาการ
บ้านเดี่ยว*		3.5 – 7 ล้านบาท	○ โกลดัน นีโอ อ่อนนุช – พัฒนาการ
ทาวน์เฮ้าส์*		2 – 3 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> ○ โกลดัน ทาวน์ อ่อนนุช – พัฒนาการ ○ โกลดัน ทาวน์ ปิ่นเกล้า – เจริญสนิทวงศ์ ○ โกลดัน ทาวน์ วัชรพล – สุขุมวิท 5 ○ โกลดัน ทาวน์ รัตนวิเศษ – สถานีรถไฟฟ้าบางพลู ○ โกลดัน ทาวน์ งามวงศ์วาน – ประชาชื่น ○ โกลดัน ทาวน์ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา ○ โกลดัน ทาวน์ ลาดพร้าว – เกษตรวมมิตร
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์*		2 – 5 ล้านบาท	โกลดัน อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ดิวานนท์
บ้านเดี่ยว**		5 – 30 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> ○ เดอะ แกรนด์ พระราม 2 ○ เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ ○ เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า ○ เดอะ แกรนด์ บางนา – วงแหวน
ทาวน์เฮ้าส์**		2 – 3 ล้านบาท	ไทม์ พระราม 5

หมายเหตุ * โครงการของบริษัท โกลดัน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

** โครงการของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

- โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ ปัจจุบัน GOLD มีโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบธุรกิจประเภท เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โรงแรม และอาคารสำนักงาน ดังนี้

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
โครงการดิ แอสคอต สาทร แบงคอก และสกาย วิลล่าส์	โครงการตั้งอยู่ในเขต CBD (Central Business District) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมและโรงแรม ที่ทันสมัย สูง 35 ชั้น จำนวน 177 ยูนิต อยู่ใกล้ย่านธุรกิจถนนสีลมและสาทร และใกล้สถานีรถไฟฟ้าชองนันทรี บริหารอาคารโดย ดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ โดยบริเวณพื้นที่ระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของสกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่หรูหราและออกแบบโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
โครงการเมย์แฟร์ เมริคอต เอ็กเซคคิว ทีฟ อพาร์ทเมนท์	เมย์แฟร์ เมริคอตถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่หรูหราที่สุดแห่งหนึ่งของ กรุงเทพฯ โดยตัวอาคารสูง 25 ชั้นซึ่งปัจจุบันได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรม ได้ และบริษัทได้ขายสิทธิการเช่าของอาคารดังกล่าวให้แก่กองทุนโกลด์พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์(บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณ 1 ใน 3) ตัวอาคารประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 164 ห้อง ห้องพักมีขนาดตั้งแต่ 1-3 ห้องนอน บริหารโครงการโดยเมริคอต อินเตอร์เนชั่น แนล ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ใจกลางซอย หลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และใกล้สวนลุมพินี
โครงการโกลด์เด็นแลนด์ บิวด์ิง	โครงการโกลด์เด็นแลนด์ บิวด์ิง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัว อาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรม ที่สำคัญ เช่น Central World เกษรพลาซ่า เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมไพล์ ซีซั่น โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ และ โรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้ สามารถเดินทางจาก สถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีราชดำริและสถานีชิดลม โดยอาคารได้รับการออกแบบมา ให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร
โครงการ พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่ คลับ	พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่ คลับ ตั้งอยู่ที่อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เป็นรี สอร์ทเพื่อการพักผ่อนและอยู่อาศัยท่ามกลางทิวทัศน์เชิงเขาอันสวยงาม มีเนื้อที่ ประมาณ 2,000 ไร่ ประกอบด้วย สนามกอล์ฟมาตรฐาน 18 หลุม รายล้อมด้วยเนินเขา สูง และน้ำตกตามธรรมชาติ ที่ดินจัดสรร คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว โรงเรียนฝึกหัดกอล์ฟ สปอร์ตคอมเพล็กซ์ สวนป่า พร้อมด้วยอาคารสโมสรอันกว้างใหญ่ ร้านค้า ห้องสัมมนา และยังมีพื้นที่สำหรับพัฒนาอย่างต่อเนื่องในอนาคต
โครงการสาทร สแควร์*	โครงการเป็นอาคารสำนักงานสูง 39 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใน ย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนาฬิกาสาทรนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าชองนนตรีอาคารสาทร สแควร์ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง ไม่มีเสาทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน
โครงการดับบลิว ไฮเต็ล แบงคอก	โรงแรมดับบลิว ไฮเต็ล แบงคอก ตั้งอยู่ข้างอาคารสาทร สแควร์ บนถนนสาทร เป็น โรงแรมหรูที่มีห้องพักจำนวน 403 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และมีความ สะดวกสบายในการเดินทางทั้งทางรถยนต์ และรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยโรงแรมได้เริ่มเปิด ดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนธันวาคม 2555
โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)	โครงการตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อสร้างบนเนื้อที่ดิน 8-3-75.28 ไร่ ตั้งอยู่ตรงหัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนน รัชดาภิเษก ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยโครงการจะ พัฒนาเป็นพื้นที่สำนักงานและโรงแรม มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณเดือน มิถุนายน ปี 2559

หมายเหตุ * สิ้นทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.

โครงสร้างรายได้ของ GOLD บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ปี 2555-2557 และเดือนมกราคม – กันยายน 2558 มีดังนี้

	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557		ม.ค. - ก.ย. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย								
อสังหาริมทรัพย์								
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
- โครงการบ้านเดี่ยว	842.00	50.09	622.23	39.04	3,071.94	69.26	4,746.72	83.59
- โครงการอาคารชุด	3.88	0.23	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการเช่าและบริการ								
- เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และ โรงแรม	393.15	23.39	412.17	25.86	376.02	8.48	327.55	5.77
- อาคารสำนักงานให้เช่า	318.10	18.92	439.65	27.58	532.81	12.01	522.07	9.91
- อื่นๆ	63.51	3.78	69.15	4.34	51.64	1.16	36.86	0.65
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ								
- โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ	22.76	1.35	22.17	1.39	19.43	0.44	12.28	0.22
รายได้อื่น								
- กำไรจากการจำหน่าย สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นถือ ไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	323.73	7.30	1.24	0.02
- รายได้จากเงินลงทุน	23.38	1.39	14.15	0.89	17.71	0.40	11.99	0.21
- รายได้จากค่าบริการ โครงการ	5.81	0.35	8.25	0.52	-	-	-	-
- รายได้อื่นๆ	8.30	0.50	6.11	0.38	41.89	0.95	19.91	0.35
รายได้รวม	1,680.89	100.00	1,593.87	100.00	4,435.17	100.00	5,678.62	100.00

(ค) คณะกรรมการ

คณะกรรมการของ GOLD ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวันชัย ศรทูลทัต	ประธานกรรมการ
2.	นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
3.	นายสุภาพ สิริวัฒนภักดี	กรรมการ
4.	นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ
5.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ
6.	นายชายน้อย เพื่อนโกศล	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
7.	นายอุดม พัวสกุล	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
8.	นายชินวัฒน์ ชินแสงอร่าม	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
9.	นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการและประธานอำนวยการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้แก่ นายปณต ศิริวัฒนภักดี นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร นายธนพล ศิริธนชัย และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์โดยกรรมการสองในสี่คนลงนามและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

คณะผู้บริหารของ GOLD ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายธนพล ศิริธนชัย	ประธานอำนวยการ
2.	นายสมบุญ วัฒนาชัชวาล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3.	นายแสนดิน สุชี	กรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการที่อยู่อาศัย
4.	นายกำพล ปุญโญณี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาธุรกิจ
5.	นายวิทวัส คุตตะเทพ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการเชิงพาณิชย์กรรม
6.	นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน

(ง) ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกของ GOLD ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นล่าสุด มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1.	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	912,829,675	55.73
2.	WELL BASE DEVELOPMENT LIMITED*	284,353,695	17.36
3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	82,689,523	5.05
4.	กองทุนเปิด บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการเลี้ยงชีพ	16,525,800	1.01
5.	กองทุนเปิดบัวหลวงโครงสร้างพื้นฐาน	9,541,900	0.58
6.	นายบุญเกียรติ เอื้อสุดกิจ	8,249,100	0.50
7.	EAST FOURTEEN LIMITED-EMERGING MARKETS SMALL CAP SERIES	6,949,400	0.42
8.	นายสนธิ ดุษฎีโหนด	5,862,900	0.36
9.	นายวิโรจน์ จิระพงษ์ตระกูล	5,501,400	0.34
10.	นางสุดใจ วุฒิสักดิ์ศิลป์	4,650,000	0.28

หมายเหตุ * เป็นกองทุนส่วนบุคคล ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD และ UV

(จ) สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ GOLD สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 – 2557 และงบการเงินสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปีบัญชี 2555 – 2557
และงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	2555 (ปรับปรุง ใหม่)	2556	2557 (ปรับปรุง ใหม่)	30 ก.ย.2558
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	219.05	156.36	147.94	194.35
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	113.99	11.73	9.54	14.50
ลูกหนี้การค้า	117.92	120.73	92.24	106.23
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.75	1.62	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	196.24	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	656.29	1,883.63	11,399.36	10,755.03
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	80.54	107.51	177.87	217.84
สินทรัพย์จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย	-	50.95	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,384.78	2,332.53	11,826.95	11,287.95
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	6.51	5.58	34.58	16.83
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	371.31	271.35	243.73	239.55
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	174.72	212.78	188.43
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	149.01	154.58	51.78	51.78
ค่าความนิยม	-	-	1.63	1.63
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,429.06	6,212.59	5,243.41	6,175.28
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	1,521.52	1,489.24	1,446.15	1,408.02
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,691.87	1,787.25	1,828.17	1,959.95
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	48.41	55.13	13.22	11.53
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27.43	20.54	50.14	51.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	66.97	76.03	317.58	192.33
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,312.09	10,247.01	9,443.17	10,296.56
รวมสินทรัพย์	11,696.87	12,579.54	21,270.11	21,584.50
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1.82	865.63	3,647.17	3,216.90
เจ้าหนี้การค้า	39.60	132.37	798.35	1,309.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,342.94	242.74	2,817.96	2,515.55
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	249.47	249.99
ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	29.92	29.92	29.92	29.92
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.28	-	73.21	37.83
เงินรับล่วงหน้าค่าใช้จ่ายสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	1.98	25.31	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	2555 (ปรับปรุง ใหม่)	2556	2557 (ปรับปรุง ใหม่)	30 ก.ย.2558
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	475.8	378.55	532.09	620.27
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,893.34	1,674.52	8,148.17	7,979.77
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,971.59	3,022.54	3,539.24	3,636.34
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	262.21	273.42	470.02	481.10
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	798.89	769.16	738.96	716.52
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	206.10	204.00	341.36	329.80
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23.94	16.26	37.80	46.51
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	156.44	206.14	232.07	240.42
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	444.51	526.63	400.17	435.13
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,863.67	5,018.15	5,759.61	5,885.82
รวมหนี้สิน	5,757.02	6,692.67	13,907.78	13,865.58
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	16,382.13	16,382.13	16,382.13	7,780.59
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	11,341.48	12,678.71	16,380.19	7,780.59
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(3,810.72)	(4,746.78)	(7,337.81)	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,369.65)	(1,800.08)	(1,449.90)	178.11
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุม เดียวกัน	-	-	29.53	29.53
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	6,161.11	6,131.86	7,622.01	7,988.23
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(221.26)	(244.99)	(259.67)	(269.31)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,939.85	5,886.87	7,362.34	7,718.92
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,696.87	12,579.54	21,270.11	21,584.50

งบแสดงผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	ม.ค.-ก.ย. 2558
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	845.88	622.23	3,071.94	4,746.72
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	774.77	920.96	960.47	886.48
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	22.76	22.17	19.43	12.28
รายได้ค่าการจัดการ	5.81	8.25	-	-
รายได้จากการลงทุน	23.37	14.15	17.71	11.99
รายได้อื่น	8.30	6.11	365.62*	21.15**
รวมรายได้	1,680.89	1,593.87	4,435.17	5,678.62
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	636.39	483.54	2,147.47	3,333.89
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	578.29	621.07	600.39	479.22

งบแสดงผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	ม.ค.-ก.ย. 2558
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	11.61	12.50	12.73	8.94
ค่าใช้จ่ายในการขาย	73.45	69.72	326.66	499.22
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	686.41	536.79	815.26	709.63
ต้นทุนทางการเงิน	286.04	248.81	182.21	213.26
รวมค่าใช้จ่าย	2,272.19	1,972.43	4,084.72	5,244.15
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1.74)	(68.64)	0.75	25.19
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	5.77	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(593.04)	(447.20)	356.97	459.65
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(27.23)	(6.95)	(52.36)	(98.24)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(620.27)	(454.15)	304.61	361.41

หมายเหตุ * กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขายจำนวน 323.73 ล้านบาท

** กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจจำนวน 1.24 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	ม.ค.-ก.ย. 2558
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(83.79)	(1,026.59)	(2,297.07)	2,073.72
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(190.33)	(59.68)	256.10	(1,177.35)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(326.37)	1,023.58	2,032.55	(849.95)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(600.49)	(62.69)	(8.42)	46.41

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม			
	2555	2556	2557	ม.ค.-ก.ย.2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.73	1.39	1.45	1.41
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.24	0.17	0.03	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.05)	(0.56)	(0.46)	0.34
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	23.23	26.92	25.77	26.75
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	15.50	13.37	13.97	13.46
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.75	0.38	0.32	0.40
ระยะเวลาขายสินค้า (วัน)	478.33	945.51	1113.37	897.33
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.71	5.62	4.61	4.22
ระยะเวลาการชำระหนี้โดยเฉลี่ย (วัน)	76.44	64.02	78.01	85.37
Cash Cycle (วัน)	417.39	894.86	1046.33	825.42

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม			
	2555	2556	2557	ม.ค.-ก.ย.2558
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	25.38%	28.64%	31.87%	32.30%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(20.86%)	(10.11%)	3.69%	10.89%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(33.69%)	(27.01%)	7.67%	6.54%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(8.70%)	(7.00%)	4.59%	6.35%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(4.65%)	(3.55%)	1.86%	3.46%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(19.02%)	(10.81%)	32.88%	54.29%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.14	0.13	0.26	0.53
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.97	1.14	1.90	1.80
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(1.07)	(0.52)	2.92	3.04

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของ GOLD และบริษัทย่อย สามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2555 GOLD มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 846 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 263 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการโกลเด้น เฮอริเทจ เฟส 2 และโครงการแกรนด์ โมนา โค เฟส 1 และในปี 2556 GOLD มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 622 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 224 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านจัดสรรเก่า และ GOLD ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายในโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยในปี 2557 GOLD มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 2,450 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 394 เพิ่มขึ้นจากโครงการบ้านจัดสรรที่พัฒนาใหม่ 7 โครงการ เป็น 3 โครงการที่พัฒนาระหว่างปี 2556 และ 4 โครงการที่พัฒนาระหว่างปี 2557 เป็นจำนวน 1,679 ล้านบาท และจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบ้านจัดสรรของกลุ่มบริษัท กรุงเทพ บ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) ที่ GOLD ได้เข้าไปลงทุนเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 จำนวน 770 ล้านบาท โดยยอดรายได้ดังกล่าวได้รวมรายได้ของกลุ่ม KLAND ตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2557 จนถึง 11 ธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นช่วงที่กิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันได้เข้าซื้อส่วนได้เสียจนถึงเกณฑ์ที่นับได้ว่าเข้าควบคุมกิจการเป็นจำนวน 598 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 GOLD มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,747 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 3,160 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 199 จากโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนาและเปิดขายแล้วจำนวน 12 โครงการ เทียบกับงวดเดียวกันเมื่อปี 2557 ที่มีเพียง 4 โครงการ จำนวน 1,807 ล้านบาท และจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบ้านจัดสรรของกลุ่ม KLAND เพิ่มขึ้นจำนวน 1,353 ล้านบาท โดยเป็นการเปรียบเทียบรายได้ 9 เดือนของปี 2558 เทียบกับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2557 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2557

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ผลกระทบจากการปรับปรุงงบการเงินสำหรับปี 2555 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ ทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเดิม 713 ล้านบาท เป็น 775 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2554 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 304 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการของโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ และในปี 2556 GOLD มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 921 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 146 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการของโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ โดยในปี 2557 GOLD มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 960 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นจากธุรกิจอาคารสำนักงาน อันได้แก่โครงการสาทร สแควร์ และโครงการโกลด์แลนด์ บิวติง จากอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ดีขึ้นกว่าปีก่อน ในขณะที่รายได้จากธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จากโครงการ เมย์แฟร์ แมริออท และแอสคอต สาทร ลดลง ซึ่งเป็นผลกระทบจากการลดลงของลูกค้าชาวต่างชาติที่เข้าพักอาศัยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2558 GOLD มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 886 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 187 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27 โดยเพิ่มขึ้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 135 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่ดีขึ้นกว่าปีก่อน และเพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จำนวน 59 ล้านบาท

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ

ปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 0.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และในช่วงปี 2556-2557 และงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 22 ล้านบาท 19 ล้านบาท และ 12 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า 0.6 ล้านบาท 3 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ร้อยละ 12 และร้อยละ 12 ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจ ตั้งแต่ปี 2555 – 2557 และงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 มีดังนี้

ธุรกิจ	อัตรากำไรขั้นต้น			
	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2556	ปี 2557	ม.ค. – ก.ย. 2558
การขายอสังหาริมทรัพย์	24.8%	22.3%	30.1%	29.8%
การให้เช่าและบริการ	25.4%	32.6%	37.5%	45.9%
กิจการสนามกอล์ฟ	49.0%	43.6%	34.5%	27.2%

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2555 GOLD มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 636 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวรวมการกลับรายการการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 12 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้ และในปี 2556 GOLD มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 484 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีต้นทุนในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น โดยปี 2557 GOLD มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,147 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น โดยมาจากโครงการใหม่ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 34 ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นใน

อุตสาหกรรมที่จะมีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับร้อยละ 32 ถึง ร้อยละ 36 สำหรับโครงการเก่า GOLD ยังทยอยขายเพื่อปิดโครงการ และคาดว่าจะปิดได้หมดในปี 2558 ส่วนต้นทุนขายของกลุ่ม KLAND มีอัตรากำไรขั้นต้นการปรับต้นทุนการเข้าซื้อกิจการของ GOLD จะอยู่ที่ร้อยละ 33 ซึ่งอยู่ในอัตรากำไรขั้นต้นของอุตสาหกรรม แต่ภายหลังปรับต้นทุนตามมูลค่าเข้าซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation “PPA”) อัตรากำไรขั้นต้นจะตกลงเหลือเพียงร้อยละ 23

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 GOLD มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า 2,277 ล้านบาท แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นเพียงร้อยละ 30 ลดลงร้อยละ 4 เนื่องจากการลดราคาเพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาดจากภาวะการแข่งขันที่สูง และการชะลอตัวของบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 578 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยอัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากต้นทุนของโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ทั้งนี้ บริษัทฯ เริ่มรับรู้ต้นทุนดังกล่าวโดยเฉพาะค่าเสื่อมราคาและค่าเช่าที่ดิน ในกลางเดือนกันยายน 2554 เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยในปี 2556-2557 และงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการจำนวน 621 ล้านบาท 600 ล้านบาท และ 479 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 67 ร้อยละ 63 และร้อยละ 54 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการในแต่ละปี โดยอัตราส่วนต้นทุนที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากอัตราการให้เช่าพื้นที่โครงการสาทร สแควร์ ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนค่าบริการเพิ่มขึ้นเฉพาะส่วนของต้นทุนผันแปรตามอัตราส่วนการให้เช่า โดยต้นทุนคงที่และค่าเสื่อมราคาไม่ได้ปรับขึ้นมา

ต้นทุนจากกิจการสนามกอล์ฟ

ในปี 2555 – 2557 และงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 12 ล้านบาท 13 ล้านบาท 13 ล้านบาท และ 9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 51 ร้อยละ 56 ร้อยละ 66 และร้อยละ 73 ของรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟในแต่ละปี ซึ่งต้นทุนสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีสาเหตุจากการปรับค่าแรง ต้นทุนค่าบำรุงรักษา ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่สูงขึ้น ในขณะที่ไม่สามารถสร้างรายได้มาชดเชยได้ เป็นเหตุผลให้บริษัทฯ จะไม่รวมธุรกิจดังกล่าวอยู่ในแผนดำเนินธุรกิจหลัก และจะจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวออกไป

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2555 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ อาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ ที่ใช้จ่ายเป็นค่านายหน้าของการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และในปี 2556 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 70 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ อาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ ที่จัดหาพนักงานของบริษัท ทำหน้าที่แทน และลดค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และสำหรับปี 2557 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 327 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 257 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 369 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อการเปิดขายโครงการใหม่ 7 โครงการ และค่าใช้จ่ายของกลุ่ม KLAND รวมถึงค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายระหว่างปี โดยค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ใช้ไปเป็นจำนวน 88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของยอดจองซื้อบ้านใหม่ ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายใช้ไปจำนวน 74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้จากการขาย ในส่วนของภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนบ้านและที่ดิน เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการขาย 499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 319 ล้านบาท เป็นผลจากการเติบโตของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นในส่วนภาชีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนบ้านและที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อการเปิดโครงการใหม่ และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายในระหว่างไตรมาส และจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่ม KLAND ที่เพิ่มขึ้นสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2558 จำนวน 119 ล้านบาท โดยเป็นการเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2557 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2557

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2555 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 686 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 266 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 165 ล้านบาท ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์จำนวน 46 ล้านบาท ภาษีโรงเรือนจำนวน 14 ล้านบาท จากการให้เช่าในอาคารสาทรสแควร์ที่เพิ่มขึ้น และภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นจำนวน 9 ล้านบาท เนื่องจากโอนบ้านและที่ดินมากขึ้น โดยในปี 2556 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 537 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 150 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 101 ล้านบาท ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 40 ล้านบาท ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจำนวน 34 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการจัดการลดลง จากการเลิกใช้บริการบริษัทนายหน้าในการหาผู้เช่าอาคาร จำนวน 14 ล้านบาท และค่าบริการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่ทยอยส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแลที่บันทึกเป็นค่าซ่อมแซมดูแลรักษาลดลงจำนวน 17 ล้านบาท แต่มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญในส่วนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทร่วมแห่งหนึ่งจำนวน 96 ล้านบาท และสำหรับปี 2557 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 815 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 278 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานจำนวน 174 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งจากพนักงานกลุ่ม KLAND และการเพิ่มขึ้นของพนักงานเพื่อรองรับการขายโครงการเพิ่มเติมของ GOLD รวมถึง GOLD มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ดำเนินงาน และมีแผนที่จะจำหน่ายออก จำนวน 154 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สิน หนี้สูญ และสงสัยจะสูญลดลง 93 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2558 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 710 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 328 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 176 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการส่วนกลางที่เพิ่มตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 และการรับรู้ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ KLAND ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 135 ล้านบาท โดยเป็นการเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2557 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2557

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2555 GOLD มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 286 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 113 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งเป็นผลจากการที่ GOLD รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของโครงการ สาทร สแควร์ เป็นค่าใช้จ่าย ขณะที่ปีก่อนหน้า GOLD บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการจนถึงกลางเดือนกันยายน 2554 เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้ว และสำหรับปี 2556-2557 GOLD มีต้นทุนทางการเงิน 249 ล้านบาท และ 182 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 37 ล้านบาท และ 67 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก GOLD เจรจาชอลดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินเดิม เปลี่ยนสถาบันการเงินผู้ให้เงินกู้ไปยังผู้ให้กู้ที่ให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า และส่วนของเงินกู้ยืมใหม่ก็สามารถบันทึกเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาโครงการได้ โดยดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และมีการจ่ายคืน

สถาบันการเงินตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านให้ลูกค้านอกจากนี้ เงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นตามใบแสดงสิทธิในระหว่างปี 2557 จำนวน 1,110 ล้านบาท ทำให้ประหยัดดอกเบี้ยจ่าย

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 GOLD มีต้นทุนทางการเงิน 213 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 เป็นผลมาจากต้นทุนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาซื้ออสังหาริมทรัพย์กลุ่ม KLAND เมื่อปลายปี 2557 GOLD เปลี่ยนแผนที่จะจ่ายชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวในราวไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นปี 2559

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2555-2557 และงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิหลังปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีใหม่จำนวน 620 ล้านบาท (ตามรายงานเดิม 667 ล้านบาท) ขาดทุนสุทธิ 454 ล้านบาท กำไรสุทธิ 305 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 361 ล้านบาท ตามลำดับ โดยผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในแต่ละปี เป็นผลมาจากการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทที่ฝ่ายบริหารได้กำหนดไว้ได้สำเร็จตามเป้าหมาย ซึ่งเกิดจากการผลิตสินค้าและการให้บริการที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด การบริหารต้นทุนและรายจ่ายในการขายและบริการที่มีประสิทธิภาพทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ รวมถึงการจัดโครงสร้างการบริหารงานและกำลังคนที่สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 GOLD มีสินทรัพย์รวม 12,580 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 883 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1,227 ล้านบาทโดย GOLD ได้ลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มใหม่จำนวน 5 โครงการ ส่วนสินทรัพย์หลัก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า สินทรัพย์จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ มีจำนวน 7,808 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปีก่อน 191 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 100 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 GOLD มีสินทรัพย์รวมจำนวน 21,270 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นจำนวน 8,690 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากส่วนของ GOLD 2,807 ล้านบาท และส่วนของ KLAND จำนวน 5,883 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียน 11,827 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56 ของสินทรัพย์รวม ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 9,443 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44 ของสินทรัพย์รวม สาเหตุของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์คือการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 9,515 ล้านบาท จากการจัดซื้อที่ดินในโครงการเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ และค่าก่อสร้างบ้านตามที่ถูกค้าได้จองซื้อแล้ว การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 242 ล้านบาท จากเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมาหลักในโครงการอพวยไอเซ็นเตอร์ จำนวน 214 ล้านบาท และการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 979 ล้านบาท จากการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้มีใช้ในการประกอบกิจการหลัก จำนวน 757 ล้านบาท และการโอนย้ายไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 619 ล้านบาท ในขณะที่มีการพัฒนาส่วนอาคารสำนักงานโครงการอพวยไอเซ็นเตอร์ จำนวน 141 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 GOLD มีสินทรัพย์รวม 21,585 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวน 315 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานและโรงแรมในโครงการอพวยไอเซ็นเตอร์ จำนวน 1,300 ล้านบาท และจากการลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา จำนวน 672 ล้านบาทจากการรับรู้ต้นทุนการขายบ้านจัดสรรของ GOLD มากกว่าค่าซื้อที่ดินใหม่ ค่าพัฒนาโครงการ และค่าก่อสร้างบ้านที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด และลดลง

จากการที่บริษัทย่อยได้รับภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ขอคืนจากกรมสรรพากร จำนวน 22.36 ล้านบาท และการลดลงของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการอพวยไอเซ็นเตอร์ จำนวน 90.35 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 GOLD มีหนี้สินรวม 6,693 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 936 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,051 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง จำนวน 1,100 ล้านบาท โดย GOLD ใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 865 ล้านบาท เพื่อจ่ายชำระ โดยให้สอดคล้องกับแผนการรับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของโบสำคัญแสดงสิทธิที่จะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักในปี 2557 ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตามแผน GOLD จะต้องเจรจาแหล่งเงินกู้ระยะยาว เพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นนี้ต่อไป และเจ้าหน้าที่การค้าเพิ่มขึ้น 93 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของงานพัฒนาโครงการบ้านและค่าก่อสร้างบ้าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 GOLD มีหนี้สินรวม 13,916 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 7,223 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในระหว่างปี โดยเป็นเงินกู้ระยะสั้นสำหรับจ่ายซื้อเงินลงทุน KLAND จำนวน 2,690 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวของ GOLD จำนวน 1,099 ล้านบาท และของกลุ่ม KLAND จำนวน 1,993 ล้านบาท รวมถึงหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 249 ล้านบาท นอกจากนี้ GOLD มีเจ้าหน้าที่การค้าเพิ่มขึ้น 112 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของงานพัฒนาโครงการบ้าน เจ้าหน้าที่การค้ากลุ่ม KLAND 113 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการปรับเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ KLAND 141 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 GOLD มีหนี้สินรวม 13,866 ล้านบาท ลดลงจากเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 42 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 GOLD มีส่วนของผู้ถือหุ้นของ GOLD จำนวน 6,132 ล้านบาท ลดลงสุทธิจากปีก่อน เป็นจำนวน 29 ล้านบาท อันเป็นผลจากการขาดทุนที่เกิดขึ้นในปีนี้จำนวน 430 ล้านบาท และ GOLD ได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นจากผู้ถือโบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 401 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 GOLD มีส่วนของผู้ถือหุ้นของ GOLD จำนวน 7,595 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 1,464 ล้านบาท เกิดจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนใหม่จากการใช้สิทธิโบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ GOLD (GOLD-W1) เป็นจำนวนเงิน 1,110 ล้านบาท โดย GOLD บันทึกรายการทุนชำระแล้วจำนวน 3,701 ล้านบาท และบันทึกส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 2,591 ล้านบาท โดยมีผลกำไรที่เกิดขึ้นสำหรับปี 2557 305 ล้านบาทและส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 30 ล้านบาท จากการซื้อส่วนได้เสียของกลุ่ม KLAND

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 GOLD มีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 7,719 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวน 357 ล้านบาท อันเป็นผลจากกำไรที่เกิดขึ้นสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2558 นี้ หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถควบคุม และเงินลดทุนที่คืนแก่ผู้ถือหุ้น

สภาพคล่อง

ปี 2555 GOLD มีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 84 ล้านบาท ถึงแม้ว่า GOLD จะสามารถโอนบ้านได้มากขึ้นกว่าปีก่อน แต่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมยังคงมีสัดส่วนที่สูง ด้านเงินสดรับจากธุรกิจให้เช่าจากโครงการสาทร สแควร์ ยังเป็นช่วงเริ่มต้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการได้ผู้เช่ายังคงสูงเช่นเดียวกัน รวมถึงการจ่ายเงินเพื่อยุติคดีความ ด้านกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน มีจำนวน 190 ล้านบาท เนื่องจากยังคงมีการลงทุนต่อเนื่องในโครงการเอฟวายไอเซ็นเตอร์ สำหรับกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน มีจำนวน 326 ล้านบาท ส่วนมากเป็นการจ่ายชำระดอกเบี้ย

ปี 2556 GOLD มีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 1,027 ล้านบาท เนื่องจาก GOLD มีการลงทุนเพิ่มในโครงการบ้านจัดสรรใหม่จำนวน 5 โครงการ ด้านกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 60 ล้านบาท เนื่องจาก GOLD ยังคงมีการลงทุนในอุปกรณ์ สำหรับงานก่อสร้างแบบบ้านใหม่ การปรับปรุงอาคารให้เข้าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลงทุนเพิ่มในลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ สำหรับกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน มีจำนวน 1,024 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น 815 ล้านบาท และได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 424 ล้านบาท ทั้งนี้มีการจ่ายชำระดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเป็นจำนวน 227 ล้านบาท

ปี 2557 GOLD มีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 2,297 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวน 2,882 ล้านบาท ในส่วนของกระแสเงินสดได้มาจากในกิจกรรมลงทุน มีจำนวน 256 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ประเภทถือไว้เพื่อขาย จำนวน 1,132 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 846 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวน 2,033 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิ 2,642 ล้านบาท การกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 1,999 ล้านบาท และจากเงินสดรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบแสดงสิทธิจำนวน 1,085 ล้านบาท รวมถึงเงินสดจ่ายสุทธิจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน 1,922 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 720 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 GOLD มีกระแสเงินสดได้รับจากการดำเนินงานจำนวน 2,074 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 638 ล้านบาท ในส่วนของกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 1,177 ล้านบาท เป็นส่วนของการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,341 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวน 850 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 2,940 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 214 ล้านบาท

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ที่ออกและเสนอขายให้แก่ FPHT จำนวน 685,700,997 หุ้น ในราคาเสนอขายเท่ากับ 7.25 บาทต่อหุ้นนั้น มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,971,332,228.25 บาท โดย FPHT จะชำระเงินค่าหุ้นทั้งจำนวนเป็นเงินโอน หรือแคชเชียร์เช็คให้แก่ GOLD ในวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นที่ GOLD จะกำหนดขึ้นไป ซึ่งกรณีนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวและเรื่องที่เกี่ยวข้อง GOLD คาดว่าจะดำเนินการเพื่อให้ FPHT จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ GOLD รวมทั้งนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ซึ่งเสนอขายให้แก่ FPHT เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 3 เดือน ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ในราคาหุ้นละ 7.25 บาท เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาระหว่าง GOLD กับ FPHT โดย GOLD อ้างอิงจากผลการประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) จากการจัดทำของฝ่ายบริหารของ GOLD รวมถึงพิจารณาราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในช่วง 30 วันทำการ ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทของ GOLD จะมีมติอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งเท่ากับ 6.87 บาทต่อหุ้น

อนึ่ง ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่ FPHT ในครั้งนี้ สูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น ที่ 4.75 บาทต่อหุ้น และมูลค่าตามบัญชี อีกทั้งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทของ GOLD โดยมีรายละเอียดดังนี้

- | | | |
|---|------|------------|
| ▪ ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ ติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทของ GOLD ตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2558 - วันที่ 5 พฤศจิกายน 2558 | 7.03 | บาทต่อหุ้น |
| ▪ มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 | 4.88 | บาทต่อหุ้น |
| ▪ ราคาหุ้นจากผลการจัดทำของฝ่ายบริหารของ GOLD (ภายหลังหักเงินปันผลจ่าย 0.05 บาทต่อหุ้น) ด้วยวิธีดังนี้ | | |
| ○ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) | 6.75 | บาทต่อหุ้น |
| ○ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) | 7.21 | บาทต่อหุ้น |
| ▪ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่บุคคลในวงจำกัด | 7.25 | บาทต่อหุ้น |

7. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

FPHT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด และเป็นผู้ขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD นั้น เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และ GOLD เนื่องจากกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นใหญ่ของ FCL มีความสัมพันธ์เป็นญาติสนิทกับกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ GOLD นอกจากนี้ กรรมการของ FCL ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทฯ และ GOLD รวมทั้งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD ทั้งนี้ รายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่าง FCL กับบริษัทฯ ปรากฏในข้อ 2 ของเอกสารฉบับนี้

8. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบัน FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT ไม่มีการถือหุ้นในบริษัทฯ และ GOLD แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และ FCL มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ขณะที่ GOLD และ FCL มีกรรมการร่วมกัน 3 ท่าน ได้แก่ นายปณต สิริวัฒนภักดี นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ซึ่งกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการดังกล่าว มิได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวและเรื่องที่เกี่ยวข้อง

กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวและเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ GOLD ได้ดำเนินการเสนอขายและรับชำระเงินค่าหุ้น รวมทั้งนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ซึ่งเสนอขายให้แก่ FPHT ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะส่งผลให้ FPHT เข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 29.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ภายหลังการเพิ่มทุน) โดย FCL ไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจ และแผนการบริหารกิจการของ GOLD อย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงไม่มี

นโยบายที่จะเปลี่ยนนโยบายการจ่ายเงินปันผล และไม่มีแผนในการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และภายหลังการเพิ่มทุนผู้ถือหุ้นใหญ่ 2 อันดับแรก ซึ่งได้แก่ UV และ FPHT จะถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 68.79 ซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่น ยังคงสามารถลงคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลในบางเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อบังคับของ GOLD กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เช่น การเพิ่มทุน การลดทุน การเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การซื้อหรือรับโอนกิจการ การขายหรือโอนกิจการ ควบรวมกิจการ การเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เป็นต้น และเมื่อนับรวมการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 5) ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ภายหลังการเพิ่มทุน) จะมีสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 15.81 (ไม่รวมส่วนของ WELL BASE DEVELOPMENT LIMITED ที่ถือหุ้นผ่านไทยเอ็นวีดีอาร์อีกบางส่วน) ซึ่งยังคงเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2544 ที่กำหนดให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้ว

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ GOLD เปรียบเทียบก่อนและหลังการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัด

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน*		หลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	912,829,675	55.73	912,829,675	39.28
Frasers Property Holdings (Thailand) Co.,Ltd	-	-	685,700,997	29.51
WELL BASE DEVELOPMENT LIMITED**	284,353,695	17.36	284,353,695	12.24
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	82,689,523	5.05	82,689,523	3.56
กองทุนเปิดบัวหลวงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการเลี้ยงชีพ	16,525,800	1.01	16,525,800	0.71
กองทุนเปิดบัวหลวงโครงสร้างพื้นฐาน	9,541,900	0.58	9,541,900	0.41
นายบุญเกียรติ เอื้อสุตกิจ	8,249,100	0.50	8,249,100	0.35
EAST FOURTEEN LIMITED-EMERGING MARKETS SMALL CAP SERIES	6,949,400	0.42	6,949,400	0.30
นายสนธิ ดุษฎีโหนด	5,862,900	0.36	5,862,900	0.25
นายวิโรจน์ จิระพงษ์ตระกูล	5,501,400	0.34	5,501,400	0.24
นางสุดใจ วุฒิสักดิ์ศิลป์	4,650,000	0.28	4,650,000	0.20

หมายเหตุ * ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

** เป็นกองทุนส่วนบุคคล ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD และ UV

ทั้งนี้ ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิ ในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 ได้กำหนดว่าในกรณีที่ราคาเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ก่อนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะส่งรับหุ้นในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน GOLD ต้องกำหนดไม่ให้ FPHT ในฐานะนักลงทุนนำหุ้นที่ได้รับจากการเสนอขายดังกล่าว ออกขายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยภายหลังจากวันที่หุ้นในส่วนเพิ่มทุนดังกล่าวทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน นักลงทุนสามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย

9. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย / เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง

นายปนต์ สิริวัฒนภักดี นายฐาปน สิริวัฒนภักดี นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร และนายธนพล ศิริธรชัย ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการ มิได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว

10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัท และ GOLD จะทำรายการดังกล่าวข้างต้นภายใต้เงื่อนไขสำคัญ คือ บริษัท และ GOLD ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ GOLD เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวและเรื่องที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ (1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของ GOLD (2) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ (3) การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ GOLD ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าว FPHT ไม่ประสงค์จะลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และ GOLD มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อ GOLD และบริษัท เนื่องจากการระดมทุนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นนักลงทุนที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมีศักยภาพด้านเงินทุนนั้น ทำให้ GOLD ได้รับประโยชน์จากการเข้าถือหุ้นเพื่อร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของ FPHT ใน GOLD เนื่องจาก FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT เป็นผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำระดับภูมิภาคเอเชีย ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในเมืองศูนย์กลางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และชุมชนที่สำคัญในหลายทวีปทั่วโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การดำเนินธุรกิจประเภทศูนย์การค้า โรงแรม และโครงการที่มีการใช้ประโยชน์ผสมผสาน (Mixed - Use) ที่ GOLD มีแผนจะดำเนินการ นอกจากนี้ GOLD ยังสามารถระดมทุนได้ในระยะเวลาอันสั้นและได้รับจำนวนเงินตามจำนวนที่ต้องการ เมื่อเปรียบเทียบกับ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป ซึ่งมีขั้นตอนและใช้ระยะเวลายาวนานกว่า รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการมากกว่า อีกทั้งการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป หรือการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ GOLD นั้น มีความไม่แน่นอนว่า GOLD อาจไม่สามารถระดมทุนจากประชาชนทั่วไป หรือได้รับการสนับสนุนจูงใจซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมได้เต็มจำนวนและ/หรือภายในระยะเวลาตามแผนงานที่ GOLD กำหนดไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและฐานะการเงินของ GOLD อีกทั้งยังไม่กระทบต่อสถานะการเงินและการดำเนินธุรกิจของ UV ซึ่งมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ต้องการใช้เงินทุนอยู่แล้วในปัจจุบัน

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD ให้แก่ FPHT ซึ่งจะทำให้ GOLD ได้รับเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 4,971,332,228.25 บาท ยังช่วยให้ GOLD มีแหล่งเงินทุนเพื่อนำไปใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของ GOLD ทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในปัจจุบันและโครงการในอนาคต ส่งผลให้ GOLD และบริษัท มีฐานะทางการเงินและสภาพคล่องที่มั่นคงเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีความสามารถในการสร้างรายได้มากขึ้นในอนาคต ซึ่งจะช่วยให้บริษัท ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD หาก GOLD มีผลการดำเนินงานจากการประกอบธุรกิจดีขึ้นในอนาคต

สำหรับราคาเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ให้แก่ FPHT ที่ 7.25 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่าง GOLD และ FPHT นั้น คณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจาก GOLD ได้นำมูลค่าหุ้นที่เกิดจากการประมาณการของฝ่ายบริหารของ GOLD มาร่วมพิจารณาในการเจรจาเพื่อกำหนดราคาหุ้นในการเข้าทำรายการกับ FPHT

ด้วยแล้ว อีกทั้ง ยังเป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นของ GOLD ที่แสดงในงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 ซึ่งมีมูลค่า 4.88 บาทต่อหุ้น และเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทของ GOLD ซึ่งเท่ากับ 7.03 บาทต่อหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทของ GOLD เห็นว่าเงินที่ GOLD ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ มีความเพียงพอต่อการเข้าลงทุนในโครงการสามย่านในสัดส่วนที่เป็นเงินลงทุนของ GOLD (นอกเหนือไปจากเงินที่บริษัทที่จะจัดตั้งใหม่จะกู้ยืมเพื่อการลงทุนในโครงการ) ซึ่งหากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD และ UV รวมถึงได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการประสานงานของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย GOLD คาดว่าจะลงทุนได้ในประมาณไตรมาส 2 ของปี 2559 และเงินที่ได้รับยังเพียงพอที่จะนำไปใช้ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ของ GOLD ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติของ GOLD

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทท่านใดที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

13. รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

13.1 สาเหตุที่ GOLD ไม่เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนโดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นเดิม หรือเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดและประโยชน์ที่จะได้รับการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด

GOLD พิจารณาที่จะจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ให้แก่ FPHT โดยไม่เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนโดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นเดิม หรือเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป เนื่องจากพิจารณาว่า FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลายทวีปทั่วโลก รวมถึงมีความพร้อมด้านเงินทุน ทำให้ GOLD จะได้รับประโยชน์จากการเข้าถือหุ้นเพื่อร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจในการบริหารจัดการโครงการที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน (Mixed - Use) และการระดมทุนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้นักลงทุนที่มีศักยภาพด้านเงินทุนโดยตรงนั้น ทำให้ GOLD สามารถระดมทุนได้ในระยะเวลาอันสั้นและได้รับจำนวนเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการ เมื่อเปรียบเทียบกับ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป ซึ่งมีขั้นตอนและใช้ระยะเวลายาวนานกว่า รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการมากกว่า อีกทั้งการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป หรือการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ GOLD นั้น มีความไม่แน่นอนว่า GOLD อาจไม่สามารถระดมทุนจากประชาชนทั่วไป หรือได้รับการสนับสนุนจูงใจซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมได้เต็มจำนวนและ/หรือภายในระยะเวลาตามแผนงานที่ GOLD กำหนดไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและฐานะการเงินของ GOLD อีกทั้งยังไม่กระทบต่อสถานะการเงินและการดำเนินธุรกิจของ UV ซึ่งมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ต้องการใช้เงินทุนอยู่แล้วในปัจจุบัน

13.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด

FPHT ซึ่งได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ และ/หรือธุรกิจหลักของ GOLD อย่างมีนัยสำคัญภายใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัดของ GOLD

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัด มีดังนี้

○ ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัท (Control Dilution)

$$\text{Control Dilution} = Q_e / (Q_o + Q_e)$$

โดยที่ Q_o = จำนวนหุ้นชำระแล้วที่มีอยู่เดิม ซึ่งเท่ากับ 1,638,019,003 หุ้น

Q_e = จำนวนหุ้นใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากการเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเท่ากับ 685,700,997 หุ้น

$$\text{ดังนั้น การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น} = 685,700,997 / (1,638,019,003 + 685,700,997)$$

$$\text{(Control Dilution)} = 29.51\%$$

ภายหลังการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด FPHT จะถือหุ้นของ GOLD จำนวน 685,700,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 29.51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ GOLD ซึ่งทำให้สิทธิการออกเสียง (Control Dilution) และส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิมลดลงร้อยละ 29.51 อย่างไรก็ตาม ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร เป็นเพียงผลกระทบจากการพิจารณาผลการดำเนินงานในอดีต ทั้งนี้ ภายหลังการเพิ่มทุน และมีการประสานประโยชน์ระหว่าง GOLD และ FCL โดย FCL จะส่งผู้บริหารหรือพนักงานที่มีประสบการณ์มาเข้าร่วมประชุมหารือและแบ่งปันประสบการณ์ในฐานะฝ่ายจัดการของบริษัทฯ รวมถึงได้รับเงินเพิ่มทุนในการขยายกิจการแล้ว GOLD คาดว่า GOLD จะมีการเติบโตของรายได้ที่สูงขึ้น รวมถึงจะลดสัดส่วนในการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อขาย (สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2558 GOLD มีรายได้ในสัดส่วนร้อยละ 83.59 ของรายได้รวม) และเพิ่มสัดส่วนรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในโครงการประเภทพาณิชย์กรรมที่ค่อนข้างมีความสม่ำเสมอ จากการนำเงินไปลงทุนเพื่อให้โครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์เสรีจสมบุนทร์ และลงทุนในโครงการสามย่าน โดยทั้งสองโครงการมีอัตราผลตอบแทน (IRR) ประมาณร้อยละ 10-12 อีกทั้ง GOLD จะสามารถนำเงินไปลงทุนในโครงการแนวราบเพิ่มเติม ซึ่งโครงการแนวราบจะมีอัตราผลตอบแทน (IRR) ประมาณร้อยละ 20

○ ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัท (Price Dilution)

$$\text{Price Dilution} = (P_o - P_e) / P_o$$

โดยที่ P_e = $(P_o Q_o + P_e Q_e) / (Q_o + Q_e)$

P_o = ราคาตลาด (ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของ GOLD ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทของ GOLD เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558) ซึ่งเท่ากับ 7.03 บาทต่อหุ้น

P_e = ราคาเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเท่ากับ 7.25 บาทต่อหุ้น

Q_o = จำนวนหุ้นชำระแล้วที่มีอยู่เดิม ซึ่งเท่ากับ 1,638,019,003 หุ้น

Q_e = จำนวนหุ้นใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากการเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเท่ากับ 685,700,997 หุ้น

$$\text{ดังนั้น } P_e = 7.09$$

$$\text{การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)} = (7.03 - 7.09) / 7.03 = -0.92\%$$

เนื่องจากราคาเสนอขายที่ 7.25 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของ GOLD ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วัน ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 ที่ 7.03 บาทต่อหุ้น ดังนั้น จึงไม่มีผลกระทบจากการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

13.3 เงื่อนไข หรือข้อตกลงอื่นใดกับนักลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิ ในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 ได้กำหนดว่าในกรณีที่ราคาเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนั้น ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ก่อนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสั่งรับหุ้นในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน GOLD ต้องกำหนดไม่ให้ FPHT ในฐานะนักลงทุนนำหุ้นที่ได้รับจากการเสนอขายดังกล่าว ออกขายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยภายหลังจากวันที่หุ้นในส่วนเพิ่มทุนดังกล่าวทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน นักลงทุนสามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย

14. รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 16 มีนาคม 2558 (ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นล่าสุด) ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์
		จำนวนหุ้น	%	
1.	บริษัท อเดลฟอส จำกัด	1,262,010,305	66.01	นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายสุภาพน สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท อเดลฟอส จำกัด (โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท อเดลฟอส จำกัด ร้อยละ 50.00 และร้อยละ 50.00 ของทุนชำระแล้ว ตามลำดับ) มีความสัมพันธ์เป็นญาติสนิทกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ อันได้แก่ FPHT