

**สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 ได้มีมติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557 พิจารณออนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัท ถือหุ้น GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 58.98) อันได้แก่ ที่ดินจำนวน 35 โฉนด เนื้อที่รวม 31-0-70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพฯ ให้แก่บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด (“สิริทรัพย์พัฒนา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท และ GOLD ในราคา 980.00 ล้านบาท การเข้าทำรายการดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. วัน เดือน ปี ในการเข้าทำรายการ

GOLD จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD ซึ่งมีกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 21 เมษายน 2557 เวลา 9.30 น. และเวลา 14.00 น. ตามลำดับ และในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว GOLD คาดว่าจะดำเนินการโอนสินทรัพย์และรับการชำระราคาจากผู้ซื้อแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2557

สาเหตุที่การเข้าทำรายการดังกล่าว ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจาก GOLD มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัท ถือหุ้น GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 58.98 เป็นเหตุให้บริษัท ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) และรายการเกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศเกี่ยวข้อง”)

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ	:	บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด
ผู้ขาย	:	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	:	■ GOLD เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัท ถือหุ้น GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 58.98 ■ นายปณต สิริวัฒนภักดี ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท และดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการของ GOLD นั้น ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในบริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด (“TCCH”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของสิริทรัพย์พัฒนา (ณ วันที่ 21

	พฤศจิกายน 2556 TCCH ถือหุ้นสิริทรัพย์พัฒนาในสัดส่วนร้อยละ 99.97) ■ นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท และดำรงตำแหน่งกรรมการของ GOLD เป็นพี่ชายของนายปณต สิริวัฒนภักดี ■ นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท และดำรงตำแหน่งกรรมการของ GOLD ■ นายธนพล ศิริธรชัย ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท และดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานอำนวยการของ GOLD
--	---

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ GOLD มีนโยบายที่จะลดการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของ GOLD ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ GOLD จึงมีความประสงค์ที่จะจำหน่ายที่ดินจำนวน 35 ไร่ รวมเนื้อที่ 31-0-70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ และและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ จังหวัด กรุงเทพฯ ให้แก่สิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท และ GOLD ในราคา 980.00 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ที่ GOLD ยังมิได้ใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม GOLD ได้ให้บุคคลภายนอก 4 ราย ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท และ GOLD เข้าใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ให้เช่าโกดังสินค้า) ซึ่ง GOLD ได้รับค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 1.13 ล้านบาท โดยภายหลังการเข้าทำรายการ ผู้ซื้อจะรับโอนภาระผูกพันในการให้เช่าพื้นที่อาคารของสินทรัพย์ดังกล่าวต่อจาก GOLD ต่อไปจนกว่าจะหมดอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ GOLD ได้เสนอขายที่ดินดังกล่าวแก่สาธารณชนเป็นการทั่วไป ด้วยการประกาศเสนอขายสินทรัพย์ในหนังสือพิมพ์แนวหน้า ฉบับวันที่ 25 – 27 ธันวาคม 2556 และหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ ฉบับวันที่ 2 – 5 มกราคม 2557 และ 6 – 8 มกราคม 2557 โดยมีบริษัท แอริสัน จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแทนของ GOLD ในการทำหน้าที่ติดต่อกับนักลงทุนที่แสดงความประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวของ GOLD โดยมีผู้เสนอราคา 2 รายและสิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้เสนอราคาซื้อสินทรัพย์ในมูลค่าที่สูงกว่าผู้เสนอซื้อรายอื่น ที่เสนอราคา 950 ล้านบาท

4. ประเภทและขนาดของรายการ

การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวของ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ถือเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ฉบับตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.70 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อรวมขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ขายที่ดินที่มีได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจในปัจจุบันของ GOLD ที่จังหวัดเชียงราย ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.33 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งสองรายการจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 5.03 เมื่อคำนวณรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งขนาดรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ เนื่องจากสิริทรัพย์พัฒนา ผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท และ GOLD โดยนายปณต สิริวัฒนภักดี ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท และดำรงตำแหน่งรองประธาน

กรรมการของ GOLD นั้น ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามใน TCCH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของสิริทรัพย์พัฒนา (ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2556 TCCH ถือหุ้นสิริทรัพย์พัฒนาในสัดส่วนร้อยละ 99.97) เป็นเหตุให้การเข้าทำรายการขายสินทรัพย์ดังกล่าวที่มีมูลค่ารายการ 980.00 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศเกี่ยวโยง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.48 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัท ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

5. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ประเภท	:	ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ																																				
ที่ตั้งสินทรัพย์	:	ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพฯ																																				
ลักษณะสินทรัพย์	:	1) ที่ดินจำนวน 35 โฉนด รวมเนื้อที่ 31-0-70 ไร่ ลักษณะรูปแปลงที่ดินคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดด้านหน้าที่ดินกว้างติดถนนประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมดินแล้ว มีระดับดินสูงเสมอกันผ่านหน้า 2) สิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ พร้อมพื้นที่ส่วนปรับปรุงอื่นๆ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก รายละเอียดดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>สิ่งปลูกสร้าง</th><th>พื้นที่ (ตร.ม.)</th><th>อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. อาคารสำนักงาน สูง 8 ชั้น</td><td>8,332.00</td><td>35</td></tr> <tr> <td>2. อาคารสำนักงานพร้อมโรงอาหาร สูง 2 ชั้น</td><td>1,478.00</td><td>35</td></tr> <tr> <td>3. อาคารสำนักงานพร้อมคลังสินค้า สูง 2 ชั้น</td><td>12,800.00</td><td>25</td></tr> <tr> <td>4. อาคารโกดังสินค้า 1</td><td>4,000.00</td><td>25</td></tr> <tr> <td>5. อาคารโกดังสินค้า 2</td><td>6,400.00</td><td>25</td></tr> <tr> <td>6. อาคารโกดังสินค้า 3</td><td>2,800.00</td><td>25</td></tr> <tr> <td>7. อาคารโกดังสินค้า 4</td><td>1,400.00</td><td>25</td></tr> <tr> <td>8. อาคารโกดังสินค้า 5</td><td>240.00</td><td>25</td></tr> <tr> <td>9. อาคารปั๊มน้ำมัน 1</td><td>2.50</td><td>25</td></tr> <tr> <td>10. อาคารปั๊มน้ำมัน 2</td><td>2.50</td><td>25</td></tr> <tr> <td>11. อาคารปั๊มน้ำมัน 3</td><td>2.50</td><td>25</td></tr> </tbody> </table>	สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	1. อาคารสำนักงาน สูง 8 ชั้น	8,332.00	35	2. อาคารสำนักงานพร้อมโรงอาหาร สูง 2 ชั้น	1,478.00	35	3. อาคารสำนักงานพร้อมคลังสินค้า สูง 2 ชั้น	12,800.00	25	4. อาคารโกดังสินค้า 1	4,000.00	25	5. อาคารโกดังสินค้า 2	6,400.00	25	6. อาคารโกดังสินค้า 3	2,800.00	25	7. อาคารโกดังสินค้า 4	1,400.00	25	8. อาคารโกดังสินค้า 5	240.00	25	9. อาคารปั๊มน้ำมัน 1	2.50	25	10. อาคารปั๊มน้ำมัน 2	2.50	25	11. อาคารปั๊มน้ำมัน 3	2.50	25
สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)																																				
1. อาคารสำนักงาน สูง 8 ชั้น	8,332.00	35																																				
2. อาคารสำนักงานพร้อมโรงอาหาร สูง 2 ชั้น	1,478.00	35																																				
3. อาคารสำนักงานพร้อมคลังสินค้า สูง 2 ชั้น	12,800.00	25																																				
4. อาคารโกดังสินค้า 1	4,000.00	25																																				
5. อาคารโกดังสินค้า 2	6,400.00	25																																				
6. อาคารโกดังสินค้า 3	2,800.00	25																																				
7. อาคารโกดังสินค้า 4	1,400.00	25																																				
8. อาคารโกดังสินค้า 5	240.00	25																																				
9. อาคารปั๊มน้ำมัน 1	2.50	25																																				
10. อาคารปั๊มน้ำมัน 2	2.50	25																																				
11. อาคารปั๊มน้ำมัน 3	2.50	25																																				
ทางเข้า-ออก และสภาพแวดล้อมทั่วไป	:	ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนรามคำแหง สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทั่วไปเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย																																				
ภาระผูกพัน	:	ที่ดินทั้งหมดจำนวนเป็นประกันกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)																																				
ข้อมูลเพิ่มเติม	:	GOLD ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงดังกล่าวจากบริษัท หัวหมากพัฒนา จำกัด ในปี 2538 ในราคา																																				

	692.90 ล้านบาท โดยปัจจุบัน อาคารที่มีผู้เช่า ได้แก่ บางส่วนของอาคารสำนักงานพร้อมคลังสินค้า สูง 2 ชั้น และอาคารโกดังสินค้า 1-5 ซึ่งสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละรายเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น อายุไม่เกิน 3 ปี และจะสิ้นสุดระหว่างปี 2557 ทั้งนี้ สิทธิทรัพย์สินพัฒนาซึ่งเป็นผู้ซื้อจะรับโอนภาระผูกพันในการให้เช่าต่อจาก GOLD
--	--

แผนที่ตั้งสินทรัพย์



6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ GOLD จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ มีมูลค่ารวม 980.00 ล้านบาท ซึ่งผู้ซื้อจะชำระเงินค่าสินทรัพย์ให้แก่ GOLD โดยแบ่งชำระเป็น 2 ครั้ง ได้แก่ 1) เงินมัดจำจำนวน 50.00 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสดเช็คทั้งหมด ณ วันที่ทำสัญญา (GOLD ได้รับเงินมัดจำดังกล่าวจากผู้ซื้อแล้ว เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2557 ซึ่งเป็นวันที่ทำสัญญาจะซื้อขายสินทรัพย์) และ 2) เงินค่าสินทรัพย์ส่วนที่เหลือ จำนวน 930.00 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสดเช็คทั้งหมด ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ ทั้งนี้ GOLD จะเป็นผู้จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์

7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

GOLD กำหนดราคาขายสินทรัพย์ในครั้งนี้จากราคาสูงสุดที่บริษัท ได้รับข้อเสนอจากการเสนอขายแก่สาธารณชนเป็นการทั่วไป ด้วยการประกาศเสนอขายสินทรัพย์ในหนังสือพิมพ์ตามที่กล่าวไว้ในข้างต้น ทั้งนี้ ราคาในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้สูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 143.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.19 นอกจากนี้ ราคาในการจำหน่ายสินทรัพย์ยังสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีมูลค่า 704.50 ล้านบาท (มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน 692.90 ล้านบาท และมูลค่าตามบัญชีของอาคาร 11.60 ล้านบาท) เป็นจำนวน 275.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.11 และสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 (ซึ่งได้บันทึกตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อบริษัท เข้าซื้อกิจการของ GOLD) โดยมีมูลค่า 558.24 ล้านบาท เป็นจำนวน 421.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.55

8. ประโยชน์และผลกระทบจากการจำหน่ายสินทรัพย์ต่อบริษัท

การขายสินทรัพย์ดังกล่าวของ GOLD จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ GOLD และบริษัท ดังนี้

- ทำให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท สามารถนำเงินสดที่ได้รับจากการเข้าทำรายการประมาณ 936.34 ล้านบาท (ภายหลังหักหักประมาณการภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง จำนวนประมาณ 43.66 ล้านบาท) โดย GOLD จะนำเงินไปจ่ายชำระคืนหนี้สถาบันการเงินที่ GOLD ได้นำที่ดินดังกล่าวค้ำประกันเงินกู้เพื่อปลดจำนองสินทรัพย์จำนวน 500.00 ล้านบาท และนำเงินสดจากการเข้าทำรายการส่วนที่เหลือประมาณ 436.34 ล้านบาท เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ในทำเลอื่นที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนได้ตามแผนงานของ GOLD
- ทำให้ GOLD มีกำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 275.50 ล้านบาท (ก่อนหักภาษี และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นกำไรทางบัญชีหลังหักประมาณการภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 231.84 ล้านบาท (ประมาณการภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน 43.66 ล้านบาท)
- ทำให้บริษัท มีกำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 421.76 ล้านบาท (ก่อนหักภาษี และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นกำไรทางบัญชีหลังหักประมาณการภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 378.10 ล้านบาท (ประมาณการภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน 43.66 ล้านบาท) โดยแบ่งเป็นกำไรของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัท ถือหุ้น GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 58.98) ประมาณ 223.00 ล้านบาท
- ทำให้ GOLD ลดหนี้สินจากการนำเงินที่ได้รับไปจ่ายชำระหนี้ ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของ GOLD ลดลงรวมถึงลดดอกเบี้ยจ่ายในส่วนที่เกี่ยวข้อง
- ทำให้ GOLD ลดการถือครองสินทรัพย์ที่มีได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่ GOLD วางไว้
- เพิ่มโอกาสให้บริษัท ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD ตามที่คาดหวังไว้ หาก GOLD มีผลการดำเนินงานจากการประกอบธุรกิจดีขึ้นในอนาคต

9. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย / เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง

นายปณต ศิริวัฒนภักดี นายสุภาพ ศิริวัฒนภักดี นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร และนายธนพล ศิริธนชัย ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการ มิได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความเหมาะสมและประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท เมื่อเปรียบเทียบกับข้อตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การจำหน่ายสินทรัพย์ของ GOLD ในครั้งนี้ มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากการที่ GOLD ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ที่มีได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน จำนวน 980.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ในทำเลอื่นที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนได้ตามแผนงานนั้น อาจเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ GOLD มีผลดำเนินงานที่ดีขึ้นในอนาคต ส่งผลให้บริษัท มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD ตามที่คาดหวังไว้ นอกจากนี้ ราคาในการขายที่ดินดังกล่าวยังเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี และสูงกว่ามูลค่าตลาดของที่ดิน อ้างอิง

จากราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ นอกจากนี้ ราคาเสนอซื้อที่ดินของสิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ยิ่งสูงกว่าราคาเสนอซื้อของผู้เสนอซื้อรายอื่นที่เสนอราคา 950 ล้านบาท

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทท่านใดที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

12. ข้อมูลบริษัท และการประกอบธุรกิจของบริษัท

12.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2523 ภายใต้ชื่อบริษัท ยูนิไทยอ็อกไซด์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์ ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2531 บริษัท เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2537 จากนั้นได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็นบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2538

ต่อมาบริษัท ได้ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2544 - ปัจจุบัน บริษัท ได้เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่ประสบปัญหาทางการเงิน และ/หรือโครงการที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยจัดตั้งบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัยเพื่อขายและให้เช่า ประเภทอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้ จากการเปลี่ยนแปลงและการขยายการลงทุนสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้บริษัท ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ เป็นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2549

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีทุนจดทะเบียน จำนวน 4,044,770,615 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,044,770,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1,911,926,537 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,911,926,537 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

บริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	ลักษณะธุรกิจหลัก
บริษัทย่อย		
บจ. เลิศรัฐการ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 600 ล้านบาท	100.00%	ลงทุน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อรายได้ค่าเช่าจากสำนักงาน และโรงแรม
บจ. แกรนด์ ยูนิติ ดีเวลลอปเม้นท์ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 380 ล้านบาท	100.00%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายประเภท คอนโดมิเนียม
บจ.แกรนด์ ยู ลิฟวิ่ง จำกัด* ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 244.05 ล้านบาท	99.98%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัยเพื่อขาย
กองทุนรวมกนิรพีร็อพเพอร์ตี้** ทุนชำระแล้ว 5.57 ล้านบาท	98.88%	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บจ.ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 22.31 ล้านบาท	100.00%	ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ

บริษัท	สัดส่วน การถือหุ้น	ลักษณะธุรกิจหลัก
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 12,678.71 ล้านบาท	58.98%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การโรงแรม และที่อยู่อาศัย
บจ. ไทย - โลชาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 140 ล้านบาท	100.00%	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สังกะสีอัลลอยด์ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ
บจ. เอสโก้ เวนเจอร์ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 27.50 ล้านบาท	79.00%	ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงาน
บจ. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 26 ล้านบาท	30.59%	ให้บริการปรึกษาทางด้านวิศวกรรมการจัดการและอนุรักษ์พลังงาน
บจ. ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติง ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท	100.00%	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการ และการลงทุน
บจ. ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5 ล้านบาท	99.99%	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบที่จอดรถยนต์
บริษัทร่วม		
บจ. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น*** ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 92 ล้านบาท	20.00%	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มพาณิชย์กรรม
บจ. สหสินวัฒนา ไปโอเอ็นเนอร์ยี่*** ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10 ล้านบาท	20.00%	

หมายเหตุ * ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บจ. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ร้อยละ 99.98

** กองทุนรวมกิ้นรีพร็อพเพอร์ตี้ ได้ชำระบัญชีเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556

*** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ร้อยละ 15.80

12.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ได้ปรับแผนธุรกิจระยะยาว ให้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพที่หลากหลาย โดยมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหลายบริษัท โดยแบ่งเป็นสายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า สายธุรกิจผลิตผงสังกะสีอัลลอยด์ สายธุรกิจการลงทุนพลังงาน สายธุรกิจบริการบริหารอาคาร และสายธุรกิจบริการบริหารงานพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัท ได้เข้าซื้อกิจการบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อต่อยอดการเจริญเติบโตและการขยายกิจการของบริษัท ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นธุรกิจหลัก

สำหรับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท อันได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจผลิตผงสังกะสีอัลลอยด์ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ก) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการแนวสูง : ในปี 2556 กลุ่มบริษัท โดยบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้เวลล์โฮมเมท จำกัด ได้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมเสร็จพร้อมโอนให้แก่ลูกค้า 4 โครงการ และได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ จำนวน 3 โครงการมีดังนี้

ชื่อโครงการ		รายละเอียดโครงการ
โครงการคอนโดมิเนียมเสร็จพร้อมโอน		
1	โครงการ ยู ดีไลท์ 2 @ บางซื่อ สเตชั่น	ตั้งอยู่บน ถนน ประชาชื่น มีจำนวนรวม 645 ยูนิต ที่มีการโอนหมดแล้วในปี 2556
2	โครงการ ยู ดีไลท์ 3 ประชาชื่น บางซื่อ	ตั้งอยู่บน ถนน ประชาชื่น มีจำนวนรวม 745 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายใน 2556 แล้ว ณ สิ้นปีมียอดโอนไปแล้วร้อยละ 97
3	โครงการ คอนโด ยู @ หัวหมาก สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนหัวหมาก มีจำนวนรวม 408 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายในปี 2556 แล้ว ณ สิ้นปีมียอดโอนไปแล้วร้อยละ 83
4	โครงการ ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ	ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ มีจำนวนรวม 676 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายใน 2556 แล้ว ณ สิ้นปีมียอดโอนไปแล้วร้อยละ 68
โครงการคอนโดมิเนียมใหม่		
1	โครงการ ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น	เปิดการขายตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 ตั้งอยู่บน ถนน หัวหมาก มีจำนวนรวม 408 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 1,744 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างใน ไตรมาส 1 ปี 2557
2	โครงการคอนโด ยู วิภาวดี-ลาดพร้าว	เปิดขายช่วงไตรมาสที่ 3 ตั้งอยู่บนถนน วิภาวดีรังสิต มีจำนวนรวม 362 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 903 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างใน ไตรมาส 1 ปี 2557
3	โครงการคอนโด ยู แคมป์ส รังสิต-เมืองเอก	เปิดขายช่วงไตรมาสที่ 4 ตั้งอยู่บนถนน พหลโยธิน มีจำนวนรวม 448 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 752 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 2 ปี 2557

โครงการแนวราบ : กลุ่มบริษัท ยังคงนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารโฮมออฟฟิศเพื่อขาย โดยมีโครงการเดิมที่มีการพัฒนาและขายต่อเนื่องมาจากปีที่ผ่านมา ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยของ GOLD ประกอบด้วย

ชื่อโครงการ		รายละเอียดโครงการ
1	โครงการไกลเด่น เฮอริเทจ	ตั้งอยู่บนถนนราชพฤกษ์ ใกล้สะพานสาทร มีพื้นที่รวม 154-2-25.6 ไร่ 212 ยูนิต มีรูปแบบสถาปัตยกรรมในสไตล์แกรนด์ อิตาลีเน้น ผสมผสานกับความร่วมสมัยด้วยความสง่างามของสถาปัตยกรรมแบบคลาสสิก ซึ่งตลอดปีที่ผ่านมาได้มีการขายและโอนบ้านให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบ้านทุกหลังในโครงการได้ถูกขายหมดแล้ว
2	โครงการไกลเด่น เลเจนด์	ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ มีพื้นที่รวม 142-1-22 ไร่ 272 ยูนิต การออกแบบโครงการเป็นวิลล่าสไตล์เมดิเตอร์เรเนียน ราคาขายประมาณ 9.50 - 16.20 ล้านบาท ปัจจุบันยังมีบ้านขายในโครงการเพียง 17 แปลง และคาดว่าจะปิดโครงการได้ภายในปี 2557
3	โครงการไกลเด่น นครา	ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้าด้านตะวันออกของกรุงเทพ ซึ่งสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกจากถนนมอเตอร์เวย์ และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์

	ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
		สถานีสานทับช้าง มีพื้นที่รวม 106-1-35.1 ไร่ 247 ไร่ ราคาขายประมาณ 8.64 -14.00 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 2 ยูนิต คาดว่าจะปิดโครงการได้ภายใน กลางปี 2557
4	โครงการ แกรนด์โมนาโค	ตั้งอยู่ด้านตะวันออกของกรุงเทพ ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออกและถนนบางนา-ตราด มีพื้นที่รวม 64-1-41.9 ไร่ 181 ไร่ ราคาขายประมาณ 5.62 -16.69 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 2 ยูนิต คาดว่าจะปิดโครงการได้ภายในกลางปี 2557 นี้
5	โครงการ โกลเด้น วิลเลจ	ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นโครงการที่รวมการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ไว้ในบริเวณเดียวกัน มีพื้นที่รวม 84-1-53 ไร่ 377 ไร่ ราคาขายประมาณ 0.4-1.4 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 165 ยูนิต ซึ่งทางบริษัท ได้ปรับปรุงแผนที่จะเร่งการขายที่ดินและบ้านที่มีอยู่ เพื่อให้สามารถปิดโครงการได้ภายในปี 2557
6	โครงการ โกลเด้น อเวนิว แจ้จั่นวัฒนะ-ติวานนท์	ตั้งอยู่บนถนนติวานนท์ ซอย สุขาประชาสรรค์ 3 โดยมีพื้นที่รวม 51-2-95.3 ไร่ 411 ไร่ แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด 90 ยูนิต และทาวน์โฮม 321 ยูนิต ราคาขายประมาณ 2-6 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 288 ยูนิต

ข) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า : โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าของกลุ่มบริษัท มีดังนี้

	ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
1	โครงการอาคาร ปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ดำเนินการโดยบริษัท เลิศ รัฐการ จำกัด)	เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ บริหารโดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกันยายน 2554 มีพื้นที่เช่ากว่า 26,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกเพลินจิต สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต บริษัท มีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารส่วนสำนักงานและร้านค้า จำนวน 253.9 ล้านบาท ในปี 2556 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
2	โครงการสาทร สแควร์ (ดำเนินการโดยบริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด*)	เป็นอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี อาคารสาทร สแควร์ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสาทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน
3	โครงการ โกลเด้นแลนด์ บิว ดิง (ดำเนินการโดยบริษัท)	มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและได้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น -เซ็นทรัล เวิลด์ เกษรพลาซ่า เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมโฟร์ซีซั่น โรงแรมแกล

	ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
	นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด*)	รนต์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้ใกล้เคียงแลนด์ บิวติง สามารถเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีราชดำริและสถานีชิดลมเพียงไม่กี่นาที โดยอาคารได้รับการออกแบบมาให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร
4	โครงการดิแอสคอต สาทร แบงคอก และสกาย วิลล่าส์ (ดำเนินการโดยบริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด*)	เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริการจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของสกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่หรูหราและออกแบบโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง
5	โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (ดำเนินการโดย GOLD)	ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (ฝั่งลิงโต) โดยจะพัฒนาเป็นโครงการอาคารสำนักงานและโรงแรมภายใต้ชื่อ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) โดยมีขนาดของที่ดินประมาณ 8 ไร่ มีกำหนดการจะก่อสร้างให้แล้วเสร็จประมาณปี 2560

หมายเหตุ * เป็นบริษัทย่อยของ GOLD

2) ธุรกิจผลิตผงสังกะสีออกไซด์

กลุ่มบริษัท ดำเนินธุรกิจโดยบริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์ภายใต้เครื่องหมายการค้า  ซึ่งใช้เป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ การผลิตยางรถยนต์ อาหารสัตว์ เชรามิค เครื่องสำอางค์ และยารักษาโรค โดยลูกค้าอุตสาหกรรมหลักที่มียอดการสั่งซื้อมากที่สุด คือ อุตสาหกรรมการผลิตยางรถยนต์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของยอดการสั่งซื้อผงสังกะสีออกไซด์ทั้งหมด ทั้งนี้ กลุ่มสินค้าแยกตามระดับความบริสุทธิ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	ความบริสุทธิ์	ลูกค้า	คุณสมบัติ
ไวท์ซีล (White Seal)	99.50%	- อุตสาหกรรมยางรถยนต์คุณภาพสูง - อุตสาหกรรมสีทั้งภายใน และภายนอก - อุตสาหกรรมอาหารสัตว์	- เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยืดเกาะ - ป้องกันและรักษาโรคที่เกิดจากเชื้อรา
		- อุตสาหกรรมสีสำหรับเรือ และเสาเหล็ก - โครงเหล็ก	ป้องกันสนิม
เรดซีล (Red Seal)	99.00%	อุตสาหกรรมยางรถยนต์	เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยืดเกาะ
เรดซีล - อาร์ (Red Seal - R)	99.00%	- อุตสาหกรรมยางรถยนต์ และรองเท้ายาง - อุตสาหกรรมน้ำยางข้น และเชรามิค	- เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยืดเกาะ - ป้องกันน้ำยางเสื่อมสภาพ

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ระหว่างปี 2554 – 2556 เป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์							
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บจ. แกรนด์ ยูนิตี้ดีเวลลอปเม้นท์/ GOLD	2,544.87	70.24	3,170.79	57.34	3,744.85	59.81
รายได้ค่าเช่าสำนักงาน	บจ.เลิศรัฐการ/ GOLD	13.33	0.37	236.84	4.28	1,184.61	18.92
รายได้ค่าเช่าอพาร์ทเม้นท์	บจ.ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์	12.04	0.33	12.94	0.23	16.83	0.27
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	GOLD	0.00	0.00	2.44	0.04	22.17	0.35
รายได้จากการขายและการให้บริการ	บจ.เลิศรัฐการ	0.00	0.00	8.10	0.15	0.73	0.01
รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาทางการเงิน	บจ.เลิศรัฐการ	0.00	0.00	1,012.09	18.30	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	บจ. แกรนด์ ยูนิตี้ดีเวลลอปเม้นท์/ บจ.เลิศรัฐการ/	0.98	0.03	5.40	0.10	15.30	0.24
รายได้อื่น	บจ.ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์/ GOLD	6.97	0.19	6.69	0.42	30.94	0.49
รวมรายได้ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		2,578.19	71.16	4,455.29	80.56	5,015.43	80.10
ธุรกิจผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์							
รายได้จากการขาย – ในประเทศ	บจ. ไทย-ไลซาท	906.33	25.01	851.99	15.41	888.05	14.18
รายได้จากการขาย – ต่างประเทศ	บจ. ไทย-ไลซาท	79.70	2.20	109.80	1.99	168.63	2.69
รวมรายได้จากการขาย		986.02	27.21	961.79	17.39	1,056.68	16.88
เงินชดเชยจากประกันภัย	บจ. ไทย-ไลซาท	0.00	0.00	43.77	0.79	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	บจ. ไทย-ไลซาท	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	0.00
รายได้อื่น	บจ. ไทย-ไลซาท	9.84	0.27	10.25	0.19	11.44	0.18
รวมรายได้ผงสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์		995.87	27.48	1,015.81	18.37	1,068.30	17.06
ธุรกิจอื่น							
รายได้จากการขายเครื่องบินที่กเวลาและอุปกรณ์ควบคุมระบบจอดรต	บริษัท/ บจ.ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม/ บจ.เอสโก้ เวนเจอร์/ บจ.ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง	43.74	1.21	51.57	0.93	55.31	0.88
รายได้จากธุรกิจที่ปรึกษาด้านประหยัดพลังงาน		2.05	0.06	2.05	0.04	2.26	0.04
ดอกเบี้ยรับ		2.05	0.06	1.60	0.03	4.52	0.07
รายได้อื่น		1.43	0.04	3.90	0.07	115.39	1.84
รวมรายได้จากธุรกิจอื่น		49.27	1.36	59.12	1.07	177.48	2.83
รายได้รวม		3,623.33	100.00	5,530.22	100.00	6,261.21	100.00

12.3 โครงสร้างการจัดการและการถือหุ้น ณ 13 มีนาคม 2557 (วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557)

คณะกรรมการของบริษัท ณ 13 มีนาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวพจณี ธนวานิช	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
2.	นายฐาน สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
3.	นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4.	นายสุวิทย์ จินดาสงวน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
5.	นายณรัตน์ ลิมนรรัตน์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล / กรรมการตรวจสอบ
6.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ
7.	นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการ
8.	นายวรวรรต ศรีสอ้าน	กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้แก่ นายฐาน สิริวัฒนภักดี นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร นายธนพล ศิริธนชัย และนายวรวรรต ศรีสอ้าน โดยกรรมการสองในห้าคนลงนามและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ 13 มีนาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายปณต สิริวัฒนภักดี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายวรวรรต ศรีสอ้าน	กรรมการผู้จัดการใหญ่
3.	นายสืบสกุล ประเสริฐ	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหาร
4.	นายทรงพล รัตนสุวรรณ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ
5.	นายสิทธิชัย เสรีพัฒน์พล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบัญชี
6.	นางสาวปรารถนา อุดมสิน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี
7.	นางสาวอัจฉริยา อังศุธรรม	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและงบประมาณ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ 13 มีนาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1.	บริษัท อเดลฟอส จำกัด	1,262,010,305	66.01
2.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	33,212,889	1.74
3.	AIA Company Limited-TIGER	29,800,003	1.56
4.	นายเนเรศ งามอภิชน	27,000,000	1.41

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
5.	นายภมร พลเทพ	18,000,000	0.94
6.	นายวิโรจน์ เศรษฐาณิช	17,364,000	0.91
7.	นายวิเชียร เศรษฐาณิช	17,000,000	0.89
8.	นางราณี เอื้อทวีกุล	16,612,500	0.87
9.	นายบุญเกียรติ เอื้อสุตกิจ	16,120,000	0.84
10.	นายเสกสรรค์ ตั้งกอบलग	8,000,000	0.42

12.4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ปี 2554 – 2556

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
รายได้ขาย บริการและให้เช่า	3,602.0	4,408.1	6,083.4
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	2,802.1	3,490.3	4,823.7
กำไรขั้นต้น	799.9	917.8	1,259.7
กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน	-	169.0	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	468.8	544.7	1,021.8
กำไรจากการดำเนินงาน	331.1	542.1	237.9
รายได้อื่น	21.3	110.0	177.8
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	352.4	652.1	415.7
ต้นทุนทางการเงิน	31.8	141.2	354.3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	114.5	109.5	54.7
กำไรสำหรับปี	206.1	401.4	6.7
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	206.1	401.4	6.7
การแบ่งปันกำไร			
ผู้ถือหุ้นของบริษัท	63.1	249.4	175.3
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	143.0	152.0	(168.6)

ฐานะการเงินรวม หน่วย: ล้านบาท	2554	2555	2556
สินทรัพย์			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,714.4	3,198.5	5,400.5
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,891.4	5,606.1	7,141.7

ฐานะการเงินรวม หน่วย: ล้านบาท	2554	2555	2556
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1.8	89.9	91.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,078.5	9,681.7	8,727.4
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	545.0	2,201.5	2,257.6
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	298.3	2,119.3	2,092.1
รวมสินทรัพย์	6,872.0	20,159.2	20,860.6
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	357.0	295.8	2,157.6
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	181.3	386.1	253.3
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่กำหนดชำระภายใน 1 ปี	721.6	2,333.3	585.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่กำหนดรับรู้ภายใน 1 ปี	886.7	52.6	52.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,609.9	3,897.8	3,794.2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,429.5	3,454.7	4,903.2
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	453.3	1,421.6	1,369.2
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	273.7	318.4
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	314.8	297.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,029.4	6,263.0	7,759.1
รวมหนี้สิน	4,639.3	10,160.8	11,553.3
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,812.1	7,142.6	6,854.5
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	420.6	2,855.7	2,452.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,232.7	9,998.4	9,307.3
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,872.0	20,159.2	20,860.6

รายได้

บริษัท มีรายได้สำหรับปี จำนวน 6,083.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,675.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 38 โดยสัดส่วนของรายได้มาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ร้อยละ 62 จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าประเภทอาคารสำนักงาน ร้อยละ 20 และจากธุรกิจผลิตสังกะสีออกไซด์ ร้อยละ 17

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,564.1 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก

■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย – รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2556 เท่ากับ 3,744.9 ล้านบาท เพิ่มจากปีก่อน จำนวน 603.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ทั้งนี้ บริษัท มีการรับรู้รายได้จากทั้งหมด 8 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวสูง 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 83 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโครงการแนวราบ 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าประเภทอาคารสำนักงาน

บริษัท มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงาน ในปี 2556 เท่ากับ 1,201.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 961.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 400 โดยมาจากอาคารสำนักงานปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จำนวน 253.9 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัท ยังมี การรับรู้รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานของกลุ่ม GOLD ในปี 2556 จำนวน 947.6 ล้านบาท

ธุรกิจผลิตสังกะสีออกไซด์

บริษัท มีรายได้จากธุรกิจสังกะสีออกไซด์ จำนวน 1,056.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 9.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จาก ปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 1,200 ตัน โดยมีราคาขายเฉลี่ยปี 2556 ประมาณ 1,906 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน

กำไรขั้นต้น

ปี 2556 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,259.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 ของรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า ซึ่งอัตราส่วน กำไรขั้นต้นนี้ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดยกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอยู่ที่ 831.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 22 และจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าประเภทอาคารสำนักงาน 331.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 และจากธุรกิจผลิตสังกะสีออกไซด์ 64.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 6

กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน

ปี 2556 บริษัท ไม่มีการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นรายการที่รับรู้เพียงครั้งเดียว ตาม มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สัญญาเช่า หลังจาก que บริษัท ได้ส่งมอบพื้นที่ให้เช่าส่วนของโรงแรมให้กับ บริษัท ที่ซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์รีสอร์ท จำกัด (ผู้เช่า) และได้รับรู้รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 1,012.1 ล้านบาท พร้อมต้นทุนจำนวน 843.1 ล้านบาท ณ วันที่ส่งมอบพื้นที่ มีผลทำให้เกิดกำไรจากการรายการดังกล่าวจำนวน 169.0 ล้านบาท ในปี 2555

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2556 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 1,021.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 477.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.6 โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 จำนวน 126.3 ล้านบาท มาจากส่วนของกลุ่ม GOLD ที่เพิ่มขึ้น 51.8 ล้านบาท จากการรวมกิจการ และค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่ม UV ที่เพิ่มขึ้น 74.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดขาย
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 จำนวน 382.1 ล้านบาท มาจากส่วนของกลุ่ม GOLD ที่เพิ่มขึ้น 396.1 ล้านบาท จากการรวมกิจการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่ม UV ลดลง 14 ล้านบาท เทียบกับปีก่อน
- ทั้งนี้บริษัท มีส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมในปี 2556 จำนวน 33.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 31.2 ล้านบาท

รายได้อื่น

ปี 2556 บริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 177.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 67.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.6 โดยส่วนหนึ่งมีผลมาจากกำไรจากการขายที่ดิน 112.8 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2556 บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 354.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 213.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 150.9 ซึ่งสูงขึ้นมาจากกลุ่ม GOLD ที่มีต้นทุนการเงินสูงขึ้น 226.4 ล้านบาท จากการรวมกิจการ ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่ม UV ลดลง 13.3 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ปี 2556 บริษัท มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 54.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 54.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 50 สอดคล้องกับรายได้ก่อนภาษีที่ลดลง

กำไรสุทธิ

ปี 2556 บริษัท มีกำไรสุทธิ จำนวน 6.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 394.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.3 เนื่องจากบริษัท ไม่มีการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินในปี 2556 ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น จากการรวมกิจการกับกลุ่ม GOLD

กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ปี 2556 บริษัท มีกำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 175.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 74.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 30 โดยส่วนใหญ่มาจากผลการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 169.0 ล้านบาท ในปี 2555 กำไรจากการดำเนินงานปกติ ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 94.9 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลกำไรของบริษัทย่อยที่ดีขึ้น ประกอบกับการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีสินทรัพย์รวม จำนวน 20,860.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 701.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เนื่องจาก

- สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,535.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.4 โดยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน จำนวน 604.1 ล้านบาท แต่โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,202.0 ล้านบาท รวมทั้ง บริษัท ได้มีการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 64.5 ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 954.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.9 สาเหตุหลักเกิดจากการขายที่ดินของกลุ่ม UV มูลค่า 587.2 ล้านบาท และการลดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 216.5 ล้านบาท ของกลุ่ม GOLD
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 56.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 โดยเป็นผลมาจากการซื้ออาคาร เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงานเพิ่มขึ้น จำนวน 139.6 ล้านบาท ในขณะที่ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 83.5 ล้านบาท

- ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า ลดลงจากปี 2555 จำนวน 27.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.3 โดยเป็นผลมาจากการตัดค่าเสื่อมราคา สำหรับปี จำนวน 81.2 ล้านบาท ขณะที่มีการจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าในระหว่างปี เพิ่มขึ้น จำนวน 54.0 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีหนี้สินรวม จำนวน 11,553.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 1,392.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.7 แม้ระดับหนี้สินจะปรับระดับสูงขึ้น แต่อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม คือ ไม่เกิน 1.5 เท่า โดยอยู่ที่ระดับ 1.24 เท่า เทียบกับระดับ 1.02 เท่า ในปี 2555 รายละเอียดสำคัญในการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินปี 2556 มีดังนี้

- การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,861.8 ล้านบาท แต่บริษัท มีสภาพคล่องที่ดีขึ้น พิจารณาจากอัตราส่วนทุนหมุนเวียนที่ระดับ 1.9 เท่า สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2555 ที่ระดับ 1.4 เท่า
- การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 298.9 ล้านบาท เนื่องจากมีการชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง จำนวน 132.8 ล้านบาท เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงสิ้นปี
- ประมาณการหนี้สินระยะยาว เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 44.7 ล้านบาท เกิดจากประมาณการหนี้สินระยะยาวที่เพิ่มขึ้นของกลุ่ม GOLD
- หนี้สินภาระภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลงจากสิ้นปี 2555 จำนวน 17.6 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 6,854.5 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2555 จำนวน 288.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 โดยเป็นผลจากผลประกอบการสำหรับปีในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 175.3 ล้านบาท และการลดลงของส่วนได้เสียในบริษัทย่อย – สุทธิ จำนวน 421.4 ล้านบาท รวมทั้งการจ่ายเงินปันผลจำนวน 42.1 ล้านบาท ในระหว่างปี

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลง 403.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.1 จากสิ้นปี 2555 ซึ่งเกิดจากผลขาดทุนการสำหรับปีในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 168.6 ล้านบาท รวมกับการลดลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการที่บริษัท ซื้อหุ้นของกลุ่ม GOLD ในระหว่างปีเพิ่มขึ้น จำนวน 234.4 ล้านบาท

สภาพคล่อง

สภาพคล่องของบริษัท และบริษัทย่อยสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีกระแสเงินสดลดลงจำนวน 604.1 ล้านบาท โดยบริษัท มีเงินสดสุทธิต้นปีที่ยกมาจากรายการปี 2555 จำนวน 1,101.6 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดสุทธิสิ้นปีเท่ากับ 497.5 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดกระแสเงินสดแต่ละกิจกรรม มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน - ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	443.1	820.2	746.1
กระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,206.3)	166.4	(1,660.5)

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(432.3)	(4,284.6)	483.7
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,695.5	4,982.1	572.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นระหว่างปี-สุทธิ	56.7	863.9	(604.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี-สุทธิ	180.4	237.7	1,101.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี-สุทธิ	237.7	1,101.6	497.5

ปี 2556 บริษัท มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 746.1 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรสำหรับปี และปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสดจากค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี

สำหรับกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มีจำนวน 1,660.5 ล้านบาท ซึ่งมาจากกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ปรับปรุงด้วยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน โดยรายการสำคัญมาจากการใช้ไปในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 2,171.5 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นสินทรัพย์ดำเนินงาน และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์หมุนเวียน

ด้านกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน มีจำนวน 483.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 700 ล้านบาท ในขณะที่บริษัท จ่ายซื้อ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท จำนวน 185.8 ล้านบาท และจ่ายค่าสิทธิการเช่าสำหรับปี จำนวน 54.0 ล้านบาท และบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 572.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,564.0 ล้านบาท ในขณะที่ บริษัท มีการจ่ายเงินเพื่อได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม และจ่ายซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวนรวม 654.2 ล้านบาท รวมกับดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 330.3 ล้านบาท

12.5 ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัท กับกรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัท มีรายการระหว่างกันที่สำคัญกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในปี 2556 และ 2555 ดังต่อไปนี้

(1) บริษัทให้เงินกู้ยืมกับบริษัทร่วม

ปี	บริษัทร่วม (หน่วย : ล้านบาท)	ลักษณะ ความสัมพันธ์ กับบริษัท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)	ยอดยก มา	ให้กู้ เพิ่ม	ชำระคืน ระหว่าง งวด	ยอด คงเหลือ
2556	บจก. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชันแนล	กรรมการ ร่วมกัน	9	6,500	-	-	6,500
	บจก. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น	บริษัทร่วมของ	8	740	-	-	740

ปี	บริษัทร่วม (หน่วย : พันบาท)	ลักษณะ ความสัมพันธ์ กับบริษัท	อัตรา ดอกเบี้ย (%)	ยอดยก มา	ให้กู้ เพิ่ม	ชำระคืน ระหว่าง งวด	ยอด คงเหลือ
	บจก. นอร์ท สาร โฮเต็ล	บริษัทย่อย	MLR-1%- MLR-0.25%	169,165	60,185	-	229,350

(2) บริษัท ได้รับรายได้ดอกเบี้ยรับจากบริษัทร่วม

บริษัทร่วม (หน่วย : พันบาท)	ลักษณะความสัมพันธ์กับ บริษัท	ดอกเบี้ยรับ ปี 2556	ดอกเบี้ยรับ ปี 2555
บจก. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล	กรรมการร่วมกัน	855	619
บจก. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น	บริษัทร่วมของบริษัทย่อย	59	59
บจก. นอร์ท สาร โฮเต็ล		14,894	789

(3) บริษัท มีดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทร่วม

บริษัทร่วม (หน่วย : พันบาท)	ลักษณะความสัมพันธ์ กับบริษัท	ดอกเบี้ยค้างรับ ปี 2556	ดอกเบี้ยค้างรับ ปี 2555
บจก. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล	กรรมการร่วมกัน	1,164	1,164
บจก. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น	บริษัทร่วมของบริษัทย่อย	305	246
บจก. นอร์ท สาร โฮเต็ล		41,964	27,070

12.6 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)
ไม่มี

13. รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 13 มีนาคม 2557 ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท		ความสัมพันธ์
	จำนวนหุ้น	%	
บริษัท อเดลฟอส จำกัด	1,262,010,305	66.01	บริษัท อเดลฟอส จำกัด ถือหุ้นโดยนายปณต สิริวัฒนภักดี ร้อยละ 50 และนายสุภาพน สิริวัฒนภักดี ร้อยละ 50

14. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

รายงานการประเมินสินทรัพย์ที่บริษัท จะเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เอกสารแนบ 7

15. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดเวนเทจ จำกัด (“CapAd”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่บริษัท ได้แต่งตั้งขึ้น เพื่อให้ความเห็นต่อทำรายการที่เกี่ยวข้องกันแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์และความจำเป็นเพื่อให้ GOLD ลดการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) เพื่อนำเงินที่ได้รับมาจ่ายชำระคืนหนี้แก่สถาบันการเงินเพื่อลดภาระหนี้สินและลดต้นทุนทางการเงิน และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ในรูปแบบบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ราคาปานกลาง ในบริเวณชานเมือง ที่ GOLD และทีมงานมุ่งเน้น (Focus) และมีประสบการณ์ เพื่อการสร้างผลตอบแทนที่ดีและรวดเร็วจากการลงทุนได้ตามแผนงานและนโยบายของ GOLD

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลดีต่อบริษัท และ GOLD ได้แก่ (1) GOLD สามารถลดภาระการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลักตามแผนที่วางไว้ (2) GOLD และบริษัท (ตามงบการเงินรวม) สามารถรับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ได้ (3) GOLD และบริษัท (ตามงบการเงินรวม) มี D/E Ratio ลดลง เหลือ 1.01 เท่า และ 1.16 เท่า ตามลำดับ และลดภาระดอกเบี้ยของ GOLD ประมาณ 25 ล้านบาทต่อปี จากการนำเงินที่ได้ส่วนหนึ่งมาชำระหนี้สถาบันการเงิน (4) GOLD สามารถใช้ประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Losses Carried Forward) ได้ (5) เป็นการลดภาระของบริษัท ในการสนับสนุนเงินลงทุนใน GOLD ในอนาคต และ (6) เป็นการเพิ่มโอกาสของบริษัท ที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD หาก GOLD มีสภาพคล่องและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น

ในขณะเดียวกันการเข้าทำรายการดังกล่าวก็ก่อให้เกิดข้อขัดแย้งและความเสี่ยงในด้านต่างๆ กล่าวคือ (1) GOLD เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต (2) GOLD เสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการในที่ดินดังกล่าว และ (3) มีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ในอนาคต ในกรณีที่บริษัท และ GOLD มีการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใกล้ๆ กับที่ดินรวมค่าแห่ง 28 ในอนาคต เนื่องจากสิทธิทรัพย์สินพัฒนาหรือบริษัทในกลุ่ม TCC กับบริษัท และ GOLD ต่างก็ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไข ของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน CapAd มีความเห็นว่าวิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เพราะสามารถสะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด เนื่องจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปอยู่ในทำเลที่ดี ติดถนนรวมค่าแห่ง และพื้นที่ดินใหญ่ ขณะที่การใช้ประโยชน์สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ณ ปัจจุบัน ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจเมื่อเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยปัจจุบันอาคารและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในสภาพเก่า ขาดการบำรุงรักษา มีการใช้ประโยชน์เพียงการให้เช่าโกดังสินค้าบางส่วน โดยมีรายได้ค่าเช่า ณ ปัจจุบันประมาณ 1.13 ล้านบาทต่อเดือนเท่านั้น ดังนั้นการพิจารณากระแสเงินสดที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบันและการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วน จะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปได้ นอกจากนี้ GOLD ยังไม่มีแผนที่จะใช้ประโยชน์บนสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในลักษณะอื่น เช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น วิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เพราะสามารถสะท้อนราคาตลาดในปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด

โดยสรุป CapAd เห็นว่ามูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปที่เหมาะสมอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับ 836.27 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์-สุทธิ จำนวน 100.07 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 10.69 ของราคาขายสินทรัพย์-สุทธิ ดังนั้น ราคาขายสินทรัพย์ที่ 980.00 ล้านบาท และราคาขายสินทรัพย์-สุทธิ ประมาณ 936.34 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

นอกจากนี้ เงื่อนไขการชำระราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ GOLD จะได้รับชำระค่าทรัพย์สินเป็นเงินสดครบถ้วน ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเข้าประโยชน์กับ GOLD ที่จะนำเงินที่ได้ไปใช้ประโยชน์ได้ในทันทีตามวัตถุประสงค์ของ GOLD ดังนั้น CapAd เห็นว่าเงื่อนไขการชำระเงินมีความเหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร อนุมัติ การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ทั้งนี้ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับเต็ม มีรายละเอียดตามเอกสาร 7 ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้