ที่ 025/2557

วันที่ 26 มีนาคม 2557

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: 1) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2) ข้อมูลของบริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

อ้างถึง:
1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557
2) สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557
3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 และร่างแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556
4) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556
5) มติที่ประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการบริหารบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป และข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่นๆ
6) สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557
7) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 และร่างแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556
8) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556

9) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

Disclaimers: 1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “CapAd”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่ทั้งสองบริษัท เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้

3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ

4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “UV”) ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียมิได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในวาระนี้ ได้มีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557 พิจารณาอนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (โดย ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ถือหุ้นใน GOLD คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.98) จำหน่ายที่ดินจำนวน 35 โฉนด เนื้อที่รวม 31–0–70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง (บริเวณซอยรามคำแหง 28) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้แก่ บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด (“สิริทรัพย์พัฒนา”) ที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ และ GOLD ในราคา 980,000,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 4.70 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และเมื่อรวมรายการนี้กับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.33 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ทำให้รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งสองรายการจะมีขนาดรายการรวมกันทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 5.03 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งขนาดรายการรวมไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญตามนิยามในประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปแต่ประการใด

P.N.

อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ("ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน") โดยมีขนาดรายการเกี่ยวโยงกันเท่ากับร้อยละ 14.48 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็น และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ตลอดจนต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

อนึ่ง CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ และ GOLD รวมทั้งเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ และ GOLD เช่น งบการเงิน แผนการดำเนินธุรกิจ บันทึกข้อตกลงและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้อง หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลที่บริษัทฯ และ GOLD และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ และ GOLD มอบให้แก่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสภาวะและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใด อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือ GOLD รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันข้างต้น

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ CapAd ได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผล ราคา และเงื่อนไข ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

P.N.

คำนิยาม (Abbreviation)

"บริษัทฯ" หรือ "UV"	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
"GOLD"	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
"สิริทรัพย์พัฒนา"	บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด
"ทีซีซี โฮลดิ้ง" หรือ "TCC"	บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด
"ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ" หรือ "แอดวานซ์"	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด
"ที่ดินรามคำแหง 28"	ที่ดินจำนวน 35 โฉนด เนื้อที่รวม 31–0–70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง (บริเวณซอยรามคำแหง 28) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของ GOLD
"สัญญาจะซื้อจะขายฯ"	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรามคำแหง 28 มูลค่ารวมทั้งสิ้น 980 ล้านบาท ฉบับลงวันที่ 13 มกราคม 2557 ระหว่าง GOLD ซึ่งเป็นผู้ขาย และสิริทรัพย์พัฒนาซึ่งเป็นผู้ซื้อ
"ราคาขายสินทรัพย์–สุทธิ"	ราคาขายสินทรัพย์ ภายหลังหักค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ
"GOLD-W1"	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd"	บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด
"สำนักงาน ก.ล.ต."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"ตลาดหลักทรัพย์ฯ"	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"	ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"NTA"	สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "UV") ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 ได้มีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557 พิจารณาอนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("GOLD") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ถือหุ้นใน GOLD คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.98) จำหน่ายที่ดินจำนวน 35 โฉนด เนื้อที่รวม 31–0–70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง (บริเวณซอยรามคำแหง 28) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้แก่บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด ("สิริทรัพย์พัฒนา") ที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ และ GOLD ในราคา 980,000,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงแล้ว มีความเห็นว่าบริษัทฯ และ GOLD จะได้ประโยชน์และโอกาสในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น โดยมีข้อด้อยและความเสี่ยงไม่มากนัก **การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ <u>มีความสมเหตุสมผล</u>** โดยมีรายละเอียดโดยย่อดังนี้

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์และความจำเป็นเพื่อให้ GOLD ลดการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) เพื่อนำเงินที่ได้รับมาจ่ายชำระคืนหนี้แก่สถาบันการเงินเพื่อลดภาระหนี้สินและลดต้นทุนทางการเงิน และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ในรูปแบบบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ราคาปานกลาง ในบริเวณชานเมือง ที่ GOLD และทีมงานมุ่งเน้น (Focus) และมีประสบการณ์ เพื่อการสร้างผลตอบแทนที่ดีและรวดเร็วจากการลงทุนได้ตามแผนงานและนโยบายของ GOLD

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลดีต่อบริษัทฯ และ GOLD ได้แก่ (1) GOLD สามารถลดภาระการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลักตามแผนที่วางไว้, (2) GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) สามารถรับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ได้, (3) GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) มี D/E Ratio ลดลงเหลือ 1.01 เท่า และ 1.16 เท่า ตามลำดับ และลดภาระดอกเบี้ยของ GOLD ประมาณ 25 ล้านบาทต่อปี จากการนำเงินที่ได้ส่วนหนึ่งมาชำระหนี้สถาบันการเงิน, (4) GOLD สามารถใช้ประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Losses Carried Forward) ได้, (5) เป็นการลดภาระของบริษัทฯ ในการสนับสนุนเงินลงทุนใน GOLD ในอนาคต, และ (6) เป็นการเพิ่มโอกาสของบริษัทฯ ที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD หาก GOLD มีสภาพคล่องและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ในขณะเดียวกันการเข้าทำรายการดังกล่าวก็ก่อให้เกิดข้อด้อยและความเสี่ยงในด้านต่างๆ กล่าวคือ (1) GOLD เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต, (2) GOLD เสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการในที่ดินดังกล่าว และ (3) มีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ในอนาคต ในกรณีที่บริษัทฯ และ GOLD มีการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใกล้ๆ กับที่ดินรามคำแหง 28 ในอนาคต เนื่องจากสิริทรัพย์พัฒนา กับบริษัทฯ และ GOLD ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เหมือนกัน

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไข ของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน CapAd มีความเห็นว่าวิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เพราะสามารถ

P.N.

สะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด เนื่องจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปอยู่ในทำเลที่ดี ติดถนนรามคำแหง และพื้นที่ดินใหญ่ ขณะที่การใช้ประโยชน์สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ณ ปัจจุบัน ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจเมื่อเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยปัจจุบันอาคารและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในสภาพเก่า ขาดการบำรุงรักษา มีการใช้ประโยชน์เพียงการให้เช่าโกดังสินค้าบางส่วน โดยมีรายได้ค่าเช่า ณ ปัจจุบันประมาณ 1.13 ล้านบาทต่อเดือนเท่านั้น ดังนั้นการพิจารณากระแสเงินสดที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบันและการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วน จะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปได้ นอกจากนี้ GOLD ยังไม่มีแผนที่จะใช้ประโยชน์สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในลักษณะอื่น เช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น วิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เพราะสามารถสะท้อนราคาตลาดในปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด

โดยสรุป CapAd **เห็นว่ามูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปที่เหมาะสม เท่ากับ** 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 ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับ GOLD ที่จะนำเงินที่ได้ไปใช้ประโยชน์ได้ในทันทีตามวัตถุประสงค์ของ GOLD ดังนั้น CapAd เห็นว่า**เงื่อนไขการชำระเงินมีความเหมาะสม**

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร **อนุมัติ** การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ

1. **<u>ลักษณะและรายละเอียดของรายการ</u>**

1.1 ที่มาของรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "UV") ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียมิได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในวาระนี้ ได้มีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557 พิจารณาอนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("GOLD") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (โดย ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ถือหุ้นใน GOLD คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.98) จำหน่ายที่ดินจำนวน 35 โฉนด เนื้อที่รวม 31–0–70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง (บริเวณซอยรามคำแหง 28) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้แก่บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด ("สิริทรัพย์พัฒนา") โดยรายการนี้มีขั้นตอนในการดำเนินการที่ผ่านมา ดังนี้

<u>ขั้นตอนในการดำเนินการที่ผ่านมา</u>

8 พฤศจิกายน 2556	ที่ประชุมคณะกรรมการของ GOLD ครั้งที่ 5/2556 มีมติอนุมัติหลักการในการขายและประมูลที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non–Core Assets) จำนวน 5 แปลง ซึ่งรวมถึงที่ดินรามคำแหง 28 ที่จะทำรายการในครั้งนี้
25 ธันวาคม 2556 – 8 มกราคม 2557	GOLD ได้เสนอขายที่ดินจำนวน 5 แปลงดังกล่าวแก่สาธารณชนเป็นการทั่วไป ด้วยการประกาศเสนอขายที่ดินในหนังสือพิมพ์แนวหน้า ฉบับวันที่ 25 – 27 ธันวาคม 2556 และหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ ฉบับวันที่ 2 – 5 มกราคม 2557 และ 6 – 8 มกราคม 2557
7 มกราคม 2557	สิ้นสุดระยะเวลาเสนอราคาซื้อที่ดินรามคำแหง 28 โดยสิริทรัพย์พัฒนาเป็นผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดที่ 980 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าข้อเสนอของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ แห่งหนึ่งซึ่งเสนอราคาซื้อที่ 950 ล้านบาท โดยทั้งสองข้อเสนอ GOLD จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์
13 มกราคม 2557	GOLD และสิริทรัพย์พัฒนาลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรามคำแหง 28 โดยสิริทรัพย์พัฒนาชำระเงินมัดจำจำนวน 50 ล้านบาท ณ วันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
24 มกราคม 2557	ที่ประชุมคณะกรรมการของ GOLD ครั้งที่ 1/2557 มีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 21/2557 พิจารณาอนุมัติให้ GOLD จำหน่ายที่ดินรามคำแหง 28 ให้แก่สิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ GOLD และบริษัทฯ
25 กุมภาพันธ์ 2557	ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2557 มีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557 พิจารณาอนุมัติให้ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำหน่ายที่ดินรามคำแหง 28 ให้แก่สิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นไปตามแผนการลดการถือครองที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์
13 มีนาคม 2557	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ครั้งที่ 35/2557
21 เมษายน 2557	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ครั้งที่ 35/2557

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

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

P.N.

สาเหตุที่การเข้าทำรายการดังกล่าว ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจาก GOLD มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ถือหุ้น GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 58.98 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ GOLD อีกทั้งสิริทรัพย์พัฒนาซึ่งเป็นผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวยังเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันกับทั้งบริษัทฯ และ GOLD โดยนายปณต สิริวัฒนภักดี ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการของ GOLD นั้น ยังเป็นผู้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด ("TCC") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของสิริทรัพย์พัฒนา (ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2556 TCC ถือหุ้นสิริทรัพย์พัฒนาในสัดส่วนร้อยละ 99.97) เป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ("ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป") และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ("ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน")

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ : บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด

ผู้ขาย : บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์ :

(1) GOLD เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ถือหุ้น GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 58.98

(2) นายปณต สิริวัฒนภักดี ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการของ GOLD นั้น ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด ("TCC") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของสิริทรัพย์พัฒนา (ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2556 TCC ถือหุ้นสิริทรัพย์พัฒนาในสัดส่วนร้อยละ 99.97)

(3) นายฐาปน สิริวัฒนภักดี ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการของ GOLD เป็นพี่ชายของนายปณต สิริวัฒนภักดี

(4) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการของ GOLD

(5) นายธนพล ศิริธนชัย ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานอำนวยการของ GOLD

1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

GOLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีนโยบายที่จะลดการถือครองสินทรัพย์ที่มิได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของ GOLD ในปัจจุบัน ดังนั้น GOLD จึงมีความประสงค์ที่จะจำหน่ายที่ดินจำนวน 35 โฉนด รวมเนื้อที่ 31–0–70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ และและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง (บริเวณซอยรามคำแหง 28) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้แก่สิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ และ GOLD ในราคา 980 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ที่ GOLD ยังมิได้ใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

P.N.

อย่างไรก็ดี GOLD ได้ให้บุคคลภายนอก 4 ราย ที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ และ GOLD เช่าใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่ง GOLD ได้รับค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 1.13 ล้านบาท โดยภายหลังการเข้าทำรายการ สิริทรัพย์พัฒนาซึ่งเป็นผู้ซื้อจะรับโอนภาระผูกพันในการให้เช่าพื้นที่อาคารของสินทรัพย์ดังกล่าวต่อจาก GOLD ต่อไปจนกว่าจะหมดอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ GOLD ได้เสนอขายที่ดินดังกล่าวแก่สาธารณชนเป็นการทั่วไป ด้วยการประกาศเสนอขายสินทรัพย์ในหนังสือพิมพ์แนวหน้า ฉบับวันที่ 25 – 27 ธันวาคม 2556 และหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ ฉบับวันที่ 2 – 5 มกราคม 2557 และ 6 – 8 มกราคม 2557 โดยมีบริษัท แฮริสัน จากัด (มหาชน) เป็นตัวแทนของ GOLD ในการทำหน้าที่ติดต่อกับนักลงทุนที่แสดงความประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวของ GOLD โดยสิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้เสนอราคาซื้อสินทรัพย์ในมูลค่าที่สูงกว่าผู้เสนอซื้อรายอื่น

1.5 ประเภทและขนาดของรายการ

การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.70 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อรวมขนาดของรายการนี้กับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.33 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รายการจำหน่ายไปสินทรัพย์ทั้งสองรายการจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 5.03 เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งขนาดรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ เนื่องจากสิริทรัพย์พัฒนา ผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยนายปณต สิริวัฒนภักดี ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการของ GOLD นั้น ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการใน TCC ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของสิริทรัพย์พัฒนา (ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2556 TCC ถือหุ้นสิริทรัพย์พัฒนาในสัดส่วนร้อยละ 99.97) เป็นเหตุให้การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวที่มีมูลค่ารายการ 980.00 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.48 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

<u>รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์</u>

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	ไม่ใช่การจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	GOLD ยังมิได้ใช้ประโยชน์สูงสุดจากที่ดินรามคำแหง 28 ในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี GOLD ได้ให้บุคคลภายนอก 4 ราย ที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ และ	-

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
	GOLD เช่าใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่ง GOLD ได้รับค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 1.13 ล้านบาท	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	980.00 ล้านบาท / 20,860.56 ล้านบาท	ร้อยละ 4.70
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด		**ร้อยละ 4.70**

หมายเหตุ: เมื่อรวมขนาดของรายการนี้กับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.33 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รายการจำหน่ายไปสินทรัพย์ทั้งสองรายการจะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 5.03 เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

<u>รายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	980.00 ล้านบาท[1/] / 6,765.75 ล้านบาท[2/]	ร้อยละ 14.48
2. มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์	704.50 ล้านบาท[3/] / 6,765.75 ล้านบาท[2/]	ร้อยละ 10.41
3. มูลค่าตามราคาตลาดของสินทรัพย์นั้น	836.27 ล้านบาท[4/] / 6,765.75 ล้านบาท[2/]	ร้อยละ 12.36
เกณฑ์สูงสุด		ร้อยละ 14.48

ที่มา: 1/ รายละเอียดของการคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามที่ปรากฏในตารางการคำนวณด้านล่างตารางนี้

2/ รายละเอียดของการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามที่ปรากฏในตารางการคำนวณด้านล่างตารางนี้

3/ มูลค่าทางบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

4/ มูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพซัล จำกัด ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

รายละเอียดการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมของรายการที่เกี่ยวโยงกัน สามารถแสดงได้ ดังนี้

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน			
1.	มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ GOLD จะได้รับจากสิริทรัพย์พัฒนา จากการขายที่ดินรามคำแหง 28	(ล้านบาท)	980.00
2.	มูลค่าสิ่งตอบแทนอื่นรวมจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับสิริทรัพย์พัฒนาและบริษัทที่เกี่ยวข้องย้อนหลัง 6 เดือน	(ล้านบาท)	0.00
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		(ล้านบาท)	980.00

ที่มา: บริษัทฯ และสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

รายละเอียดการคำนวณสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สามารถแสดงได้ ดังนี้

มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ			
1.	สินทรัพย์รวม	(ล้านบาท)	20,860.56
	<u>หัก</u>		
2.	ค่าความนิยม	(ล้านบาท)	1.34
3.	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	(ล้านบาท)	31.01
4.	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(ล้านบาท)	56.43
5.	หนี้สินรวม	(ล้านบาท)	11,553.31
6.	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(ล้านบาท)	2,452.73
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ		(ล้านบาท)	6,765.75

ที่มา: งบการเงินสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

P.N.

1.6 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ GOLD จะจำหน่ายไปในครั้งนี้

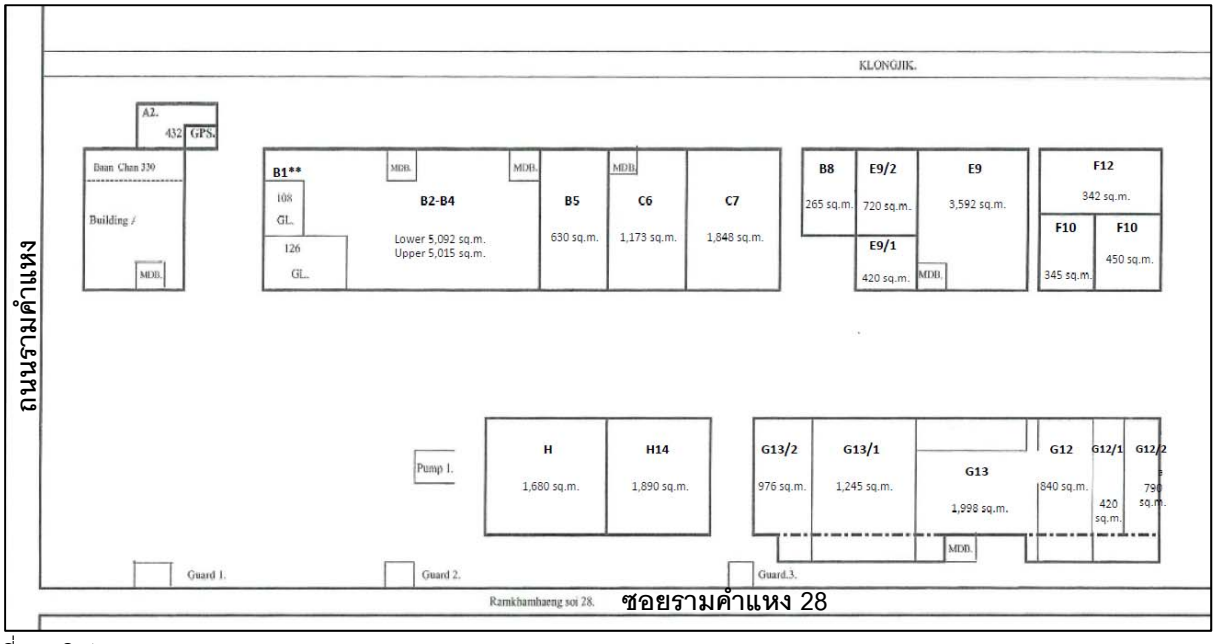
<table>
<tr><td>ประเภทสินทรัพย์</td><td colspan="3">ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ</td></tr>
<tr><td>ที่ตั้งสินทรัพย์</td><td colspan="3">ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร</td></tr>
<tr><td>ลักษณะสินทรัพย์</td><td colspan="3">(1) ที่ดินจำนวน 35 โฉนด รวมเนื้อที่ 31–0–70 ไร่ ลักษณะรูปแปลงที่ดินคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดด้านหน้าที่ดินกว้างติดถนนประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมดินแล้ว มีระดับดินสูงเสมอถนนผ่านหน้า
(2) สิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ พร้อมพื้นที่ส่วนปรับปรุงอื่นๆ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก รายละเอียดดังนี้
<table>
<tr><th>สิ่งปลูกสร้าง</th><th>พื้นที่ (ตร.ม.)</th><th>อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี)</th></tr>
<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. อาคารป้อมยาม 1</td><td>2.50</td><td>25</td></tr>
<tr><td>10.อาคารป้อมยาม 2</td><td>2.50</td><td>25</td></tr>
<tr><td>11.อาคารป้อมยาม 3</td><td>2.50</td><td>25</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>ทางเข้า–ออกและสภาพแวดล้อมทั่วไป</td><td colspan="3">ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนรามคำแหง สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทั่วไปเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย</td></tr>
<tr><td>ภาระผูกพัน</td><td colspan="3">(1) ที่ดินทั้งหมดจำนองเป็นประกันกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
(2) GOLD ได้ให้บุคคลภายนอก 4 ราย ที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ และ GOLD เช่าใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่ง GOLD ได้รับค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 1.13 ล้านบาท โดยภายหลังการเข้าทำรายการ สิริทรัพย์พัฒนาซึ่งเป็นผู้ซื้อจะรับโอนภาระผูกพันในการให้เช่าพื้นที่อาคารของสินทรัพย์ดังกล่าวต่อจาก GOLD ต่อไปจนกว่าจะหมดอายุสัญญาเช่า</td></tr>
</table>

P.N.

<u>แผนภาพที่ 1: แผนผังแสดงที่ตั้งของที่ดิน</u>

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

<u>แผนภาพที่ 2: แผนผังแสดงที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน</u>



ที่มา: บริษัทฯ และ GOLD

1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ GOLD จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ มีมูลค่ารวม 980 ล้านบาท ซึ่งผู้ซื้อจะชำระเงินค่าสินทรัพย์ให้แก่ GOLD โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด ได้แก่

(1) เงินมัดจำจำนวน 50 ล้านบาท ชำระเป็นแคชเชียร์เช็คทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญา (GOLD ได้รับเงินมัดจำดังกล่าวจากผู้ซื้อแล้ว เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2557 ซึ่งเป็นวันทำสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์) และ

(2) เงินค่าสินทรัพย์ส่วนที่เหลือ จำนวน 930 ล้านบาท ชำระเป็นแคชเชียร์เช็คทั้งจำนวน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ ทั้งนี้ GOLD จะเป็นผู้จ่ายชำระค่าธรรมเนียมในการโอนจำนวน 11.32 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวน 32.34 ล้านบาท และค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายจำนวน 9.80 ล้านบาท[1] ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์

1.8 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป และเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

GOLD กำหนดราคาขายสินทรัพย์ในครั้งนี้จากราคาสูงสุดที่ GOLD ได้รับข้อเสนอจากการเสนอขายแก่สาธารณชนเป็นการทั่วไป ด้วยการประกาศเสนอขายสินทรัพย์ในหนังสือพิมพ์ตามที่กล่าวไว้ในข้างต้น อย่างไรก็ดี GOLD ได้มีการว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้แก่ บริษัท แอดวานซ์ แอพไพซัล จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ” หรือ “แอดวานซ์”) ซึ่งทำการประเมินมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2557 (วันที่ออกรายงาน 20 กุมภาพันธ์ 2557) โดยราคาประเมินสินทรัพย์ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ได้มูลค่าเท่ากับ 836.27 ล้านบาท

ทั้งนี้ ราคาในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้สูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดยแอดวานซ์ นอกจากนี้ ราคาในการจำหน่ายสินทรัพย์ยังสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีมูลค่า 704.50 ล้านบาท เป็นจำนวน 275.50 ล้านบาท หรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 39.11

1.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

GOLD มีแผนที่จะใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินรามคำแหง 28 จำนวน 980 ล้านบาท (หรือเหลือเงินสดจำนวน 926.54 ล้านบาท หลังหักเงินสดที่ใช้ชำระค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ รวมจำนวน 53.46 ล้านบาท ตามที่กล่าวถึงในส่วนที่ 1 ข้อ 1.7 (2) แล้ว) ไปชำระหนี้คืนให้กับธนาคารก่อน เพื่อปลดจำนองในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรามคำแหง 28 ให้แก่สิริทรัพย์พัฒนา จำนวน 500 ล้านบาท และส่วนที่เหลือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาโครงการของ GOLD

1.10 เงื่อนไขในการทำรายการ

(1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง GOLD และสิริทรัพย์พัฒนาระบุว่า การซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อ GOLD ได้รับอนุมัติการขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD ก่อน หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการดังกล่าว GOLD จะคืนเงินมัดจำจำนวน 50 ล้านบาท ให้แก่สิริทรัพย์พัฒนาพร้อมกับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ของเงินมัดจำดังกล่าว นับจากวันที่ผู้จะขายได้รับเงินมัดจำตามสัญญานี้จนกว่าผู้จะขายจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อครบถ้วน

(2) การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันครั้งนี้ จะสำเร็จก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GOLD มีมติอนุมัติรายการดังกล่าว

[1] GOLD จะขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่ายในภายหลัง เนื่องจาก GOLD ยังคงมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Losses Carried Forward) ที่สามารถใช้ได้ ทำให้ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2557

P.N.

(3) ที่ดินทั้งหมดจำนองเป็นประกันกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าจดจำนองเท่ากับ 500 ล้านบาท เพื่อที่ GOLD จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับผู้ซื้อได้อย่างสมบูรณ์ GOLD ต้องนำเงินที่ขายที่ดินดังกล่าวได้จำนวน 500 ล้านบาทไปชำระหนี้คืนให้กับธนาคารก่อน เพื่อปลดจำนองในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรามคำแหง 28 ให้แก่สิริทรัพย์พัฒนา

2. **ข้อมูลของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)** ปรากฏตามรายละเอียดในสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

3. **ข้อมูลของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)** ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

4. **ข้อมูลของบริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด** ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 2 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

P.N.

ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้

1.1. GOLD มีนโยบายที่จะขายและประมูลขายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non–Core Assets)

GOLD ถือครองที่ดินหลายแปลงทั่วประเทศที่ซื้อมาหลายสิบปีตั้งแต่เจ้าของเดิมและคณะกรรมการชุดก่อนๆ ซึ่งส่วนใหญ่ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินว่างเปล่า และ/หรือ มิได้ใช้ประโยชน์สูงสุด ซึ่งทำให้ GOLD มีภาระในการถือครองที่ดินดังกล่าว ปัจจุบัน GOLD จัดกลุ่มที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non–Core Assets) และได้มีนโยบายที่จะขายและประมูลขายที่ดินดังกล่าวออกไป โดยที่ประชุมคณะกรรมการของ GOLD ครั้งที่ 5/2556 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2556 ได้มีมติให้ GOLD จำหน่ายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก จำนวน 5 แปลง ได้แก่ (1) ที่ดินรามคำแหง 28 ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง มีพื้นที่จำนวน 31–0–70 ไร่, (2) สนามกอล์ฟพาโนรามา ตั้งอยู่บนถนนลาดบัวขาว-บ้านหนองห่าน-บ้านซับชุมพล ตำบลหนองหญ้าขาว – ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา, (3) ที่ดินกระบี่ ตั้งอยู่บนถนนบ้านดินแดงน้อย-บ้านคลองทราย ตำบลหนองทะเล อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่, (4) ที่ดินทับสะแก ตั้งอยู่บนถนนสายสิบเอ็ดเจ้า-ทับสะแก ตำบลนาหูกวาง/อ่างทอง อำเภอทับสะแก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ (5) ที่ดินบ้านฉาง ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

โดยคณะกรรมการของ GOLD ได้กำหนดหลักการในการขายและการประมูลขายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลักข้างต้น โดยให้ประกาศหาผู้สนใจซื้อผ่านทางสื่อหนังสือพิมพ์ และติดต่อกับตัวแทนนายหน้า แต่หากยังไม่มีผู้สนใจจะซื้อ จะทำการเปิดประมูลต่อไป โดยกำหนดราคาที่เสนอซื้อจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาตลาด หรือไม่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

นอกจากนี้ GOLD มีที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก ที่ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงราย จำนวน 31 โฉนด คณะกรรมการบริหารของ GOLD ครั้งที่ 9/2556 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2556 ได้มีมติอนุมัติให้คณะทำงานเข้าเจรจากับผู้ที่สนใจจะซื้อที่ดินที่จังหวัดเชียงราย รวม 19 โฉนด โดยได้กำหนดกรอบราคาขายที่ดินจังหวัดเชียงรายรวมทุกแปลงไม่ต่ำกว่าราคาประเมินตลาดหรือมูลค่าทางบัญชีรวม แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

การขายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลักออกไปจะช่วยให้ GOLD ไม่ต้องมีภาระถือครองที่ดิน มีต้นทุนทางการเงินลดลง และมีสภาพคล่องดีขึ้น

1.2. GOLD มีแหล่งเงินทุนในการดำเนินธุรกิจจำกัด และมีต้นทุนทางการเงินค่อนข้างสูง

GOLD มีแหล่งเงินทุนในการดำเนินธุรกิจจำกัด เนื่องจากมีผลการดำเนินงานขาดทุนในอดีตต่อเนื่องมาหลายปี ทำให้มีวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินจำกัด ซึ่งส่งผลให้ GOLD มีเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจจำกัด, ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 GOLD มีวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินทั้งหมดจำนวน 8,204.6 ล้านบาท (ไม่นับรวมวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ที่มีที่ดินรามคำแหง 28 เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ซึ่ง GOLD จะต้องชำระคืนทั้งหมด เมื่อขายที่ดินรามคำแหง 28) ซึ่งในจำนวนดังกล่าวเหลือวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เท่ากับ 3,788.7 ล้านบาทเท่านั้น แต่ GOLD

P.N.

ยังมีแผนที่จะต้องพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ และโครงการ FYI Center ซึ่งต้องใช้เงินในการพัฒนาโครงการมากกว่า 6,000 ล้านบาท

เนื่องจาก GOLD มีผลการดำเนินงานขาดทุนในอดีตต่อเนื่องมาหลายปี ทำให้ช่องทางในการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของ GOLD เป็นไปได้ยาก

บริษัทฯ จะมีภาระในการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ GOLD ครั้งที่ 1 ("GOLD-W1") ซึ่งจะหมดอายุในวันที่ 31 มีนาคม 2557 และมีราคาใช้สิทธิ 3 บาทต่อหุ้น จำนวน 165,040,288 หน่วย ทำให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินในการใช้สิทธิ GOLD-W1 รวมทั้งหมด 495.12 ล้านบาท ดังนั้น นอกเหนือจากการใช้สิทธิของ GOLD-W1 ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมใน GOLD หรือเพิ่มทุนใน GOLD เพิ่มเติมจากนี้

ปัจจุบัน มี GOLD-W1 ทั้งหมดที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ จำนวน 361,906,118 หน่วย (รวม GOLD-W1 จำนวน 165,040,288 หน่วย ที่ถือโดยบริษัทฯ แล้ว) GOLD คาดการณ์ว่าจะได้รับเงินสูงสุดจากการใช้สิทธิ GOLD-W1 จำนวน 1,085.72 ล้านบาท ในวันหมดอายุของ GOLD-W1 ในวันที่ 31 มีนาคม 2557 แต่เงินดังกล่าวก็ยังไม่เพียงพอที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการตามแผนธุรกิจของ GOLD ดังนั้น ทำให้ GOLD จำเป็นต้องค่อยๆ ทยอยพัฒนาโครงการไป ตามเงินทุนหมุนเวียนที่มีจำกัด ซึ่งจะส่งผลให้ GOLD ไม่สามารถสร้างรายได้และทำกำไรได้รวดเร็วตามที่ต้องการ

นอกจากนี้ GOLD มีต้นทุนทางการเงินสูงถึง 173.54 ล้านบาท 286.04 ล้านบาท และ 248.81 ล้านบาท ในปี 2554 – 2556 ตามลำดับ การขายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ และ/หรือ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ออกไป แล้วนำเงินมาชำระหนี้ ก็เป็นอีกแนวทางหนึ่งที่จะสามารถลดต้นทุนทางการเงินของ GOLD ได้

1.3. <u>GOLD มีนโยบายที่จะพัฒนาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณชานเมือง</u>

ปัจจุบัน GOLD มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ/หรือ ทาวน์เฮ้าส์ ในบริเวณชานเมือง โดยมีราคาขายบ้านเดี่ยวประมาณ 5 ล้านบาทต่อหลัง และราคาขายทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 2 - 3 ล้านบาทต่อหลัง โดยปัจจุบัน GOLD มีโครงการอยู่ในบริเวณถนนติวานนท์ ถนนกิ่งแก้ว ปิ่นเกล้า ถนนเกษตร-นวมินทร์ และบริเวณถนนวัชรพล เป็นต้น การกำหนดนโยบายดังกล่าวมาจากความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของทีมงานออกแบบ ทีมงานก่อสร้าง และทีมงานขายปัจจุบันของ GOLD ประกอบกับลักษณะฐานลูกค้าในปัจจุบันของ GOLD

ด้วยนโยบายและราคาขายดังกล่าว GOLD ประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี ตัวอย่างเช่น โครงการ Golden Avenue ซอยสุขาประชาสรรค์ 3 ถนนติวานนท์ของ GOLD ที่พัฒนาเป็นบ้านเดี่ยว (ราคาขายเริ่มต้น 5.39 ล้านบาทต่อหลัง) บ้านแฝด (ราคาขายเริ่มต้น 3.59 ล้านบาทต่อหลัง) และทาวน์เฮ้าส์ (ราคาขายเริ่มต้น 1.99 ล้านบาท) รวมทั้งหมด 411 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 1,300 ล้านบาท ซึ่งได้เปิด Pre-Sale ไปเมื่อวันที่ 23 – 24 พฤศจิกายน 2556 สามารถขายประมาณร้อยละ 26.5 และสามารถขายได้เพิ่มเติมอีกร้อยละ 14.1 ในช่วง Grand Opening เมื่อวันที่ 14 – 16 กุมภาพันธ์ 2557

ทั้งนี้ เป็นการแสดงให้เห็นว่า GOLD รู้ว่าความเชี่ยวชาญของตนเองอยู่ใน Segment ใดในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และสามารถทำได้ดีใน Segment นั้นๆ

P.N.

<u>รูปที่ 1 – 4: ภาพภายในโครงการ Golden Avenue ถนนติวานนท์</u>

ที่มา: ถ่ายภาพโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557

<u>รูปที่ 5 – 9: ภาพบรรยากาศในงานวัน Pre-Sale โครงการ Golden Avenue ถนนติวานนท์</u>

ที่มา: GOLD เมื่อวันที่ 23 – 24 พฤศจิกายน 2556

1.4. <u>GOLD ยังไม่มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินรามคำแหง 28</u>

นอกเหนือจากทางเลือกในการขายที่ดินรามคำแหง 28 GOLD ได้เคยศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว โดยสร้างเป็นบ้านเดี่ยว และ/หรือ ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบาย ณ ปัจจุบัน ของ GOLD ที่จะพัฒนาบ้านเดี่ยว และ/หรือ ทาวน์เฮ้าส์ แต่พบว่า

(ก) ถ้าพัฒนาโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จะมีมูลค่าสูงถึง 16.5 ล้านบาทต่อหลัง เนื่องจากต้นทุนที่ดินรามคำแหง 28 มีมูลค่าสูง (ซึ่งโครงการที่ GOLD ดำเนินการอยู่คือ การพัฒนาบ้านเดี่ยว ราคาประมาณ 5 ล้านบาทต่อหลัง); หรือ

(ข) ถ้าพัฒนาโครงการเป็นทาวเฮ้าส์ จะมีมูลค่าสูงถึง 7.5 ล้านบาทต่อหลัง เนื่องจากต้นทุนที่ดินรามคำแหง 28 มีมูลค่าสูง (ซึ่งโครงการที่ GOLD ดำเนินการอยู่คือ การพัฒนาทาวเฮ้าส์ ราคาประมาณ 2 - 3 ล้านบาทต่อหลัง); หรือ

(ค) ถ้าพัฒนาโครงการเป็นคอนโดมิเนียม ตรงที่ดินรามคำแหง 28 ที่มีราคาที่ดินสูง จำเป็นต้องสร้างคอนโดมิเนียม 30 – 40 ชั้น (High Rise) เพื่อให้คุ้มทุน การสร้าง High Rise จะใช้เวลานาน 2 – 3 ปี เนื่องจากใช้เวลาก่อสร้างนาน และจำเป็นต้องทำการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ด้วย ประกอบกับการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการก่อสร้างเสร็จแล้วทั้งโครงการ ทำให้ต้องใช้เวลาไม่ต่ำกว่า 2 - 3 ปี กว่าจะรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมได้

การพัฒนาที่ดินรามคำแหง 28 ตามข้อ (ก) หรือ (ข) ข้างต้น อาจจะสามารถกระทำได้ แต่จะใช้เวลาในการขายนานหลายปี เพราะมีราคาขายสูง แต่กลับอยู่ในย่านรามคำแหงที่ตลาดรองรับอสังหาริมทรัพย์ราคาปานกลางเท่านั้น และถ้าพัฒนาโครงการไม่ว่าจะตามข้อ (ก), (ข), หรือ (ค) จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูง และมีแนวโน้มว่าจะใช้เวลานานมากกว่า 3 ปีในการได้รับผลตอบแทนจากโครงการ ซึ่งแตกต่างจากการดำเนินโครงการบ้านเดี่ยว และทาวเฮ้าส์ชานเมืองของ GOLD ในปัจจุบัน ที่สามารถพัฒนาและขายโครงการได้ถึงจุดคุ้มทุนใน 1.5 ปี และปิดโครงการได้ภายใน 3 ปีเท่านั้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวจากผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น พบว่าที่ดินรามคำแหง 28 เหมาะสมในการสร้างคอนโดมิเนียม ราคาปานกลาง และทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม/โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น มากที่สุด เพราะได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินสูงสุด เนื่องจากขนาดของที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ต้นทุนที่ดินราคาสูง และตลาดรองรับอสังหาริมทรัพย์ย่านรามคำแหงในระดับราคาปานกลาง แต่ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนสูง และเงินลงทุนจะจมอยู่เป็นเวลาหลายปี นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้รับทราบความเห็นเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่มีเงินทุนจำกัด การพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่สามารถพัฒนาและขายได้รวดเร็วกว่าจะดีกว่าที่จะพัฒนาโครงการตรงที่ดินรามคำแหง 28 เพราะเป็นการสร้างผลตอบแทนจากเงินทุนที่มีอยู่จำกัดได้อย่างคุ้มค่าและรวดเร็วกว่า

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า นโยบายของ GOLD ที่จะขายที่ดินรามคำแหง 28 เพื่อนำเงินไปพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่จะให้ผลตอบแทนรวดเร็วกว่า เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง และเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในวงการอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่มีเงินทุนจำกัด

P.N.

2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.1. ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

2.1.1. GOLD ประสบผลสำเร็จขั้นหนึ่งในการดำเนินการตามแผนการขายและประมูลขายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non–Core Assets)

ตามแผนการขายและประมูลขายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก ที่กล่าวถึงไปแล้วในส่วนที่ 2 ข้อ 1.1. การประมูลขายที่ดินรามคำแหง 28 จัดเป็นผลสำเร็จขั้นหนึ่งในการดำเนินการตามแผนดังกล่าว เพื่อลดภาระในการถือครองที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก ลดต้นทุนทางการเงิน และเพิ่มสภาพคล่องของ GOLD

2.1.2. GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) สามารถรับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ได้ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์

การขายที่ดินรามคำแหง 28 จะส่งผลให้ GOLD สามารถรับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ได้เป็นรายได้อื่นเป็นจำนวน 275.50 ล้านบาท หรือกำไรสุทธิจากการขายสินทรัพย์หักภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าโอนที่ดิน จำนวน 231.84 ล้านบาท และบริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรสุทธิจากการขายที่ดินรามคำแหง 28 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 223.00 ล้านบาท (ร้อยละ 58.98 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน GOLD) โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

GOLD	**มูลค่า (ล้านบาท)**
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายที่ดินรามคำแหง 28	980.00
หัก: มูลค่าทางบัญชีของที่ดินรามคำแหง 28	(704.50)
หัก: ประมาณการภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าโอนที่ดิน ที่เกิดจากการการโอนสินทรัพย์[1/]	(43.66)
GOLD รับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์	**231.84**
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของ GOLD[2/]	0.00
GOLD รับรู้กำไรสุทธิจากการขายที่ดินรามคำแหง 28	**231.84**

UV	**มูลค่า (ล้านบาท)**
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายที่ดินรามคำแหง 28 ของ GOLD	980.00
หัก: มูลค่ายุติธรรมของที่ดินรามคำแหง 28 ที่บริษัทฯ บันทึกในงบการเงิน[3/]	(558.24)
หัก: ประมาณการภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าโอนที่ดิน ที่เกิดจากการการโอนสินทรัพย์ของ GOLD[1/]	(43.66)
UV รับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ของ GOLD	**378.10**
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของ GOLD[2/]	0.00
UV รับรู้กำไรสุทธิจากการขายที่ดินรามคำแหง 28 ของ GOLD	**378.10**
การปันส่วนกำไรสุทธิเข้างบการเงินรวมของบริษัทฯ	
• **กำไรสุทธิจากการขายที่ดินรามคำแหง 28 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ 58.98 ของกำไรสุทธิจากการขายที่ดินรามคำแหง 28 ของ GOLD)**	**223.00**
• กำไรสุทธิจากการขายที่ดินรามคำแหง 28 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย (ร้อยละ 41.02 ของกำไรสุทธิจากการขายที่ดินรามคำแหง 28 ของ GOLD)	155.10

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการโดย GOLD

2/ GOLD จะมีภาระภาษีหัก ณ ที่จ่ายจำนวน 9.8 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรามคำแหง 28 แต่เนื่องจาก GOLD มีขาดทุนสะสมทางภาษีที่ยังใช้ประโยชน์ได้เพียงพอ GOLD จึงมีแผนที่จะขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่ายดังกล่าว

3/ เป็นไปตามการประเมินมูลค่ายุติธรรมจากการทำ Purchase Price Allocation (PPM) เมื่อบริษัทฯ เข้าซื้อกิจการของ GOLD

P.N.

2.1.3. GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงและลดภาระดอกเบี้ยของ GOLD

เนื่องจากในปัจจุบันที่ดินรามคำแหง 28 ใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในวงเงินค้ำประกัน 500 ล้านบาท ดังนั้น การที่ GOLD จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรามคำแหง 28 ให้กับผู้ซื้อได้ GOLD จะต้องชำระหนี้ให้กับธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อดังกล่าวจำนวน 500 ล้านบาท เพื่อปลดจำนองก่อน

ด้วยเหตุดังกล่าว ทั้ง GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) จะมีภาระหนี้สินลดลงเป็นจำนวน 500 ล้านบาท ส่งผลให้ D/E Ratio ของ GOLD ลดลงจาก 1.14 เท่า เหลือ 1.01 เท่า และ D/E Ratio ของบริษัทฯ ลดลงจาก 1.24 เท่า เหลือ 1.16 เท่า โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของ GOLD		งบการเงินรวมของบริษัทฯ	
	31 ธ.ค. 2556 (ตรวจสอบแล้ว)	หลังทำรายการ	31 ธ.ค. 2556 (ตรวจสอบแล้ว)	หลังทำรายการ
สินทรัพย์รวม - ก่อนทำรายการ	12,579.54	12,579.54	20,860.56	20,860.56
หัก มูลค่าทางบัญชีของที่ดินรามคำแหง 28	-	(704.50)	-	-
หัก มูลค่ายุติธรรมของที่ดินรามคำแหง 28 ที่บริษัทฯ บันทึกในงบการเงิน	-	-	-	(558.24)
หัก ค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินรามคำแหง 28	-	(43.66)	-	(43.66)
บวก เงินสดรับจากการขายที่ดินรามคำแหง 28	-	980.00	-	980.00
หัก เงินสดจ่ายชำระหนี้เพื่อปลดจำนองที่ดินรามคำแหง 28	-	(500.00)	-	(500.00)
สินทรัพย์รวม - หลังทำรายการ	**12,579.54**	**12,311.38**	**20,860.56**	**20,738.66**
หนี้สินรวม - ก่อนทำรายการ	6,692.67	6,692.67	11,553.31	11,553.31
ชำระหนี้เพื่อปลดจำนองที่ดินรามคำแหง 28	-	(500.00)	-	(500.00)
หนี้สินรวม - หลังทำรายการ	**6,692.67**	**6,192.67**	**11,553.31**	**11,053.31**
ส่วนของผู้ถือหุ้น - ก่อนทำรายการ	5,886.87	5,886.87	9,307.25	9,307.25
กำไรสุทธิจากการขายที่ดินรามคำแหง 28	-	231.84	-	378.10
ส่วนของผู้ถือหุ้น - หลังทำรายการ	**5,886.87**	**6,118.71**	**9,307.25**	**9,685.35**
D/E Ratio	1.14	1.01	1.24	1.16

หมายเหตุ: แสดงถึงผลกระทบจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยเปรียบเทียบกับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่านั้น มิได้คำนึงถึงในกรณีที่ GOLD อาจจะกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มเติมในอนาคต เพื่อพัฒนาโครงการของ GOLD

การนำเงินที่ได้รับจากการขายที่ดินรามคำแหง 28 จำนวน 500 ล้านบาท มาชำระหนี้เพื่อปลดจำนองยังส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายของ GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) ลดลงประมาณ 25 ล้านบาทต่อปี[2] แม้ว่าการขายที่ดินรามคำแหง 28 จะส่งผลให้ D/E Ratio และดอกเบี้ยจ่ายของ GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) ลดลงไม่มากนัก แต่หาก GOLD ดำเนินการตามนโยบาย และขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลักแปลงอื่นๆ ต่อไปอย่างต่อเนื่อง D/E Ratio และดอกเบี้ยจ่ายของ GOLD จะลดลงอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

[2] อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ที่ GOLD ทำกับธนาคารพาณิชย์ที่เป็นผู้สนับสนุนวงเงินสินเชื่อจำนวน 500 ล้านบาท

นอกจากนี้ ภายหลังจากการชำระคืนเงินต้นธนาคารพาณิชย์ดังกล่าว GOLD ยังมีเงินสดเหลือจำนวน 426.54 ล้านบาท[3] เพื่อไปใช้ในการพัฒนาโครงการของ GOLD ต่อไป

2.1.4. <u>GOLD สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Losses Carried Forward) ได้</u>

เนื่องจาก GOLD มีผลประกอบการขาดทุนต่อเนื่องกันมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ในปัจจุบัน GOLD มีสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีตที่ยังไม่หมดอายุเป็นจำนวน 376.31 ล้านบาท การทำรายการขายที่ดินรามคำแหง 28 ในครั้งนี้ทำให้ GOLD ได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีตได้

2.1.5. <u>เป็นการลดภาระของบริษัทฯ ในการสนับสนุนเงินลงทุนใน GOLD ในอนาคต</u>

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2. ว่า GOLD มีแหล่งเงินทุนในการดำเนินธุรกิจจำกัด แต่ในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้ GOLD มีรายได้และกำไร จำเป็นต้องมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้น ดังนั้น หาก GOLD มีปัญหาสภาพคล่อง ก็อาจจะทำให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่จำเป็นต้องเพิ่มทุนใน GOLD เพิ่มเติม หรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ GOLD

ทั้งนี้ ในวันที่ 31 มีนาคม 2557 ซึ่งเป็นวันหมดอายุของ GOLD-W1 บริษัทฯ จะใช้สิทธิ GOLD-W1 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ จำนวน 165,040,288 หน่วย ราคาใช้สิทธิ 3 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินทั้งหมดจำนวน 495.12 ล้านบาท

ดังนั้น การขายที่ดินรามคำแหง 28 นอกจากจะทำให้ GOLD มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นแล้ว ยังจะเป็นการลดภาระของบริษัทฯ ที่อาจจะต้องให้การสนับสนุนเงินลงทุนใน GOLD หรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ GOLD ในอนาคต

2.1.6. <u>เป็นการเพิ่มโอกาสของบริษัทฯ ที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD</u>

ตั้งแต่ที่บริษัทฯ ลงทุนใน GOLD มาตั้งแต่ปลายปี 2555 GOLD ยังไม่เคยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจนถึงปัจจุบัน เนื่องจาก GOLD ยังคงมีผลประกอบการขาดทุนต่อเนื่องและยังมีขาดทุนสะสม ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD บริษัทฯ ต้องการที่จะให้ GOLD มีผลการดำเนินการที่มีกำไรและสามารถจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต ดังนั้น การขายที่ดินรามคำแหง 28 จะทำให้ GOLD มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น และมีเงินเหลือไปลงทุนพัฒนาโครงการของ GOLD ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสของบริษัทฯ ที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD ในอนาคต

[3] คำนวณจาก 980 ล้านบาท หักลบประมาณการ (ก) ภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวน 32.34 ล้านบาท (ข) ค่าโอนที่ดินจำนวน 11.32 ล้านบาท และ (ค) ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจำนวน 9.8 ล้านบาท ซึ่ง GOLD ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายเป็นเงินสดไปก่อน และขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่ายในภายหลัง เนื่องจาก GOLD ยังมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Losses Carried Forward)

P.N.

2.2. ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.2.1. GOLD เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

โดยทั่วไป ราคาที่ดินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4 – 5 ต่อปี ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2545 – 2555)[4] แต่ราคาที่ดินในเขตย่านธุรกิจ (CBD) และย่านใจกลางเมืองในแนวรถไฟฟ้าได้ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 154 – 488 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2545 – 2555)[5] คิดเป็นเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 – 48.8 ต่อปี แต่เนื่องจากราคาที่ดินได้เพิ่มขึ้นอย่างมากใน 3 ปีหลัง ทำให้คาดการณ์ว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินจะต่ำกว่าร้อยละ 3 ในปี 2557 เนื่องจากปัจจัยทางการเมืองและความล่าช้าในการก่อสร้างรถไฟฟ้า[6]

สำหรับความคืบหน้าในการก่อสร้างรถไฟฟ้า สายสีส้ม ตลิ่งชัน-มีนบุรี ที่จะก่อสร้างใต้ถนนรามคำแหง ตามแผนเดิมจะประกวดราคาในปี 2556 เริ่มก่อสร้างในปี 2557 และเปิดให้บริการในปี 2562[7] โดยคณะกรรมการการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้อนุมัติก่อสร้างรถไฟฟ้า สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี แล้ว เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2556[8] และคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สคช.) ได้เห็นชอบโครงการลงทุนรถไฟฟ้าสายสีส้ม แล้ว เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2556 แต่ทั้งนี้ โครงการอาจจะต้องล่าช้าออกไปประกวดราคาในปี 2557 เนื่องจากต้องเสนอให้คณะรัฐมนตรีชุดใหม่เห็นชอบ[9] ดังนั้น โอกาสที่ราคาที่ดินรามคำแหง 28 จะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วก่อนที่รถไฟฟ้า สายสีส้ม จะแล้วเสร็จในปี 2562 จึงมีไม่มากนัก

การขายที่ดินรามคำแหง 28 ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ GOLD เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในอนาคตในราคาที่สูงกว่าในปัจจุบัน ทั้งนี้ การขายที่ดินรามคำแหง 28 ในอนาคตให้ได้ตามราคาที่ต้องการก็อาจจะไม่สามารถกระทำได้ง่ายนัก โดยสังเกตได้จากการเสนอขายที่ดินรามคำแหง 28 ต่อสาธารณะเป็นการทั่วไปในครั้งนี้มีผู้เสนอราคาเข้ามาเพียง 2 รายเท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับ ความเห็นของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระที่มีความเห็นว่าที่ดินรามคำแหง 28 ของ GOLD มีสภาพคล่องในการซื้อ–ขายปานกลาง และแนวโน้มความเจริญปานกลาง

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ GOLD สามารถนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินรามคำแหง 28 ไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ย่อมจะมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน

2.2.2. GOLD เสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว

การขายที่ดินรามคำแหง 28 จะทำให้ GOLD เสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม GOLD ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินรามคำแหง 28 มาก่อนหน้านี้แล้ว (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.) ทำให้ GOLD ยังไม่มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินรามคำแหง 28 จนถึงปัจจุบัน

---

[4] ที่มา: วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ เดือนกรกฎาคม – กันยายน 2555 หน้า 55 – 61 โดยอ้างอิงจากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

[5] ที่มา: ประชาชาติธุรกิจออนไลน์ วันที่ 5 กันยายน 2556 โดยอ้างอิงจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

[6] ที่มา: หนังสือพิมพ์โพสทูเดย์ วันที่ 29 มกราคม 2556 และหนังสือพิมพ์แนวหน้า วันที่ 31 ธันวาคม 2556

[7] ที่มา: ผู้จัดการออนไลน์ วันที่ 13 พฤศจิกายน 2555 และ www.pr-cr-mrta.blogspot.com

[8] ที่มา: เดลินิวส์ วันที่ 23 มิถุนายน 2556 (www.dailynews.co.th)

[9] ที่มา: ไทยรัฐออนไลน์ วันที่ 26 ธันวาคม 2556 และกรุงเทพธุรกิจออนไลน์ วันที่ 20 ธันวาคม 2556

3. เปรียบเทียบข้อดี/ประโยชน์ และข้อด้อย/ความเสี่ยง ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

แม้ว่าการทำรายการจำหน่ายที่ดินรามคำแหง 28 ของ GOLD จะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของ GOLD และบริษัทฯ แต่กระบวนการในการกำหนดราคาขายก็เป็นไปตามกลไกตลาด เนื่องจากเป็นการประกาศขายต่อสาธารณะชนเป็นการทั่วไป ผ่านทางสื่อหนังสือพิมพ์ และยังมีบริษัท แฮริสัน จากัด (มหาชน) เป็นตัวแทนของ GOLD ในการทำหน้าที่ติดต่อกับนักลงทุนที่แสดงความประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวของ GOLD

การเปรียบเทียบระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีดังต่อไปนี้

3.1. ข้อดี/ประโยชน์ของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

สิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เป็นผู้เสนอราคาสูงสุด คือ 980 ล้านบาท โดยมีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แห่งหนึ่ง เสนอราคามาที่ 950 ล้านบาท ดังนั้น การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันทำให้ GOLD สามารถขายที่ดินรามคำแหง 28 ได้มากกว่าเป็นจำนวน 30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกัน

3.2. ข้อด้อย/ความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

3.2.1. <u>มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ GOLD และบริษัทฯ</u>

รายการจำหน่ายที่ดินรามคำแหง 28 ซึ่งจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพียงร้อยละ 4.70 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ (หรือเท่ากับร้อยละ 5.03 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เมื่อรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน) และร้อยละ 7.80 ของสินทรัพย์รวมของ GOLD (หรือเท่ากับร้อยละ 8.42 ของสินทรัพย์รวมของ GOLD เมื่อรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน) โดยรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์นี้ไม่ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ส่งผลให้บริษัทฯ และ GOLD ไม่มีความจำเป็นต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นและไม่ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ และ GOLD เพื่อให้ความเห็นต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์นี้

แต่เนื่องจาก การจำหน่ายที่ดินรามคำแหง 28 ให้กับสิริทรัพย์พัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับ GOLD และบริษัทฯ ในครั้งนี้ ทำให้รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์นี้จัดเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันด้วย โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันเท่ากับร้อยละ 14.48 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และร้อยละ 16.18 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ GOLD ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีนัยสำคัญตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ส่งผลให้บริษัทฯ และ GOLD จำเป็นต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท และจำเป็นต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของแต่ละบริษัท เพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวโยงกันนี้

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวส่งผลให้ GOLD สามารถขายที่ดินรามคำแหง 28 ได้ในราคาที่สูงกว่าการทำรายการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันจำนวน 30 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ และ GOLD นอกจากนี้ บริษัทฯ และ GOLD ได้นำเสนอขออนุมัติรายการนี้จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของแต่ละบริษัท ซึ่งจำเป็นต้องประชุมตามกฎหมายอยู่แล้ว ดังนั้นบริษัทฯ และ GOLD จึงไม่มีต้นทุนเพิ่มจากการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น แต่อย่างใด

P.N.

3.2.2 <u>ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ในอนาคต ระหว่างสิริทรัพย์พัฒนา กับบริษัทฯ และ GOLD เนื่องจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน</u>

เนื่องจากในปัจจุบัน สิริทรัพย์พัฒนา, บริษัทฯ, และ GOLD ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน ทำให้มีอาจความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ในอนาคต เนื่องจากการประกอบธุรกิจแข่งขันกันระหว่างสิริทรัพย์พัฒนาบนที่ดินรามคำแหง 28 ที่จำหน่ายไปในครั้งนี้ กับบริษัทฯ และ GOLD บนที่ดินใกล้เคียงกับที่ดินรามคำแหง 28 ในอนาคต (ถ้ามี)

ณ ปัจจุบัน ความเสี่ยงดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจาก (ก) สิริทรัพย์พัฒนายังไม่มีแผนที่ชัดเจนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินรามคำแหง 28 ณ ปัจจุบัน และ (ข) บริษัทฯ และ GOLD ยังไม่มีโครงการที่อยู่ใกล้เคียงกับที่ดินรามคำแหง 28 ที่อาจจะแข่งขันกันได้ ณ ปัจจุบัน

แต่ในอนาคต ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ ในกรณีที่ (ก) บริษัทฯ และ/หรือ GOLD มีการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินรามคำแหง 28 และ (ข) สิริทรัพย์พัฒนามีการพัฒนาโครงการบนที่ดินรามคำแหง 28 ที่อาจมีลักษณะแข่งขันกับโครงการของบริษัทฯ และ GOLD ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินรามคำแหง 28 ในอนาคต

สิริทรัพย์พัฒนาเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2556 ปัจจุบัน ยังไม่มีโครงการใดๆ (รายละเอียดเกี่ยวกับสิริทรัพย์พัฒนาอยู่ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้)

P.N.

4. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการในครั้งนี้

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์และความจำเป็นเพื่อให้ GOLD ลดการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) เพื่อนำเงินที่ได้รับมาจ่ายชำระคืนหนี้แก่สถาบันการเงินเพื่อลดภาระหนี้สินและลดต้นทุนทางการเงิน และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ในรูปแบบบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ราคาปานกลาง ในบริเวณชานเมือง ที่ GOLD และทีมงานมุ่งเน้น (Focus) และมีประสบการณ์ เพื่อการสร้างผลตอบแทนที่ดีและรวดเร็วจากการลงทุนได้ตามแผนงานและนโยบายของ GOLD

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลดีต่อบริษัทฯ และ GOLD ได้แก่ (1) GOLD สามารถลดภาระการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลักตามแผนที่วางไว้, (2) GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) สามารถรับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ได้, (3) GOLD และบริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) มี D/E Ratio ลดลงเหลือ 1.01 เท่า และ 1.16 เท่า ตามลำดับ และลดภาระดอกเบี้ยของ GOLD ประมาณ 25 ล้านบาทต่อปี จากการนำเงินที่ได้ส่วนหนึ่งมาชำระหนี้สถาบันการเงิน, (4) GOLD สามารถใช้ประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Losses Carried Forward) ได้, (5) เป็นการลดภาระของบริษัทฯ ในการสนับสนุนเงินลงทุนใน GOLD ในอนาคต, และ (6) เป็นการเพิ่มโอกาสของบริษัทฯ ที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD หาก GOLD มีสภาพคล่องและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ในขณะเดียวกันการเข้าทำรายการดังกล่าวก็ก่อให้เกิดข้อด้อยและความเสี่ยงในด้านต่างๆ กล่าวคือ (1) GOLD เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต, (2) GOLD เสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการในที่ดินดังกล่าว, และ (3) มีความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ในอนาคต ในกรณีที่บริษัทฯ และ GOLD มีการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใกล้ๆ กับที่ดินรามคำแหง 28 ในอนาคต เนื่องจากสิริทรัพย์พัฒนา กับบริษัทฯ และ GOLD ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เหมือนกัน

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทฯ และ GOLD จะได้ประโยชน์และโอกาสในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น โดยมีข้อด้อยและความเสี่ยงไม่มากนัก ดังนั้น **การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล**

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาและรายการที่เกี่ยวโยงกัน

บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทฯ ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาขายที่ดิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธ์ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("GOLD") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 35 โฉนด เนื้อที่รวม 31-0-70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง (บริเวณซอยรามคำแหง 28) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ ให้แก่ บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด ("สิริทรัพย์พัฒนา") ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ และ GOLD โดยอ้างอิงจากข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ และ GOLD การสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ รวมถึงข้อมูลที่บริษัทเปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูล และเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ในการพิจารณาความเหมาะสมของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันได้ โดย CapAd ได้พิจารณาการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ด้วยวิธีราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เนื่องจากปัจจุบันสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป อยู่ในสภาพที่ขาดการบำรุงรักษา และมีการใช้ประโยชน์อย่างจำกัด เพียงการให้เช่าพื้นที่โกดังบางส่วน ซึ่งถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สินทรัพย์อย่างไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจและไม่เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ GOLD ไม่มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินที่จะจำหน่ายไป (ที่ดินรามคำแหง 28) เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอยู่ในทำเลที่เหมาะกับการพัฒนา (ก) คอนโดมิเนียม ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้เวลาในการพัฒนาและขายโครงการนานหลายปี และ (ข) ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และ/หรือ โฮมออฟฟิศ ที่มีราคาขายต่อหน่วยสูง ซึ่ง GOLD มองว่าการพัฒนาจะต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้เวลาในการพัฒนาและขายโครงการนานหลายปี เมื่อเปรียบเทียบกับการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวและทาวเฮ้าส์ราคาปานกลางรอบนอกใจกลางกรุงเทพฯ ซึ่ง GOLD ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและทำได้ดีกว่า นอกจากนี้ การขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นตามนโยบายของ GOLD ที่ต้องการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) ออกไป

หลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูล และเอกสารของบริษัทฯ และ GOLD รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ได้ดังต่อไปนี้

1 <u>ราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ</u>

GOLD ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้แก่ บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ" หรือ "แอดวานซ์")

ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นโดยบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการประเมินราคาทรัพย์สินครั้งนี้เพื่อหามูลค่าตลาด

P.N.

ของทรัพย์สินและมีวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานเลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ครอบคลุมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดการประเมินสรุปได้ดังนี้

1.1 **ที่ดิน**

ที่ดินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมิน เป็นกรรมสิทธิ์ของ GOLD ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 35 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 31-0-70.0 ไร่ (12,470.0 ตารางวา) อยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยรายละเอียดที่ดิน สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตร.ว.
1	70046	5136 III 7620 - 2	1299	3126	1	0	01.0
2	70047	5136 III 7620 - 2	1300	3127	1	0	04.0
3	70048	5136 III 7620 - 2	1301	3128	1	0	07.0
4	70049	5136 III 7620 – 6	2814	3129	1	0	09.0
5	70050	5136 III 7620 – 6	2815	3130	1	0	12.0
6	70051	5136 III 7620 – 6	2816	3131	1	0	15.0
7	70052	5136 III 7620 – 6	2817	3132	1	0	17.0
8	70053	5136 III 7620 – 6	2818	3133	1	0	20.0
9	70054	5136 III 7620 – 6	2819	3134	1	0	22.0
10	70055	5136 III 7620 – 6	2820	3135	1	0	25.0
11	70056	5136 III 7620 – 6	2821	3136	1	0	28.0
12	70057	5136 III 7620 – 6	2822	3137	1	0	26.0
13	70058	5136 III 7620 – 6	2823	3138	1	0	21.0
14	70063	5136 III 7620 – 6	2813	3143	3	1	00.0
15	70064	5136 III 7620 – 2	1297	3144	1	0	00.0
16	70065	5136 III 7620 – 6	1298	3145	1	0	00.0
17	70066	5136 III 7620 – 6	2789	3146	1	0	00.0
18	70067	5136 III 7620 – 6	2790	3147	1	0	00.0
19	70068	5136 III 7620 – 6	2791	3148	1	0	01.0
20	70069	5136 III 7620 – 6	2792	3149	1	0	01.0
21	70070	5136 III 7620 – 6	2793	3150	0	2	00.0
22	70071	5136 III 7620 – 6	2794	3151	0	2	00.0
23	70072	5136 III 7620 – 6	2795	3152	0	2	00.0
24	70073	5136 III 7620 – 6	2796	3153	0	2	00.0
25	70074	5136 III 7620 – 6	2797	3154	0	2	00.0
26	70075	5136 III 7620 – 6	2798	3155	0	2	00.0
27	70076	5136 III 7620 – 6	2799	3156	0	2	00.0
28	70077	5136 III 7620 – 6	2800	3157	0	2	00.0
29	70078	5136 III 7620 – 6	2801	3158	0	2	00.0
30	70079	5136 III 7620 – 6	2802	3159	0	2	00.0
31	70080	5136 III 7620 – 6	2803	3160	0	2	01.0

P.N.

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตร.ว.
32	70081	5136 III 7620 – 6	2804	3161	0	2	01.0
33	70082	5136 III 7620 – 6	2805	3162	0	2	01.0
34	70083	5136 III 7620 – 6	2806	3163	0	2	01.0
35	94407	5136 III 7620 – 6	2788	9739	1	1	57.0
เนื้อที่ดินรวม					**31**	**0**	**70.0**
หรือ					**12,470.0 ตารางวา**		

หมายเหตุ: ที่ดินติดภาระจำนองเป็นประกันกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

(ก) ราคาประเมินที่ดินของราชการ

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าอากรแสตมป์ โดยสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ (บาท)
		ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	70046	1	0	01.0	130,000	52,130,000
2	70047	1	0	04.0	43,000	17,372,000
3	70048	1	0	07.0	43,000	17,501,000
4	70049	1	0	09.0	43,000	17,587,000
5	70050	1	0	12.0	43,000	17,716,000
6	70051	1	0	15.0	43,000	17,845,000
7	70052	1	0	17.0	43,000	17,931,000
8	70053	1	0	20.0	43,000	18,060,000
9	70054	1	0	22.0	43,000	18,146,000
10	70055	1	0	25.0	43,000	18,275,000
11	70056	1	0	28.0	43,000	18,404,000
12	70057	1	0	26.0	43,000	18,318,000
13	70058	1	0	21.0	43,000	18,103,000
14	70063	3	1	00.0	21,500	27,950,000
15	70064	1	0	00.0	130,000	52,000,000
16	70065	1	0	00.0	43,000	17,200,000
17	70066	1	0	00.0	43,000	17,200,000
18	70067	1	0	00.0	43,000	17,200,000
19	70068	1	0	01.0	43,000	17,243,000
20	70069	1	0	01.0	43,000	17,243,000
21	70070	0	2	00.0	43,000	8,600,000
22	70071	0	2	00.0	43,000	8,600,000
23	70072	0	2	00.0	43,000	8,600,000
24	70073	0	2	00.0	43,000	8,600,000
25	70074	0	2	00.0	43,000	8,600,000

P.N.

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมินราชการ	ราคาประเมินราชการ
		ไร่	งาน	ตร.ว.	(บาท/ตร.ว.)	(บาท)
26	70075	0	2	00.0	43,000	8,600,000
27	70076	0	2	00.0	43,000	8,600,000
28	70077	0	2	00.0	43,000	8,600,000
29	70078	0	2	00.0	43,000	8,600,000
30	70079	0	2	00.0	43,000	8,600,000
31	70080	0	2	01.0	43,000	8,643,000
32	70081	0	2	01.0	43,000	8,643,000
33	70082	0	2	01.0	43,000	8,643,000
34	70083	0	2	01.0	43,000	8,643,000
35	94407	1	1	57.0	21,500	11,975,500
					ราคาประเมินราชการรวม	**565,971,500**

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

(ข) ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการสำรวจที่ดิน และประเมินราคาทรัพย์สินเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2557 ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Method) ซึ่งรายละเอียดการประเมินมูลค่าของแอดวานซ์ สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
โฉนดที่ดิน จำนวน 35 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 31-0-70.0 ไร่ (12,470.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร[1/]	685.85[2/] (หรือ 55,000 บาท/ตร.ว.)

หมายเหตุ: 1/ โปรดดูรายละเอียดที่ดินในส่วนที่ 3 ข้อ 1.1 ที่ดิน

2/ ราคาประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด ตามรายงานเลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

<u>สมมติฐานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ</u>

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายหรือขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียง ในช่วงเวลาใกล้เคียง ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นข้อมูลที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมิน เพื่อมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 5 รายการ บริเวณถนนรามคำแหง และถนนหัวหมาก ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 34,000 – 200,000 บาทต่อตารางวา เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งที่พัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่าข้อมูลที่ 1 มีการซื้อขายกันตั้งแต่ปี 2553 ซึ่งไม่สะท้อนกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงไม่นำมาเปรียบเทียบด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weight Quality Score) ดังนั้น สรุปราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดของแอดวานซ์ มีดังนี้

P.N.

ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของ GOLD ซึ่งจัดทำโดยแอดวานซ์

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนรามคำแหง	ติดถนนรามคำแหง	ติดถนนรามคำแหง	ติดถนนหัวหมาก	ติดซอยรามคำแหง 32 แยก 4
เนื้อที่ดิน	31-0-70 ไร่	2-3-67 ไร่	15-0-33 ไร่	6-0-5 ไร่	2 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	90 ม.	26 ม.	36 ม.	45 ม.	40 ม.
ระดับของที่ดิน	เสมอระดับถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน			ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 1 ม.	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.5 ม.
ลักษณะถนนผ่านหน้า	ถนนลาดยาง ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 20 ม. เขตทางกว้างประมาณ 25 ม.			ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 ม. เขตทางกว้างประมาณ 48 ม.	ถนนดิน ขนาด 1 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4 ม.
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์และท่อระบายน้ำ				
สภาพแวดล้อม	เป็นย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย				เป็นย่านที่อยู่อาศัยและที่ดินว่างเปล่า
ผังเมืองประเภท	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)				
ทำเลที่ตั้ง	-	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพแวดล้อม		ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ขนาดเนื้อที่ดิน	-	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
รูปแปลงที่ดิน	-	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	-	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	-	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	-	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	-	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ศักยภาพในการพัฒนา	-	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ใกล้เคียง
ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	-	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ใกล้เคียง
ราคาเสนอขาย	-	200,000 บ./ตร.ว.	160,000 บ./ตร.ว.	-	-
ราคาขาย	-	-	-	69,503 บ./ตร.ว.	34,000 บ./ตร.ว.

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

การถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินของ GOLD ซึ่งจัดทำโดยแอดวานซ์

รายละเอียดเบื้องต้น		ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ปรับแก้ราคาขาย						
เนื้อที่ดิน	ตร.ว.	12,470.0	1,167.0	6,033.0	2,405.0	800.0
ระดับการถมดินจากระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ม.	0.00	0.00	0.00	-1.00	-0.50
ราคาเสนอขายหรือซื้อขาย	บาท/ตร.ว.	n.a.	200,000	160,000	69,503	34,000
ราคาปรับแก้	บาท/ตร.ว.	n.a.	-50,000	-60,000	0	0
ปรับแก้ราคาขายเบื้องต้น	**บาท/ตร.ว.**	**n.a.**	**150,000**	**100,000**	**69,503**	**34,000**
ปรับระยะเวลา						
จำนวน (ปี) กรณีข้อมูลที่มีการซื้อขาย	ปี	**n.a.**	0	0	0	0
เปอร์เซ็นต์	ร้อยละ	**n.a.**	0%	0%	0%	0%
รวมปรับระยะเวลา	**บาท/ตร.ว.**	**n.a.**	**150,000**	**100,000**	**69,503**	**34,000**
ราคาหลังปรับแก้	**บาท/ตร.ว.**	**n.a.**	**150,000**	**100,000**	**69,503**	**34,000**

การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ							
องค์ประกอบหรือปัจจัยในการพิจารณา	**น้ำหนักคะแนน (%)**	**คะแนน**	**คะแนนทรัพย์สิน**	**คะแนนข้อมูลที่ 2**	**คะแนนข้อมูลที่ 3**	**คะแนนข้อมูลที่ 4**	**คะแนนข้อมูลที่ 5**
ทำเลที่ตั้ง	10%	10	8	8	8	6	4
สภาพแวดล้อม	10%	10	8	8	8	6	4
ขนาดที่ดิน	10%	10	3	8	5	7	8
รูปแปลงที่ดิน	10%	10	5	9	8	7	7
ระดับของที่ดิน	5%	10	6	6	6	4	5
ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	5%	10	8	8	8	6	6
ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	10%	10	8	8	8	6	6
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	0%	10	8	8	8	8	8
ศักยภาพในการพัฒนา	20%	10	4	9	8	5	4
ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	20%	10	3	9	8	5	3
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	**100%**		**5.30**	**8.40**	**7.60**	**5.70**	**4.85**
สัดส่วนเปรียบเทียบ	(1.0000)		n.a.	0.63	0.70	0.93	1.09
ราคาที่ได้ปรับแก้	บาท/ตร.ว.		n.a.	94,643	69,737	64,626	37,155
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ	100%		n.a.	6%	8%	46%[1/]	41%[1/]
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก	บาท/ตร.ว.		n.a.	5,572	5,533	29,485	15,068
สรุปมูลค่าตลาดของที่ดิน	**บาท/ตร.ว.**		55,658				
ปัดเศษ	**บาท/ตร.ว.**		55,000				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

P.N.

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลที่ 4 และ 5 มีคุณสมบัติใกล้เคียงกับสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า โดยมีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักใกล้เคียงกับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และเมื่อนำค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักมาประมวลผลตามมาตรฐานคำนวณและประเมินผลของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จึงทำให้ค่าถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ 4 และ 5 สูงกว่าข้อมูลที่ 2 และ 3

โดยสรุป มูลค่าตลาดของที่ดินที่ประเมิน เท่ากับ 55,000 บาทต่อตารางวา

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของข้อมูลที่ดินที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ เนื่องจากเป็นข้อมูลตลาดของที่ดินที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่มีการเสนอขาย หรือขายไปแล้ว ตามลักษณะและสภาพของที่ดิน ณ ปัจจุบัน รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการปรับปรุงข้อมูลตลาดของที่ดินที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ เพื่อให้มีลักษณะใกล้เคียงและสะท้อนราคาตลาดของที่ดินที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด

ราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ซึ่งประเมินโดย**วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด** เท่ากับ **685.85 ล้านบาท**

1.2 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 11 รายการ และพื้นที่ส่วนปรับปรุงและพัฒนาอื่นๆ เช่น ถนนคอนกรีต บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 31-0-70.0 ไร่ (12,470.0 ตารางวา) อยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สรุปได้ดังนี้

	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ปีที่ก่อสร้าง	การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน
1	อาคารสำนักงานสูง 8 ชั้น	8,332.0	2522	ไม่มีการใช้ประโยชน์
2	อาคารสำนักงานพร้อมโรงอาหารสูง 2 ชั้น	1,478.0	2522	ใช้ประโยชน์เฉพาะส่วนสำนักงานชั้นล่าง[1/]
3	อาคารสำนักงานพร้อมคลังสินค้าสูง 2 ชั้น	12,800.0	2532	ใช้ประโยชน์เฉพาะคลังสินค้า
4	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 1	4,000.0	2532	ใช้ประโยชน์บางส่วนของอาคาร
5	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 2	6,400.0	2532	ใช้ประโยชน์บางส่วนของอาคาร
6	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 3	2,800.0	2532	ไม่มีการใช้ประโยชน์
7	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 4	1,400.0	2532	ไม่มีการใช้ประโยชน์
8	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 5	240.0	2532	ไม่มีการใช้ประโยชน์
9	อาคารป้อมยอม หลังที่ 1	2.5	2532	ไม่มีการใช้ประโยชน์
10	อาคารป้อมยอม หลังที่ 2	2.5	2532	ไม่มีการใช้ประโยชน์
11	อาคารป้อมยอม หลังที่ 3	2.5	2532	ไม่มีการใช้ประโยชน์
12	พื้นที่ส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ เช่น ถนนคอนกรีต			

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

หมายเหตุ: 1/ จากการตรวจสอบของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่าเป็นการใช้งานโดยใช้เป็นที่วางโต๊ะทำงานของ รปภ. เท่านั้น

<u>วิธีการประเมินมูลค่า</u>

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นของมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันสำรวจ จากข้อมูลเปรียบเทียบตลาด และตามศักยภาพการพัฒนาที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 11 รายการ และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้ตามเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) แต่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นอาคารสำนักงานและโกดังสินค้า แต่มีการให้เช่าโกดังเพียงบางส่วน และเนื่องจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ายังมีการพัฒนาของที่ดินไม่เต็มศักยภาพ โดยสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)

ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินมูลค่าค่าก่อสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทน (Replacement Cost) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน ซึ่งอ้างอิงและปรับตามราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2556 โดยมูลค่าต้นที่สิ่งปลูกสร้างตามราคาทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Obsolescence) หรือการเสื่อมค่าจากการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) รวมถึงค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา (External Obsolescence) โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	ราคาต้นทุนทดแทน (บาท)	ค่าเสื่อมราคา (%)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารสำนักงานสูง 8 ชั้น	8,332.0	15,000	124,980,000	60	49,992,000
2	อาคารสำนักงานพร้อมโรงอาหารสูง 2 ชั้น	1,478.0	8,500	12,563,000	60	5,025,200
3	อาคารสำนักงานพร้อมคลังสินค้าสูง 2 ชั้น					
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนสำนักงาน	12,800.0	7,500	96,000,000	60	38,400,000
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนคลังสินค้า	4,000.0	7,000	28,000,000	60	11,200,000
4	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 1	4,000.0	7,500	30,000,000	60	12,000,000
5	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 2	6,400.0	7,500	48,000,000	60	19,200,000
6	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 3	2,800.0	7,500	21,000,000	60	8,400,000
7	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 4	1,400.0	7,500	10,500,000	60	4,200,000
8	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 5	240.0	4,000	960,000	60	384,000
9	อาคารป้อมยอม หลังที่ 1	2.5	5,000	12,500	60	5,000
10	อาคารป้อมยอม หลังที่ 2	2.5	5,000	12,500	60	5,000
11	อาคารป้อมยอม หลังที่ 3	2.5	5,000	12,500	60	5,000
12	พื้นที่ส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ	5,000	800	4,000,000	60	1,600,000
	- ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก					
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						**150,416,200**
มูลค่าประกันอัคคีภัย 334,800,000 บาท (ปัดเศษ)						

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

หมายเหตุ: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ และพื้นที่ส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ (ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก) มีอายุอาคารประมาณ 25 ปี และ 35 ปี ซึ่งอาคารมีสภาพปานกลาง และขาดการดูแลรักษา แต่อาคารสามารถพัฒนาใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงหักค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างที่ประมาณร้อยละ 60 โดยตามหมายเหตุประกอบตารางราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2556 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย กล่าวว่า อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งที่เสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผนัง หรืออื่นๆ โครงสร้างอาคารมีมูลค่าประมาณร้อยละ 60 ของมูลค่าอาคารทั้งหมด, ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่นๆ น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของราคาก่อสร้างใหม่

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยวิธีมูลต้นทุนทดแทนใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคา (Replacement Cost New Less Depreciation) เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์และประโยชน์ทางเศรษฐกิจเฉพาะ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยการให้เช่าโกดังสินค้าบางส่วน ซึ่งถือว่าไม่เต็มศักยภาพ จึงไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ซึ่งประเมินโดย**วิธีต้นทุนทดแทน เท่ากับ** <u>150.42 **ล้านบาท**</u>

(ข) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) – **แบบคิดลดจากกระแสเงินสด** (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้จะพิจารณาถึงความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องจากการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง (Net Operating Income) ซึ่งเป็นรายได้ก่อนการหักดอกเบี้ยจ่าย, ค่าเสื่อมราคา และภาษี (EBITDA) รวมกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในปีสิ้นสุดโครงการ (Terminal Value) แล้วนำมาแปลงเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม (Discounted Rate) โดยอัตราคิดลดเป็นอัตราผลตอบแทน (Overall Rate) ที่ครอบคลุมถึงต้นทุนทางการเงิน (Cost of Finance) และความเสี่ยง (Risk) ของการลงทุนในโครงการ

สมมติฐานประกอบการประเมินสรุปได้ดังนี้

	รายการ	จำนวน
1	อาคารสำนักงาน สูง 8 ชั้น	พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 8,332 ตร.ม. โดยประมาณพื้นที่ให้เช่า 6,665 ตร.ม. (ประมาณร้อยละ 80 ของพื้นที่ใช้สอย) ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 200 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
2	อาคารสำนักงานพร้อมโรงอาหาร สูง 2 ชั้น	พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 739 ตร.ม. โดยประมาณพื้นที่ให้เช่า 591.2 ตร.ม. (ประมาณร้อยละ 80 ของพื้นที่ใช้สอย) ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 200 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
3	อาคารสำนักงานพร้อมคลังสินค้า สูง 2 ชั้น	พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน ประมาณ 12,800 ตร.ม. โดยประมาณพื้นที่ให้เช่า 10,240 ตร.ม. (ประมาณร้อยละ 80 ของพื้นที่ใช้สอย) ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 200 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี

	รายการ	จำนวน
		พื้นที่คลังสินค้า ประมาณ 4,000 ตร.ม. ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 100 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
4	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 1	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 4,000 ตร.ม. ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 100 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
5	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 2	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 6,400 ตร.ม. ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 100 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
6	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 3	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 2,800 ตร.ม. ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 100 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
7	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 4	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 1,400 ตร.ม. ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 100 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
8	อาคารโกดังสินค้า หลังที่ 5	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 240 ตร.ม. ค่าเช่าตลาดตารางเมตรละ 100 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
9	มูลค่าปรับปรุงอาคารทั้ง 8 หลัง เพื่อพร้อมเปิดบริการให้เช่า	84,097,700 บาท
10	อัตราการเช่าเพื่อใช้ประโยชน์ (Utilization) อาคารโกดัง	ร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารโกดังสินค้าทั้งหมด
11	รายได้อื่น	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่า
12	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	230,000 บาทต่อเดือน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี
13	ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
14	ค่าประกันอัคคีภัย	ร้อยละ 0.1 ของมูลค่าอาคาร ปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี
15	ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม
16	อัตราผลตอบแทนการลงทุน	ร้อยละ 8
17	อัตราคิดลด	ร้อยละ 12
18	ภาษีโรงเรือน	ผลักภาระให้ผู้เช่า

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินการเชิงพาณิชย์ สรุปได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
รายได้ค่าเช่าสำนักงาน	23.09	23.09	25.19	27.71	30.03	30.03	33.02
รายได้ค่าเช่าโกดัง	14.70	14.70	15.83	17.41	18.65	18.65	20.52
รวมรายได้ค่าเช่า	37.79	37.79	41.02	45.12	48.68	48.68	53.54
รวมรายจ่าย	(87.61)	(4.37)	(4.57)	(4.79)	(5.00)	(5.11)	(5.37)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	(49.82)	33.42	36.45	40.33	43.67	43.57	48.18
อัตราผลตอบแทนการลงทุน						602.20	
มูลค่ากระแสเงินสดสุทธิ	(44.36)	26.50	25.74	25.36	24.45	321.96	
รวมมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้	379.64						

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

อาคารและสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันอยู่ในสภาพปานกลาง แต่ขาดการบำรุงรักษา ดังนั้น ประมาณการกระแสเงินสดข้างต้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่ามีการบูรณะปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณการต้นทุนค่าบูรณะปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ประมาณ 84.10 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 22 ของต้นทุนก่อสร้างใหม่ ซึ่งตามสมมติฐานดังกล่าว CapAd เห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยวิธีคิดจากรายได้ข้างต้นมีความเป็นไปได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของค่าเช่าต่อตารางเมตร ซึ่งเปรียบเทียบกับอาคารในละแวกถนนรามคำแหง ซึ่งมีค่าเช่าอาคารสำนักงานประมาณ 160 – 390 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน และค่าเช่าโกดังสินค้าที่ 175 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน โดยค่าเช่าขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพและรูปแบบอาคาร รวมถึงเปรียบเทียบกับอัตราการค่าเช่าโกดังสินค้าที่ GOLD ได้รับจากผู้เช่า ณ ปัจจุบัน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมประมาณ 100 – 120 บาทต่อ ตร.ม ต่อเดือน และมีการให้เช่าพื้นที่รวม 13,470 ตร.ม. และมีรายได้ค่าเช่าโกดังรวม 1.13 ล้านบาทต่อเดือน อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าบางฉบับในปัจจุบันได้หมดอายุสัญญาเช่าแล้ว และไม่มีการทำสัญญาเช่าใหม่ แต่ยังมีการเช่าพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในอัตราค่าเช่าเดิม ขณะที่ปัจจุบันอาคารสำนักงานไม่มีการใช้ประโยชน์ ทั้งนี้ ตามประมาณการทางการเงินข้างต้น อัตราค่าเช่าสำนักงานที่ 200 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน และอัตราการค่าเช่าโกดังสินค้าที่ 100 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนถือว่าเหมาะสม เนื่องจากทำเลที่ตั้งติดถนนรามคำแหงและหากมีการปรับปรุงอาคารสำนักงานให้อยู่ในสภาพที่ดี

ดังนั้น ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ซึ่งประเมินโดย**วิธีคิดจากรายได้ เท่ากับ 379.64 ล้านบาท** อย่างไรก็ตาม ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากรายได้เป็นการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม CapAd มีความเห็นเช่นเดียวกันกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ที่ใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากรายได้ เพื่อการตรวจสอบมูลค่าเท่านั้น เนื่องจากในปัจจุบัน GOLD ไม่มีการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปนี้ มีเพียงรายได้จากการให้เช่าโกดังสินค้าประมาณ 1.13 ล้านบาทต่อเดือน และไม่มีการใช้ประโยชน์ส่วนอาคารสำนักงาน อีกทั้งการที่จะให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและโกดังตามประมาณการ มีความไม่แน่นอน และ GOLD ยังต้องใช้งบประมาณในการบูรณะปรับปรุงอาคารและสิ่งก่อสร้างค่อนข้างสูง ซึ่งอาจไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

โดยสรุป บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัดได้เลือกใช้วิธีประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดของทรัพย์สิน ณ วันสำรวจ จากข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด และตามศักยภาพการพัฒนาที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด ซึ่งเท่ากับ 685.85 ล้านบาท และราคาอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เท่ากับ 150.42 ล้านบาท

ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่าการประเมินโดยพิจารณาราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จะได้มูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปเท่ากับ 836.27 ล้านบาท** ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 143.73 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 14.67 ของราคาขายสินทรัพย์

P.N.

2. **ราคาขายสินทรัพย์–สุทธิ**

ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ระหว่าง GOLD และสิริทรัพย์พัฒนา ลงวันที่ 13 มกราคม 2557 ราคาจะซื้อจะขายที่ตกลงกันเท่ากับ 980 ล้านบาท โดย GOLD ตกลงชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ค่าอากรแสตมป์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งตกลงจะซื้อจะขายให้แก่ทางราชการแต่เพียงฝ่ายเดียว

ทั้งนี้ GOLD ประมาณการค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องสรุปได้ดังนี้

	ประมาณการค่าธรรมเนียม	จำนวน (ล้านบาท)
1.	ค่าธรรมเนียมการโอน	11.32[1/]
2.	ภาษีธุรกิจเฉพาะ	32.34[2/]
3.	ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย	9.80[3/]
	รวมค่าธรรมเนียมและภาษีที่เกี่ยวข้อง	53.46

หมายเหตุ: 1/ ค่าธรรมเนียมการโอน เท่ากับร้อยละ 2 ของราคาประเมินของราชการ โดย GOLD ประมาณราคาประเมินของกรมที่ดินเท่ากับ 565.97 ล้านบาท (โปรดดูราคาประเมินกรมที่ดิน ในส่วนที่ 3 ข้อ 1.1 (ก) ราคาประเมินที่ดินของราชการ)

2/ ภาษีธุรกิจเฉพาะ เท่ากับร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย

3/ ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย เท่ากับ ร้อยละ 1 ของราคาซื้อขาย

อย่างไรก็ตาม ภาษีหัก ณ ที่จ่ายสามารถนำไปเครดิตภาษีในการคำนวนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2557 ได้ และเนื่องจากปัจจุบัน GOLD มีขาดทุนสะสมทางภาษีรวมเท่ากับ 376.31 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่า GOLD จะมีกำไรจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้ประมาณ 231.84 ล้านบาท และจะสามารถใช้ประโยชน์จากขาดทุนสะสมทางภาษีของ GOLD ได้ และ GOLD ไม่ต้องจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรจากการขายทรัพย์สินในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ข้างต้นมารวมคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินในครั้งนี้

ดังนั้น ราคาขายสินทรัพย์ ภายหลังหักค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ (“ราคาขายสินทรัพย์–สุทธิ”) เท่ากับ **936.34 ล้านบาท**

3. **เงื่อนไขการชำระราคา**

ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ระหว่าง GOLD และสิริทรัพย์พัฒนา ลงวันที่ 13 มกราคม 2557 ราคาจะซื้อจะขายที่ตกลงกันเท่ากับ 980 ล้านบาท โดยการชำระราคาทรัพย์สิน แบ่งเป็น 2 งวด ดังนี้

(1) สิริทรัพย์พัฒนา (ผู้จะซื้อ) ตกลงวางมัดจำไว้แก่ผู้จะขายในวันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คของธนาคารพาณิชย์

(2) เงินค่าซื้อขายทรัพย์สินซึ่งตกลงจะซื้อจะขายส่วนที่เหลือ จำนวนเงิน 930 ล้านบาท ชำระ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คของธนาคารพาณิชย์

ทั้งนี้ จากเงื่อนไขการชำระราคาข้างต้น GOLD จะได้รับชำระค่าทรัพย์สินเป็นเงินสดครบถ้วน ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับ GOLD ที่จะนำเงินที่ได้ไปใช้ประโยชน์ได้ในทันทีตามวัตถุประสงค์ของ GOLD

P.N.

4. **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาขายทรัพย์สิน**

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วิธีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์	มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ราคาขายสินทรัพย์	ราคาขายสินทรัพย์-สุทธิ[1/]	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขายสินทรัพย์-สุทธิ	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขายสินทรัพย์-สุทธิ (ร้อยละ)
วิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	836.27	980.00	936.34	(100.07)	(10.69)

หมายเหตุ: 1/ ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ระหว่าง GOLD และสิริทรัพย์พัฒนา ลงวันที่ 13 มกราคม 2557 GOLD มีภาระจ่ายค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ค่าอากรแสตมป์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ทั้งจำนวน โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 2. ราคาขายทรัพย์สิน–สุทธิ

CapAd มีความเห็นว่า วิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เพราะสามารถสะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด เนื่องจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปอยู่ในทำเลที่ดี ติดถนนรามคำแหง และพื้นที่ดินใหญ่ ขณะที่การใช้ประโยชน์สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ณ ปัจจุบันไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจเมื่อเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยปัจจุบันอาคารและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในสภาพเก่า ขาดการบำรุงรักษา มีการใช้ประโยชน์เพียงการให้เช่าโกดังสินค้าบางส่วน โดยมีรายได้ค่าเช่า ณ ปัจจุบันประมาณ 1.13 ล้านบาทต่อเดือน เท่านั้น ดังนั้นการพิจารณากระแสเงินสดที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบันและการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วน จะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปได้ นอกจากนี้ GOLD ยังไม่มีแผนที่จะใช้ประโยชน์สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในลักษณะอื่น เช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น วิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เพราะสามารถสะท้อนราคาตลาดในปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด ทั้งนี้ ราคาประเมินทรัพย์สินที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาอ้างอิง เป็นราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้แก่ บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล จำกัด เลขที่ 1013/2557 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557

โดยสรุป CapAd **เห็นว่ามูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปที่เหมาะสม เท่ากับ** 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 เป็นราคาที่<u>เหมาะสม</u>**

นอกจากนี้ เงื่อนไขการชำระราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ GOLD จะได้รับชำระค่าทรัพย์สินเป็นเงินสดครบถ้วน ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับ GOLD ที่จะนำเงินที่ได้ไปใช้ประโยชน์ได้ในทันทีตามวัตถุประสงค์ของ GOLD ดังนั้น CapAd เห็นว่า**เงื่อนไขการชำระเงิน<u>มีความเหมาะสม</u>**

P.N.

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน **"บทสรุปผู้บริหาร** (Executive Summary)" หน้าที่ 5 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

CapAd Capital Advantage Co.,Ltd.
บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

(นายพัชร เนตรสุวรรณ)
กรรมการผู้จัดการ

<u>เอกสารแนบ 1</u>

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินการงาน

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”)
		Golden Land Property Development Public Company Limited
ธุรกิจหลัก	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	ชั้น 36 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กทม. 10500
โทรศัพท์	:	0-2620-6200
โทรสาร	:	0-2620-6222
เว็บไซต์	:	www.goldenlandplc.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	16,382,133,790.00 บาท ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2557
		แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,638,213,379 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	:	12,763,072,610.00 บาท ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2557
		แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,276,307,261 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (”GOLD”) ก่อตั้งเมื่อปี 2521 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ GOLD ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2537 และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2537

GOLD เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมาตรฐานชั้นนำในเมืองไทย จากการพัฒนาที่ต่อเนื่องของธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ การพาณิชย์ การโรงแรม และที่อยู่อาศัยใจกลางกรุงเทพฯ ที่มีคุณภาพสูง จึงเป็นที่ต้องการของผู้บริโภค ด้วยเหตุนี้ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยของ GOLD จึงเป็นการยกระดับความเป็นเลิศ เหนือความคาดหมายให้กับกลุ่มลูกค้าตลอดจนการสร้างสรรค์มูลค่าให้กับผู้ถือหุ้น

ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของ GOLD ในรอบ 3 ปี ที่ผ่านมา

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
มีนาคม 2553	บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด (บริษัทย่อยของ GOLD) ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้สำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าโครงการสาทร สแควร์ จำนวนเงิน 2,460 ล้านบาท จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)
พฤศจิกายน 2553	GOLD ได้รับรางวัล “นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยม” ในงานประกาศรางวัล ไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ อะวอร์ด ประจำปี 2553 (Thailand Property Award)
ธันวาคม 2553	บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อยของ GOLD) ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อสำหรับโครงการ “โกลเด้น เฮอริเทจ” จากธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 470 ล้านบาท

P.N.

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
มีนาคม 2554	ณ วันที่ 3 มีนาคม 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ GOLD ได้มีมติ • อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 787.00 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 7,087.82 ล้านบาท เป็น 6,300.82 ล้านบาท โดยตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของ GOLD จำนวน 78.70 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท • อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) จำนวน 504.07 ล้านหน่วย โดยจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ GOLD ที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วนหุ้นสามัญที่ได้รับจัดสรรจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 3 บาทต่อหุ้น • อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ GOLD จำนวน 10,081.31 ล้านบาท จากจำนวน 6,300.82 ล้านบาท เป็น 16,382.13 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD จำนวน 1,008.13 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท • อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD จำนวนไม่เกิน 1,008.13 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ดังต่อไปนี้ (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD จำนวนไม่เกิน 504.07 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นเดิมต่อ 4 หุ้นใหม่ และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 3 บาท (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ GOLD จำนวนไม่เกิน 504.07 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม รายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ณ วันที่ 7 มีนาคม 2554 GOLD ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ จำนวน 78.70 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และ ณ วันที่ 8 มีนาคม 2554 ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ จำนวน 1,008.13 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
เมษายน 2554	ณ วันที่ 4 เมษายน 2554 GOLD ได้เสร็จสิ้นการจัดสรรหุ้นตามสิทธิจำนวน 504.07 ล้านหุ้น และหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้จดทะเบียนทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าทั้งจำนวนกับกระทรวงพาณิชย์เป็นจำนวนเงิน 1,512.20 ล้านบาท และ GOLD ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) จำนวน 504.07 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 3 บาทต่อหุ้น
มิถุนายน 2554	GOLD ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมจากธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 100 ล้านบาท
กันยายน 2554	ณ วันที่ 15 กันยายน 2554 โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับอนุญาตเปิดใช้อาคารจากกรุงเทพมหานครแล้ว
กันยายน 2554	บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการดิ อินฟินิตี้ ห้องสุดท้ายให้ลูกค้า โดยคิดเป็นร้อยละ 100 จากจำนวนห้องทั้งหมด 123 ห้อง
สิงหาคม 2555	ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2555 อาคารโรงแรม “W Bangkok” ได้รับอนุญาตเปิดใช้อาคารจากกรุงเทพมหานครแล้ว
ตุลาคม 2555	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ (“Voluntary Tender Offer” หรือ “VTO”)
พฤศจิกายน 2555	ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการ GOLD ได้มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด ซึ่งเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 500 ล้านบาท เป็น 550 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดย บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด เรียกชำระเต็มมูลค่าทั้งจำนวน ภายหลังจากที่ GOLD เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ยังคงทำให้ GOLD ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด
พฤศจิกายน 2555	บริษัท เจวีเอส ที่ปรึกษาการเงิน จำกัด ได้จัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อ

P.N.

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	หลักทรัพย์ของ GOLD ซึ่ง UV เป็นผู้ทำคำเสนอซื้อให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท GOLD
พฤศจิกายน 2555	ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ GOLD โดยสมัครใจ UV ได้เข้าถือหุ้นสามัญของ GOLD รวมจำนวนทั้งสิ้น 574,369,645 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.64 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ GOLD และถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ GOLD (GOLD-W1) จำนวน 235,478,220 หน่วย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับที่ 1 ของบริษัท GOLD
ธันวาคม 2555	GOLD ได้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ทดแทนกรรมการเดิมที่ลาออกไปรวม 7 ท่าน และมีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบใหม่

ที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1) ประจำปี 2556

2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจของ GOLD บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

การดำเนินงานในปัจจุบันของ GOLD บริษัทย่อย และบริษัทร่วม สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วนงานหลักดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
   (1) โครงการที่อยู่อาศัย
   (2) โครงการเชิงพาณิชย์
2. ธุรกิจให้บริการและที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์
   (1) บริการการบริหารอสังหาริมทรัพย์
   (2) บริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และด้านวิศวกรรม
   (3) ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

2.3 การลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 GOLD ได้ลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)
<u>บริษัทร่วม</u>				
บริษัท บ้านเจียรนัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	20.00
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ไทย	33.00	2,060.00
บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	20.00	1,100.00
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท บ้านฉางเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	30.00
บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด (ถือหุ้นบริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 50)	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	475.00
บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	550.00

P.N.

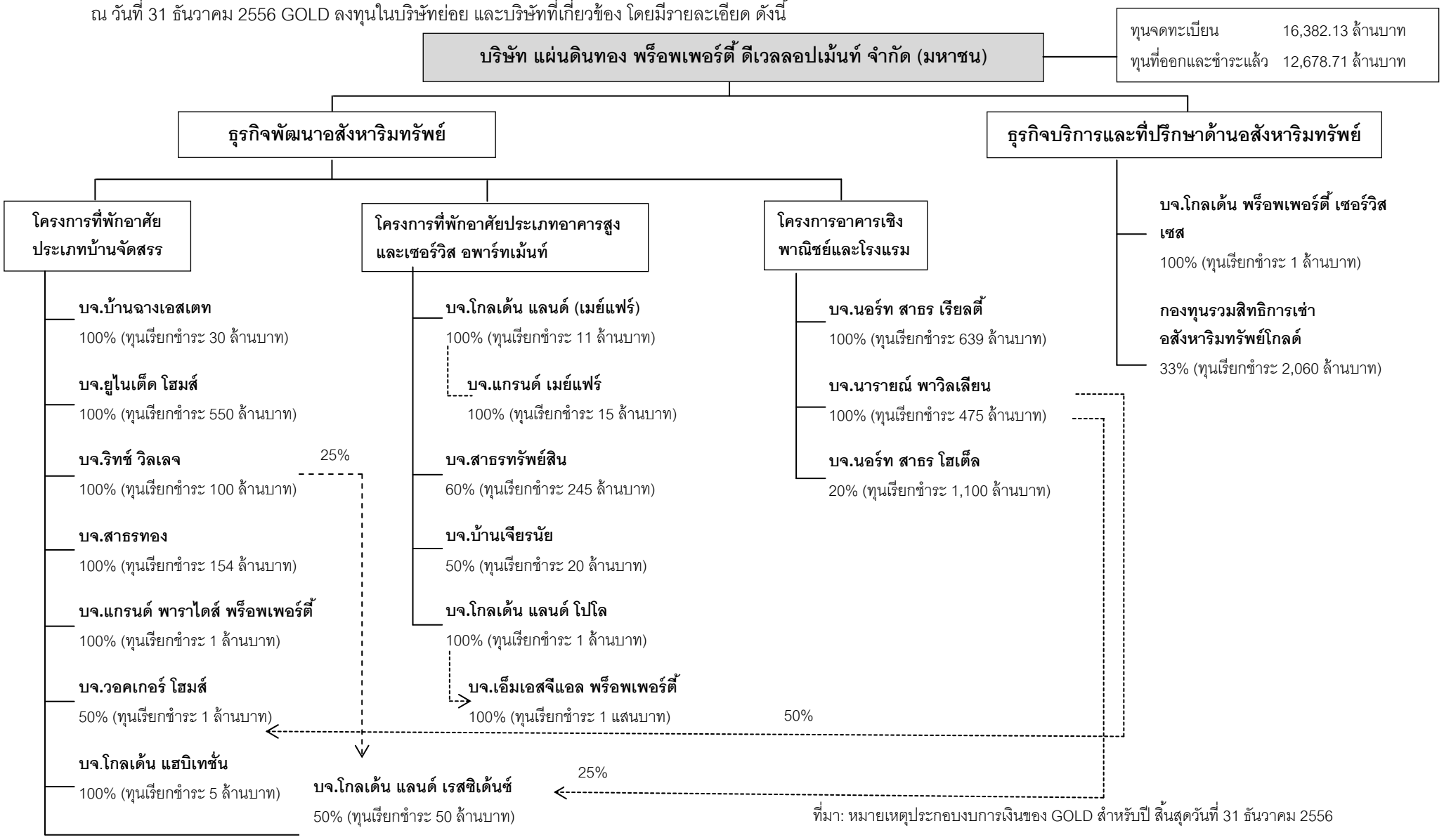
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (ถือหุ้นบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	อาคารพักอาศัย	ไทย	100.00	11.00
บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	638.60
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด (ถือหุ้นบริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	1.00
บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	1.00
บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด	บริการการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	1.00
บริษัท โกลเด้น แฮบิเทชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	5.00
บริษัท สาธรทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	154.00
บริษัท สาธรทรัพย์สิน จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	60.00	245.00
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด ในอัตราร้อยละ 50)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	1.00
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด ในอัตราร้อยละ 25 และบริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด ในอัตราร้อยละ 25)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00

ที่มา: หมายเหตุประกอบงบการเงินของ GOLD สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

P.N.

ภาพรวมโครงสร้างการประกอบธุรกิจของ GOLD บริษัทร่วม และบริษัทย่อยมีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 GOLD ลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้



ที่มา: หมายเหตุประกอบงบการเงินของ GOLD สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

P.N.

3. **ผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 29 มีนาคม 2556 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด) GOLD มีทุนจดทะเบียนจำนวน 16,382,133,790.00 และมีทุนชำระแล้วจำนวน 11,348,081,240.00 บาท จำนวน 1,134,808,124 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2556 ดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	574,369,645	50.61
2.	Well Base Development Limited	282,366,000	24.89
3.	UOB Kay Hian Private Limited	57,090,000	5.03
4.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	39,288,305	3.46
5.	นายสุเทพ โอภาสพาณิชย์	25,500,005	2.25
6.	กองทุนเปิด บัวหลวงทศพล	20,088,600	1.77
7.	กองทุนเปิด บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการเลี้ยงชีพ	8,542,900	0.76
8.	กองทุนเปิด บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐาน	4,234,900	0.37
9.	กลุ่มวุฒิศักดิ์ศิลป์		
	นางสุดใจ วุฒิศักดิ์ศิลป์	3,400,000	0.30
	นายศุภโชค วุฒิศักดิ์ศิลป์	35,000	0.00
	นายศารทูล วุฒิศักดิ์ศิลป์	20,000	0.00
	รวมกลุ่มวุฒิศักดิ์ศิลป์	3,455,000	0.30
10.	Societe Generale Bank & Trust, Singapore Branch	2,716,040	0.24
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**1,017,651,395**	**89.68**
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	**117,156,729**	**10.32**
	รวม	**1,134,808,124**	**100.00**

ที่มา: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ SETSMART

หมายเหตุ: กลุ่มผู้ถือหุ้นต่างๆ เป็นการรวมกันจากนามสกุลเท่านั้น ไม่ได้หมายความว่าบุคคลในกลุ่มนั้นๆ เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือเป็น Concert Party กันแต่อย่างใด

4. **คณะกรรมการของบริษัท** GOLD

รายชื่อคณะกรรมการ GOLD ได้แก่

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวันชัย ศารทูลทัต	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2.	นายธนพล ศิริธนชัย	ประธานอำนวยการ / กรรมการ
3.	นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
4.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ
5.	นายโชติพัฒน์ พีชานนท์	กรรมการ
6.	นายฐาปน สิริวัฒนภักดี	กรรมการ
7.	นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นายอุดม พัวสกุล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
9.	นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: www.set.or.th ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

P.N.

5. **<u>สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ GOLD และบริษัทย่อย</u>**

- งบแสดงฐานะการเงินรวมของ GOLD ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 และ 31 ธันวาคม 2555 - 2556 แสดงได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) (หน่วย: พันบาท)	1 ม.ค. 2555[1/] (ปรับปรุงใหม่)	31 ธ.ค.2555[1/] (ปรับปรุงใหม่)	31 ธ.ค.2556[1/]
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	819,543	219,051	163,964
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากประจำ	84,262	113,930	39,580
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน-เงินฝากออมทรัพย์	51	55	-
ลูกหนี้การค้า	55,240	117,920	120,727
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,383	747	1,623
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	171,063	196,235	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,034,863	656,295	1,883,629
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	93,213	80,545	72,059
สินทรัพย์จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย	-	-	50,947
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,263,618	1,384,778	2,332,529
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	8,546	6,505	5,578
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	421,093	371,311	271,349
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	174,725
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	149,011	149,011	154,579
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,438,992	6,429,061	6,212,595
สิทธิการเช่า	1,574,563	1,521,520	1,489,240
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,713,246	1,691,871	1,787,246
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	52,231	48,410	55,126
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	34,751	27,433	20,545
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	73,240	66,968	76,026
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,465,673	10,312,090	10,247,009
รวมสินทรัพย์	12,729,291	11,696,868	12,579,538
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,064	1,816	865,627
เจ้าหนี้การค้า	230,672	39,599	132,369
เจ้าหนี้และเงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	90	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	508,807	1,342,943	242,743
รายได้รอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	29,918	29,918	29,918
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,642	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6,977	1,282	-

P.N.

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) **(หน่วย: พันบาท)**	**1 ม.ค. 2555**[1/] **(ปรับปรุงใหม่)**	**31 ธ.ค.2555**[1/] **(ปรับปรุงใหม่)**	**31 ธ.ค.2556**[1/]
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	1,707	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	1,981	25,310
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	947,417	475,805	378,556
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,733,294	1,893,344	1,674,523
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,871,384	1,971,593	3,022,537
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	252,133	262,213	273,413
รายได้รอตัดบัญชี	828,801	798,885	769,164
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	198,919	206,100	204,000
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	22,847	23,937	16,263
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	26,613	156,436	206,143
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	237,298	444,508	526,628
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,437,995	3,863,672	5,018,148
รวมหนี้สิน	6,171,289	5,757,016	6,692,671
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)			
หุ้นสามัญ 1,638,213,400 หุ้น	16,382,134	16,382,134	16,382,134
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว (มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)			
หุ้นสามัญ	11,341,477	11,341,477	12,678,707
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(3,810,715)	(3,810,715)	(4,746,776)
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย	99,082	99,830	104,458
ขาดทุนสะสม	(904,823)	(1,469,480)	(1,904,534)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	6,725,021	6,161,112	6,131,855
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(167,019)	(221,260)	(244,988)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,558,002	5,939,852	5,886,867
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,729,291	11,696,868	12,579,538

P.N.

- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม) **(หน่วย: พันบาท)**	2554[2/]	2555[1/] **(ปรับปรุงใหม่)**	2556[1/]
การดำเนินงานต่อเนื่อง			
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	582,821	845,877	622,225
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	470,989	774,764	920,959
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	22,365	22,760	22,168
รายได้ค่าการจัดการ	14,400	5,813	8,253
รายได้จากการลงทุน	35,390	23,374	14,148
รายได้อื่น	17,896	8,301	6,112
รายได้รวม	1,143,861	1,680,889	1,593,865
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	383,810	636,393	483,536
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	372,404	578,294	621,076
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	10,789	11,604	12,499
ค่าใช้จ่ายในการขาย	61,433	73,447	45,176
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	420,095	686,411	561,340
ต้นทุนทางการเงิน	173,544	286,040	248,807
รวมค่าใช้จ่าย	1,422,075	2,272,189	1,972,434
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทร่วม	46,075	(1,746)	(68,636)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(232,139)	(593,046)	(447,205)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21,187)	(27,228)	(6,949)
ขาดทุนสำหรับปี	**(253,326)**	**(620,274)**	**(454,154)**
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น:			
กำไรจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	2,124	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	2,124	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**(253,326)**	**(618,150)**	**(454,154)**
ส่วนของขาดทุนที่เป็นของ			
ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(231,453)	(566,248)	(430,426)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21,873)	(54,026)	(23,728)
ขาดทุนสำหรับปี	**(253,326)**	**(620,274)**	**(454,154)**
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมที่เป็นของ			
ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(231,453)	(563,909)	(430,426)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21,873)	(54,241)	(23,728)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**(253,326)**	**(618,150)**	**(454,154)**
ขาดทุนต่อหุ้น			
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.2301	0.4993	0.3543
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.2146	0.4097	0.2863

P.N.

- งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม) (หน่วย: พันบาท)	2554[2/]	2555[1/] (ปรับปรุงใหม่)	2556[1/]
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	93,000	(83,789)	(991,140)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,499,914)	(190,331)	(87,526)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,861,661	(326,372)	1,023,579
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	454,747	(600,492)	(55,087)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	364,796	819,543	219,051
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	819,543	219,051	163,964

ที่มา: 1/ งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

2/ งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

หมายเหตุ:รายการบางรายการในงบการเงินปี 2555 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนอ งบการเงินปี 2556 การจัดประเภทรายการเหล่านี้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ซึ่งเป็นผลจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติ

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ GOLD สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556

อัตราส่วนทางการเงิน		2554	2555	2556
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	%	(1.82)	(4.82)	(3.42)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	%	(3.44)	(9.15)	(7.02)
อัตรากำไรสุทธิ	%	(20.23)	(33.55)	(27.01)

<u>การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินรวมของ GOLD</u>

<u>ผลการดำเนินงาน</u>

<u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u>

ในปี 2554 GOLD มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 583 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 327 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งอยู่ในช่วงปลายโครงการของโครงการโกลเด้น เลเจนด์ โครงการโกลเด้นนครา และโครงการแกรนด์ โมนาโค ประกอบกับภาวะอุทกภัยในเขตพื้นที่กรุงเทพ ทำให้มีการชะลองานก่อสร้างและการโอนบ้านในช่วงปลายปี

ในปี 2555 GOLD มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 846 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 263 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการโกลเด้น เฮอริเทจ เฟส 2 และโครงการแกรนด์ โมนาโค เฟส 1

ในปี 2556 GOLD มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 622 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 224 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านจัดสรรเก่า และบริษัทยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายในโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

<u>รายได้จากการให้เช่าและบริการ</u>

ในปี 2554 GOLD มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 เป็นผลจากความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่อการเมืองไทย ประกอบกับการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว

P.N.

ในประเทศไทย ทำให้อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปลายปีที่มีภาวะอุทกภัยในเขตรอบนอกของกรุงเทพ

ในปี 2555 ผลกระทบจากการปรับปรุงงบการเงินสำหรับปี 2555 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ ทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเดิม 713 ล้านบาท เป็น 775 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 304 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการของโครงการอาคารสำนักงาน สาทร สแควร์

ในปี 2556 GOLD มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 921 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 146 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการของโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ที่ยังมีอัตราการให้เช่าเพิ่มขึ้นโดยยังคงเหลือพื้นที่ให้เช่าอยู่ร้อยละ 25

<u>รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ</u>

ในปี 2554 – 2556 GOLD มีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟเฉลี่ยคงที่จำนวน 22 – 23 ล้านบาท

<u>ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์</u>

ในปี 2554 GOLD มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 384 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้นทุนดังกล่าวรวมการกลับรายการการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) โดยรวมอัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้ลดลง เป็นเพราะต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง

ในปี 2555 GOLD มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 636 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้นทุนดังกล่าวรวมการกลับรายการการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 12 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) แต่อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น

ในปี 2556 GOLD มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 484 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ แต่อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น

<u>ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ</u>

ในปี 2554 GOLD มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 372 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2553 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการให้เช่าและบริการ สำหรับโครงการ สาทร สแควร์ ออฟฟิศ เนื่องจากโครงการดังกล่าวเริ่มให้บริการตั้งแต่ปลายไตรมาส 3 ของปี

ในปี 2555 GOLD มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 578 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 713 ล้านบาท (ซึ่งเป็นรายได้ก่อนการปรับปรุงงบการเงินสำหรับปี 2555 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่) อัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากต้นทุนของโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ทั้งนี้ ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทเริ่มรับรู้ต้นทุนดังกล่าวโดยเฉพาะค่าเสื่อมราคาและค่าเช่าที่ดิน ในกลางเดือนกันยายน 2554 เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม หากคำนวณสัดส่วนของต้นทุนการให้เช่าและบริการต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการตามรายได้ใหม่หลังปรับปรุงผลกระทบตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ พบว่ามีอัตราส่วนลดลงจากปี 2554 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 75

P.N.

ในปี 2556 GOLD มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 621 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 ของรายได้การให้เช่าและบริการ อัตราส่วนลดลงจากปี 2555 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากอัตราการให้เช่าของโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ต้นทุนค่าบริการเพิ่มขึ้นเฉพาะส่วนของต้นทุนแปรผันตามอัตราส่วนการให้เช่า ต้นทุนคงที่และค่าเสื่อมราคาไม่ได้ปรับเพิ่มมาก

ต้นทุนจากกิจการสนามกอล์ฟ

ในปี 2554 - 2556 GOLD มีต้นทุนจากกิจการสนามกอล์ฟ จำนวน 11 ล้านบาท 12 ล้านบาท และ 13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48 ร้อยละ 51 และร้อยละ 56 ต่อรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2554 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 61 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลง โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรโครงการแกรนด์ โมนาโค และโครงการโกลเด้น เฮอริเทจ เนื่องจากใกล้จบโครงการ

ในปี 2555 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ อาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ ที่ใช้จ่ายเป็นค่านายหน้าของการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

ในปี 2556 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 45 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ อาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ ที่หันมาใช้พนักงานของบริษัททำหน้าที่แทน และลดค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2554 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 420 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2553 จำนวน 125 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 เนื่องจากประมาณการประกันค่าเช่าลดลงจำนวน 55 ล้านบาท และปรับปรุงค่าใช้จ่ายลดลงสำหรับประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 24 ล้านบาท

ในปี 2555 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 686 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 266 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 165 ล้านบาท ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์จำนวน 46 ล้านบาท ภาษีโรงเรือนจำนวน 14 ล้านบาท จากการให้เช่าในอาคารสาทร สแควร์ที่เพิ่มขึ้น และภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นจำนวน 9 ล้านบาท เนื่องจากโอนบ้านและที่ดินมากขึ้น

ในปี 2556 GOLD มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 561 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2555 จำนวน 125 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 101 ล้านบาท ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 40 ล้านบาทผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจำนวน 34 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการจัดการลดลง จากการเลิกใช้บริการบริษัทนายหน้าในการหาผู้เช่าอาคาร จำนวน 14 ล้านบาท และค่าบริการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่ทยอยส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแลที่บันทึกเป็นค่าซ่อมแซมดูแลรักษาลดลงจำนวน 17 ล้านบาทแต่มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญในส่วนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทร่วมแห่งหนึ่งจำนวน 96 ล้านบาท

P.N.

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2554 GOLD มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 174 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 54 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับโครงการ สาทร สแควร์ ออฟฟิศ เป็นผลจากบริษัทหยุดการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าการก่อสร้าง เนื่องจากโครงการดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จในปลายไตรมาส 3 ของปี

ในปี 2555 GOLD มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 286 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 113 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งเป็นผลจากการที่บริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์เป็นค่าใช้จ่าย ขณะที่ปี 2554 บริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการจนถึงกลางเดือนกันยายน 2554 เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่กลางเดือนกันยายน 2554

ในปี 2556 GOLD มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 249 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 37 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทเจรจาขอปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินเดิม และเปลี่ยนแปลงสถาบันการเงินผู้ให้เงินกู้ไปยังผู้ให้กู้ที่ให้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า

ภาษีเงินได้

ในปี 2554 - 2556 บริษัทมีภาษีเงินได้จำนวน 21 ล้านบาท 27 ล้านบาท และ 7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทย่อย ภาษีเงินได้ที่ลดลงในปี 2556 ส่วนใหญ่เป็นรายการลดลงของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2555 ผลกระทบจากการปรับปรุงงบการเงินสำหรับปี 2555 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 GOLD มีสินทรัพย์รวม 11,697 ล้านบาท (จากเดิม 11,593 ล้านบาท) โดยผลกระทบหลักปรับปรุงเพิ่มในส่วนลูกหนี้การค้า จากการปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง "สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน" แต่เมื่อเปรียบเทียบกับงบแสดงฐานการเงินปีก่อนลดลงจำนวน 1,032 ล้านบาท

บริษัทมีสินทรัพย์ส่วนใหญ่ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ดังนี้

- อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาสุทธิ จำนวน 656 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปีก่อนประมาณ 379 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบ้านจัดสรร โดยเฉพาะโครงการโกลเด้น เฮอริเทจ และโครงการ แกรนด์ โมนาโค
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ จำนวน 7,999 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปีก่อน 67 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการแกรนด์ โมนาโค เฟส 2
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 1,692 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 ของสินทรัพย์รวม ลดลงสุทธิจากปีก่อนประมาณ 21 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคา
- รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจำนวน 600 ล้านบาท
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นรวมในปี 2555 จำนวน 148 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 สาเหตุหลักมาจากการขอคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ชำระเกินของบริษัทย่อย

P.N.

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

<u>หนี้สิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 GOLD มีหนี้สินรวม 5,757 (จากเดิม 5,562 ล้านบาท) โดยผลกระทบหลักปรับปรุงเพิ่มในส่วนหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 206 ล้านบาท แต่เมื่อเปรียบเทียบกับงบแสดงฐานการเงินปีก่อนที่ปรับปรุงใหม่ หนี้สินรวมลดลงจำนวน 414 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า เงินประกันผลงานผู้รับเหมาสร้างอาคารสาทรสแควร์ ที่ครบกำหนดจ่ายคืน เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจากการโอนบ้านและหนี้สินหมุนเวียนอื่น และเพิ่มขึ้นจากการประมาณการหนี้สินจากคดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 GOLD มีหนี้สินรวม 6,693 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 936 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,051 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ในส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง จำนวน 1,100 ล้านบาท โดยบริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 865 ล้านบาทเพื่อจ่ายชำระ โดยให้สอดคล้องกับแผนการรับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักในปี 2557 ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตามแผน บริษัทจะต้องเจรจาหาแหล่งเงินกู้ระยะยาวเพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นนี้ต่อไป และเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 93 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของงานพัฒนาโครงการบ้านและค่าก่อสร้างบ้าน

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 GOLD มีส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของบริษัท จำนวน 6,161 ล้านบาท (จากเดิม 6,251 ล้านบาท) โดยผลกระทบหลักปรับปรุงเพิ่มในส่วนขาดทุนสะสม ซึ่งเป็นผลสุทธิจากการบันทึกขาดทุนลดลงจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่ม จากการปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง "สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน" และขาดทุนเพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 "ภาษีเงินได้" แต่เมื่อเปรียบเทียบกับงบแสดงฐานการเงินปีก่อนที่ปรับปรุงใหม่ลดลงสุทธิจากปีก่อน เป็นจำนวน 564 ล้านบาท อันเป็นผลจากการขาดทุนที่เกิดขึ้นในปี 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 GOLD มีส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของบริษัท จำนวน 6,132 ล้านบาท ลดลงสุทธิจากปีก่อน เป็นจำนวน 294 ล้านบาท อันเป็นผลจากการขาดทุนที่เกิดขึ้นในปีนี้จำนวน 430 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 401 ล้านบาท

<u>สภาพคล่อง</u>

ในปี 2554 GOLD มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นจำนวน 93 ล้านบาท ซึ่งลดลง 290 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมิได้มีการเปิดขาย

P.N.

โครงการหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มเติมจากเดิมอีก ทั้งกิจการมุ่งเน้นไปที่การก่อสร้างอาคารสำนักงานสาทรสแควร์เพื่อให้แล้วเสร็จและพร้อมให้ผู้เช่าเข้าตกแต่งในช่วงปลายปี

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนลดลงจากปีที่แล้วถึง 903 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเข้าซื้อที่ดินที่ตั้งอาคารแอสคอทเพื่อให้บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน จากเดิมที่บริษัทย่อยเป็นเพียงผู้เช่าที่ดิน และการลงทุนก่อสร้างโครงการอาคารสำนักงานสาทรสแควร์และพระราม 4 รวมถึง GOLD ไม่ได้มีเงินสดรับจากการขายที่ดินเปล่าสำหรับโครงการที่ยังไม่ได้พัฒนา เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงิน 1,453 ล้านบาท เนื่องมาจากในปี 2554 GOLD ได้ออกขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้น เป็นจำนวน 504,065,655 หุ้น ที่ราคา 3 บาทต่อหุ้น และ 1 หุ้นสามัญ คิดเป็นมูลค่า 1,512 ล้านบาท

ในปี 2555 กระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน 84 ล้านบาท ถึงแม้ว่า GOLD จะสามารถโอนบ้านได้มากขึ้นกว่าปีก่อน แต่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมยังสูงอยู่ ด้านเงินสดรับจากธุรกิจให้เช่าจากโครงการอาคารสำนักงานสาทรสแควร์ยังเป็นช่วงเริ่มต้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการได้ผู้เช่ายังคงสูงเช่นเดียวกัน รวมทั้งการจ่ายเงินเพื่อยุติคดีความ

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 190 ล้านบาท ยังคงมีการลงทุนต่อเนื่องในโครงการพระรามสี่

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 326 ล้านบาท โดยส่วนมากเป็นการจ่ายชำระดอกเบี้ย

ในปี 2556 กระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน 991 ล้านบาท เนื่องจาก GOLD มีการลงทุนเพิ่มในโครงการบ้านจัดสรรใหม่จำนวน 5 โครงการ

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 88 ล้านบาท GOLD ยังคงมีการลงทุนในอุปกรณ์ สำหรับงานก่อสร้างแบบบ้านใหม่ การปรับปรุงอาคารให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลงทุนเพิ่มในลิขสิทธิ์ซอฟแวร์

กระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,023 ล้านบาท โดยหลักเป็นการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 815 ล้านบาท และได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 424 ล้านบาท แต่จ่ายชำระดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมไป 227 ล้านบาท

ที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1) ประจำปี 2556

P.N.

<u>เอกสารแนบ 2</u>

ข้อมูลบริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด Sirisub Patthana Company Limited
ธุรกิจหลัก	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันที่จัดตั้งบริษัท	:	21 พฤศจิกายน 2556
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 54 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	:	100,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	:	100,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท

หมายเหตุ: จากฐานข้อมูลนิติบุคคลในประเทศไทยโดยบริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) (www.bol.co.th) ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557 พบว่ามีการจัดตั้งนิติบุคคลนอกเหนือจากบริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด อีกจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา 1 จำกัด บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา 2 จำกัด บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา 3 จำกัด บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา 4 จำกัด และบริษัท สิริทรัพย์พัฒนา 5 จำกัด

2. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2556 บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด มีคณะกรรมการทั้งหมด 3 ท่าน ได้แก่

(1) นายโกสิทธิ์ ศรีเศรษฐพันธ์

(2) นางทัศนีย์ เนตรนี

(3) นางสาวอัญชุลี เตมีรักษ์

หมายเหตุ: กรรมการซึ่งมีอำนาจลงชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: หนังสือรับรองของบริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด

3. โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2556 บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด มีรายละเอียดของผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	สัญชาติ	จำนวนหุ้น	ร้อยละการถือหุ้น
1	บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด[1/]	ไทย	9,997	99.97
2	นายโกสิทธิ์ ศรีเศรษฐพันธ์	ไทย	1	0.01
3	นางทัศนีย์ เนตรนี	ไทย	1	0.01
4	นางสาวอัญชุลี เตมีรักษ์	ไทย	1	0.01
	รวมทั้งสิ้น		10,000	100.00

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของบริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด

หมายเหตุ 1/ โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด ณ วันที่ 29 เมษายน 2556 ซึ่งเป็นวันประชุมผู้ถือหุ้น แสดงได้ดังนี้

P.N.

ลำดับ	รายชื่อ	สัญชาติ	จำนวนหุ้น	ร้อยละการถือหุ้น
1	ทีซีซี กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล ลิมิเต็ด	หมู่เกาะเวอร์จิน (อังกฤษ)	489,906,880	48.99
2	นายเจริญ สิริวัฒนภักดี	ไทย	254,951,450	25.50
3	คุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี	ไทย	254,574,750	25.46
4	บริษัท นอร์ธ ปาร์ค เรียลเอสเตล จำกัด	ไทย	566,920	0.05
	รวมทั้งสิ้น		1,000,000,000	100.00

ที่มา: บริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) (www.bol.co.th)

P.N.