

สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UV”) และบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีความประสงค์จะเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งจะจัดตั้งขึ้น ทั้งนี้ การเข้าทำรายการภายใต้ธุรกรรมทรัสต์ของบริษัทฯ และ GOLD ประกอบด้วย (1) การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัทฯ ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ จะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 (2) การอนุมัติให้บริษัทฯ เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ (3) การอนุมัติให้บริษัทฯ นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ และ (4) การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ โดย GOLD จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการธุรกรรมทรัสต์ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 ธันวาคม 2557 เวลา 10.00 น. ขณะที่ GOLD จะเข้าทำรายการธุรกรรมทรัสต์ ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD ซึ่งมีกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 ธันวาคม 2557 เวลา 10.00 น. และ เวลา 14.00 น. ตามลำดับ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงาน ก.ล.ต. และเงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่า และสัญญาซื้อขายสินทรัพย์สำเร็จครบถ้วน ขณะที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD จะเกิดขึ้นเมื่อทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ และ GOLD อยู่ระหว่างการดำเนินการในด้านต่างๆ เพื่อเตรียมจัดตั้งทรัสต์และยื่นคำขอจัดตั้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

2.1 การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ขาย	:	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
ผู้รับเช่าช่วงและผู้ซื้อ	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งจัดตั้งขึ้น โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ซึ่งกระทำในนามทรัสต์ฯ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์
ความสัมพันธ์	:	■ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ■ บริษัทฯ และบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กับทรัสต์ เนื่องจากทรัสต์ยังอยู่ระหว่างการเตรียมจัดตั้ง อย่างไรก็ตาม GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีแผนจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว

		ทั้งหมดของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของ GOLD และเป็นที่เป็นผู้ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ มีแผนที่จะรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์
--	--	---

2.2 การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ขาย	:	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด
ผู้รับเช่าช่วงและผู้ซื้อ	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งจะจัดตั้งขึ้น โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ซึ่งกระทำในนามทรัสต์ฯ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์
ความสัมพันธ์	:	■ บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ GOLD โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 GOLD ถือหุ้นในบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ■ GOLD เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ ถือหุ้นใน GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 55.73 ■ บริษัทฯ GOLD และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กับทรัสต์ เนื่องจากทรัสต์ยังอยู่ระหว่างการเตรียมจัดตั้ง อย่างไรก็ดี GOLD มีแผนจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ รวมทั้งบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ มีแผนที่จะรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์

2.3 การจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้ซื้อ	:	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขาย	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งจะจัดตั้งขึ้น โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ซึ่งกระทำในนามทรัสต์ฯ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์
ความสัมพันธ์	:	■ GOLD เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ ถือหุ้นใน GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 55.73 ■ บริษัทฯ และ GOLD ไม่มีความสัมพันธ์กับทรัสต์ เนื่องจากทรัสต์ยังอยู่ระหว่างการเตรียมจัดตั้ง อย่างไรก็ดี GOLD มีแผนจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทย่อยของ GOLD มีแผนจะให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ แก่ทรัสต์และรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ขณะที่บริษัทย่อยของบริษัทฯ มีแผนจะให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ แก่ทรัสต์

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัท และ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีความประสงค์จะเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งจะจัดตั้งขึ้น ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการในด้านต่างๆ เพื่อเตรียมจัดตั้งทรัสต์และยื่นคำขอจัดตั้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป โดยบริษัท มีความประสงค์จะจัดตั้งบริษัท หุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท จะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 นอกจากนี้บริษัท ประสงค์ให้บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700.00 ล้านบาท ขณะที่ GOLD ประสงค์ให้บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก์ทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500.00 ล้านบาท นอกจากนี้ GOLD มีแผนที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ หรือคิดเป็นเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ ราคาให้เช่าช่วง และ/หรือให้เช่า และจำหน่ายสินทรัพย์สุดท้ายของบริษัทย่อยของบริษัท และ GOLD จะขึ้นอยู่กับ การตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวจะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานะของตลาดในขณะนั้น ขณะที่จำนวนเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สถานะตลาดในขณะนั้น ราคาประเมินสินทรัพย์ที่ทรัสต์ จะเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ กระแสตอบรับจากนักลงทุน เป็นต้น

4. ประเภทและขนาดของรายการ

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท และการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศได้มาและจำหน่ายไป ในการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.04 และร้อยละ 13.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 14.07 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2557 จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 อันได้แก่ รายการซื้อหุ้น KLAND ของ GOLD ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 45.49 ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมสูงสุดของบริษัท จะเป็นตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 45.49 (รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แสดงไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

สำหรับการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ของ บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด แก์ทรัสต์ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700.00 ล้านบาท และไม่ต่ำกว่า 5,500.00 ล้านบาท ตามลำดับ ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศได้มาและจำหน่ายไป ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.84

และไม่ต่ำกว่าร้อยละ 24.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ดังนั้น รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 35.95 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถคำนวณได้เฉพาะตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยมีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน = จำนวนเงินที่ได้รับ / สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ UV	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1.การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด แก่ทรัสต์	= ไม่ต่ำกว่า 2,700.00 ล้านบาท / 22,807.15 ล้านบาท	ร้อยละ 11.84
2.การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของ บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด แก่ทรัสต์	= ไม่ต่ำกว่า 5,500.00 ล้านบาท / 22,807.15 ล้านบาท	ร้อยละ 24.12
ขนาดรายการรวมตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 35.95

อย่างไรก็ดี เนื่องจากมูลค่าในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัทฯ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700.00 ล้านบาท และ GOLD ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500.00 ล้านบาท ข้างต้น เป็นมูลค่าขั้นต่ำ ซึ่งมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์จะขึ้นอยู่กับบทลงโทษของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานะของตลาดในขณะนั้น ดังนั้น บริษัทฯ และ GOLD จึงประสงค์จะขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของแต่ละกิจการ ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

5. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาและจำหน่ายไป

5.1 การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

สินทรัพย์ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ประสงค์จะจำหน่ายไปแก่ทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์ที่จะให้เช่าช่วง และซื้อขาย	:	1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ รวมเนื้อที่ 5-0-36.2 ไร่ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ในภายใต้ที่ดินดังกล่าว ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 5 กันยายน 2584) 2) สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 5 กันยายน 2584) ซึ่งประกอบด้วย ■ อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จำนวน 22 ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้น 23 – 34 ในส่วนโรงแรมดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ โดยในการนับชั้นของอาคารจะไม่มีชั้นที่ 13 ดังนั้น จำนวนชั้นที่ระบุตามการนับชั้นของอาคารจะมีถึงชั้น 34) มีพื้นที่อาคารประมาณ 56,044 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน 25,019 ตร.ม. พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม 1,016 ตร.ม. พื้นที่เช่าห้องประชุม Victor
--------------------------------------	---	--

		Club 871 ตร.ม. พื้นที่เช่าเก็บของ 278 ตร.ม. พื้นที่จอดรถ (จอดรถได้ 529 คัน) และพื้นที่ส่วนกลาง รวมประมาณ 28,860 ตร.ม. ■ อาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคต ■ งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว ■ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายหลังการทำ Due Diligence 3) กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์ที่ใช้ในการประดับตกแต่ง และ/หรือใช้ในการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานดังกล่าว รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว
ที่ตั้ง สินทรัพย์	:	57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
ทางเข้า- ออกและ สภาพแวดล้อม ทั่วไป	:	ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนวิทยุ อาคารมีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต
การใช้ ประโยชน์ใน ปัจจุบัน	:	ให้เช่าพื้นที่สำหรับใช้เป็นอาคารสำนักงานและร้านค้า โดยปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีอายุสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยของผู้เช่าในปัจจุบัน มีอายุประมาณ 3 ปี
เจ้าของ กรรมสิทธิ์	:	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเช่าจากเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินในอนาคตตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินมีสิทธิเลือกที่จะให้เลิศรัฐการหรือถอนสิ่งปลูกสร้างในโครงการ หรือส่งมอบสถานที่เช่า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่า หรือเลิศรัฐการมีสิทธิในการเสนอเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าในอนาคต) รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นที่ใช้ในการประดับตกแต่ง และ/หรือใช้ในการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานดังกล่าว รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว
ภาระผูกพัน	:	มอสิทธิการเช่าที่ดิน และจำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นประกันกับธนาคารกสิกรไทย

แผนที่ตั้งและภาพอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ณ ปัจจุบัน



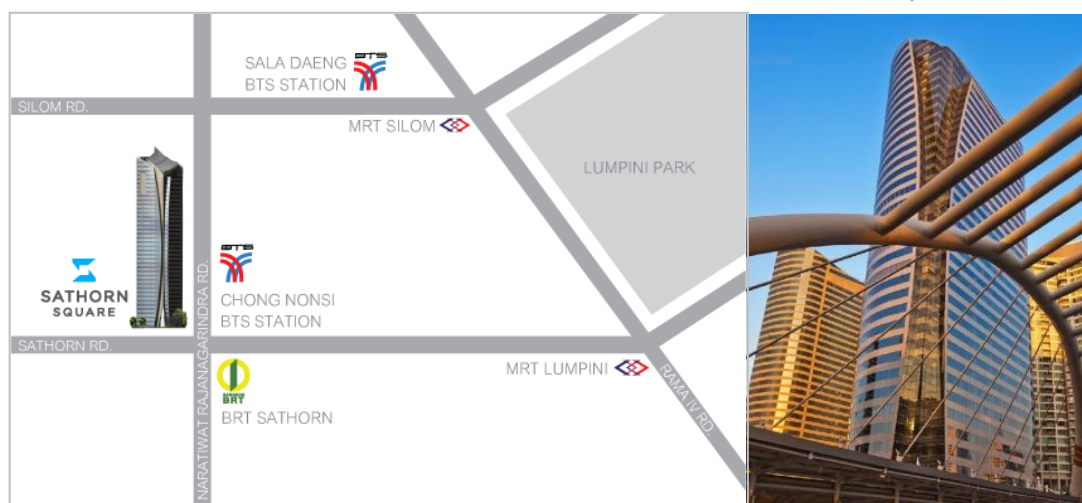
5.2 การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

สินทรัพย์ที่บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ประสงค์จะให้จำหน่ายไปแก่ทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์ที่จะให้เช่าช่วง และซื้อขาย	: 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 6 ตุลาคม 2583) ซึ่งประกอบด้วย - ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ รวมเนื้อที่ 5 – 0 – 60.32 ไร่ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ในภายใต้ที่ดินดังกล่าว - อาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ความสูง 39 ชั้น (ในการนับไม่ระบุชั้น 13 ดังนั้นจำนวนชั้นที่ระบุตามการนับจึงมี 40 ชั้น) รวมพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 126,343 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน 70,798 ตร.ม. พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม 2,134 ตร.ม. พื้นที่เช่าห้องประชุม 922 ตร.ม. พื้นที่เช่าเก็บของ 459 ตร.ม. พื้นที่จอดรถ (จอดรถได้ 930 คัน) และพื้นที่ส่วนกลาง รวมประมาณ 52,030 ตร.ม. - อาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคตและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของสินทรัพย์ในอนาคต - งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว - ทรัพย์สินอื่นๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายหลังการทำ Due Diligence 2) กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นที่ใช้ในการประดับตกแต่ง และ/หรือใช้ในการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานดังกล่าว รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว
ที่ตั้งสินทรัพย์	: 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ
ทางเข้า-ออกและสภาพแวดล้อมทั่วไป	: ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสาทรเหนือ อาคารมีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี
การใช้	: ให้เช่าพื้นที่สำหรับใช้เป็นอาคารสำนักงานและร้านค้า โดยปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 81

ประโยชน์ในปัจจุบัน	ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีอายุสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยของผู้เช่าในปัจจุบัน มีอายุประมาณ 3 ปี
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ จากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการดังกล่าว
ภาระผูกพัน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มอบสิทธิการเช่าเป็นประกันกับธนาคารธนชาต ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา

แผนที่ตั้งและภาพอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ณ ปัจจุบัน



5.3 การจองซื้อหน่วยทรัสต์

หลักทรัพย์ที่ GOLD จะได้มาจากการเข้าทำรายการ คือ หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งจะจัดตั้งขึ้นใหม่ เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ หรือคิดเป็นเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ที่ทรัสต์ดังกล่าวจะเข้าลงทุนในครั้งแรก ประกอบด้วย (1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ค เวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ของบริษัทฯ และ (2) สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของ GOLD

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด จะได้รับจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700.00 ล้านบาท และมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด จะได้รับจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500.00 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์สุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคากลางกันของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง สภาวะของตลาดในขณะนั้น และราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ GOLD ต้องชำระให้แก่ทรัสต์สำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ หรือคิดเป็นเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม

มูลค่าของการจองซื้อหน่วยทรัสต์สุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพตลาดในขณะนั้น ราคาประเมินสินทรัพย์ที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ กระแสตอบรับจากนักลงทุน เป็นต้น

7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและจำหน่ายไป และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงและ/หรือสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัสต์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ค เวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท साทร เรียลตี้ จำกัด จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์ ที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700.00 ล้านบาท และมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,500.00 ล้านบาท ตามลำดับนั้น เกิดจากการพิจารณามูลค่าขั้นต่ำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และ GOLD ซึ่งพิจารณาจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) นอกจากนี้ บริษัทฯ และ GOLD ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“เดอะแวลูเอชั่น”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป โดยผลการประเมินราคาสินทรัพย์ของเดอะแวลูเอชั่น ซึ่งทำการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	ราคาในการเข้าทำรายการ	ราคาประเมิน โดย เดอะแวลูเอชั่น	มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ของบริษัทฯ หรือ GOLD ณ วันที่ 30 มิ.ย. 57
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัสต์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ค เวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี)	ไม่ต่ำกว่า 2,700.00	2,698.50	2,349.18
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัสต์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี)	ไม่ต่ำกว่า 5,500.00	5,133.20	3,849.41

ราคาตามเกณฑ์ขั้นต่ำในการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัสต์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ สูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นจำนวน 1.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.06 และสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 350.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.93 ในขณะที่ราคาตามเกณฑ์ขั้นต่ำในการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัสต์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ สูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นจำนวน 366.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.15 นอกจากนี้ ราคาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวของ GOLD ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 1,650.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.88

สำหรับมูลค่าสุดท้ายของเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ของ GOLD ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 30.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ซึ่งจะ

กำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพตลาดในขณะนั้น ราคาประเมินสินทรัพย์ที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ กระแสตอบรับจากนักลงทุน เป็นต้น

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

เงินทุนในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ของ GOLD จะมาจากกระแสเงินสดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของ GOLD ให้แก่ทรัสต์

9. ประโยชน์และผลกระทบจากการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อบริษัทฯ

9.1 การจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

- บริษัทฯ สามารถนำเงินสดที่ได้รับจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน การให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และการจำหน่ายกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ในโครงการดังกล่าว ภายหลังหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจ่ายชำระคืนหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวแก่สถาบันการเงิน สำหรับใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ (กรณีบริษัทฯ เลิกรัฐการ จำกัด ได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามเกณฑ์ขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ 2,700 ล้านบาท) บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจ่ายชำระคืนหนี้สิน ประมาณ 1,030 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงรับรู้รายได้ค่าเช่าช่วงสำหรับสิทธิการเช่าที่ดิน ตลอดอายุสัญญาให้เช่าช่วงตามมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

9.2 การจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

- GOLD สามารถนำเงินสดที่ได้รับจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว ภายหลังหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจ่ายชำระคืนหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวแก่สถาบันการเงิน สำหรับใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ (กรณีทีนอร์ สแควร์ เรียลตี้ ได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามเกณฑ์ขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ 5,500 ล้านบาท) GOLD จะมีกระแสเงินสดคงเหลือสุทธิจากภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจ่ายชำระคืนหนี้สิน ประมาณ 3,100 ล้านบาท นอกจากนี้ GOLD ยังคงรับรู้รายได้ค่าเช่าช่วงสำหรับสิทธิการเช่าที่ดิน ตลอดอายุสัญญาให้เช่าช่วงตามมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง
- GOLD มีแหล่งเงินทุนสำหรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์
- GOLD โดยบริษัท นอร์ธ สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งจะได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของทรัสต์ จะได้รับค่าบริหารจัดการสินทรัพย์ดังกล่าวในอนาคต

9.3 การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

- เพิ่มแหล่งรายได้ของ GOLD จากการเข้าลงทุนในทรัสต์ที่เป็นเจ้าของสินทรัพย์ต่างๆ ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ GOLD มีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในทรัสต์
- การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์โดย GOLD ครั้งนี้ อาจช่วยสนับสนุนให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นผลสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้

10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงและ/หรือสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ให้แก่ทรัสต์ และการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขดังนี้

- เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงสินทรัพย์ สัญญาเช่า สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาดกกลางกระทำการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องระหว่างบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และ/หรือบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด กับทรัสต์ซึ่งกระทำในนาม ทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ สำเร็จครบถ้วน
- บริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- มีการจดทะเบียนกองสินทรัพย์เป็นทรัสต์

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการให้เช่าช่วง และ/หรือการใช้เช่า และการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ และ GOLD ให้แก่ทรัสต์ รวมถึงการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และ GOLD เนื่องจากบริษัทฯ และ GOLD จะได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ทำให้สามารถนำมาชำระหนี้ เป็นการลดดอกเบี้ยจ่าย และมีเงินทุนในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้ง บริษัทฯ และ GOLD สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า ขณะที่ GOLD อาจมีรายได้เพิ่มเติมในอนาคตจากการที่บริษัทย่อยของ GOLD รับผิดชอบการจัดการสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ รวมทั้ง การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของ GOLD อาจทำให้ GOLD มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัสต์ในอนาคต

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทท่านใดที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

13. การประชุมผู้ถือหุ้น : การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 พร้อมกับรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างน้อย 5 วันทำการ ก่อนจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ จะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม

**สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)**

ส่วนที่ 1 : สารสนเทศตามบัญชี 2 ของประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1. ข้อความกล่าวถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการของบริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อความในสารสนเทศนี้ ถูกต้อง ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง ไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ และได้มีการปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญซึ่งควรบอกให้แจ้ง

2. **ความเห็นและ/หรือรายงานของผู้เชี่ยวชาญอิสระ (ถ้ามี)**

1. คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ชื่อบริษัท	การถือหุ้นและ ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ความยินยอมในการให้ เผยแพร่ความเห็น
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ประเมินสินทรัพย์ ของ KLAND)	-ไม่มี-	ยินยอม
บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (ผู้ประเมิน สินทรัพย์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ท สารธร เรียลตี้ จำกัด ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์)	-ไม่มี-	ยินยอม

2. คุณสมบัติของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ชื่อบริษัท	การถือหุ้นและ ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ความยินยอมในการ ให้เผยแพร่ความเห็น
บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด	-ไม่มี-	ยินยอม

3. **ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบันของบริษัทฯ (ถ้ามี)**

- ไม่มี -

4. **คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทและบริษัทย่อยได้ถูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ ที่มีสาระสำคัญดังนี้

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฐานะโจทก์ มีคดีฟ้องร้องกับกรมสรรพากรและได้ยื่นฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลางเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2554 ในเดือนกรกฎาคม 2555 ศาลภาษีอากรกลางได้พิพากษานับสนนกรมสรรพากร บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณายื่นอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา และได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับคดีดังกล่าวจำนวน 80.35 ล้านบาท
- คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคฟ้องร้องบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันให้ชำระคืนเงินมัดจำจำนวนประมาณ 9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวร่วมกันโฆษณาประกาศชักชวนประชาชนทั่วไปให้มาซื้อห้องชุดในโครงการของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวได้รับเงินมัดจำจากลูกค้าของโครงการแต่ไม่สามารถก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้โดยขณะนี้คดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น
- ลูกค้าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ฟ้องร้องบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งนั้น ให้ร่วมกันชำระค่าเสียหายจำนวนประมาณ 9 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าดังกล่าวได้ชำระเงินมัดจำสำหรับอาคารในโครงการของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แต่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวไม่สามารถก่อสร้างอาคารและส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าดังกล่าวได้ โดยศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทย่อยร่วมรับผิดชอบชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยให้ดอกเบี้ยบางส่วนคำนวณจากวันสุดท้ายที่ลูกค้าของโครงการได้ชำระเงินและบางส่วนคำนวณจากวันที่ลูกค้าของ

โครงการยื่นฟ้องศาลจนถึงวันที่ได้รับชำระเงิน บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกประมาณการหนี้สินของโครงการพัฒนาในอดีตที่เคยแพ้คดีความในงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 80 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2556: 79 ล้านบาท) ผู้บริหารเชื่อว่าเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่หนี้สินดังกล่าวจะเกิดขึ้น เนื่องจากมีลูกค้าส่วนที่เหลือของโครงการเดียวกันได้ทยอยยื่นอุทธรณ์ในสิทธิเรียกร้องดังกล่าวเพิ่มขึ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทย่อยดังกล่าวตั้งประมาณการหนี้สิน โดยพิจารณาจากเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2556: 102 ล้านบาท)

5. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรง หรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันที่สำคัญกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในปี 2556 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ดังนี้

(1) บริษัทให้เงินกู้ยืมกับบริษัทร่วม

ปี	บริษัทร่วม (หน่วย : พันบาท)	ลักษณะ ความสัมพันธ์ กับบริษัทฯ	อัตรา ดอกเบี้ย (%)	ยอด ยกมา (บาท)	ให้กู้ เพิ่ม (บาท)	ชำระคืน ระหว่าง งวด (บาท)	ยอด คงเหลือ (บาท)
2556	บจก. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่อินเตอร์เนชั่นแนล	กรรมการ ร่วมกัน	9	6,500	-	-	6,500
	บจก. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น	บริษัทร่วม ของบริษัท	8	740	-	-	740
	บจก. นอร์ท สารวัตร โฮเต็ล	ย่อย	MLR-1%- MLR- 0.25%	169,165	60,185	-	229,350
2557	บจก. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่อินเตอร์เนชั่นแนล	กรรมการ ร่วมกัน	9	6,500	-	-	6,500
	บจก. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น	บริษัทร่วม ของบริษัท	8	740	-	-	740
	บจก. นอร์ท สารวัตร โฮเต็ล	ย่อย	MLR-1%- MLR- 0.25%	229,350	20,850	-	250,200

(2) บริษัทได้รับรายได้ดอกเบี้ยรับจากบริษัทร่วม

บริษัทร่วม (หน่วย : พันบาท)	ลักษณะ ความสัมพันธ์กับ บริษัทฯ	ดอกเบี้ยรับ ปี 2556 (บาท)	ดอกเบี้ยรับ ม.ค. – มิ.ย. 57 (บาท)
บจก. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล	กรรมการร่วมกัน	855	290
บจก. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น	บริษัทร่วมของ	59	29
บจก. นอร์ท สารวัตร โฮเต็ล	บริษัทย่อย	14,894	8,668

(3) บริษัทฯ มีดอกเบียค้ำรับจากบริษัทร่วม

บริษัทร่วม (หน่วย : พันบาท)	ลักษณะความสัมพันธ์ กับบริษัท	ดอกเบียค้ำรับ ปี 2556 (บาท)	ดอกเบียค้ำ รับม.ค. – มิ.ย. 57 (บาท)
บจก. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชันแนล	กรรมการร่วมกัน	1,614	1,836
บจก. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น	บริษัทร่วมของบริษัทย่อย	305	334
บจก. นอร์ท สาร ฮีเทล		41,964	50,632

ส่วนที่ 2 : สารสนเทศตามข้อ 20 ของประกาศเกี่ยวโยง

1. ข้อมูลบริษัทและการดำเนินธุรกิจโดยสรุป

1.1 ประวัติความเป็นมา

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ 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 โดยบริษัทฯ มีบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

บริษัท	สัดส่วน การถือหุ้น	ลักษณะธุรกิจหลัก
บริษัทย่อย		
บจ. เลิศรัฐการ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 600 ล้านบาท	100.00%	ลงทุน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อรายได้ค่าเช่าจากสำนักงาน และโรงแรม
บจ. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเมนต์ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 600 ล้านบาท	100.00%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม
บจ.แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด* ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 244.05 ล้านบาท	99.98%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารที่พักอาศัยเพื่อขาย
บจ.ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 22.31ล้านบาท	100.00%	ให้บริการบริหารอาคาร การลงทุน และการจัดการ

บริษัท	สัดส่วน การถือหุ้น	ลักษณะธุรกิจหลัก
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 16,380.19 ล้านบาท	55.73%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพาณิชย์ การโรงแรม และที่อยู่อาศัย
บจ. ไทย - โลชา ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 140 ล้านบาท	100.00%	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สิ่งทอสิ่งซักไซ้ และเคมีภัณฑ์อื่นๆ
บจ. เอสโก้ เวนเจอร์ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 27.50 ล้านบาท	79.00%	ลงทุนในธุรกิจบริหารและจัดการพลังงาน
บจ. เอ็กซ์เซลเลนซ์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 26 ล้านบาท	30.59%	ให้บริการปรึกษาทางด้านวิศวกรรมการจัดการและอนุรักษ์พลังงาน
บจ. ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท	100.00%	ให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การบริหารงานพัฒนาโครงการ และการลงทุน
บจ. ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5 ล้านบาท	99.99%	ตัวแทนจำหน่ายเครื่องบันทึกเวลา และอุปกรณ์ควบคุมระบบที่จอดรถยนต์
บริษัทร่วม		
บจ. สหสินวัฒนา โคเจนเนอเรชั่น** ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 92 ล้านบาท	20.00%	จัดหาและจำหน่ายพลังงานให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มพาณิชย์กรรม
บจ. สหสินวัฒนา ไบโอเอ็นเนอร์ยี** ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10 ล้านบาท	20.00%	

หมายเหตุ * ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บจ. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ร้อยละ 99.98

** ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสโก้ เวนเจอร์ จำกัด ร้อยละ 15.80

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ปรับแผนธุรกิจระยะยาว ให้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพที่หลากหลาย โดยมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหลายบริษัท โดยแบ่งเป็นสายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า สายธุรกิจผลิตพลังงานสิ่งทอสิ่งซักไซ้ สายธุรกิจการลงทุนพลังงาน สายธุรกิจบริการบริหารอาคาร และสายธุรกิจบริการบริหารงานพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อต่อยอดการเจริญเติบโตและการขยายกิจการของบริษัทฯ ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นธุรกิจหลัก

สำหรับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ อันได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจผลิตพลังงานสิ่งทอสิ่งซักไซ้ มีรายละเอียดดังนี้

1) ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ก) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการแนวสูง : ในงวด 9 เดือน ปี 2557 กลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเสร็จพร้อมโอนให้แก่ลูกค้า 4 โครงการ และได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ จำนวน 7 โครงการ มูลค่ารวม 12,621 ล้านบาท มีดังนี้

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
โครงการคอนโดมิเนียมเสร็จพร้อมโอน	
1 โครงการ ยู ดีไลท์ 3 ประชาชื่น บางซื่อ	ตั้งอยู่บนถนนประชาชื่น มีจำนวนรวม 739 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายในปี 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 มียอดโอนไปแล้วร้อยละ 100
2 โครงการ คอนโด ยู @ หัวหมาก สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนหัวหมาก มีจำนวนรวม 406 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายในปี 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 มียอดโอนไปแล้วร้อยละ 99.75
3 โครงการ ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ	ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ มีจำนวนรวม 672 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายใน 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 มียอดโอนไปแล้วร้อยละ 98.66
4 โครงการคอนโด ยู รัชโยธิน	ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน มีจำนวนรวม 392 ยูนิต ซึ่งเริ่มโอนภายใน 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 มียอดโอนไปแล้วร้อยละ 72.19
โครงการคอนโดมิเนียมใหม่	
1 โครงการ ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนหัวหมาก มีจำนวนรวม 860 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 1,754 ล้านบาท เปิดการขายตั้งแต่ช่วงไตรมาส 1 ปี 2556 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
2 โครงการ ยู ดีไลท์ รัตนาธิเบศร์	ตั้งอยู่บนถนนรัตนาธิเบศร์ มีจำนวนรวม 982 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 2,167 ล้านบาท เปิดการขายตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2556 และ ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
3 คอนโด ยู วิทยา-ลาดพร้าว	ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต มีจำนวนรวม 362 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 906 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 3 ปี 2556 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
4 คอนโด ยู แคมป์ส รังสิต-เมืองเอก	ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน มีจำนวนรวม 448 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 768 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 4 ปี 2556 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
5 ยู ดีไลท์ @ บางซื่อ สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพ-นนท์ มีจำนวนรวม 527 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 1,490 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 1 ปี 2557 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
6 ยู ดีไลท์ @ ตลาดพลู สเตชั่น	ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก มีจำนวนรวม 973 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 2,665 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 1 ปี 2557 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน
7 ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์พาร์ค ร่มเกล้า พระราม 3	ตั้งอยู่บนถนนพระราม 3 มีจำนวนรวม 1,037 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 2,871 ล้านบาท เปิดขายช่วงไตรมาส 1 ปี 2557 ณ เดือนกันยายน 2557 รอโอน

โครงการแนวราบ : กลุ่มบริษัทฯ ยังคงนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารโฮมออฟฟิศเพื่อขาย โดยมีโครงการเดิมที่มีการพัฒนาและขายต่อเนื่องมาจากรายการที่ผ่านมา ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยของ GOLD ประกอบด้วย

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
โครงการ โกลดเอ็น เลเจนด์ เฟส 1-3	ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ มีพื้นที่รวม 132-0-95 ไร่ 272 ยูนิต การออกแบบโครงการเป็นวิลล่าสไตล์เมดิเตอร์เรเนียน ราคาขายประมาณ 9.50 - 16.20 ล้านบาท ปัจจุบันขายหมดปิดโครงการแล้ว
โครงการ โกลดเอ็น นครา เฟส 1	ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้าด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ ซึ่งสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกจากถนนมอเตอร์เวย์ และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์สถานีสานเข้านครา มีพื้นที่รวม 106-1-35.1 ไร่ 247 ยูนิต ราคาขายประมาณ 8.64-14.00 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 1 ยูนิต คาดว่าจะปิดโครงการได้ภายในปี 2557 นี้

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
โครงการแกรนด์ โมนาโค เฟส 1	ตั้งอยู่ด้านตะวันออกของกรุงเทพ ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออกและถนนบางนา-ตราด มีพื้นที่รวม 64-1-41.9 ไร่ 181 ไร่ 181 ไร่ ราคาขายประมาณ 5.62 - 16.69 ล้านบาท ปัจจุบันขายหมดปิดโครงการแล้ว
โครงการโกลดัน วิลเลจ	ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นโครงการที่รวมการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ไว้ในบริเวณเดียวกัน มีพื้นที่รวม 84-1-53 ไร่ 377 ไร่ 377 ไร่ ราคาขายประมาณ 0.4 - 1.4 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 165 ไร่ 377 ไร่ ซึ่งทางบริษัทฯ ได้หยุดการดำเนินการ และเปิดประมูลขายโครงการออกไป คาดว่าจะขายได้ภายในปี 2558
โครงการโกลดัน อเวนิว แจ๊งวัฒนะ – ดิวานนท์	โครงการตั้งอยู่บน ซอยสุขาประชาสรรค์ 3 ถนนติวานนท์ ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี โดยมีพื้นที่รวม 51-2-95.3 ไร่ 418 ไร่ 418 ไร่ แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด 97 ไร่ และทาวน์โฮม 321 ไร่ ราคาขายเฉลี่ย 3.2 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 242 ไร่ โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 78 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 245 ยูนิต
โครงการโกลดัน วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว	โครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บนถนนกิ่งแก้วตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี สมุทรปราการ โดยมีพื้นที่รวม 40 - 1 - 20.80 ไร่ รวม 186 ไร่ ราคาขายเฉลี่ย 5.8 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 113 ไร่ โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 63 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 75 ยูนิต
โครงการโกลดัน เลเจนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์ (เฟส 4)	โครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 10 - 0 - 27.5 ไร่ รวม 17 ไร่ ราคาขายเฉลี่ย 25.2 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 13 ไร่ โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 38 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 11 ยูนิต
โครงการโกลดัน เพรสทีจ วัชรพล – สุขุมวิท 5	โครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 5 แขวงอโงเมือง เขตสายไหม กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 39 - 0 - 95.4 ไร่ รวม 161 ไร่ ราคาขายเฉลี่ย 8.8 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านและ/หรือที่ดินเปล่าขายในโครงการจำนวน 134 ไร่ โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 27 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 15 ยูนิต
โครงการโกลดัน ทาวน์ วัชรพล – สุขุมวิท 5	โครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 5 แขวงอโงเมือง เขตสายไหม กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 32-1-76 ไร่ รวม 281 ไร่ ราคาขายประมาณ 3.02 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านในโครงการจำนวน 281 ไร่ โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 34 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 37 ยูนิต (ยังไม่เปิดขาย)
โครงการโกลดัน ทาวน์ รัตนวิเศษ – สถานีรถไฟฟ้าบางพลู	โครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนถนนบางกอก-ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี โดยมีพื้นที่รวม 19-3-12 ไร่ รวม 210 ไร่ ราคาขายเฉลี่ย 2.9 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านในโครงการจำนวน 122 ไร่ โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 51 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 34 ยูนิต
โครงการโกลดัน ทาวน์ เกษตร – ตลาดปลาเค้า	โครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนซอยลาดปลาเค้า 72 ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 6 - 3 - 00 ไร่ รวม 63 ไร่ ราคาขายเฉลี่ย 3.7 ล้านบาท ปัจจุบันคงเหลือบ้านในโครงการจำนวน 27 ไร่ โดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 71 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 45 ยูนิต

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
โครงการโกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – จรัญสนิท วงศ์	โครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนถนนบางกวย-ไทรน้อย ตำบลบางกวย อำเภอบางใหญ่ นนทบุรีโดยมีพื้นที่รวม 41 – 3 - 20 ไร่ รวม 415 ไร่ ๓๖ ตารางวา ๓๖ ตารางวา ๓๖ ตารางวา คงเหลือบ้านในโครงการจำนวน 226 ยูนิตโดยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 65 มีจำนวนยูนิตที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 195 ยูนิต

ข) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า : โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ
1 โครงการอาคาร ปาร์คเวน เซอร์ อีโคเพล็กซ์* (ดำเนินการ โดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด)	เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ บริหารโดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งก่อสร้าง เสร็จในเดือนกันยายน 2554 มีพื้นที่เช่ากว่า 26,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่าน ธุรกิจที่สำคัญ ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกเพลินจิต สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทาง เชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ในอาคารส่วนสำนักงานและร้านค้า ในปี 2556 โดย ณ เดือนตุลาคม 2557 บริษัทฯ มีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 100 ของพื้นที่ เช่าทั้งหมด
2 โครงการสาทร สแควร์* (ดำเนินการโดยบริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด**)	เป็นอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใน ย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนาวิภาสราชน นครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี โดยพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสาทำให้มีความยืดหยุ่นในการ จัดพื้นที่สำนักงาน
3 โครงการ โกลเด้นแลนด์ บิวติง (ดำเนินการโดยบริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด**)	โครงการโกลเด้นแลนด์ บิวติง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร อาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมือง และโรงแรมที่สำคัญ เช่น Central World เกษรพลาซ่า เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมโฟร์ ซีซั่น โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และ โรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้ สามารถเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีราชดำริและสถานี ชิดลม โดยอาคารได้รับการออกแบบมาเพื่อให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัด พื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร
4 โครงการดิแอสคอต สาทร แบง คอก และสกาย วิลล่าส์ (ดำเนินการโดยบริษัท สาทร ทรัพย์สิน จำกัด**)	เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับ สถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่า 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริการ จัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ พื้นที่ของ อาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของสกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ หรูหราและออกแบบโดยดีไซเนอร์ที่มีชื่อเสียง
5 โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็น เตอร์ (ดำเนินการโดย GOLD)	โครงการตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์และตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย ก่อสร้างบนเนื้อที่ดิน 8-3-75.28 ไร่ ตั้งอยู่ตรงหัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริ กิติ์ โดยโครงการจะพัฒนาเป็นพื้นที่สำนักงานและโรงแรม มีกำหนดการ ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี 2560

หมายเหตุ * สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์

** เป็นบริษัทย่อยของ GOLD

2) ธุรกิจผลิตผงสังกะสีออกไซด์

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

ประเภท	ความบริสุทธิ์	ลูกค้า	คุณสมบัติ
ไวท์ซีล (White Seal)	99.50%	■ อุตสาหกรรมการยางรถยนต์คุณภาพสูง ■ อุตสาหกรรมสีทาทั้งภายใน 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 และเซรามิค	■ เพิ่มแรงต้านทาน แรงดึง และการยืดเกาะ ■ ป้องกันน้ำยางเสื่อมสภาพ

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ระหว่างปี 2554 – และงวด 6 เดือนสิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2557 เป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ม.ค. – มิ.ย. 57	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์									
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บจ. แกรนด์ ยูนิติดีเวลล็อปเม้นท์/ GOLD	2,544.87	70.24	3,170.79	57.34	3,744.85	59.81	1,507.16	47.04
รายได้ค่าเช่าสำนักงาน	บจ.เลิศรัฐการ/ GOLD	13.33	0.37	236.84	4.28	1,184.61	18.92	602.88	18.82
รายได้ค่าเช่าอพาร์ทเมนท์	บจ.ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์	12.04	0.33	12.94	0.23	16.83	0.27	6.82	0.21
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	GOLD	0.00	0.00	2.44	0.04	22.17	0.35	9.92	0.31
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 ยูนิติ ดีเวลล็อปเม้นท์/ บจ.เลิศรัฐการ/ บจ.ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์/ GOLD	0.98	0.03	5.40	0.10	15.30	0.24	0.35	0.01
รายได้อื่น		6.97	0.19	6.69	0.42	30.94	0.49	12.34	0.39
รวมรายได้ธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		2,578.19	71.16	4,455.29	80.56	5,015.43	80.10	2,558.83	79.86
ธุรกิจผงสังกะสีอัดและเคมีภัณฑ์									
รายได้จากการขาย – ในประเทศ	บจ. ไทย-ไลซาท	906.33	25.01	851.99	15.41	888.05	14.18	468.47	14.62
รายได้จากการขาย – ต่างประเทศ	บจ. ไทย-ไลซาท	79.70	2.20	109.80	1.99	168.63	2.69	149.20	4.66
รวมรายได้จากการขาย		986.02	27.21	961.79	17.39	1,056.68	16.88	617.67	19.28
เงินชดเชยจากประกันภัย	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	0.05	-
รายได้อื่น	บจ. ไทย-ไลซาท	9.84	0.27	10.25	0.19	11.44	0.18	3.83	0.12
รวมรายได้ผงสังกะสีอัดและเคมีภัณฑ์		995.87	27.48	1,015.81	18.37	1,068.30	17.06	621.55	19.40
ธุรกิจอื่น									
รายได้จากการขายเครื่องบันทึกเวลาและอุปกรณ์ควบคุมระบบจอดรถ	บริษัทฯ/ บจ.ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม/ บจ.เอสโก้ เวเนเจอร์/ บจ.ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติง	43.74	1.21	51.57	0.93	55.31	0.88	21.75	0.68
รายได้จากธุรกิจที่ปรึกษาด้านประหยัดพลังงาน		2.05	0.06	2.05	0.04	2.26	0.04	1.11	0.03
ดอกเบี้ยรับ		2.05	0.06	1.60	0.03	4.52	0.07	0.39	0.01
รายได้อื่น		1.43	0.04	3.90	0.07	115.39	1.84	0.46	0.01
รวมรายได้จากธุรกิจอื่น		49.27	1.36	59.12	1.07	177.48	2.83	23.71	0.74
รายได้รวม		3,623.33	100.00	5,530.22	100.00	6,261.21	100.00	3,204.09	100.00

2. รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

คณะกรรมการของบริษัทฯ ณ วันที่ 14 ตุลาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวพจณี ธนวานิช	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
2.	นายฐาปน สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
3.	นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4.	นายสุวิทย์ จินดาสงวน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
5.	นายบรรณรัตน์ ลิมนรัตน์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล / กรรมการตรวจสอบ
6.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ
7.	นายธนพล ศิริธรชัย	กรรมการ
8.	นายวรวิทย์ ศรีสอ้าน	กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้แก่ นายฐาปน สิริวัฒนภักดี นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร นายธนพล ศิริธรชัย และนายวรวิทย์ ศรีสอ้าน โดยกรรมการสองในห้าคนลงนามและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 14 ตุลาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายปณต สิริวัฒนภักดี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายวรวิทย์ ศรีสอ้าน	กรรมการผู้จัดการใหญ่
3.	นายทองพล ตนสุวรรณ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ
4.	นายสิทธิชัย เสรีพัฒนผล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน งบประมาณและบัญชี
5.	นายวิชัย มหิตเดชกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหาร
6.	นางสาวปรารถนา อุดมสิน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี
7.	นางสาวอัจฉริยา อังสุธรรม	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและงบประมาณ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ 30 ตุลาคม 2557 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นล่าสุด มีรายละเอียดดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1.	บริษัท อเดลฟอส จำกัด*	1,262,010,305	66.007
2.	AIA Company Limited-TIGER	29,800,003	1.559
3.	บริษัทไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	27,102,439	1.418
4.	นายเนเรศ งามอภิชน	27,000,000	1.412
5.	นายวิโรจน์ เศวตวาณิช	17,364,000	0.908
6.	นายวิเชียร เศวตวาณิช	17,000,000	0.889
7.	นายบุญเกียรติ เอื้อสุตกิจ	16,730,300	0.875
8.	นางสาวกนิษฐา พรศรีนิยม	10,000,000	0.523
9.	นายเสกสรรค์ ดังกอบลาภ	8,000,000	0.418
10.	EAST FOURTEEN LIMITED-EMERGING MARKETS SMALL CAP SERIES	7,086,000	0.371

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

3. รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

ข้อมูลดังกล่าวปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 5 ของสารสนเทศฉบับนี้

4. สรุปงบการเงิน และการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556 และงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ที่ผ่านการตรวจสอบ หรือสอบทานจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

**ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปีบัญชี 2554 – 2556
และงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557**

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2554	ปี 2555 (ปรับปรุง)	ปี 2556	ม.ค.-มิ.ย. 57
รายได้จากการขายและการให้บริการ	1,043.8	1,023.5	1,115.0	639.7
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,544.9	3,141.7	3,744.8	1,507.2
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	13.3	240.4	1,201.4	602.88
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	-	2.4	22.2	9.9
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	3,602.0	4,408.1	6,083.4	2,759.6
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	2,802.1	3,490.3	4,823.7	2,127.5
กำไรขั้นต้น	799.9	917.8	1,259.7	632.1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	175.8	233.0	359.2	190.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	291.9	313.6	695.7	389.0
กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน	-	169.0	-	-
ส่วนแบ่งกำไรในตราสารทุน - บริษัทร่วม	(1.1)	2.0	33.2	11.3
กำไรจากการดำเนินงาน	331.1	542.1	237.9	64.0
รายได้อื่น	21.3	110.0	177.8	444.4
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	352.4	652.1	415.7	508.4
ต้นทุนทางการเงิน	31.8	141.2	354.3	145.9
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	114.5	109.5	54.7	23.0
กำไรสำหรับปี	206.1	401.4	6.7	385.5
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	206.1	401.4	6.7	385.5
การแบ่งปันกำไร				
ผู้ถือหุ้นของบริษัท	63.1	249.4	175.4	173.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	143.0	152.0	(168.6)	212.1

ฐานะการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2554	ปี 2555 (ปรับปรุง)	ปี 2556	30 มิ.ย. 57
สินทรัพย์				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,714.4	3,198.5	5,400.5	7,941.1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,891.4	5,606.1	7,141.7	9,603.4
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1.8	89.9	91.7	86.1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,078.5	9,681.7	8,727.4	8,149.7
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	545.0	2,201.5	2,257.6	2,317.3
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	298.3	2,119.3	2,092.1	1,827.4
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,980.6	14,553.1	13,718.8	13,203.7
รวมสินทรัพย์	6,872.0	20,159.2	20,860.6	22,807.1
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	357.0	295.8	2,157.6	2,018.0
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	181.3	386.1	253.3	299.2
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่กำหนดชำระภายใน 1 ปี	721.6	2,333.3	585.9	1,534.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่กำหนดครบรูภายใน 1 ปี	886.7	52.6	52.6	52.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,609.9	3,897.8	3,794.2	4,964.4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,429.5	3,454.7	4,903.2	4,800.2
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	453.3	1,421.6	1,369.2	1,342.8
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	273.7	318.4	322.9
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	314.8	297.2	265.8
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,029.4	6,263.0	7,759.1	7,630.3
รวมหนี้สิน	4,639.3	10,160.8	11,553.3	12,594.6
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,812.1	7,142.6	6,854.5	6,932.3
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	420.6	2,855.7	2,452.7	3,280.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,232.7	9,998.4	9,307.3	10,212.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,872.0	20,159.2	20,860.6	22,807.1

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2554	ปี 2555 (ปรับปรุง)	ปี 2556	ม.ค.-มิ.ย. 57
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน - ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	443.1	820.2	746.1	302.7
กระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,206.3)	166.4	(1,660.5)	(2,040.3)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(432.3)	(4,284.6)	483.7	940.2
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,695.5	4,982.1	572.8	1,015.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นระหว่างปี-สุทธิ	56.7	863.9	(604.1)	(84.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี-สุทธิ	180.4	237.7	1,101.6	497.5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี-สุทธิ	237.7	1,101.6	497.5	413.3

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ

ผลการดำเนินงาน

รายได้

ปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานทั้งสิ้น 3,602.0 ล้านบาท 4,408.1 ล้านบาท และ 6,083.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้ของบริษัทฯ มาจากการดำเนินธุรกิจหลัก 2 ธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจผลิตและขายสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าประเภทอาคารสำนักงาน
 - ปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,544.9 ล้านบาท 3,141.7 ล้านบาท และ 3,744.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.2 ร้อยละ 56.8 และร้อยละ 59.8 ของรายได้รวมในแต่ละปี ทั้งนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 23.5 หรือ 596.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 1,619 ยูนิต ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2554 ที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 1,236 ยูนิต ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ร้อยละ 19.2 หรือ 603.1 ล้านบาท เป็นผลจากการรับรู้รายได้จาก 8 โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการแนวสูง 4 โครงการ และโครงการแนวราบ 4 โครงการ
 - ปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 13.3 ล้านบาท 240.4 ล้านบาท และ 1,201.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ร้อยละ 4.3 และร้อยละ 19.2 ของรายได้รวมในแต่ละปี ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1,703.0 หรือ 227.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในส่วนสำนักงานและร้านค้าของอาคารสำนักงาน ปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนกันยายนปี 2554 ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ร้อยละ 399.8 หรือ 961.0 ล้านบาท เป็นผลจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานข้างต้นจำนวน 253.9 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้วร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองในปี 2556 จำนวน 947.6 ล้านบาท
- ธุรกิจผลิตและขายสังกะสีออกไซด์และเคมีภัณฑ์
 - ปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและการให้บริการจำนวน 1,043.8 ล้านบาท 1,023.5 ล้านบาท และ 1,115.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.8 ร้อยละ 18.5 และร้อยละ 17.8 ของรายได้รวมในแต่ละปี โดยรายได้จากการขายและการให้บริการในปี 2555 ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.9 หรือ 20.3 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของราคาสังกะสีแท่งในตลาดโลกที่ปรับลดลงจากปี 2554 ประมาณ 319 ดอลลาร์สหรัฐต่อดัน ในขณะที่รายได้จากการขายและการให้บริการในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ร้อยละ 8.9 หรือ 91.5 ล้านบาท จากปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 1,200 ตัน โดยมีราคาขายเฉลี่ยในปี 2556 ประมาณ 1,906 ดอลลาร์สหรัฐต่อดัน

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานทั้งสิ้น 2,759.6 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้จากการขายและการให้บริการจำนวน 1,507.2 ล้านบาท 602.9 ล้านบาท และ 639.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,070.4 ล้านบาท 27.8 ล้านบาท และ 99.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 245.1 ร้อยละ 4.8 และร้อยละ 18.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูงอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่รายได้จากการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาและจ่ายเงินมัดจำแล้วร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 839 บาทต่อตารางเมตร ส่วนสาเหตุหลักที่ทำให้รายได้จากการขายและการให้บริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากธุรกิจสังกะสีออกไซด์มีปริมาณการขาย ที่เพิ่มขึ้น 1,021 ตัน หรือร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

ในปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขาย บริการและให้เช่าจำนวน 2,802.1 ล้านบาท 3,490.3 ล้านบาท และ 4,823.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 77.8 ร้อยละ 79.2 และร้อยละ 79.3 ของรายได้จากการดำเนินงานในแต่ละปี ทั้งนี้ อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายค่อนข้างคงที่ โดยเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าขนส่ง เป็นต้น โดยในปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 175.8 ล้านบาท 233.0 ล้านบาท และ 359.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.9 ร้อยละ 5.3 และร้อยละ 5.9 ของรายได้จากการดำเนินงานในแต่ละปี ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นระหว่างปี 2555 ตามการรับรู้รายได้จากการโอนห้องที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี 2556 มาจากส่วนของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองที่เพิ่มขึ้นจำนวน 51.8 ล้านบาท จากการควบรวมกิจการ และส่วนของกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ที่เพิ่มขึ้น 74.5 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นของยอดขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน ค่าบริหารจัดการ ค่าเช่าและบริการ และค่าเสื่อมราคา เป็นต้น โดยในปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 291.9 ล้านบาท 313.6 ล้านบาท และ 695.7 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าจำนวน 21.7 ล้านบาท และ 382.1 ล้านบาท ในปี 2555 – 2556 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 และร้อยละ 121.9 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 มาจากส่วนของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองจำนวน 396.1 ล้านบาท จากการควบรวมกิจการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ลดลง 14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขาย บริการและให้เช่าจำนวน 2,127.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 818.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2556 โดยต้นทุนขายคิดเป็นร้อยละ 77.1 ของรายได้จากการดำเนินงาน ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีต้นทุนขายคิดเป็นร้อยละ 83.7 ของรายได้จากการดำเนินงาน ในขณะที่บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 190.5 ล้านบาท และ 389.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.0 และร้อยละ 33.8 หรือ 74.3 ล้านบาท และ 98.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2554 – 2556 จำนวน 206.1 ล้านบาท 401.4 ล้านบาท และ 6.7 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 63.1 ล้านบาท 249.4 ล้านบาท และ 175.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ร้อยละ 1.8 ร้อยละ 5.7 และร้อยละ 2.9 ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.8 หรือ 195.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2554 ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงิน ในขณะที่กำไรสุทธิในปี 2556 ลดลงร้อยละ 98.3 หรือ 394.7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงิน ซึ่งเป็นรายการที่รับรู้

เพียงครั้งเดียว ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากการรวมกิจการกับกลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินในระหว่างปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ส่งมอบพื้นที่ให้เช่าในส่วนของโรงแรมให้กับบริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งได้ทำการเช่าพื้นที่บริษัทฯ ระยะยาวโดยเป็นสิทธิการเช่า 30 ปี และมีรายได้ค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่า 30 ปี จำนวน 1,476.3 ล้านบาท ซึ่งรับมาล่วงหน้าแล้วทั้งหมด เนื่องจากรายการดังกล่าว จัดเป็นสัญญาเช่าการเงินที่ทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่บริษัทฯ พึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ไม่ว่าในที่สุดการโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นหรือไม่ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) เรื่องสัญญาเช่า บริษัทฯ จึงรับรู้รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 1,012.1 ล้านบาท พร้อมต้นทุนจำนวน 843.1 ล้านบาท ณ วันส่งมอบพื้นที่ มีผลทำให้เกิดกำไรจากรายการดังกล่าวจำนวน 169.0 ล้านบาท สำหรับรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่เหลืออีก 464.2 ล้านบาท จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 385.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 254.0 หรือ 635.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2556 โดยส่วนใหญ่มาจากการที่บริษัทฯ รับรู้รายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบซึ่งสามารถขายและรับรู้รายได้ในระยะเวลาอันสั้น และกำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลักจำนวน 419.4 ล้านบาท

ฐานะการเงิน สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556 มีจำนวน 6,872.0 ล้านบาท 20,159.2 ล้านบาท และ 20,860.6 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 3,891.4 ล้านบาท 5,606.1 ล้านบาท และ 7,141.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.6 ร้อยละ 27.8 และร้อยละ 34.2 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ โดยสินทรัพย์หมุนเวียนหลักในปี 2554 – 2556 ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 69.8 ร้อยละ 57.1 และร้อยละ 75.6 ของสินทรัพย์หมุนเวียนรวมในแต่ละปี ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2554 – 2556 มีจำนวน 2,980.6 ล้านบาท 14,553.1 ล้านบาท และ 13,718.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.4 ร้อยละ 72.2 และร้อยละ 65.8 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหลักในปี 2554 – 2556 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 69.7 ร้อยละ 66.5 ร้อยละ 63.6 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวมในแต่ละปี ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นในปี 2555 ร้อยละ 193.4 หรือ 13,287.2 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองมาเป็นบริษัทในเครือ ขณะที่สินทรัพย์รวมในปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 หรือ 701.4 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2,202.0 ล้านบาท ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 954.3 ล้านบาท และ 604.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากการขายที่ดินของกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์มูลค่า 587.2 ล้านบาท และการลดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองจำนวน 216.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 22,807.1 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 9,603.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.1 ของสินทรัพย์รวม ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 13,203.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.9 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้ สาเหตุที่มูลค่าของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 ร้อยละ 9.3 หรือ 1,946.6 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาทั้งโครงการแนวราบและแนวสูงจำนวน 2,540.7 ล้าน

บาท ในขณะที่ต้องชำระหนี้เพื่อการลงทุนและค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าลดลงจำนวน 577.7 ล้านบาท และ 264.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการลดลงของต้องชำระหนี้เพื่อการลงทุนเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองที่ต้องการเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนโดยการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,639.3 ล้านบาท 10,160.8 ล้านบาท และ 11,553.3 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อพิจารณาโครงสร้างหนี้สินรวมในปี 2554 – 2556 พบว่า ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 56.3 ร้อยละ 38.4 และร้อยละ 32.8 ของหนี้สินรวมในแต่ละปี ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 43.7 ร้อยละ 61.6 และร้อยละ 67.2 ของหนี้สินรวมในแต่ละปี ทั้งนี้ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นระหว่างปี 2555 ร้อยละ 119.0 หรือ 5,521.5 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิและค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3,636.9 ล้านบาท และ 968.3 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินรวมในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ร้อยละ 13.7 หรือ 1,392.5 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,861.8 ล้านบาท ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 298.9 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี รวมถึงการลดลงของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 132.8 ล้านบาท เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงสิ้นปี อย่างไรก็ตาม แม้ระดับหนี้สินของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้น แต่อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม คือไม่เกิน 1.5 เท่า โดยในปี 2555 – 2556 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.02 เท่า และ 1.24 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 12,594.6 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนเป็นร้อยละ 39.4 ของหนี้สินรวม ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 60.6 ของหนี้สินรวม ซึ่งหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 ร้อยละ 9.0 หรือ 1,041.3 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 845.9 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2554 – 2556 มีจำนวน 1,812.1 ล้านบาท 7,142.6 ล้านบาท และ 6,854.5 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากผลประกอบการที่มีกำไรสุทธิของกิจการ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ประกอบกับบริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนในปี 2555 จำนวน 5,735.8 ล้านบาท สำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 6,932.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จาก ณ สิ้นปี 2556 เนื่องจากการมีกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557 จำนวน 173.4 ล้านบาท

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีจำนวน 420.6 ล้านบาท 2,855.7 ล้านบาท 2,452.7 ล้านบาท และ 3,280.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 579.0 หรือ 2,435.1 ล้านบาท ในปี 2555 ส่วนใหญ่เกิดจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองมาเป็นบริษัทในเครือ ในขณะที่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในปี 2556 ลดลงร้อยละ 14.1 หรือ 403.0 ล้านบาท เกิดจากผลขาดทุนสำหรับปีในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 168.6 ล้านบาท รวมกับการลดลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการที่บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองในระหว่างปีเพิ่มเติมจำนวน 234.4 ล้านบาท สำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 ร้อยละ 33.7 หรือ 827.4 ล้านบาท โดยมาจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทแผ่นดินทองจำนวน 615.3 ล้านบาท และจากผลประกอบการสำหรับงวดจำนวน 212.1 ล้านบาท

สภาพคล่อง

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 166.4 ล้านบาท ด้านกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน มีจำนวน 4,284.6 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นสามัญในบริษัทย่อยจำนวน 3,412.6 ล้านบาท และเป็นเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 806.3 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวน 4,982.1 ล้านบาท โดยส่วนมากเป็นเงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญจำนวน 5,735.8 ล้านบาท ขณะที่บริษัทฯ มีการเงินสดจ่ายเพื่อได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 360.0 ล้านบาท และ 341.1 ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2556 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 1,660.5 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดที่ใช้ไปในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2,171.5 ล้านบาท ขณะที่บริษัทฯ มีการปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสดจากค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชีจำนวน 494.6 ล้านบาท ด้านกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 483.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 700.0 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ จ่ายซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ จำนวนรวม 185.8 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวน 572.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ 1,563.0 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินเพื่อได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม และจ่ายซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นในบริษัทย่อยจำนวนรวม 654.2 ล้านบาท รวมกับดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 330.3 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 2,040.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการใช้ไปในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2,506.1 ล้านบาท และส่วนปรับปรุงของกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 419.4 ล้านบาท ส่วนกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 940.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 1,083.8 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 119.9 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,015.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสุทธิ 706.3 ล้านบาท การสูญเสียส่วนได้เสียในบริษัทย่อยจำนวน 615.3 ล้านบาท ขณะที่บริษัทฯ มีการจ่ายดอกเบี้ยและจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 184.9 ล้านบาท และ 95.6 ล้านบาท ตามลำดับ

5. ข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

6. ข้อความที่ระบุว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยให้ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2557 (ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นล่าสุด) ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระที่ 5 พิจารณานุมัติให้ GOLD ซื้อหุ้นของ KLAND มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์
		จำนวนหุ้น	%	
1.	บริษัท อเดลฟอส จำกัด	1,262,010,305	66.01	นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายสุภาพนธ์ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์
		จำนวนหุ้น	%	
				ของบริษัท อเดลฟอส จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50.00 และร้อยละ 50.00 ของทุนชำระแล้วตามลำดับ

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระต่อสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ของบริษัทฯ อันได้แก่สินทรัพย์ของ KLAND (โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่ง KLAND อยู่ระหว่างดำเนินโครงการ) ปรากฏอยู่ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในเอกสารแนบ 4 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

8. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นถึงความสมเหตุสมผลและประโยชน์ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในครั้งนี้ แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีความเห็นโดยสรุปดังนี้

การเข้าทำรายการจำหน่ายโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ของ UV และโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ของ GOLD แก่ทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้ UV และ GOLD มีเงินสดหรือเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ตามแผนการลงทุนในอนาคต สามารถนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป ทำให้ภาระหนี้ลดลง และสามารถกู้ยืมเงินใหม่ได้เพิ่มขึ้น รวมถึงทำให้ไม่ต้องรับความเสี่ยงทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคตจากการเป็นผู้ให้เช่าอาคารโดยตรง อีกทั้ง จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทย่อยจะได้รับทราบว่าจ้างให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ นอกจากนี้ ราคาขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ที่ไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินราคาอิสระที่มีราคาประเมินเท่ากับ 2,386.54 ล้านบาท และ 2,698.50 ล้านบาท ตามลำดับ และราคาขั้นต่ำในการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ที่ไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินราคาอิสระที่มีราคาประเมินเท่ากับ 5,316.29 ล้านบาท และ 5,133.20 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และควรลงมติเห็นชอบการเข้าทำรายการดังกล่าว

การเข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ โดย GOLD

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้ทรัสต์สามารถระดมเงินทุนได้เพียงพอเพื่อใช้สำหรับการซื้อสินทรัพย์จาก UV และ GOLD ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ และด้วยสินทรัพย์ต่างๆ ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องให้แก่ทรัสต์ ส่งผลให้ GOLD ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในทรัสต์ นอกจากนี้ ราคาต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ที่ GOLD เข้าลงทุนจะเป็นราคาตลาดเป็นราคาเดียวกับหน่วยทรัสต์ที่ทรัสต์ขายให้กับนักลงทุนทั่วไปที่กำหนดโดยวิธี Book Building ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และควรลงมติเห็นชอบการเข้าทำรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การจองซื้อหน่วยทรัสต์จะเกิดขึ้นก่อนที่ GOLD จะได้รับเงินจากการ

จำหน่ายสินทรัพย์เข้าเทรด ทำให้ GOLD มีภาระดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้นในช่วงระยะเวลานั้นๆ เพื่อจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

การเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND โดย GOLD

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่ GOLD มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอยู่แล้วในปัจจุบัน ประกอบกับ KLAND ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง มีผลประกอบการที่ดี มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ สามารถส่งเสริมธุรกิจของ GOLD และเป็นช่องทางการขยายธุรกิจ ขยายตลาด เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างโอกาสให้ GOLD และ UV ได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ในกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้น รวมทั้งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (synergy) นอกจากนี้ ยังส่งผลให้ GOLD สามารถขยายตลาดที่อยู่อาศัยจากตลาดระดับกลางให้ครอบคลุมถึงตลาดระดับบนได้ทันที ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท ที่จะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ขณะที่ราคาซื้อหุ้นสามัญ KLAND ที่ 2.00 บาทต่อหุ้นเป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามวิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิและวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ซึ่งมีราคาประเมินตามวิธีดังกล่าวเท่ากับ 2.20 บาทต่อหุ้น และ 2.16 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และควรลงมติเห็นชอบการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่างๆ ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบ 4 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

9. **แบบหนังสือมอบฉันทะ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**
เอกสารดังกล่าวปรากฏอยู่ในเอกสารแนบ 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น
10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**
ข้อมูลดังกล่าวปรากฏในข้อ 12 ของสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการซื้อหุ้น KLAND
11. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อข้างต้น**
ไม่มี คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทท่านใดที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท