

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

## หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562

วันอังคารที่ 7 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.00 น.

ณ ห้องแกรนด์บอลรูม (ชั้น 3) โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ  
เลขที่ 57 ถนนวิทญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เพื่อความรวดเร็วในการลงทะเบียน

โปรดนำแบบฟอร์มลงทะเบียนซึ่งพิมพ์บาร์โค้ด

มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย



## สารบัญ

สิ่งที่ส่งมาด้วย	รายการ	หน้า
	หนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562	1
สิ่งที่ส่งมาด้วย 1	สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562	8
สิ่งที่ส่งมาด้วย 2	สารสนเทศตามบัญชี (2) ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยสมัครใจ	35
สิ่งที่ส่งมาด้วย 3	ข้อบังคับบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น	70
สิ่งที่ส่งมาด้วย 4	คำชี้แจงวิธีการลงคะแนน การมอบฉันทะ เอกสาร และหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องนำมาแสดงในวันประชุม	72
สิ่งที่ส่งมาด้วย 5	ข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบกรมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น	75
สิ่งที่ส่งมาด้วย 6	แผนที่สถานที่จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562	77
สิ่งที่ส่งมาด้วย 7	หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.	(1)
สิ่งที่ส่งมาด้วย 8	รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท	(2)



ที่ LT.F. 044/2019

วันที่ 11 เมษายน 2562

- เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562
- เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 1)
  2. สารสนเทศตามบัญชี (2) ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เรื่อง รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 2)
  3. ข้อบังคับบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
  4. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การมอบฉันทะ เอกสาร และหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องนำมาแสดงในวันประชุม
  5. ข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
  6. แผนที่สถานที่จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562
  7. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก, แบบ ข, และ แบบ ค.
  8. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 2)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 5/2561-62 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ขึ้นในวันอังคารที่ 7 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม (ชั้น 3) โรงแรม ดิ โอเคอเรส เพรสทิจ กรุงเทพฯ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

#### วาระที่ 1           พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

**วัตถุประสงค์และเหตุผล :** เพื่อให้ผู้ถือหุ้นร่วมกันพิจารณาและรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ที่ได้มีการจัดทำและนำส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทภายใน 14 วันนับแต่วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

**ความเห็นของคณะกรรมการ :** คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เนื่องจากรายงานการประชุมดังกล่าวถูกบันทึกอย่างถูกต้อง และมีรายละเอียดของมติที่ประชุมครบถ้วน โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏตาม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

**การลงมติ :** วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ

**วัตถุประสงค์และเหตุผล** : สืบเนื่องจากแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท ซึ่งประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริษัทได้สังเกตเห็นผลประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรมกับธุรกิจที่เกื้อหนุน (complimentary) กับธุรกิจเดิมของบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้พิจารณาบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และสังเกตเห็นว่า GOLD นั้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีมูลค่าโครงการภายใต้การพัฒนาที่เหมาะสม และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจภายหลังจากที่บริษัทได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันที่ 25 มกราคม 2562

นอกจากนี้บริษัทได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ในการทำรายการดังกล่าว ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท Frasers Property Limited (“**กลุ่ม Frasers**”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท โดยมุ่งเน้นผลประโยชน์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของทั้งบริษัท และ GOLD เพื่อให้ครอบคลุมและตอบโจทย์ทางธุรกิจที่มากขึ้น รวมทั้งยังคำนึงถึงการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ และการเพิ่มรายได้และผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของทั้งบริษัท และ GOLD อีกด้วย

ดังนั้น บริษัทจึงประสงค์ที่จะเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“**GOLD**”) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือครองหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ”) จำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท อนึ่ง ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD ประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ ทั้งนี้ หากบริษัทได้หุ้น GOLD จากการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจในครั้งนี้นี้เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ GOLD บริษัทอาจดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้นถือเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พรบ. มหาชน”) และเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่มีนัยสำคัญตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งตาม พรบ. มหาชน และประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนจึงจะสามารถเข้าซื้อกิจการของ GOLD ได้ ดังนั้น การเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจนั้น จึงขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกเหนือจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ซึ่งบริษัทต้องได้รับมาก่อนเริ่มกระบวนการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจนั้น บริษัทยังต้องได้รับการอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อน

- (ก) การได้รับอนุมัติจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องของ GOLD และของบริษัทย่อยของ GOLD (หากมี) และ/หรือจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ GOLD ซึ่งในเรื่องนี้บริษัทอยู่ในระหว่างติดตามความคืบหน้าจาก GOLD
- (ข) การได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้า (จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. 2560) เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ซึ่งในเรื่องนี้บริษัทใคร่ขอเรียนความคืบหน้าว่าบริษัทได้ทำหนังสือหารือถึงสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 เพื่อขอให้สำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าให้ความชัดเจนว่าการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้นต้องได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าตามพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. 2560 หรือไม่ ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างการติดตามความคืบหน้าจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าในเรื่องนี้ เพื่อจะได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. 2560 ต่อไป

การเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จะได้เท่ากับร้อยละ 143.9 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิ ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมประจำไตรมาสที่ 1 ของบริษัทที่

ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ภายใต้สมมติฐานที่ว่าผู้ถือหุ้นของ GOLD ทุกรายตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทจึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ประเภทที่ 1 กล่าวคือ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และประโยชน์ของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ การเข้าซื้อกิจการของ GOLD ยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ GOLD สองรายข้างล่างนี้เป็น “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 927,642,930 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.92 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 751,004,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.95 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท)
- บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) ถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 912,829,675 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD และมีกรรมการของบริษัท (กล่าวคือ นายปณต สิริวัฒนภักดี) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ UV โดยถือหุ้นร้อยละ 50.00 ของบริษัท อีเทลฟอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ UV จำนวน 1,262,010,305 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.01 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ UV



การเข้าซื้อกิจการของ GOLD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภท “รายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือบริการ” ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 78.1 ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมประจำไตรมาสที่ 1 ของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้ เป็นการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ภายใต้งบเงื่อนไขเดียวกันทั้งหมด ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (กล่าวคือ FPHT และ UV) จึงไม่ได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่นใดนอกเหนือจากผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ของ GOLD จึงทำให้การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ของบริษัทได้รับยกเว้นไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทตามนัยมาตรา 89/12 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ดี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ของบริษัทไปพร้อม ๆ กันกับการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาและอนุมัติรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ ปรากฏตาม “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

ความเห็นของคณะกรรมการ :

คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น เนื่องจากราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD เป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวยังเป็นการดำเนินการตามแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท ซึ่งประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขัน (Competitive Advantage) ของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทั้งนี้ เพื่อการเติบโตและผลประโยชน์อย่างยั่งยืนต่อกิจการในระยะยาว จึงมีมติอนุมัติการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD และเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ต่อไป ซึ่งการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ดังกล่าว ถือเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท และเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท รวมทั้งเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย เป็นผู้มี

อำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ทุกประการ (รวมถึงการติดต่อและขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง) เพื่อให้การเข้าซื้อกิจการของ GOLD สำเร็จลุล่วง

ทั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลล์ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และประโยชน์ของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ โดยมีรายละเอียดตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท รายละเอียดปรากฏตาม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 8) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรให้ความสำคัญกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมทั้งพิจารณาข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงประโยชน์และผลกระทบของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ เพื่อประกอบการตัดสินใจ

**การลงมติ** : วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

### วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว โดยบริษัทจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนตั้งแต่วันที่ 07.00 น.

อนึ่ง บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท [www.frasersproperty.co.th](http://www.frasersproperty.co.th) หัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์” ในหัวข้อย่อย “ข้อมูลผู้ถือหุ้น” และ “การประชุมผู้ถือหุ้น” ด้วยแล้ว

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมและออกเสียงแทนตน โปรดใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือแบบ ข. แบบใดแบบหนึ่ง (แนะนำให้ใช้แบบ ข.) ส่วนผู้ถือหุ้นต่างชาติซึ่งแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น โปรดใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามเอกสาร (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) และเพื่อเป็นการรักษาสิทธิ และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรณีไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมและออกเสียงแทนตน ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะโดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามเอกสาร (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) ให้กรรมการอิสระของบริษัทดังมีรายชื่อ และรายละเอียดปรากฏตามเอกสาร (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนผู้ถือหุ้นได้ ทั้งนี้ โปรดส่งหลักฐานตามรายละเอียดที่บริษัทกำหนดกลับมายังบริษัทภายในวันศุกร์ที่ 3 พฤษภาคม 2562 เพื่อจัดได้ดำเนินการตามความประสงค์ของท่านต่อไป

เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และสะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น ขอให้ผู้ถือหุ้นศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การมอบฉันทะ เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องนำมา แสดงในวันประชุมดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสาร (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) โดยบริษัทจะดำเนินการประชุมตามข้อบังคับของ บริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์)

เลขานุการบริษัท

ฝ่ายเลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ 02-679-6565

โทรสาร 02-287-3153

## รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การประชุมจัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องบอลรูม (โซนเอ) ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เลขที่ 60 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

นายชายน้อย เพื่อน โกล่อม ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธาน”) และนางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและเลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการในที่ประชุม โดยมีกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายเข้าร่วมประชุม ดังนี้

### กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

นายชายน้อย เพื่อน โกล่อม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
รองศาสตราจารย์ธิดิพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายชาติ โสภณพนิช	กรรมการ
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหา
นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการ

### กรรมการที่ลาประชุม

นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา กรรมการกำหนดค่าตอบแทน
นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ และกรรมการบริหาร

### ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

นายโสภณ ราชรักษา	กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการใหญ่ และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน และเลขานุการบริษัท

### ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

นางสาวปัทมวรรณ วัฒนกุล	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
------------------------	--

## ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

นางสาวธิตะวัน ธนสมบัติไพศาล

บริษัท วีระวงค์ ซินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

นางสาวชนิศา สัจจะประเมษฐ

บริษัท วีระวงค์ ซินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

ประธานกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุม และแจ้งว่าบริษัทได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 (Record Date) ในวันที่ 25 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,834,142,375 บาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมจำนวน 1,834,142,375 หุ้น จากผู้ถือหุ้นทั้งหมด 3,750 ราย ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 85 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 483,308 หุ้น และผู้รับมอบฉันทะ 85 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 1,726,186,780 หุ้น รวมจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 170 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 1,726,670,088 หุ้น ซึ่งเท่ากับร้อยละ 94.1404 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ครอบคลุมองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

ประธานจึงได้กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 และได้กล่าวแนะนำกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชีของบริษัท และที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้เป็นรายบุคคล และได้กล่าวเชิญผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการนับคะแนนเสียง โดยนายชนะชัย ทับเนตร อาสาเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นเพื่อร่วมเป็นสักขีพยานในการนับคะแนนเสียงดังกล่าว

ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการค้ากับคู่แลกเปลี่ยนที่ดี และเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า โดยบริษัทได้แจ้งผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และเว็บไซต์ของบริษัทระหว่างวันที่ 27 มิถุนายน 2561 – 30 กันยายน 2561 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระเพิ่มเติมเข้ามายังบริษัทแต่อย่างใด

จากนั้น ประธานได้ขอให้นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ เลขานุการบริษัท ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนและการนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระของการประชุม โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- ในการลงคะแนนเสียง การนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ จะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในที่ประชุม และคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ ซึ่งได้บันทึกไว้ล่วงหน้าเมื่อผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ถ้าผู้มอบฉันทะไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงในระเบียบวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน ผู้รับมอบฉันทะจะเป็นผู้ออกเสียงลงคะแนนสำหรับระเบียบวาระนั้น ๆ ได้ตามที่เห็นสมควร โดยใช้บัตรลงคะแนน

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วย หรือต้องการออกเสียง ให้ทำเครื่องหมายกากบาทลงในช่องไม่เห็นด้วย หรือออกเสียง และลงนามด้านล่างในบัตรลงคะแนน จากนั้นให้ยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อนำไปตรวจนับคะแนน สำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้ยกมือถือว่าเห็นด้วยและอนุมัติวาระนั้น ๆ

กรณี Custodian ที่ต้องการแบ่งเสียงในการลงคะแนน ให้ระบุจำนวนหุ้นในบัตรลงคะแนน

- การลงคะแนนในลักษณะดังต่อไปนี้ ถือว่าการลงคะแนนเป็นโมฆะหรือบัตรเสีย ไม่นับเป็นคะแนน

- 1) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายมากกว่า 1 ช่อง ยกเว้นกรณี Custodian
- 2) บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาชัดเจน ยกเว้นกรณี Custodian
- 3) บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า
- 4) บัตรลงคะแนนที่ไม่มีลายมือชื่อกำกับ
- 5) บัตรลงคะแนนที่ลงคะแนนเสียงเกินกว่าเสียงที่มีอยู่

ทั้งนี้ ก่อนลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ต้องการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น กรุณายกมือขึ้น เมื่อประธานอนุญาตแล้ว กรุณาแจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบ รวมทั้งแจ้งสถานะว่าเป็นผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนซักถามหรือแสดงความคิดเห็นด้วย เพื่อให้สามารถบันทึกรายงานการประชุมได้ครบถ้วนถูกต้อง

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในเรื่องอื่น ๆ นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ให้สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในวาระอื่น ๆ ซึ่งเป็นวาระสุดท้ายของการประชุม และให้ซักถามอย่างกระชับ และงดเว้นการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ใช้สิทธิ นอกจากนี้ เพื่อไม่ให้ที่ประชุมต้องรอผลการลงคะแนนของวาระการประชุมที่ทำการพิจารณา บริษัทจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาวาระการประชุมลำดับถัดไปก่อนเพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และเมื่อที่ประชุมพิจารณาวาระการประชุมถัดไปเสร็จแล้ว บริษัทจะแสดงผลการลงคะแนนของวาระการประชุมก่อนหน้าให้ที่ประชุมทราบ และเมื่อประกาศผลการลงคะแนนเสียงในวาระใดแล้ว ถือว่าผลการออกเสียงลงมติในวาระนั้นเป็นอันสิ้นสุด

จากนั้น ประธานนำที่ประชุมเข้าสู่การพิจารณาระเบียบวาระตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

#### **วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561**

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561 ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม:** ที่ประชุมโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน มีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	1,726,816,149	100.0000
เห็นชอบ	1,725,828,749	100.0000
ไม่เห็นชอบ	0	0.0000
งดออกเสียง	987,400	-
บัตรเสีย	0	0000.0

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมอีก 17 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 146,061 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม 187 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 1,726,816,149 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1484 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

## วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

ประธานเชิญผู้ถือหุ้นรับชมวิดีโอทัศน์สรุปภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งขอให้นายโสภณ ราชรักษา ผู้อำนวยการใหญ่ รายงานสรุปผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ให้ที่ประชุมทราบ

นายโสภณ รายงานว่า ใน 9 เดือนแรกของปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 79 เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการในช่วง 12 เดือนของปี 2560 โดยรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ค่าบริหารจัดการ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปทคอน (“TREIT”) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน และการขายทรัพย์สินให้แก่ TREIT และมีกำไรสุทธิจำนวน 668 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการในช่วง 12 เดือนของปี 2560 คิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นที่ 0.36 บาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 42,999 ล้านบาท เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นร้อยละ 146 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับต่ำที่ 0.34 เท่า ซึ่งแสดงถึงความพร้อมที่จะขับเคลื่อนการลงทุน โดยการใช้เงินกู้ยืม

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 บริษัทมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าที่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิ 102,800 ตารางเมตร อัตราการเช่าอาคารโรงงานเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 70 และคลังสินค้าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 76

ในช่วงระหว่างเดือนมกราคม 2561 ถึงเดือนกันยายน 2561 มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญทางธุรกิจของบริษัท ได้แก่ การทำสัญญาร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ Data Center การทำสัญญาร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ Co-Working Space การโอนขายและให้เช่าทรัพย์สินแก่ TREIT การทำสัญญาร่วมทุนเพื่อประมูลที่ดินย่านบางนา-ตราด กม. 32 เพื่อพัฒนา Industrial Township รวมถึงการที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเตรียมความพร้อมในการจัดโครงสร้างบริษัทเพื่อรองรับการเติบโต และการขยายธุรกิจในอนาคต ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจ



อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ธุรกิจด้านเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริการครบวงจรเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ลูกค้า

นอกจากนี้ บริษัทมีการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ภายใต้กรอบของกฎหมาย คุณธรรม จริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยในส่วนของกำกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทนั้น ในปี 2561 บริษัทได้รับการประเมินผลด้านการกำกับดูแลกิจการในระดับดีมาก จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

นางวิภา สุวนิชย์ ผู้ถือหุ้น สอบถามเกี่ยวกับการตั้งเป้าหมายรายได้ และการเติบโตของแต่ละธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่นายโสภณ ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบ นายโสภณชี้แจงว่า ปัจจุบันบริษัทยังอยู่ระหว่างการจัดโครงสร้างการดำเนินธุรกิจและการลงทุนในธุรกิจใหม่เหล่านี้ ดังนั้น เป้าหมายรายได้และอัตราการเติบโตทั้งหมดจะยังคงอยู่ที่ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ส่วนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีนั้น อาจใช้เวลาอีกประมาณ 2-3 ปี จึงจะสามารถคาดการณ์รายได้และกำไรได้ สำหรับธุรกิจการให้บริการครบวงจรนั้น เป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มในการให้บริการ โดยเน้นความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก จึงอาจจะยังไม่มีรายได้เกิดขึ้น

นายปณต สิริวัฒนภักดี ประธานกรรมการบริหาร ตอบคำถามของนางวิภา สุวนิชย์ เกี่ยวกับตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารของนายโสภณ โดยนายปณตได้กล่าวขอบคุณที่ให้การสนับสนุนนายโสภณ และชี้แจงว่าเนื่องจากบริษัทอยู่ในระหว่างการจัดโครงสร้างการบริหารองค์กร ชื่อตำแหน่งอาจมีความซ้ำซ้อนกัน บริษัทจะปรับปรุงแก้ไขให้มีความชัดเจนมากขึ้น

นายปณต กล่าวเสริมว่า ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมยังคงเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ส่วนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารเทคโนโลยี เป็นธุรกิจใหม่ที่เป็นการลงทุนในระยะยาว จึงยังไม่สามารถประมาณการรายได้และอัตราการเติบโตได้ ส่วนกลุ่มธุรกิจบริการครบวงจร ไม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก เพราะสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มจากทรัพย์สินที่มีอยู่ได้

นางวิภา สอบถามเพิ่มเติมว่า ลูกค้าของบริษัทย้ายออกจากบริษัทไปเช่าอาคารของ TREIT มากน้อยเพียงไร ส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างไรบ้าง

นายโสภณ ชี้แจงว่า บริษัทมีได้บันทึกจำนวนที่แน่นอนไว้ ซึ่งบริษัทจะรับไปดำเนินการต่อไป

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานจึงได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้เป็นเรื่องรายงานเพื่อทราบจึงไม่ต้องการลงมติ

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ตามที่นายโสภณรายงาน



**วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2561**

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 ที่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งมีความเห็นโดยสรุปว่า งบการเงินดังกล่าว แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน และงบการเงินนี้ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว โดยรายละเอียดของงบการเงิน ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2561

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	1,726,818,324	100.0000
เห็นชอบ	1,726,813,324	100.0000
ไม่เห็นชอบ	0	0.0000
งดออกเสียง	5,000	-
บัตรเสีย	0	0000.0

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมอีก 5 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 2,175 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม 192 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 1,726,818,324 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1485 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

**วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรที่ต้องสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด**

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรที่ต้องสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด และขอให้นายโสภณ ราชรักษา ผู้อำนวยการใหญ่ รายงานรายละเอียดวาระนี้ให้ที่ประชุมทราบ

นายโสภณ รายงานว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่แก้ไข) บริษัทจะต้องจัดสรรเงิน กำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หักด้วยยอดขาดทุน สะสมยกมา (ในกรณีที่บริษัทมีขาดทุนสะสม) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 2,751,213,562 บาท จึงต้องมีทุนสำรองไม่น้อยกว่า 275.12 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 273.74 ล้านบาท ดังนั้น ในปี 2561 บริษัทจึงต้องจัดสรรกำไร ไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายอีกจำนวน 1.38 ล้านบาท

สำหรับการจ่ายเงินปันผล บริษัทกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีตามงบการเงินรวม โดยการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฐานะการเงิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท สำหรับปี 2561 คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของบริษัทในอัตราหุ้นละ 0.27 บาท คิดเป็นร้อยละ 75.3 ของกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 25 ธันวาคม 2561 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2562 โดยการจ่ายเงินปันผลจะเป็นการจ่ายจากกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลทั้งจำนวน ผู้ถือหุ้นจึงไม่ได้รับเครดิตภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามประมวลรัษฎากร

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการจัดสรรกำไรไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 1.38 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.27 บาทต่อหุ้น โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2562

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	1,726,818,325	100.0000
เห็นด้วย	1,726,818,325	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	0.0000

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองเพิ่มเติมอีก 1 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 1 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม 193 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 1,726,818,325 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1485 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

#### วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ และชี้แจงว่า พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่แก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทกำหนดว่า ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการที่มีอยู่ทั้งหมด โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยในปี 2562 มีกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน คือ นายชาติ โสภณพนิช (กรรมการ) นายชัชวาลย์ เกียรติวรรณ (กรรมการอิสระ) และนายชาย วินิชบุตร (กรรมการ)

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้อย่างเป็นอิสระ นายชาติ โสภณพิณิช ได้ขอยกออกจากห้องประชุมไปในระหว่างการพิจารณาวาระที่ 5 นี้ สำหรับนายชัชวาลย์ เกียรติวนนท์ และนายชาย วินิชบุตร นั้น ลาประชุมเนื่องจากติดภารกิจในต่างประเทศ

จากนั้นประธาน ได้รายงานต่อที่ประชุมว่า บริษัท ได้มีการประกาศเชิญให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่ามีความเหมาะสม เพื่อรับการคัดเลือกและเสนอรายชื่อต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ในช่วงระหว่างวันที่ 27 มิถุนายน 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 ผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งเมื่อพ้นกำหนดเวลาแล้ว ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสียได้พิจารณาและเห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหา เห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเลือกตั้งนายชาติ โสภณพิณิช นายชัชวาลย์ เกียรติวนนท์ และนายชาย วินิชบุตร กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง เนื่องจากเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และมีความซื่อสัตย์สุจริตตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยนายชัชวาลย์ เกียรติวนนท์ มีความซื่อสัตย์สุจริตที่จะดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ สามารถให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระในที่ประชุม และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นางวิภา สุวณิชย์ ผู้ถือหุ้น แสดงความเห็น ว่า จากข้อมูลการเข้าร่วมประชุมของกรรมการพบว่า กรรมการหลายท่าน เข้าประชุมไม่ครบหรือเข้าประชุมเพียงร้อยละ 50 ของการประชุมทั้งหมด กรรมการควรให้ความสำคัญกับการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท มิเช่นนั้นบริษัทควรพิจารณาสรรหาบุคคลอื่นที่สามารถอุทิศเวลาให้บริษัท มาเป็นกรรมการแทน

นายปณต กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและชี้แจงว่า กรรมการบางท่านซึ่งรวมทั้งตนเองปฏิบัติหน้าที่อยู่ในต่างประเทศ ทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ในบางครั้ง อย่างไรก็ตาม กรรมการได้มีการปรึกษาหารือในเรื่องธุรกิจของบริษัทกันอยู่เสมอ นอกจากนั้นฝ่ายบริหารได้มีการขอคำแนะนำและความเห็นจากกรรมการทุกท่านในการตัดสินใจดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ดี คณะกรรมการก็ตระหนักถึงความสำคัญของการเข้าร่วมประชุม และจะพยายามปรับปรุงแก้ไขให้ดียิ่งขึ้น

นายโสภณ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า กรรมการและฝ่ายบริหารทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด ฝ่ายบริหารได้ขอคำปรึกษาและความเห็นจากกรรมการทุกท่านก่อนที่จะตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ที่สำคัญของบริษัท สำหรับการเข้าร่วมประชุม แม้ว่ากรรมการบางท่านจะไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง แต่ได้มีการประชุมหรือสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพื่อให้ความแนะนำและความเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทอยู่เสมอ

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนให้กรรมการแต่ละท่านเป็นรายบุคคลและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุม โดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนมีมติอนุมัติเลือกตั้ง นายชาติ โสภณพนิช และนายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ กลับเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง และมีมติเป็นเอกฉันท์เลือกตั้งนายชาย วินิชบุตร กลับเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

**1) นายชาติ โสภณพนิช**

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	1,726,818,325	100.0000
เห็นด้วย	1,725,772,338	99.9394
ไม่เห็นด้วย	1,045,987	0.0605
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	0.0000

**2) นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์**

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	1,726,818,325	100.0000
เห็นด้วย	1,725,772,338	99.9394
ไม่เห็นด้วย	1,045,987	0.0605
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	0.0000

**3) นายชาย วินิชบุตร**

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	1,726,818,325	100.0000
เห็นด้วย	1,726,818,325	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	0.0000

## วาระที่ 6 พิจารณานุมัติค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท สำหรับปี 2562

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท สำหรับปี 2562 จากนั้นรายงานต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัท คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ โดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผลการดำเนินงานของบริษัท การขยายธุรกิจของบริษัท ระยะเวลาที่มีผลใช้บังคับของค่าตอบแทนจำนวนเดิม รวมทั้งเทียบกับค่าเฉลี่ยของค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนจากรายงานการสำรวจอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทจดทะเบียนของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติค่าตอบแทนสำหรับกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2562 ในอัตราค่าเบี้ยประชุมเท่าเดิม และเมื่อรวมกับค่าตอบแทนพิเศษ ค่าเบี้ยประกันชีวิต และสุขภาพของกรรมการแล้วจะเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 15,000,000 บาท ซึ่งเท่ากับจำนวนที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในปีที่ผ่านมา

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมมีมติอนุมัติค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท สำหรับปี 2562 เป็นจำนวนเงินรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 15,000,000 บาท

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมาประชุม	1,726,826,918	100.0000
เห็นด้วย	1,726,821,918	98.9997
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	5,000	0.0002
บัตรเสีย	0	0.0000

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมอีก 14 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 8,593 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม 207 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 1,726,826,918 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1490 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

## วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2562

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2562 และขอให้รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ประธานกรรมการตรวจสอบ รายงานรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุมรองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ รายงานว่าตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 120 ได้กำหนดว่าให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี โดยในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี บริษัทจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ นอกจากนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้กำหนดให้ บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่สอบทาน ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทพร้อมแล้ว 7 รอบปีบัญชีติดต่อกัน และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมทำหน้าที่ครบ 7 รอบปีบัญชีติดต่อกัน บริษัทจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน

ในปี 2561 นางสาวปัทมวรรณ วัฒนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 9832 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเป็นผู้ลงนามในงบการเงินของบริษัทเป็นปีแรก

สำหรับปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทจากผลการปฏิบัติงาน ประสิทธิภาพ ความพร้อมของบุคลากร การมีมาตรฐานการปฏิบัติงานเป็นที่ยอมรับ และอัตราค่าสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีเสนอมา จึงเห็นสมควรเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งมีรายชื่อดังต่อไปนี้ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่ง มีอำนาจตรวจสอบ และลงนาม ในรายงานการสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อกรณีมีเหตุจำเป็นที่ผู้สอบบัญชีรายใดรายหนึ่ง ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

1. นางสาวสุวิรัตน์ ทองอรุณแสง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4409 หรือ
2. นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4439 หรือ
3. นางสาวปัทมวรรณ วัฒนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 9832

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ท่าน ดังกล่าว มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และสังกัดบริษัทสอบบัญชีที่มีชื่อเสียง และมีความน่าเชื่อถือ เป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไป โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด และผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ท่าน ไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบ

สำหรับค่าตอบแทนการสอบบัญชีประจำปี 2562 นั้น คณะกรรมการบริษัท โดยการเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติค่าสอบบัญชีของบริษัทเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,420,000 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 120,000 บาท เนื่องจากระยะเวลาของรอบปีบัญชีของบริษัทในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยเพิ่มจาก 9 เดือน เป็น 12 เดือน ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีดังกล่าวไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการสอบบัญชี

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนมีมติอนุมัติแต่งตั้งนางสาว สุริย์รัตน์ ทองอรุณแสง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4409 หรือนางสาวนิตยา เขษฐุ โชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4439 หรือนางสาวปัทมวรรณ วัฒนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 9832 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิ ไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2562 โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,420,000 บาท

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	1,726,826,918	100.0000
เห็นชอบ	1,726,780,493	99.9976
ไม่เห็นชอบ	41,425	0.0023
งดออกเสียง	5,000	-
บัตรเสีย	0	0.0000

**วาระที่ 8** พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยให้มียอดคงค้างของหุ้นกู้ ณ ขณะใดขณะหนึ่งรวมกันไม่เกิน 35,000 ล้านบาท จากเดิมไม่เกิน 25,000 ล้านบาท

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยให้มียอดคงค้างของหุ้นกู้ ณ ขณะใดขณะหนึ่งรวมกันไม่เกิน 35,000 ล้านบาท จากเดิมไม่เกิน 25,000 ล้านบาท และขอให้นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

นางสาวลลิตพันธุ์ รายงานว่า บริษัทมีแผนการลงทุนในโครงการต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องในหลาย ๆ โครงการทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มขึ้น การออกหุ้นกู้เป็นทางเลือกที่ดีของการระดมทุนของบริษัท เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้เงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมทั้งสามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ได้ในระยะยาว ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในช่วงเวลาที่ดอกเบี้ยมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทออกหุ้นกู้ได้โดยให้มียอดคงค้างของหุ้นกู้ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง รวมกันไม่เกิน 25,000 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้รวม 14,220 ล้านบาท ดังนั้น จึงยังคงเหลือวงเงินที่จะสามารถออกหุ้นกู้ได้อีกจำนวน 10,780 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อนำไปลงทุนในโครงการต่าง ๆ จำนวนมาก คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้บริษัทสามารถออกหุ้นกู้ได้ในอนาคต โดยไม่มีการจำกัดเวลาที่ต้องการออก และให้มียอดคงค้างเพิ่มขึ้นจากเดิมรวมกันไม่เกิน 25,000 ล้านบาท เป็น ไม่เกิน 35,000 ล้านบาท ซึ่งรายละเอียดสำคัญเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ มีดังนี้



<b>ประเภท</b>	หุ้นกู้ (รวมถึงหุ้นกู้อนุพันธ์) ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ ชนิดทยอยคืนเงินต้นหรือคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีประกันหรือไม่ประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้
<b>จำนวนเงิน</b>	จำนวนเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 35,000 ล้านบาท
<b>อายุ</b>	ขึ้นอยู่กับสถานะตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้
<b>การเสนอขาย</b>	เสนอขายภายในประเทศ และ/หรือภายนอกประเทศ ซึ่งอาจเป็นสกุลเงินบาทหรือสกุลเงินตราต่างประเทศ ต่อประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งอาจแบ่งเป็นการเสนอขายในครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	ขึ้นอยู่กับสถานะตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้
<b>การไถ่ถอนก่อนกำหนด</b>	ผู้ถือหุ้น และ/หรือบริษัทอาจมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ออกแต่ละครั้ง
<b>เงื่อนไขอื่น ๆ</b>	ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจตาม อำนาจอนุมัติที่บริษัทกำหนดไว้ เป็นผู้ มีอำนาจในการตัดสินใจเกี่ยวกับรายละเอียดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง

นางสาวลลิตพันธุ์ ตอบคำถาม นางสาวอิรารมย์ อนันต์ ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับความเหมาะสมของการจัดหาเงินทุนของบริษัทโดยการออกหุ้นกู้ว่า ในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นนับเป็น โอกาสอันดีที่บริษัทสามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ได้ โดย บริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน ระยะเวลา และอัตราดอกเบี้ยในการออกหุ้นกู้อีกครั้ง ทั้งนี้ การกู้เงิน โดยการออกหุ้นกู้จะมีต้นทุนต่ำกว่าการกู้เงินจากสถาบันการเงิน

นายปณต ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในการออกหุ้นกู้นั้น คณะกรรมการจะดำเนินการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก

นางสาวลลิตพันธุ์ ตอบคำถาม นายไกรฤกษ์ โพธิ์อภิภูณวิสุทธิ์ ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับต้นทุนและอายุคงเหลือของหุ้นกู้ที่บริษัทได้เคยออกมาแล้วและมียอดคงค้างอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งต้นทุนเงินกู้โดยเฉลี่ยของบริษัทในปัจจุบัน โดยได้เปรียบเทียบกับต้นทุนการออกหุ้นกู้หากบริษัทต้องการออกในปัจจุบัน กล่าวโดยสรุปได้ว่า หุ้นกู้ของบริษัทในปัจจุบันมีอายุคงเหลือ โดยเฉลี่ยประมาณ 6 ปี การออกหุ้นกู้จะมีต้นทุนที่ต่ำกว่าต้นทุนเงินกู้เฉลี่ยของบริษัท

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยให้มียอดคงค้างของหุ้นกู้



ณ ขณะใดขณะหนึ่งรวมกันไม่เกิน 35,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสำคัญของการออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามที่เสนอ

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	1,726,827,128	100.0000
เห็นด้วย	1,726,822,128	99.9997
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	5,000	0.0002
บัตรเสีย	0	0.0000

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมอีก 9 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 210 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม 216 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 1,726,827,128 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1490 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

**วาระที่ 9 พิจารณออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท**

ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระที่ 9 วาระที่ 10 และวาระที่ 11 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการขออนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยเป็นการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไว้ล่วงหน้า และมอบอำนาจให้คณะกรรมการมีอำนาจในการตัดสินใจเกี่ยวกับการออก/การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน เช่น การกำหนดจำนวน ราคา วัน เวลาเสนอขาย และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการระดมทุนผ่านการเพิ่มทุน โดยวาระที่ 9 เป็นการขออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบ General Mandate ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 วาระที่ 10 เป็นการขอเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบ General Mandate และวาระที่ 11 เป็นการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบ General Mandate

เนื่องจากวาระที่ 9 วาระที่ 10 และวาระที่ 11 มีความเกี่ยวเนื่องกัน หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น โดยจะถือว่าวาระที่ 9 วาระที่ 10 และวาระที่ 11 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

จากนั้นประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมทั้งขอให้นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน รายงานรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

นางสาวลลิตพันธุ์ รายงานว่า พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดว่า บริษัทจะเพิ่มทุนจากจำนวนทุนที่จดทะเบียนไว้แล้วได้ต่อเมื่อหุ้นทั้งหมดได้ออกจำหน่ายและได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,751,213,562 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 1,834,142,375 บาท ดังนั้น บริษัทจึงมีความ

จำเป็นต้องลดทุนจดทะเบียนจำนวน 917,071,187 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 917,071,187 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้มีจำนวนเหลือเท่าทุนชำระแล้วจำนวน 1,834,142,375 บาท

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและใช้ข้อความใหม่ดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน	1,834,142,375 บาท	(หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบสี่ล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าบาท)
แบ่งออกเป็น	1,834,142,375 หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบสี่ล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท	(หนึ่งบาท)
โดยแบ่งออกเป็น		
หุ้นสามัญ	1,834,142,375 หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบสี่ล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ์	ไม่มี	-”

รวมทั้งมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมอบหมาย ให้มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็น และเกี่ยวเนื่องกับการลดทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน

นายเมธี อันดิเรกกุล ผู้ถือหุ้น แสดงความเห็น ว่า บริษัทยังมีวงเงินที่สามารถออกหุ้นกู้ได้อีกประมาณ 10,000 ล้านบาท และบริษัทได้ขอให้ที่ประชุมอนุมัติเพิ่มวงเงินหุ้นกู้อีก 10,000 ล้านบาท นอกจากนี้ หากบริษัทต้องการออกหุ้นกู้ในปัจจุบันจะมีต้นทุนที่ค่อนข้างต่ำ ซึ่งคิดว่าการจัดหาเงินทุนโดยการเพิ่มทุน จึงเสนอว่าบริษัทควรพิจารณาการออกหุ้นกู้ก่อนการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

นายปณต ชี้แจงว่า อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดและความพึงพอใจของผู้ลงทุนในหุ้นกู้ ณ ขณะนี้ออก การระดมทุนในทุกช่องทางล้วนมีข้อจำกัด สำหรับการระดมทุนโดยการเพิ่มทุนตาม General Mandate นั้น ถือเป็นโอกาสของการระดมทุนทางหนึ่งของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการจะพิจารณาเลือกใช้การระดมทุนที่เหมาะสมและดีที่สุดต่อบริษัท โดยไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นเสียประโยชน์

นางสาวลลิตพันธุ์ ตอบคำถามนายธรา ชลปราณี ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับเงินเพิ่มทุนจำนวน 1,100,485,424 บาท แทนที่จะเป็นจำนวน 550,242,712 บาท ซึ่งเป็นจำนวนสูงสุดที่บริษัทจะสามารถจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนได้ตามเงื่อนไขของการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบ General Mandate ว่า กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ได้กำหนดให้บริษัทต้องรวมจำนวนหุ้นที่จะจัดสรรทั้งหมดทั้ง 3 วิธีเป็นทุนจดทะเบียนที่จะนำไปจดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า นายธราจึงได้เสนอแนะว่า บริษัทควรทำหนังสือยื่นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ประสานงานกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ในการแก้ไขเงื่อนไขของการเพิ่มทุนแบบ General Mandate ให้สอดคล้องกัน

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมทั้งมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมอบหมาย ให้มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็น และเกี่ยวเนื่องกับการลดทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	1,726,828,240	100.0000
เห็นด้วย	1,726,819,550	99.9994
ไม่เห็นด้วย	3,690	0.0002
งดออกเสียง	5,000	0.0002
บัตรเสีย	0	0.0000

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมอีก 9 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 1,112 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม 225 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 1,726,828,240 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1491 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

**วาระที่ 10 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท**

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และขอให้นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน รายงานรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

นางสาวลลิตพันธุ์ รายงานว่า การเพิ่มทุนแบบ General Mandate สามารถทำได้ 3 วิธี ดังนี้

- วิธีที่ 1 เพิ่มทุนและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วิธีที่ 2 เพิ่มทุนและจัดสรรให้แก่ประชาชนเป็นการทั่วไป (Public Offering)
- วิธีที่ 3 เพิ่มทุนและจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Offering)

นอกจากนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนดเงื่อนไขการเพิ่มทุนแบบ General Mandate ไว้ดังนี้

1. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 1 วิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธี ทุนชำระแล้วในส่วนที่เพิ่มจะต้องไม่เกินร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน
2. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 2 หรือวิธีที่ 3 รวมกันแล้ว ทุนชำระแล้วในส่วนที่เพิ่มจะต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 2 และ 3 นั้น บริษัทจะไม่จัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจะไม่เสนอขายหุ้นในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขาย

คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 1,100,485,424 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,834,142,375 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 2,934,627,799 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 1,100,485,424 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและใช้ข้อความใหม่ดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน	2,934,627,799 บาท	(สองพันเก้าร้อยสามสิบล้านหกแสนสองหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเก้าบาท)
แบ่งออกเป็น	2,934,627,799 หุ้น	(สองพันเก้าร้อยสามสิบล้านหกแสนสองหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเก้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท	(หนึ่งบาท)
โดยแบ่งออกเป็น		
หุ้นสามัญ	2,934,627,799 หุ้น	(สองพันเก้าร้อยสามสิบล้านหกแสนสองหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเก้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	ไม่มี	-”

รวมทั้งมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมอบหมาย ให้มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน

นายไกรฤกษ์ โพธิ์ภิณณวิสุทธิ ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า บริษัทได้ขอให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติการระดมทุนทั้งโดยการออกหุ้นกู้และการเพิ่มทุนแบบ General Mandate คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 30,000 ล้านบาท บริษัทมีแผนงบประมาณ CAPEX ในปี 2562 อย่างไรบ้าง ซึ่งนางสาวลลิตพันธุ์ ชี้แจงว่า ในปี 2562 บริษัทมีแผนการลงทุนโดยอาจใช้เงินลงทุนสูงถึง 20,000 ล้านบาท

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมทั้งมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมอบหมาย ให้มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	1,726,828,240	100.0000
เห็นด้วย	1,720,126,326	99.6118
ไม่เห็นด้วย	861,390	0.0498
งดออกเสียง	5,840,524	0.3382
บัตรเสีย	0	0.0000

**วาระที่ 11** พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,100,485,424 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน ไม่เกิน 1,100,485,424 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และขอให้นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน รายงานรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

นางสาวลลิตพันธุ์ รายงานว่า คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยวิธีดังนี้

- วิธีที่ 1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 550,242,172 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วิธีที่ 2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 366,828,475 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)
- วิธีที่ 3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 183,414,237 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

รวมทั้งมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- อำนาจในการพิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามแบบวิธีที่ 1 วิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ข้างต้น โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีแล้ว ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว หรือ 550,242,172 หุ้น ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน แต่หากจัดสรรตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว หรือ 366,828,475 หุ้น ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน
- มีอำนาจกำหนดวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (ก) จะต้องไม่เป็นการจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ในส่วนที่เกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน หรือต่อบุคคลในวงจำกัด และ (ข) จะต้องไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำกว่าประกาศ ก.ล.ต. ในส่วนที่เกี่ยวกับการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นต่อประชาชน หรือต่อบุคคลในวงจำกัด และในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด จะต้องเป็นราคาที่ดีที่สุดตามสภาวะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้น ซึ่งจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น) และ
- มีอำนาจเข้าเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและสมควรอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งมอบหมายให้ผู้บริหารสูงสุดมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งถัดไป แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็น ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุม โดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,100,485,424 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีดังนี้

วิธีที่ 1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 550,242,712 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

วิธีที่ 2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 366,828,475 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20 ของ  
ทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)

วิธีที่ 3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 183,414,237 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของ  
ทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

รวมทั้งมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- พิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ทั้งนี้ การจัดสรร  
หุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 1 วิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ข้างต้น โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธี  
ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว หรือ 550,242,172 หุ้น  
ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน แต่หากจัดสรรตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ทุนชำระ  
แล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว หรือ 366,828,375 หุ้น ณ วันที่  
คณะกรรมการมีมติให้เพิ่มทุน
- กำหนดวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย รวมถึงรายละเอียดและ  
เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน  
ดังกล่าว (ก) จะต้องไม่เป็นการจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ  
กำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศ  
คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการ  
ของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ในส่วนที่เกี่ยวกับการเสนอขาย  
หุ้นต่อประชาชน หรือต่อบุคคลในวงจำกัด และ (ข) จะต้องไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคา  
ต่ำตามประกาศ ก.ล.ต. ในส่วนที่เกี่ยวกับการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นต่อ  
ประชาชน หรือต่อบุคคลในวงจำกัด และในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่  
บุคคลในวงจำกัด จะต้องเป็นราคาที่ดีที่สุดตามสถานะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้น ซึ่ง  
จะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่  
ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลใน  
วงจำกัด (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทใน  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ช้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคา  
เสนอขายหุ้น) และ
- มีอำนาจเข้าเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการอื่น  
ใดที่จำเป็นและสมควรอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว  
รวมทั้งมอบหมายให้ผู้บริหารสูงสุดมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้



	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	1,726,829,040	100.0000
เห็นด้วย	1,720,127,126	99.9499
ไม่เห็นด้วย	861,390	0.0500
งดออกเสียง	5,840,524	-
บัตรเสีย	0	0.0000

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมอีก 2 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 800 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม 227 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 1,726,829,040 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1491 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

**วาระที่ 12 พิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ชื่อย่อหลักทรัพย์ รวมทั้งตราประทับของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1. เรื่องชื่อบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท**

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาการอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ชื่อย่อหลักทรัพย์ รวมทั้งตราประทับของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1. เรื่องชื่อบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท โดยขอให้นายโสภณ ราชรักษา ผู้อำนวยการใหญ่ นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายโสภณ รายงานต่อที่ประชุมถึงเหตุผลและความจำเป็นในการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทในการจัดโครงสร้างเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการเติบโตและการขยายธุรกิจในอนาคต อนึ่ง กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ นั้น เป็นองค์กรระดับโลกที่มีชื่อเสียงในหลากหลายภูมิภาค การที่บริษัทได้ทำงานร่วมกับกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ภายใต้แบรนด์เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จะเป็นการส่งเสริมธุรกิจของบริษัทให้มีความแข็งแกร่งและมีศักยภาพยิ่งขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ชื่อย่อหลักทรัพย์ รวมทั้งตราประทับของบริษัท เป็นดังนี้

ชื่อภาษาไทย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ชื่อภาษาอังกฤษ Frasers Property (Thailand) Public Company Limited

ชื่อย่อหลักทรัพย์ “FPT”

ตราประทับบริษัท



ทั้งนี้ การเปลี่ยนชื่อบริษัทดังกล่าว ถือเป็นก้าวแรกและก้าวสำคัญในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอันที่จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบอย่างครบวงจร (Smart Integrated Property Platform) โดยมีกลยุทธ์ในการพัฒนาและดำเนินธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ธุรกิจเกี่ยวกับเทคโนโลยีและการให้บริการอัจฉริยะ (Technology Related and Smart Solutions) ธุรกิจเกี่ยวกับสาธารณูปโภค (Utility-based) ธุรกิจเกี่ยวกับการบริการ (Service income-based) และธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (Sustainability-based)



เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขัน (Competitive Advantage) ของธุรกิจของบริษัทฯ และผลประโยชน์อย่างยั่งยืนในระยะยาว

นอกจากนี้ เนื่องจากชื่อบริษัทเป็นรายการที่ปรากฏในหนังสือบริคณห์สนธิ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทจึงต้องแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 1. เรื่อง ชื่อบริษัทให้สอดคล้องกันด้วย โดยให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 1. ชื่อบริษัท “บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และมีชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า  
FRASERS PROPERTY (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED”

ในการดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เห็นสมควรให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องเสร็จสมบูรณ์ รวมทั้งให้มีอำนาจในการดำเนินการแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำในเอกสารจดทะเบียนกรณีที่น่าายทะเบียนมีคำสั่ง และ/หรือคำแนะนำให้แก้ไขถ้อยคำบางประการในเอกสารดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด โดยที่ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท

นายโสภณ ตอบคำถามนายชราชา ชลปรางค์ ผู้ถือหุ้น ว่า เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้ให้สิทธิบริษัทในการใช้ชื่อ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

นายชราชา สอบถามเพิ่มเติมถึงการเปรียบเทียบระหว่างเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ในประเทศสิงคโปร์ กับเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ในประเทศไทย โดยนายปณต ชี้แจงว่า เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ในประเทศสิงคโปร์นั้นบริหารทรัพย์สินรวมกว่า 870,000 ล้านบาท มีพนักงานรวมกว่า 6,000 คน และมียอดขายรวมมากกว่า 100,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ความสามารถของท้องถิ่น (Localization) ซึ่งการนำแบรนด์เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้มาอยู่กับบริษัทซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่แข็งแกร่งที่สุดในอุตสาหกรรมนี้ในประเทศไทยนั้น เป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยให้เกิดการสร้าง Platform ขนาดใหญ่ และช่วยเสริมความแข็งแกร่งของบริษัททั้งในประเทศและต่างประเทศ

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ชื่อย่อ หลักทรัพย์ รวมทั้งตราประทับของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1. เรื่อง ชื่อบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท รวมทั้งการมอบอำนาจให้คณะกรรมการหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมอบหมาย มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องกับการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 1. เรื่องชื่อบริษัท

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	1,726,829,144	100.0000
เห็นด้วย	1,726,829,144	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมอีก จำนวน 4 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 104 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม 231 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 1,726,829,144 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1491 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

**วาระที่ 13 พิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 28. และข้อ 43. เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อ บริษัทและตราประทับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม**

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 28. และข้อ 43. เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและตราประทับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และขอให้นางสาวลลิตพันธ์ พิริยะพันธุ์ เลขานุการบริษัท นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม

นางสาวลลิตพันธ์ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท และการเปลี่ยนแปลงตราประทับของบริษัท ดังรายละเอียดตามที่ชี้แจงในวาระที่ 12 ข้างต้น และจากการที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้มีคำสั่งหัวหน้าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ 21/2560 (“คำสั่ง ที่ 21/2560”) เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 4 เมษายน 2560 โดยได้แก้ไขมาตรา 100 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งเกี่ยวข้องกับอำนาจของผู้ถือหุ้นในการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทไม่จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขอ ดังนั้น บริษัทจึงต้องดำเนินการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 28. และข้อ 43. เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท และตราประทับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

**ข้อความเดิม**

“ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่าข้อบังคับของ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)”

“ข้อ 2. คำว่า “บริษัท” ในข้อบังคับนี้หมายถึง บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)”

“ข้อ 28. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีทางบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวถึงในวรรคหนึ่ง ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้แต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นนับจำนวนรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดหรือผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน ซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ในหนังสือดังกล่าวนั้น ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดประชุมผู้ถือหุ้นภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น”

“ข้อ 43. ตราประทับของบริษัทให้ใช้ดังที่ประทับไว้”



### แก้ไขเป็นข้อความใหม่ ดังนี้

“ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า ข้อบังคับของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)”

“ข้อ 2. คำว่า “บริษัท” ในข้อบังคับนี้หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)”

“ข้อ 28. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวถึงในวรรคหนึ่ง ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้แต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้จะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสามครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ ผู้ถือหุ้นตามวรรคสามต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท”

“ข้อ 43. ตราประทับของบริษัทให้ใช้ดังที่ประทับไว้นี้”



โดยขอให้ผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องเสร็จสมบูรณ์ รวมทั้งให้มีอำนาจในการดำเนินการแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำในเอกสารจดทะเบียนกรณีที่น่าายทะเบียนมีคำสั่ง และ/หรือคำแนะนำให้แก้ไขถ้อยคำบางประการในเอกสารดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด โดยที่ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นประการใดหรือไม่ ซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็น ดังนี้

นายธรา ชลปราณี ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า เพราะเหตุใดบริษัทจึงระบุในหนังสือเชิญประชุมว่าจะแสดงตราประทับใหม่ของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่ไม่ได้แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งนายโสภณ ชี้แจงว่า ในขณะที่จัดพิมพ์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ตราประทับใหม่ของบริษัทยังอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำ

นายธรา แนะนำให้บริษัทจัดพิมพ์ใบแทรกและแจกให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนเข้าร่วมการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นจะได้พิจารณาตราประทับดังกล่าวประกอบการประชุมด้วย

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีมติอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทข้อ 1, ข้อ 2, และ ข้อ 43. เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและตราประทับของบริษัท และข้อ 28. เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงการมอบอำนาจให้คณะกรรมการหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมอบหมาย มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องกับการแก้ไขข้อบังคับของบริษัท ข้อ 1, ข้อ 2, ข้อ 28, และ ข้อ 43.

ผลการนับคะแนนเสียงสรุปเป็นมติที่ประชุม ได้ดังนี้

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	1,726,829,144	100.0000
เห็นด้วย	1,726,824,144	99.9997
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	5,000	0.0002
บัตรเสีย	0	0.0000

#### วาระที่ 14 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานชี้แจงว่าวาระนี้เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นนอกเหนือจากวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม ซึ่งตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551) มาตรา 105 วรรค 2 ได้ระบุไว้ว่า “..ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้..”

อย่างไรก็ตาม เพื่อความโปร่งใสในการประชุม และเป็นการให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ควรมีการเพิ่มวาระเพื่อพิจารณา นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม เนื่องจากผู้ถือหุ้นได้มีการศึกษาข้อมูล และได้มีการออกเสียงลงคะแนนมาบางส่วนแล้ว ประกอบกับบริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้าในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 27 มิถุนายน 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 โดยบริษัทได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัท แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระเข้ามา

ประธานสอบถามที่ประชุมว่า ต้องการเสนอเรื่องอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาหรือไม่ ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องอื่น ๆ เพื่อพิจารณา

ประธานแจ้งว่าที่ประชุมได้พิจารณาวาระต่าง ๆ ครบถ้วนตามที่ได้กำหนดในหนังสือเชิญประชุมแล้ว และได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็นหรือซักถามประการใดหรือไม่ ซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามดังนี้

นายธรา ชลปราณี ผู้ถือหุ้น สอบถามว่าในปี 2562 นอกจากการจัดหาเงินทุนด้วยวิธีการออกหุ้นกู้ และการเพิ่มทุนตาม General Mandate แล้ว บริษัทมีแผนที่จะขายทรัพย์สินให้แก่ TREIT เพิ่มอีกหรือไม่ ซึ่งนายโสภณ ชี้แจงว่า บริษัทมีแผนการลงทุนซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนที่จะขายทรัพย์สินให้กับ TREIT ด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทจะพิจารณาเลือกใช้วิธีการจัดหาเงินทุนที่ดีที่สุด โดยพิจารณาความเหมาะสมของต้นทุน รวมทั้ง Portfolio ที่มีอยู่ของบริษัท

นายโสภณ ตอบคำถามนายธราเพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนการลงทุนของบริษัทไปยังประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาคว่าปัจจุบันบริษัทได้เข้าไปลงทุนในประเทศอินโดนีเซียแล้ว และจากการที่บริษัทร่วมมือกับกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ส์ จะเป็นส่วนช่วยให้บริษัทสามารถขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศได้ง่ายยิ่งขึ้น


นอกจากนั้น นายธรา ได้แนะนำว่าบริษัทควรจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยของ TREIT ก่อนที่จะจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้น TREIT รับทราบผลการดำเนินงานของ TREIT ก่อน

นายปนต์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า นอกจากประเทศอินโดนีเซียแล้ว กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ กำลังศึกษาการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมด้วย และเนื่องจากการขยายธุรกิจไปสู่ตลาดต่างประเทศเป็นโอกาสที่ท้าทาย บริษัทจึงได้มีการปรับโครงสร้างการบริหารและโครงสร้างองค์กรเพื่อเตรียมความพร้อมในเรื่องดังกล่าว จากนั้น นายปนต์ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับคำแนะนำเรื่องการจัดประชุมของ TREIT ซึ่งคณะกรรมการจะรับไปดำเนินการต่อไป

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีข้อคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ ซึ่งไม่มีผู้ใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ และกล่าวปิดการประชุม เวลา 16.30 น.

อนึ่ง หลังจากการเริ่มประชุมเวลา 14.00 น. ได้มีผู้ถือหุ้นซึ่งมาด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะมาลงทะเบียนเพื่อเข้าประชุมเพิ่มเติม 61 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 159,056 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 231 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 1,726,829,144 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.1491 ของจำนวน 1,834,142,375 หุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท

ลงชื่อ  ประธานที่ประชุม  
(นายชายน้อย เพื่อน โกลุม)

ลงชื่อ  เลขานุการบริษัท และผู้จัดบันทึกรายงานการประชุม  
(นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์)

**สารสนเทศตามบัญชี (2) ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
เรื่อง รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการ  
ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำคำเสนอซื้อ  
หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2561-62 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ (“การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD”) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือครองหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ”) จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท<sup>1</sup> อนึ่ง ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD ประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะกำหนดระยะเวลาในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD เป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 45 วันทำการ

นอกจากนี้ หากบริษัทได้หุ้น GOLD จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจในครั้งนี้เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ GOLD บริษัทอาจดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ต่อไป

เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้นถือเป็นการซื้อหรือรับ โอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พรบ. มหาชน”) และเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่มีนัยสำคัญตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งตาม พรบ. มหาชน และประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนจึงจะสามารถเข้าซื้อกิจการของ GOLD ได้ ดังนั้น การเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จึงขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

<sup>1</sup> GOLD ไม่มีหลักทรัพย์แปลงสภาพอย่างอื่น นอกจากหุ้นสามัญ



นอกเหนือจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ซึ่งบริษัทต้องได้รับมาก่อนเริ่มกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD นั้น บริษัทยังต้องได้รับการอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อน ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับการอนุมัติดังกล่าวก่อนวันที่กำหนดให้เป็นวันประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD อย่างไรก็ดี หากบริษัทไม่ได้รับคำยืนยันดังกล่าวก่อนวันที่กำหนดให้เป็นวันประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจะรีบแจ้งความคืบหน้าให้ผู้ถือหุ้นทราบโดยเร็ว เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนที่เกี่ยวข้องทราบถึงการเลื่อนกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD

- (ก) การได้รับอนุมัติจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องของ GOLD และของบริษัทย่อยของ GOLD (หากมี) และ/หรือจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ GOLD
- (ข) การได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้า (จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. 2560) เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD

ทั้งนี้ (ก) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ข) การได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ GOLD และของบริษัทย่อยของ GOLD (หากมี) และ (ค) การได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้น รวมเรียกว่า “เงื่อนไขบังคับก่อน” ซึ่งบริษัทต้องได้รับมาก่อนเริ่มกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD

การเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จะได้เท่ากับร้อยละ 143.9<sup>2</sup> ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิ ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมประจำไตรมาสที่ 1 ของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ภายใต้สมมติฐานที่ว่าผู้ถือหุ้นของ GOLD ทุกรายตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท จึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 กล่าวคือ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และประโยชน์ของการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

<sup>2</sup> บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาซึ่งคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิ



นอกจากนี้ การเข้าซื้อกิจการของ GOLD ยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน”) เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ GOLD สองรายข้างล่างนี้เป็น “บุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกัน” ของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน

- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 927,642,930 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.92 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 751,004,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.95 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท)
- บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) ถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 912,829,675 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD และมีกรรมการของบริษัท (กล่าวคือ นายปณต สิริวัฒนภักดี) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ UV โดยถือหุ้นร้อยละ 50.00 ของบริษัท อเคลฟอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ UV จำนวน 1,262,010,305 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.01 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ UV

การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันประเภท “รายการที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ” ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 78.1 ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมประจำไตรมาสที่ 1 ของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 อย่างไม่ดี เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้ เป็นการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ภายใต้งบเงื่อนไขเดียวกันทั้งหมด ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (กล่าวคือ FPHT และ UV) จึงไม่ได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่นใดนอกเหนือจากผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ของ GOLD จึงทำให้การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันในครั้งนี้ของบริษัทได้รับยกเว้นไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทตามนัยมาตรา 89/12 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)<sup>3</sup> อย่างไรก็ดี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันในครั้งนี้ของบริษัทไปพร้อม ๆ กันกับการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาและอนุมัติรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น

ทั้งนี้ บริษัทจะเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นในวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัท โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (บัญชี 2) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัท พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ในครั้งนี้

ในการนี้ บริษัทขอแจ้งว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561-62 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<sup>3</sup> การเข้าทำธุรกรรมที่มีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่คนเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง

ของบริษัท เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และประโยชน์ของการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว

บริษัทขอชี้แจงสารสนเทศของการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยมีรายละเอียดดังนี้

## 1. สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี 1

ตามที่บริษัทได้เปิดเผยสารสนเทศตามบัญชี (1) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 วันเดือนปีที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จลง บริษัทจะเริ่มกระบวนการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยจะยื่นประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (ตามแบบ 247-3) และ/หรือข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (ตามแบบ 247-4) ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาตามที่ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการกำหนด

### 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ: บริษัท

ผู้ขาย: ผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ที่ตอบรับข้อเสนอซื้อหุ้น GOLD ของบริษัท

ความสัมพันธ์:

- (1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 927,642,930 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.92 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 751,004,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.95 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท)<sup>4</sup>
- (2) บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) ถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 912,829,675 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD และมีกรรมการของบริษัท (กล่าวคือ นายปณต สิริวัฒนภักดี) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ UV โดยถือหุ้นร้อยละ 50.00 ของบริษัท อเทลฟอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น ของ UV จำนวน 1,262,010,305 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.01 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ UV<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> ข้อมูลจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทวันที่ 25 ธันวาคม 2561 และข้อมูลจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของ GOLD ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ GOLD วันที่ 14 ธันวาคม 2561

<sup>5</sup> ข้อมูลจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของ UV ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ UV วันที่ 14 ธันวาคม 2561

### 1.3 ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

#### 1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท<sup>6</sup> อนึ่ง ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD มีการประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD

หากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นของ GOLD ทั้งหมดจำนวน 2,323,720,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD และทำให้ GOLD กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

#### 1.3.2 ขนาดของรายการ

##### 1.3.2.1 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัทคำนวณขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมประจำไตรมาสที่ 1 ของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

##### 1. เปรียบเทียบตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ GOLD}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} \\
 &= \frac{16,314}{25,291} \times 100\% \\
 &= \text{ร้อยละ 64.5}
 \end{aligned}$$

##### 2. เปรียบเทียบตามเกณฑ์กำไรสุทธิ

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{กำไรสุทธิของ GOLD}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}} \\
 &= \frac{1,944}{1,351} \times 100\% \\
 &= \text{ร้อยละ 143.9}
 \end{aligned}$$

<sup>6</sup> GOLD ไม่มีหลักทรัพย์แปลงสภาพอย่างอื่น นอกจากหุ้นสามัญ

3. เปรียบเทียบตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่จ่าย}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\
 &= \frac{19,752}{43,262} \times 100\% \\
 &= \text{ร้อยละ 45.7}
 \end{aligned}$$

4. เปรียบเทียบตามเกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกให้เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์ดังกล่าวได้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าหลักทรัพย์ของ GOLD  
สรุปการคำนวณขนาดรายการในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ร้อยละ 64.5
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ร้อยละ 143.9
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ร้อยละ 45.7
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกให้เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ไม่นำมาใช้

จากการคำนวณขนาดรายการข้างต้น พบว่าขนาดของรายการที่คำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิได้ผลลัพธ์เป็นมูลค่าสูงสุดเท่ากับร้อยละ 143.9 จึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1

นอกจากนี้ การเข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตามมาตรา 107(2)(ข) แห่ง พ.ร.บ. มหาชน ซึ่งบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

### 1.3.3 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภท “รายการที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ” ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 78.1 ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมประจำไตรมาสที่ 1 ของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

## 1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา (GOLD)

สินทรัพย์ที่จะได้มา	หุ้นสามัญทั้งหมดของ GOLD
จำนวนสินทรัพย์ที่จะได้มาและสัดส่วนของหุ้นที่ถือภายหลังการซื้อ	หากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ของบริษัท บริษัทจะได้รับหุ้นสามัญทั้งหมดของ GOLD จำนวน 2,323,720,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD

#### 1.4.1 ข้อมูลทั่วไปของ GOLD

ชื่อบริษัท	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเชิงที่อยู่อาศัย (ซึ่งประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ภายใต้แบรนด์ที่หลากหลาย) และเชิงพาณิชย์กรรม (ซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร)
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107537002273
ที่ตั้งบริษัท	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เบอร์โทรศัพท์	0-2764 -6200
เบอร์โทรสาร	0-2764 -6222
ทุนจดทะเบียน	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท

#### 1.4.2 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ GOLD 6 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด (ข้อมูล ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2561)

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	927,642,930	39.92
2.	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	912,829,675	39.28
3.	DBS BANK LTD	51,204,840	2.20
4.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	18,589,856	0.80
5.	กองทุนเปิด บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการเลี้ยงชีพ	18,400,600	0.79
6.	กองทุนเปิด บัวหลวงปัจจัย 4 หุ้นระยะยาวปันผล	14,649,700	0.63
7.	อื่นๆ	380,402,399	16.38
รวม		2,323,720,000	100.00

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 1.4.3 รายชื่อคณะกรรมการของ GOLD (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวันชัย ศารทูลทัต	ประธานกรรมการ
2.	นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3.	นายฐาปน สิริวัฒนภักดี	กรรมการ
4.	นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ
5.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ
6.	นายชายน้อย เพื่อน โกลสม	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
7.	นายอุดม พัวสกุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
8.	นายชินวัฒน์ ชินแสงอร่าม	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
9.	นายธนพล ศิริชนชัย	ประธานอำนวยการ และกรรมการ

#### 1.4.4 ลักษณะการประกอบธุรกิจของ GOLD

ตามข้อมูลในรายงานประจำปี 2561 ของ GOLD นั้น GOLD ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยธุรกิจของ GOLD ประกอบด้วย 2 ธุรกิจหลัก ซึ่ง ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และ (2) ธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม มีรายละเอียดดังนี้

##### (1) ธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

GOLD ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเป็นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบภายใต้ภายใต้แบรนด์ที่หลากหลายในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 GOLD มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดดำเนินการจำนวน 53 โครงการ

##### (2) ธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม

ธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมเป็นธุรกิจที่ GOLD มีนโยบายมุ่งเน้นให้เกิดรายได้ค่าเช่าค่าบริการระยะยาว โดย GOLD มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพ ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราค่าเช่า และทำให้ GOLD สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน GOLD มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (ก) โรงแรม และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ได้แก่ โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ เดอะ แอสคอต สาทร และ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซลคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์
- (ข) อาคารสำนักงาน ได้แก่ โกลเด็นแลนด์ บิวคิง และ เอฟวายไอ เซ็นเตอร์
- (ค) โครงการเชิงพาณิชย์กรรมแบบผสมซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ สามย่าน มิตรทาวน์

(ง) ธุรกิจรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ได้แก่ สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ และ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

**1.4.5 สรุปข้อมูลทางการเงินของ GOLD (งบการเงินรวม) ปี 2559 – 2561**

	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 30 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน 2561	สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน 2560(1)	สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2560 (2)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>					
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	3,761	14,053	10,571	8,070	9,479
รายได้จากการให้เช่าและ บริการ	239	959	837	637	649
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	144	551	508	394	449
รายได้รวม	4,241	15,796	12,255	9,352	10,796
ค่าใช้จ่ายรวม	3,657	13,198	10,841	8,099	9,577
กำไรสุทธิ	456	2,101	1,193	1,086	1,037
กำไรสุทธิ ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	459	2,110	1,203	1,094	1,046
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.200	0.908	0.518	0.471	0.455
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>					
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์ (%)	29.6%	32.4%	31.2%	31.6%	32.1%
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจให้เช่า และบริการ (%)	35.2%	40.8%	34.3%	34.6%	24.7%
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจ โรงแรม (%)	31.9%	31.5%	27.3%	29.3%	32.1%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.8%	13.3%	9.7%	11.6%	9.6%
ฐานะการเงิน (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2561	30 กันยายน 2561	30 กันยายน 2560	30 กันยายน 2560	31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์รวม	42,624	39,202	30,805	30,805	28,824
หนี้สินรวม	26,278	23,312	16,441	16,441	15,010
ทุนจดทะเบียน	11,038	11,038	11,038	11,038	11,038



	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 30 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน 2561	สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน 2560(1)	สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2560 (2)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559
ทุนที่ออกและเรียกชำระ	11,038	11,038	11,038	11,038	11,038
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	16,647	16,188	14,653	14,653	14,096
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)</b>					
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	7.16	6.97	6.31	6.31	6.07
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>					
อัตราผลตอบแทนจาก สินทรัพย์รวม (%) (3)	4.6% (5)	5.4%	3.9%	3.9% (5)	3.6%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น ของบริษัท (%) (4)	11.7% (5)	13.0%	8.1%	8.1% (5)	7.4%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วน ของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.61	1.47	1.14	1.14	1.09

**หมายเหตุ:**

- (1) เป็นข้อมูลสำหรับระยะเวลา 12 เดือนตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560 ที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ
- (2) ปี 2560 เป็นรอบระยะเวลาบัญชีใหม่ครั้งแรกที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นสิ้นสุด 30 กันยายน จึงมีระยะเวลา 9 เดือน ตั้งแต่ 1 มกราคม 2560 ถึง 30 กันยายน 2560
- (3) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยนำกำไรสุทธิ หารด้วย สินทรัพย์รวม
- (4) อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท คำนวณโดยนำกำไรสุทธิ หารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (5) ปรับตัวเลขให้เป็นสำหรับปีแล้ว โดยรวมผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุด

**1.5 มูลค่าสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระเงิน**

มูลค่าสิ่งตอบแทนจะอยู่ในรูปเงินสดจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 19,751,620,000 บาท ซึ่งบริษัทจะชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นของ GOLD ที่เสนอขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

อนึ่ง ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD มีการประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD

## 1.6 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD นั้นเป็นไปตามการประเมินมูลค่ากิจการของ GOLD ด้วยวิธีการต่าง ๆ ตามหลักสากลที่เป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไป เช่น ราคาตลาดในช่วงที่ผ่านมาของ GOLD มูลค่าทางบัญชีของ GOLD มูลค่าทางบัญชีปรับปรุงมูลค่าด้วยราคาประเมินทรัพย์สินตามข้อมูลที่เปิดเผยในแบบ 56-1 รายงานประจำปี และงบการเงินของ GOLD รวมถึงพิจารณาอัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรสุทธิเปรียบเทียบกับบริษัทอื่น ๆ ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันซึ่งมีการซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561-62 ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

## 1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD มีดังต่อไปนี้

- (ก) เพิ่มความครอบคลุมในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ตามแผนกลยุทธ์ที่จะเป็นผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้จะช่วยทำให้บริษัทสามารถขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการเชิงที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์กรรม
- (ข) เพิ่มขีดความสามารถของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายและเป็นที่ต้องการของผู้บริโภค
- (ค) เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจซึ่งปัจจุบันมุ่งเน้นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยเพิ่มแหล่งรายได้และกระแสเงินสดของบริษัทจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์กรรม
- (ง) เพิ่มรายได้และผลตอบแทนที่ดีขึ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD และมีโอกาสในการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน และการบริหารงานจากประหยัดจากขนาดในอนาคต

## 1.8 แหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับการเข้าทำรายการ

แหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับการเข้าทำรายการจะมาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในรูปแบบของเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวจำนวนประมาณ 6,739 ล้านบาท และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 17,000 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกับเงื่อนไขกับสถาบันการเงินอื่นที่บริษัทมีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อเป็นเงินทุนรองรับการเข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จำนวนประมาณ 19,751,620,000 บาท

## 1.9 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสารสนเทศฉบับนี้สำเร็จเสร็จสิ้นลง

#### 1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561-62 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น (ตามรายละเอียดของประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.7 ข้างต้น) เนื่องจากราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD เป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวยังเป็นการดำเนินการตามแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท ซึ่งประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขัน (Competitive Advantage) ของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภท โรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทั้งนี้ เพื่อการเติบโตและผลประโยชน์อย่างยั่งยืนต่อกิจการในระยะยาว จึงมีมติอนุมัติการเข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD

#### 1.11 การขออนุมัติการเข้าทำรายการจากคณะกรรมการบริษัท

- (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของทั้งบริษัท GOLD และ UV
- (2) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายชายน้อย เฟื่อน โกสุม ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของทั้งบริษัทและ GOLD
- (3) นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการของทั้งบริษัทและ FPHT และ
- (4) รองศาสตราจารย์ธิดิพันธุ์ เชื้อบุญชัย ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของทั้งบริษัทและ UV

ไม่ได้ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าว

#### 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยนายชัชชาวลย์ เจียรนวนนท์ เป็นหลัก เห็นด้วยกับการเข้าซื้อกิจการ GOLD เพราะการเข้าซื้อกิจการ GOLD สอดคล้องกับแผนการเติบโตของบริษัทในการพัฒนาเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภท โรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และ GOLD เป็นกิจการที่มีผลการเติบโตที่ดี ซึ่งจะสามารถทำให้บริษัทเติบโตและสร้างผลประโยชน์อย่างยั่งยืนต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว

นายชายน้อย เฟื่อน โกสุม ประธานกรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัท เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย เนื่องจากดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของ GOLD ไม่ได้ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าว

รองศาสตราจารย์ธิดิพันธุ์ เชื้อบุญชัย กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย เนื่องจากดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของ UV ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของ GOLD ไม่ได้ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าว

## 2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้นายโสภณ ราชรักษา กรรมการผู้จัดการใหญ่ มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียมสารสนเทศฉบับนี้ โดยบริษัทได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

## 3. คุณสมบัติและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

### 3.1 คุณสมบัติของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เกี่ยวกับความเหมาะสมผล และประโยชน์ของการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ ทั้งนี้ บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับการรับรองจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัท หรือบริษัทย่อย และไม่มีความสัมพันธ์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 3.2 ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดพิจารณารายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ลงวันที่ 9 เมษายน 2562 ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 (ลิงก์ส่งมาด้วย 8)

## 4. หนี้สินของบริษัท

รายละเอียดหนี้สินของบริษัท มีดังต่อไปนี้

### 4.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังมิได้ออกจำหน่ายตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติไว้ และมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร

#### 4.1.1 ตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อ ปี (%)	วันที่ออก	อายุ
2/2554	1,000.0	4.90	26 กันยายน 2555	10 ปี
2/2556	500.0	4.30	15 พฤษภาคม 2556	7 ปี
5/2556	620.0	4.85	18 ตุลาคม 2556	6 ปี
2/2557	800.0	4.80	18 กรกฎาคม 2557	7 ปี
2/2558	1,000.0	2.91	15 พฤษภาคม 2558	4 ปี
	1,000.0	3.69	15 พฤษภาคม 2558	7 ปี
3/2558	600.0	3.22	14 สิงหาคม 2558	5 ปี
	700.0	4.03	14 สิงหาคม 2558	8 ปี
1/2559	100.0	2.29	18 พฤษภาคม 2559	4 ปี
	2,300.0	3.35	18 พฤษภาคม 2559	7 ปี
1/2561	1,500.0	2.20	14 มีนาคม 2561	3 ปี
	2,500.0	2.75	14 มีนาคม 2561	5 ปี
	1,000.0	3.58	14 มีนาคม 2561	10 ปี
รวม	<b>13,620</b>			

#### 4.1.2 ตราสารหนี้ที่ยังมีได้ออกจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่นักลงทุนที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ยังมีได้ออกจำหน่าย จำนวน 21,380 ล้านบาท

#### 4.2 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา และภาระการนำสินทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประเภทเงินกู้	ยอดหนี้ (ล้านบาท)	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	300.50	โฉนดที่ดิน โครงการคลังสินค้าสมุทรสาคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
หนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน	26.71	สัญญาเช่าที่ดินแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดินแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย) โฉนดที่ดินนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
วงเงินกู้ยืมหมุนเวียนระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14.40	โฉนดที่ดินนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ลาดกระบัง และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รวม	341.61	

**4.3 ยอดรวมมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561**

- ไม่มี -

**4.4 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า**

บริษัทไม่มีภาระผูกพันเพิ่มเติม นอกเหนือจากภาระผูกพันที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (หมายเหตุ 19)

**5. ข้อมูลของบริษัท**

**5.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท**

ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตีทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เบอร์โทรศัพท์	(662) 679-6565
เบอร์โทรสาร	(662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	2,934,627,799 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,834,142,375 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,834,142,375 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,834,142,375 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

**5.2 ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย และบริษัทร่วม**

**5.2.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย และบริษัทร่วม**

บริษัทเติบโตมาจากการเป็นผู้พัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Property) ให้เช่า โดยภายใต้บริบทที่เปลี่ยนแปลงไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการประกอบธุรกิจจากการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างและการสร้างรายได้แบบดั้งเดิม (Brick-and-mortar) ไปสู่การให้บริการที่เกี่ยวข้องอย่างครบวงจร เพื่อมุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่ม และเสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า บริษัทเล็งเห็นโอกาสที่เปิดกว้างในการเติมเต็มและตอบโจทยความต้องการของโลกยุคใหม่ โดยวางวิสัยทัศน์การเป็นผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) ครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขัน (Competitive Advantage) ของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งในปัจจุบันบริษัทได้ขยายการดำเนินธุรกิจไปสู่ธุรกิจเกี่ยวเนื่องประเภทอื่น ได้แก่ ธุรกิจดาต้า เซ็นเตอร์ (Data Center) ธุรกิจสมาร์ทโซลูชัน (Smart Solution) และเมืองอุตสาหกรรม (Township) ซึ่งกลุ่มธุรกิจ

ใหม่ยังอยู่ในช่วงการพัฒนาและยังไม่สร้างรายได้อย่างมีนัยยะให้กับบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้มีการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)

## 5.2.2 แนวโน้มธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีทิศทางเชิงกลยุทธ์ (Strategic Direction) มุ่งเน้นการพัฒนาและต่อยอดธุรกิจอย่างยั่งยืน ด้วยการทำงานโดยนำลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) เพื่อสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการขององค์กรและลูกค้ายุคใหม่ โดยบริษัทวางเป้าหมายก้าวสู่ความเป็นผู้นำการให้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจรในประเทศและภูมิภาคอาเซียน ด้วยฐานธุรกิจที่แข็งแกร่ง จากการผสมผสานองค์ความรู้ ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย ร่วมกับความสนับสนุนจากผู้ถือหุ้นใหญ่ภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ข้ามชาติ ในกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ที่จะช่วยเสริมศักยภาพในการขยายธุรกิจทั้งในเชิงลึกและเชิงกว้าง พร้อมขยายขีดความสามารถขององค์กร โดยใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่ที่สอดคล้องกับทิศทางอุตสาหกรรม อีกทั้งการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้นจะส่งผลให้บริษัทได้รับประโยชน์ดังต่อไปนี้

- (ก) เพิ่มความครอบคลุมในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ตามแผนกลยุทธ์ที่จะเป็นผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทสามารถเพิ่มเติมศักยภาพและขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการเชิงที่อยู่อาศัย และเชิงพาณิชย์กรรม
- (ข) เพิ่มขีดความสามารถของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายและเป็นที่ต้องการของผู้บริโภค
- (ค) เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจซึ่งปัจจุบันมุ่งเน้นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยเพิ่มแหล่งรายได้และกระแสเงินสดของบริษัทจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย และเชิงพาณิชย์กรรม
- (ง) เพิ่มรายได้และผลตอบแทนที่ดีขึ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD และมีโอกาสในการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน และการบริหารงานจากการประหยัดจากขนาดในอนาคต



### 5.3 สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัท

#### 5.3.1 สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ ปี 2559 – 2561 และไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2561
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,172	1,373	1,151	390
รายได้จากการให้บริการ	47	81	56	16
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	251	194	2,210	2,025
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	32	37	16	6
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	201	239	227	83
รายได้รวม	1,873	2,135	3,817	2,577
ค่าใช้จ่ายรวม	1,223	1,362	2,786	1,634
กำไรสุทธิ	278	482	668	684
กำไรสุทธิ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	275	480	657	679
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.25	0.27	0.36	0.37
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น (%) – รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ <sup>(1)</sup>	65.37%	68.91%	42.97%	48.58%
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - ไม่รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ <sup>(2)</sup>	71.63%	70.14%	70.15%	69.85%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%) <sup>(3)</sup>	20.06%	18.96%	18.69%	38.43%
อัตรากำไรสุทธิ (%) <sup>(4)</sup>	14.69%	22.48%	17.22%	26.48%
<b>ฐานะการเงิน (ล้านบาท)</b>	<b>31 ธันวาคม 2559</b>	<b>31 ธันวาคม 2560</b>	<b>30 กันยายน 2561</b>	<b>31 ธันวาคม 2561</b>
สินทรัพย์รวม	36,093	40,982	42,999	43,262
หนี้สินรวม	24,675	16,048	17,619	17,690

	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2561
ทุนจดทะเบียน	1,834	2,751	2,751	2,751
ทุนที่ออกและเรียกชำระ	1,099	1,834	1,834	1,834
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	11,412	24,926	25,366	25,554
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	10.38	13.59	13.83	13.93
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	1.00	1.00	1.00	1.00
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	0.76%	1.25%	3.57%	3.12% <sup>(5)</sup>
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท (%)	2.38%	2.64%	3.49%	5.29% <sup>(5)</sup>
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.16	0.64	0.69	0.69

หมายเหตุ: กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชีจากเดิมคือวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี เป็นวันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายนของปีถัดไป โดยเริ่มตั้งแต่งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นต้นไป ดังนั้นงบการเงินสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 จึงได้จัดทำขึ้นตามวันสิ้นสุดของรอบระยะเวลาบัญชีใหม่เป็นครั้งแรก โดยเป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

(1) ผลรวมของรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลบด้วยผลรวมของต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ หาดด้วยผลรวมของรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

(2) ผลรวมของรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ลบด้วยต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

(3) ผลรวมของรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลบด้วยต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าเสื่อมราคา และประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ หาดด้วยผลรวมของรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

(4) กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทหารด้วยรายได้รวม

(5) ปรับตัวเลขให้เป็นสำหรับปีแล้ว โดยรวมผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดงวด

### 5.3.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และสำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

#### ผลการดำเนินงาน

##### 1) รายได้

###### รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการมีจำนวน 1,043.3 ล้านบาท และ 1,150.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าใหม่สุดทิวของผู้เช่าอาคาร โรงงานและคลังสินค้า โดยพื้นที่เช่าเฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ มีจำนวน 317.4 ล้านบาท และ 343.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับร้อยละ 69.6 และร้อยละ 70.1 ตามลำดับ

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น 61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทสามารถให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้เพิ่มขึ้น

###### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT เนื่องจากบริษัทได้รับเงินทุนจากการเพิ่มทุนเมื่อต้นปี 2560 เป็นจำนวนเพียงพอสำหรับรองรับการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตามสำหรับรอบเวลา 9 เดือนของปี 2561 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT มูลค่ารวม 1,693 ล้านบาท โดยสามารถรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน จำนวน 1,569.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.1 เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งหมด และส่วนที่เหลือบันทึกอยู่ในรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ทั้งนี้การขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TREIT ในปี 2561 นี้ เป็นไปตามเงื่อนไขการแปลงสภาพกองทุนรวม (TFUND, TLOGIS, และ TGROWTH) เป็น TREIT (ปัจจุบัน ใช้ชื่อว่า FTREIT)

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,980 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายรวม 892 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้ามีเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

###### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม โดยในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีการขายที่ดินและอาคาร โรงงานให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นเท่ากับ 148.6 ล้านบาท และ 640.4 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TREIT SLP และ ทีอาร์เอ) และบริษัทร่วมค้า (TPARK BFTZ และ JustCo)

ก. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TREIT SLP ทีอาร์เอ TPARK BFTZ และ JustCo

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าจำนวน 173.6 ล้านบาท และ 195.6 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 22.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการที่ FTREIT มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากการที่มีอัตราการให้เช่าของโรงงาน/คลังสินค้าที่สูงขึ้น และบริษัทมีส่วนถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT ที่เพิ่มมากขึ้น

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง 36 ล้านบาท หรือร้อยละ 36 อันเป็นผลมาจากการรับรู้กำไรจากการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property funds) ให้แก่ FTREIT ในช่วงเวลาการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเดือนธันวาคม 2560

ข. รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 ที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 146.3 ล้านบาท และ 226.9 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 80.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.1 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริหารจัดการ FTREIT (REIT Management Income) จากการแปลงสภาพกองทุน TFUND TLOGIS และ TGROWTH เป็น TREIT (ปัจจุบัน ใช้ชื่อว่า FTREIT) ในช่วงเดือนธันวาคม 2560 ทำให้บริษัทรับรู้รายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่บริหารที่เพิ่มขึ้น และค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าให้แก่ TREIT

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วมลดลง 10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีการรับรู้รายได้ค่านายหน้า (Sales Commission) ย้อนหลังในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค. กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมดังกล่าวจำนวน 2.7 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นจากการที่ FTREIT มีการขายที่ดินและโรงงานให้แก่บุคคลอื่น ในขณะที่รอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนไม่มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTREIT และไม่มีการลดสัดส่วนการลงทุนบริษัทจึงไม่มีการรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ FTREIT

2) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 กันยายน ของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารจำนวน 550.2 ล้านบาท และ 795.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 ค่าใช้จ่ายหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคาของ โรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร จำนวน 236.2 ล้านบาทซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 กันยายน ของปี 2560 และ 2561 ต้นทุนทางการเงินมีจำนวน 445.5 ล้านบาท และ 415.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.9 เนื่องจากในรอบ 9 เดือนของปี 2561 บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระคืน โดยใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในช่วงต้นปี 2560

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 132.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### 3) กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 กันยายน ของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ เท่ากับ 244.9 ล้านบาท และ 657.3 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ จำนวน 679.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 188.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### ฐานะทางการเงิน

##### 1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 42,999.1 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 67.5 ของสินทรัพย์รวมเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ร้อยละ 20.4 ของสินทรัพย์รวมคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และร้อยละ 9.8 ของสินทรัพย์รวมเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ประมาณ 2,016.8 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 43,262.0 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 68.2 ของสินทรัพย์รวมเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ร้อยละ 15.3 ของสินทรัพย์รวมคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และร้อยละ 10.0 ของสินทรัพย์รวมเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า สินทรัพย์รวมของบริษัทใกล้เคียงกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

##### 2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,618.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,570.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 9.8 จากสิ้นปี 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,690.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับใกล้เคียงกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 25,380.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 446.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 25,571.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับใกล้เคียงกับ ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 การวิเคราะห์หั่งบกระแสเงินสด สภาพคล่อง และแหล่งเงินทุนของบริษัท และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เปรียบเทียบกับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และสำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

### 5.3.3 ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรของบริษัท

ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรของบริษัท มีดังนี้

#### 5.3.3.1 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโดยรวม

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ

ในภาวะที่บรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยยังไม่มีความชัดเจนอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่าก็อาจจะไม่ขยายตัวหรือขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักรู้ในความเสี่ยงดังกล่าวและได้ดำเนินการเพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท อาทิเช่น ติดตามสถานการณ์ของลูกค้าย่างใกล้ชิด กระทบความสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายใหม่ๆ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคาร โรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อมิให้มีจำนวนของอาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากเกินไป

2) ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในการอุตสาหกรรมซึ่งต้องใช้เงินลงทุนปริมาณสูงในการซื้อที่ดินและก่อสร้าง เงินลงทุนส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ยืมมาจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้โดยบริษัท ต้นทุนของเงินกู้ยืมเหล่านั้นก็คือดอกเบี้ยซึ่งผันผวนไปตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทใช้กลยุทธ์ชำระคืนหนี้ที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อช่วยลดภาระดอกเบี้ยซึ่งส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว โดยมาใช้วิธีการออกหุ้นกู้ ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดหลากหลายแตกต่างกัน หุ้นกู้ส่วนมากมีอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบคงที่เพื่อบริหารภาระดอกเบี้ยของบริษัทให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุดและเป็นไปตามกรอบนโยบายบริหารเงิน (Treasury Policy) ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีภาระหนี้คงเหลืออยู่ไม่มาก ซึ่งหมายถึงว่าความเสี่ยงของบริษัทจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทมีเพียงหนี้สินและหุ้นกู้ที่อยู่ในสกุลเงินบาทเท่านั้น

3) ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการอนาคต

บริษัทมีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทมีวิธีการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่ม

การพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) และจำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการของบริษัทมิให้มากจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้บริษัทยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาด และควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

#### 5.3.3.2 ความเสี่ยงของธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

##### 1) ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นำออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากนั้น การที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนั้น โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทยังถูกออกแบบมาเป็นแบบมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้นหากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก การที่บริษัทมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคาร โรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ทำให้บริษัทสามารถเสนอผู้เช่าเพื่อขยายอายุของสัญญาเช่าให้เกินกว่า 3 ปีได้อีกด้วย

##### 2) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 38 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 34 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และร้อยละ 29 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ในขณะที่ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทร้อยละ 30 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศเยอรมนี โดยมีสัดส่วนร้อยละ 54 เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ดังนั้นหากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นและจากประเทศเยอรมนี ก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวมีไม่มาก ถึงแม้ว่าลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้าจะย้ายออกไปทำการผลิตสินค้าในประเทศอื่นๆ ที่มีอัตราค่าจ้างแรงงานต่ำกว่าของประเทศไทยและมีสิทธิประโยชน์ทางการค้าระหว่างประเทศที่ประเทศไทยไม่มี แต่ก็ไม่ได้ย้ายออกไปเสียทั้งหมดโดยย้ายเฉพาะสายการผลิตชิ้นส่วนที่มีการใช้แรงงานมากเท่านั้น รัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการผลิต ให้ผู้ประกอบการย้ายฐานเข้ามาผลิตสินค้าและบริการในประเทศไทย ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านั้นจะเข้ามาแทนที่อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ที่มีการใช้แรงงานในการผลิตมาก ทำให้มีความต้องการเช่าโรงงานต่อจากลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ย้ายออกไป นอกจากนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ยังเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี จากการย้ายฐานการผลิตของผู้ผลิตรายใหญ่มายังประเทศไทย ส่งผลให้ความต้องการชิ้นส่วนยานยนต์มีโอกาสดเติบโตได้อีก



นอกจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมที่เช่าโรงงานแล้ว ธุรกิจผู้ให้บริการ โลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนการเช่าคลังสินค้าของบริษัทสูงที่สุด อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทในกลุ่มผู้ให้บริการ โลจิสติกส์มีการให้บริการจัดเก็บ และ/หรือขนส่งสินค้าที่หลากหลายและไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภค-บริโภค เอกสาร สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สารเคมีต่างๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุดและเป็นผู้ให้เช่าคลังสินค้านำรายใหญ่ของประเทศมีลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าเป็นภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้นๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น การที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีลักษณะที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงสามารถรองรับความต้องการใช้ของผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรมและทุกประเทศ

3) ความเสี่ยงจากการที่เรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าไม่ได้

บริษัทมีขั้นตอนป้องกันความเสี่ยงและมาตรการติดตามเรียกเก็บเงินจากผู้เช่า โดยกำหนดให้พนักงานในแผนกบัญชีมีหน้าที่รับผิดชอบติดตามในเบื้องต้น หลังจากนั้นหากไม่สามารถติดตามเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากลูกค้าได้ แผนกบัญชีจะดำเนินการส่งจดหมายทวงถามไปยังลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าทำการชำระค่าเช่าที่ค้างอยู่ หากลูกค้ายังไม่ชำระค่าเช่าให้กับบริษัท บริษัทจะมอบหมายให้แผนกกฎหมายดำเนินการทางคดีกับลูกค้าต่อไปโดยส่งจดหมายแจ้งให้ลูกค้ารับทราบด้วย แต่อย่างไรก็ตามที่ผ่านมามีการบริหารจัดการและคำนึงถึงความสัมพันธ์กับผู้เช่าเป็นอย่างดี ควบคู่กับมีนโยบายในการคัดเลือกผู้เช่าที่มีคุณภาพ

4) ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่จะไม่มีผู้เช่า

จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย ทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นลูกค้าที่ประกอบการในอุตสาหกรรมใด ผลิตสินค้าเพื่อทำตลาดภายในหรือต่างประเทศ ทั้งที่เป็นลูกค้าเดิมหรือที่เป็นลูกค้าใหม่ ดังนั้นบริษัทจะยังคงสามารถบริหารจัดการให้โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่ของบริษัทเป็นที่สนใจของผู้เช่าได้ต่อไป ซึ่งบริษัทมีพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าตลอดจนที่ดินเปล่ารอการพัฒนาในพื้นที่ EEC อยู่จำนวนหนึ่ง

5) ความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างน้อยราย

การก่อสร้างอาคาร โรงงานหรือคลังสินค้าในหลายกรณีจำเป็นที่จะต้องว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษซึ่งแตกต่างไปจากอาคารหลังอื่นๆ ทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบางรายได้รับการว่าจ้างให้ก่อสร้างอาคารในจำนวนที่มากกว่าผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นๆ ซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญสำหรับธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักดีถึงความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างอาจประสบปัญหาอันจะมีผลกระทบต่อบริษัทได้ จึงได้กำหนดให้บริษัทต้องไม่ว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายใดรับงานก่อสร้างมูลค่าสูง (ตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป) จาก

บริษัทจนมีมูลค่าของงานที่อยู่ในมือสูงเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Work to Complete) ทั้งหมดของบริษัท

6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุ

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สิน รวมทั้งการประกันรายได้จากกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอีก ซึ่งแม้บริษัทจะต้องชำระค่าเบี้ยประกันภัยในอัตราที่สูงขึ้นจากเดิม แต่บริษัทสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยจากผู้เช่าที่เช่าโรงงานหรือคลังสินค้าของบริษัทได้ ซึ่งในปัจจุบันค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวได้ปรับลดมาอยู่ในระดับปกติแล้ว นอกจากนี้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งเขตอุตสาหกรรม (Logistics Park) ของบริษัท ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี ได้สร้างแนวคอนกรีตป้องกันน้ำเพิ่ม โดยแนวป้องกันน้ำดังกล่าวจะสามารถช่วยปกป้องทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ได้

5.3.3.3 ความเสี่ยงของธุรกิจลงทุน พัฒนาระบบบริหารอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ

ปัจจุบันบริษัทมีการลงทุนในต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เกิดจากการผันผวนของเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของเงินลงทุนที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศกับสินทรัพย์รวมของบริษัทแล้ว ถือว่าอยู่ในระดับต่ำ คือประมาณ 1.3% รวมทั้งบริษัทมีนโยบายการติดตามความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง โดยประเมินเปรียบเทียบความคุ้มค่าของต้นทุนของการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยน กับแนวโน้มและทิศทางของอัตราแลกเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง เพื่อจะปิดความเสี่ยงจากความผันผวนของเงินตราต่างประเทศ

สำหรับความเสี่ยงจากผู้ร่วมลงทุนในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทควบคุมความเสี่ยงนี้โดยวิธีคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนที่มีประสบการณ์ ความพร้อม ความน่าเชื่อถือ และมีจริยธรรมในการทำธุรกิจเป็นที่ยอมรับของตลาดที่บริษัทมีความสนใจต้องการจะเข้าไปลงทุน บริษัทยังมีกระบวนการคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนในต่างประเทศที่ให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระยะยาวด้วย ทั้งนี้เพื่อทำความรู้จัก ตระหนัก และเข้าใจในผู้ร่วมลงทุนแต่ละราย ก่อนที่จะตกลงทำการลงทุนร่วมกัน

2) ความเสี่ยงจากการทำธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์

บริษัทได้รับการว่าจ้างจาก FTREIT ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ในการหาผู้เช่าใหม่ตลอดจนให้บริการต่างๆ แก่ผู้เช่า ไม่ต่างจากที่บริษัทได้กระทำอยู่แล้วกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเอง การที่บริษัทได้รับการว่าจ้างดังกล่าวจาก FTREIT เป็นการขยายขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับบริษัทและ FTREIT จากปริมาณที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้บริหาร ซึ่งทำให้มีโอกาสมเพิ่มขึ้นในทางธุรกิจ มากกว่าที่จะเป็นการสร้างการแข่งขันระหว่างกัน

3) ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

สำหรับความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการเป็นผู้เล่นรายใหม่ การแข่งขันจากผู้เล่นรายเดิมในตลาด ตลอดจนการเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้าในสินค้าและบริการ ปัจจุบันบริษัทควบคุมความเสี่ยง

เหล่านี้โดยวิธีวิเคราะห์หัตถการเติบโตของธุรกิจใหม่ โอกาสในการขยายธุรกิจของบริษัท รวมถึงวิธีคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนที่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ความพร้อม ความน่าเชื่อถือ และมีจริยธรรมในการทำธุรกิจเป็นที่ยอมรับของตลาดในระดับภูมิภาคเอเชีย หรือระดับโลก บริษัทยังมีกระบวนการคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนจากต่างประเทศโดยให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระยะยาวด้วย ทั้งนี้เพื่อทำความรู้จัก ตระหนัก และเข้าใจในผู้ร่วมลงทุนแต่ละรายก่อนที่จะตกลงทำการลงทุนร่วมกัน

**5.4 การประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน (ถ้ามี)**

-ไม่มี -

**5.5 รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 (Record Date)**

1) รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 20 มีนาคม 2562

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายชายน้อย เพื่อน โกลุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
2	รองศาสตราจารย์ฉัตริพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายชาติ โสภณพนิช	กรรมการ
4	นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหา
5	นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา กรรมการกำหนดค่าตอบแทน
6	นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ และกรรมการบริหาร
7	นายปณต สิริวัฒน์ภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยง
8	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการ

2) รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 20 มีนาคม 2562

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นายโสภณ ราชรักษา	ผู้อำนวยการใหญ่
2	ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	ผู้จัดการทั่วไป
3	นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
4	นายเสรี ยาน เก็ก วิ	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารรายได้
5	นางสาวรจนา อัสววิเชียรจินดา	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
6	นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง	ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และการลงทุน
7	นางสาวเร่ห์ ชิว ฮาร์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารุรกิจ
8	นางสาวลก เสง ยี	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการออกแบบ

3) รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 20 มีนาคม 2562

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด	889,853,278	48.52
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ประเทศไทย)	751,004,000	40.95
3	DBS BANK LTD	49,589,000	2.70
4	นายจตุพล เกரியง ไขยกิจกุล	20,000,000	1.09
5	บริษัท ชิตี วิลล่า จำกัด	20,000,000	1.09
6	นายวรพันธ์ เทพบัญชาพร	6,708,300	0.37
7	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	5,835,524	0.32
8	บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,610,600	0.31
9	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	3,656,340	0.20
10	น.ส.พรเพ็ญ เดชวิไลศรี	2,806,900	0.15
11	อื่นๆ	79,078,433	4.31
<b>รวม</b>		<b>1,834,142,375</b>	<b>100.00</b>

5.6 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่ได้ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้ ทั้งนี้ บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาข้อมูลของ GOLD บัญชีความเสี่ยงต่าง ๆ ของ GOLD และข้อพิพาททางกฎหมายของ GOLD ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2561 และงบการเงินของ GOLD จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) เพิ่มเติม

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทไม่มีปัญหาในเรื่องความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนในการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม โดยบริษัทได้จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมในรูปแบบเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือระดมทุนโดยการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ใดๆ และ/หรือโดยวิธีการอื่นใดตามความเหมาะสม เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD

7. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

8. ผลประโยชน์หรือรายการเกี่ยวข้อกันที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัท กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัท ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันถึงไตรมาสล่าสุด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(1) รายการระหว่างกันที่สำคัญ

ลำดับที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ/ มูลค่าคงค้าง (ล้านบาท)
1.	บริษัท เบอรัลลี ไดนาพลาส จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3.93
			ค่าภาษีโรงเรือน	0.22
2.	บริษัท เบอรัลลี ซุกเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	14.55
			ค่าภาษีโรงเรือน	0.86
3.	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	6.15
4.	กองทุนรวมสารชิตี ทาวเวอร์	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมี ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและ กรรมการของบริษัท	ค่าเช่าและ บริการอาคาร สำนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	5.38
5.	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมี ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและ กรรมการของบริษัท	ดอกเบี้ยรับ	0.92
			รายได้ค่ากระแส ไฟฟ้า	0.06
6.	บริษัท สวนอุตสาหกรรม โรจนะ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ส่วนกลาง	0.39
7.	บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเช่า และค่าบริการ	1.22
8.	บริษัท อากเนย์แคปปิตอล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเช่ารถยนต์สำหรับผู้บริหาร	0.43
9.	บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน	1.82

(2) รายการระหว่างกันที่มีเงื่อนไขปกติ และปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ลำดับที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)
1.	บริษัท เฟรเซอร์ สวิต ริเวอร์ วัลเลย์ ลิงคโพร	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าเดินทาง ค่าห้องพัก และค่ารถรับส่ง	0.23
2	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ คอร์पोเรท เซอร์วิส พีทีอี แอลทีดี ลิงคโพร	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	ค่าเดินทาง ค่าห้องพัก และค่ารถรับส่ง	0.33
3..	บริษัท แปซิฟิก เลเซอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าเดินทาง ค่าเช่ารถ ค่าห้องพัก	0.63
4.	บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม	0.04
5.	บริษัท โอเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.07
6.	บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.02
7.	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าสินค้าเบ็ดเตล็ด	0.02
8,	บมจ. อมรินทร์พรีนติ้ง แอนด์ พับลิชซิ่ง	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าสื่อ และสิ่งพิมพ์	0.02
10.	บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ค่าบริการ ห้องประชุม ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.04

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

(3) รายการระหว่างกันที่สำคัญ

ลำดับที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ/ มูลค่าคงค้าง (ล้านบาท)
1.	กองทุนรวมสารชิตี ทาวเวอร์	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์ กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของ บริษัท	ค่าเช่าและบริการอาคาร สำนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	15.77
2.	บริษัท นิคมอุตสาหกรรม เอเชีย จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าบริการติดตั้งป้ายโฆษณา และค่าซ่อมแซม	3.61
3.	บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด้น มารีน่า จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าบริการติดตั้งป้ายโฆษณา และค่าไฟฟ้าส่องป้ายโฆษณา	0.51
4.	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์ กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของ บริษัท	หนังสือค้ำประกัน	9.72
			เงินกู้ยืมระยะยาว	-
			ตั๋วสัญญาใช้เงิน	-
			เงินฝากออมทรัพย์	137.25
			ค่าธรรมเนียมธนาคาร	0.01
รายได้ค่ากระแสไฟฟ้า	0.13			
5.	บริษัท สวนอุตสาหกรรม โรจนะ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ส่วนกลาง	1.65
			ค่านายหน้าสำหรับผู้เช่าราย ย่อย	0.71
6.	บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	4.32
			ค่าภาษีโรงเรือน	0.16
7.	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	8.65
8.	บริษัท เบอร์ลี่ ไดนาพลัส จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	รายได้ค่างานซ่อมแซม	0.83
9.	บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน	4.81



ลำดับที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ/ มูลค่าคงค้าง (ล้านบาท)
10.	บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเบี้ยประกันสุขภาพ และ อุบัติเหตุในกลุ่มพนักงาน	1.69

(4) รายการระหว่างกันที่มีเงื่อนไขปกติ และปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ลำดับที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)
1.	บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.57
2.	บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	1.38
3.	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ และ รีสอร์ท จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม	0.58
4.	บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็คชั่น จำกัด	มีผู้ถือหุ้นที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม	0.05
5.	บริษัท โฮเรก้า แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.11
6.	บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.11
7.	บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.11
8.	บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเช่าเครื่องคอมพิวเตอร์ ค่าโปรแกรมระบบ คอมพิวเตอร์ และค่าบริการ อินเทอร์เน็ต	5.16
9.	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าที่พักสำหรับพนักงาน	0.03

ลำดับที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)
10.	บริษัท อากเนย์แคปปิตอล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเช่ารถยนต์	1.11
11.	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าสินค้าเบ็ดเตล็ด	0.57
12.	บริษัท. เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	เงินสนับสนุนกิจกรรม	0.10
13.	บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าที่ปรึกษาด้านออกแบบ สถาปัตยกรรม	0.60
14.	บริษัท นอร์ท สาทร์ โฮเต็ล จำกัด	มีผู้บริหารดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าห้องพัก ค่าอาหาร และ เครื่องดื่ม	0.17
15.	บริษัท เฟรเซอร์ สวิต ริเวอร์ วัลเลย์ ลิงคโพร	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าห้องพัก	0.17
16.	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ปอเรท เซอร์วิซ พีทีอี แอลที ดี ลิงคโพร	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าตัวเครื่องบิน และห้องพัก	0.24
17.	บริษัท แปซิฟิก เลเซอร์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าตัวเครื่องบิน และห้องพัก	1.12
18.	บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าห้องพัก	0.78
19.	บมจ. อมรินทร์พรีนติ้ง แอนด์ พับ ลิชชิ่ง	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าสื่อ และสิ่งพิมพ์	0.18
20.	บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.35
21.	บมจ. โออิชิ กรุ๊ป	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.0002

สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560

(5) รายการระหว่างกันที่สำคัญ

ลำดับที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ/ มูลค่าคงค้าง (ล้านบาท)
1	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมี กรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	การซื้อที่ดิน	
2	บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	การซื้อที่ดิน	-
3	กองทุนรวมสาธรชิตีทาวเวอร์	ผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์ กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของ บริษัท	การเช่าพื้นที่สำนักงานจาก บุคคลที่เกี่ยวข้อง	17.3
4	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์ กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของ กรรมการของบริษัท	หนังสือค้ำประกัน	9.72
			เงินกู้ยืมระยะยาว	-
			ตั๋วสัญญาใช้เงิน	-
			เงินฝากออมทรัพย์	149.01
4	บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ของบริษัท	การทำธุรกรรมด้านการซื้อ ขายหลักทรัพย์กับบริษัทที่ เกี่ยวข้อง	0.66
5	บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.47
6.	บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.33
7	บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม	0.1
8	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ และรีสอร์ท จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าบริการห้องประชุม	0.64
9	บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	เช่าเครื่องคอมพิวเตอร์	0.67
			ค่าบริการอินเทอร์เน็ต	0.18

ลำดับที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ/ มูลค่าค้าง (ล้านบาท)
10	บริษัท อากเนย์แคปปิตอล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเช่ารถยนต์สำหรับ ผู้บริหาร	0.8
11	บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเบี้ยสุขภาพและประกัน ชีวิต	0.9
12	บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน	4.27
13	บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและบริการ ของคลังสินค้า	6.1
14	บริษัท เบอร์ลี่ โคนาพลาส จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและบริการ ของคลังสินค้า	3.1
15	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและบริการ ของคลังสินค้า	3.3

#### 9. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญของบริษัทในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

วัน เดือน ปี	รายละเอียดของการเข้าทำสัญญา
<b>ปี 2560 - 2561</b>	
9 กรกฎาคม 2561	บริษัท ได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. (บริษัท ในประเทศสิงคโปร์ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ co-working office) เพื่อร่วมจัดตั้งบริษัทร่วมทุน ชื่อบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ทุนจดทะเบียนเบื้องต้น 1,000,000 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ในบริษัทร่วมทุนดังกล่าว เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจ co-working office และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย
7 ธันวาคม 2561	บริษัท ไทคอน เทคโนโลยี จำกัด (ประเทศไทย) ((ชื่อปัจจุบันคือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด)) และบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ((ชื่อปัจจุบันคือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด)) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัทย่อยทั้งสองบริษัทดังกล่าว ได้เข้ารับโอนหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท เทคโนโลยี แอสเซ็ทส์ จำกัด จำนวนทั้งหมด 12,535,697 หุ้น และ 1 หุ้นตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทร่วมทุนดังกล่าว ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมทั้งสิ้นเป็นมูลค่า 125,356,980 บาท จากบริษัท ดาด้า แอสเซ็ทส์

วัน เดือน ปี	รายละเอียดของการเข้าทำสัญญา
ปี 2560 - 2561	
	จำกัด โดยจำนวนหุ้นของบริษัทร่วมทุนที่บริษัทย่อยทั้งสองบริษัทเข้ารับ โอนจากบริษัท คาค้า แอสเซ็ทส์ จำกัดนี้ อ้างอิงจากมูลค่าของที่ดินพัฒนา Data Center ที่บริษัทร่วมทุนเข้าถือกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ การลงทุน และการพัฒนาก่อสร้าง โครงการศูนย์ข้อมูล (Data Center) ในที่ดินดังกล่าวมีมูลค่ารวมประมาณ 7,300 ล้านบาท

**10. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**

รายละเอียดของแบบหนังสือมอบฉันทะและข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ ปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 และ สิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

**11. รายชื่อและจำนวนหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน**

รายชื่อและจำนวนหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระการทำการเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ที่จะมีการเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติ มีดังนี้

- (1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ในบริษัท จำนวน 751,004,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.95 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท)
- (2) บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ในบริษัท จำนวน 889,853,278 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.52 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท<sup>7</sup>
- (3) บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นอยู่ในบริษัท จำนวน 5,610,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.31 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยบริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมคือนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัท
- (4) บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นอยู่ในบริษัท จำนวน 2,276,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยบริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมคือนายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัท

<sup>7</sup> ข้อมูลจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทวันที่ 20 มีนาคม 2562

## ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

- ข้อ 28. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน สี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัท
- การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวถึงในวรรคหนึ่ง ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้สุดแต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจน ในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น
- ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้นั้นจะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร
- ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสามครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ ผู้ถือหุ้นตามวรรคสามต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท
- ข้อ 29. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา รวมทั้งความเห็นของกรรมการในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการจะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม และให้โฆษณาหนังสือนัดประชุมดังกล่าวในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันสามวันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสามวัน
- ข้อ 30. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือนัดมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะและจะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด
- หนังสือนัดมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกรรมการกำหนด ณ สถานที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม
- ข้อ 31. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่าอีสิบล้านคน หรือมีผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และไม่ว่ากรณีหนึ่งกรณีใด จะต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด ถ้าเวลานัดประชุมล่วงเลยไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ได้เรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้คณะกรรมการนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานกรรมการนั่งเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการมาเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ก็ให้ที่ประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งซึ่งได้เข้าร่วมประชุมขึ้นเป็นประธาน

ข้อ 32. ในการในการออกเสียงลงคะแนน ให้หุ้นหนึ่งหุ้นมีเสียงหนึ่งเสียง

การออกเสียงลงคะแนนให้กระทำโดยเปิดเผย เว้นแต่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าห้าคนร้องขอ และที่ประชุมลงมติให้ลงคะแนนลับก็ให้ลงคะแนนลับ ส่วนวิธีการออกเสียงลงคะแนนลับนั้นให้เป็นไปตามที่ประธานในที่ประชุมกำหนดมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
  - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
  - (ค) การทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นหรือนิติบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
  - (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
  - (จ) การเพิ่มหรือลดทุนของบริษัทหรือการออกหุ้นกู้
  - (ฉ) การควบหรือเลิกบริษัท

ข้อ 33. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้

- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (2) พิจารณาอนุมัติงบดุล และบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัท
- (3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร
- (4) พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- (5) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท
- (6) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน
- (7) กิจการอื่นๆ



## ชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การมอบฉันทะ เอกสาร และหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุม ต้องนำมาแสดงในวันประชุม

### การลงทะเบียน

บริษัทจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2562 ณ ห้องแกรนด์บอลรูม (ชั้น 3) โรงแรม ดิ โอकरะ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ตามแผนที่แสดงสถานที่ประชุม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

### การมอบฉันทะ

กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนได้ โดยบริษัทได้จัดให้มีหนังสือมอบฉันทะ 3 แบบ คือ หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ตามแบบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ได้กำหนดไว้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7)

วิธีการมอบฉันทะสามารถดำเนินการได้ ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นทั่วไป ให้เลือกใช้น้ำส้อมมอบฉันทะแบบ ก. หรือ แบบ ข. แบบใดแบบหนึ่งเพียงแบบเดียวเท่านั้น โดยบริษัทแนะนำให้ใช้น้ำส้อมมอบฉันทะ แบบ ข. และระบุการออกเสียงในแต่ละระเบียบวาระ
2. ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ให้เลือกใช้น้ำส้อมมอบฉันทะแบบ ค.
3. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
4. ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์ หรือมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) หากผู้ถือหุ้นเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทแล้ว บริษัทขอแนะนำให้ใช้น้ำส้อมมอบฉันทะแบบ ข. และระบุการออกเสียงในแต่ละระเบียบวาระ และส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะมายัง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) [ฝ่ายเลขานุการบริษัท] ชั้น 13 อาคารสารคดีที่ทาวเวอร์ ชั้น 13 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยเพื่อความสะดวกในการตรวจเอกสาร จึงขอความร่วมมือ โปรดส่งเอกสารให้ถึงบริษัท ภายในวันที่ 3 พฤษภาคม 2562
5. กรอกข้อความในหนังสือมอบฉันทะให้ถูกต้องและชัดเจน และให้ผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะ และปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท พร้อมทั้งขีดฆ่าลงวันที่ที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว
6. ให้ผู้รับมอบฉันทะแสดงหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่ระบุไว้ในส่วนของเอกสารที่ ต้องนำมาแสดงในวันประชุม ณ โต๊ะลงทะเบียนสำหรับผู้รับมอบฉันทะในวันประชุม

## เอกสารที่ต้องนำมาแสดงในวันประชุม

### ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

1. กรณีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุมด้วยตนเอง :

ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ และหากมีการเปลี่ยนชื่อ – นามสกุล ให้ยื่นหลักฐานประกอบด้วย

2. กรณีที่มีการมอบฉันทะ :

ให้แสดง

- 1) หนังสือมอบฉันทะที่กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มอบฉันทะ ผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว
- 2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มอบฉันทะ ซึ่งผู้มอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- 3) บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้รับมอบฉันทะ

### ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

1. กรณีผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลมาร่วมประชุมด้วยตนเอง :

ให้แสดง

- 1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล ซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- 2) สำเนาหนังสือรับรองของนิติบุคคลจากกระทรวงพาณิชย์ที่รับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบอำนาจมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

2. กรณีที่มีการมอบฉันทะ :

ให้แสดง

- 1) หนังสือมอบฉันทะซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว
- 2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และผู้รับมอบฉันทะซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- 3) บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้รับมอบฉันทะ

- 4) สำเนาหนังสือรับรองของนิติบุคคลจากกระทรวงพาณิชย์ที่รับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบอำนาจมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น
3. กรณีการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ได้แต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ให้แสดงเอกสารดังนี้
    - 3.1 เอกสารหลักฐานจากคัสโตเดียน (Custodian)
      - 1) หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจกระทำการแทนของคัสโตเดียน (Custodian) ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว
      - 2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
      - 3) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของคัสโตเดียน (Custodian) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนของคัสโตเดียน (Custodian) และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้มีอำนาจกระทำการแทนของคัสโตเดียน (Custodian) ซึ่งลงนามในฐานะผู้มอบฉันทะมีอำนาจกระทำการแทนคัสโตเดียน (Custodian)
      - 4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจกระทำการแทนของคัสโตเดียน (Custodian) และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
    - 3.2 เอกสารหลักฐานจากผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ
      - 1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
      - 2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบอำนาจมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น
      - 3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้แทนนิติบุคคล และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
    - 3.3 เอกสารหลักฐานจากผู้รับมอบฉันทะ  
ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้รับมอบฉันทะ

## ข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบกรรรมอบนั้ณะของผู้ถือหุ้น\*



1. ชื่อ : นายชวัลย์ เจียรนวนนท์
- ตำแหน่งในบริษัท : กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
- อายุ : 56 ปี
- ที่อยู่ติดต่อ : บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ชั้น 13 อาคารสาทรซิตีทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- การมีส่วนได้เสียในวาระ : ไม่มี
- การประชุม

**หมายเหตุ\*** บริษัทได้กำหนดนิยามและคุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัท (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของคน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็น ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับ ค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น รายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้าง หุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้น ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัท ย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท

**แผนที่สถานที่จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562**  
**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

ห้องแกรนด์บอลรูม (ชั้น 3) โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ

เลขที่ 57 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330



**เส้นทางการเดินทาง**

**1. รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS)**

ลงที่สถานีเพลินจิต โดยใช้ทางออก 2 และสามารถใช้ทางเดินเชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเพลินจิตและอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

**2. รถยนต์ส่วนตัว หรือรถจักรยานยนต์**

สามารถจอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ได้ที่อาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่มุมถนนวิบูลย์ตัดกับถนนเพลินจิต ภายในอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

หน้าว่าง



## หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.

เขียนที่ \_\_\_\_\_

วันที่ \_\_\_\_\_ เดือน \_\_\_\_\_ พ.ศ. \_\_\_\_\_

(1) ข้าพเจ้า \_\_\_\_\_ สัญชาติ \_\_\_\_\_  
อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม \_\_\_\_\_ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง ดังนี้

หุ้นสามัญ \_\_\_\_\_ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง

หุ้นบุริมสิทธิ \_\_\_\_\_ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

(1) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ

(2) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ

(3) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562  
ในวันอังคารที่ 7 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิง กรุงเทพฯ เลขที่ 57 ถนนวิทญ  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ ..... ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

**หมายเหตุ** ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้น  
ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

หน้าว่าง

## หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

เขียนที่ \_\_\_\_\_

วันที่ \_\_\_\_\_ เดือน \_\_\_\_\_ พ.ศ. \_\_\_\_\_

(1) ข้าพเจ้า \_\_\_\_\_ สัญชาติ \_\_\_\_\_  
อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม \_\_\_\_\_ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง ดังนี้  
 หุ้นสามัญ \_\_\_\_\_ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง  
 หุ้นบุริมสิทธิ \_\_\_\_\_ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

- (1) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี  
อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_  
อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ
- (2) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี  
อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_  
อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ
- (3) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี  
อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_  
อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562  
ในวันอังคารที่ 7 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เลขที่ 57 ถนนวิบูลย์  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการท่า  
คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง



## ใบประจำต่อแบบพิมพ์หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ในวันอังคารที่ 7 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เลขที่ 57 ถนนวิฑูย แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

หน้าว่าง

### หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.

แบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้กัศโศเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

เขียนที่ \_\_\_\_\_

วันที่ \_\_\_\_\_ เดือน \_\_\_\_\_ พ.ศ. \_\_\_\_\_

(1) ข้าพเจ้า \_\_\_\_\_ สัญชาติ \_\_\_\_\_

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม \_\_\_\_\_ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง ดังนี้

หุ้นสามัญ \_\_\_\_\_ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง

หุ้นบุริมสิทธิ \_\_\_\_\_ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

(1) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ

(2) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ

(3) \_\_\_\_\_ อายุ \_\_\_\_\_ ปี

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด \_\_\_\_\_ รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_ หรือ

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ในวันอังคารที่ 7 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

มอบฉันทะบางส่วนคือ

หุ้นสามัญ ..... หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ..... เสียง

หุ้นบุริมสิทธิ ..... หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ..... เสียง

รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ทั้งหมด ..... เสียง



(5) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย                       ไม่เห็นด้วย                       งดออกเสียง

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำ  
คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย                       ไม่เห็นด้วย                       งดออกเสียง

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย                       ไม่เห็นด้วย                       งดออกเสียง

(1) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้น  
ไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(2) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนเสียงในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมี  
การพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริง  
ประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมนั้น เว้นแต่กรณีที่มีผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุใน  
หนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ ..... ผู้มอบฉันทะ  
(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้รับมอบฉันทะ  
(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้รับมอบฉันทะ  
(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้รับมอบฉันทะ  
(.....)

#### หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยก  
จำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
2. ในกรณีที่วาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบ  
หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามแนบ

## ใบประจำต่อแบบพิมพ์หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ในวันอังคารที่ 7 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ เลขที่ 57 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่..... เรื่อง.....

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

หน้าว่าง

# รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับ

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับการเข้า  
ซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ

## เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

## จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ ซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด

9 เมษายน 2562

ชั้น 21/1 อาคารสารคดีที่ท่าเวอริ 175 ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 02-679-5400 โทรสาร 02-679-5401

## สารบัญ

สารบัญ	1
คำนิยาม	3
บทสรุปผู้บริหาร	10
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	16
1.1. วันที่เกิดรายการ	16
1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	16
1.3. ขนาดของรายการ	18
1.3.1 ขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	18
1.3.2 ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	19
1.4. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ	19
1.5. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	19
1.6. แหล่งที่มาของเงินทุน	20
1.7. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา	21
2. ความสมเหตุสมผลของรายการ	23
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	23
2.2. ข้อดีและข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รวมถึงการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง)	24
2.2.1 ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รวมถึงการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง)	24
2.2.2 ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	29
2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	31
2.3.1 ความเสี่ยงโดยปกติของธุรกิจ GOLD ที่บริษัทต้องรับความเสี่ยงเพิ่มเข้ามาหลังเข้าทำรายการ	31
ก. ความเสี่ยงของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย	31
ข. ความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอนาคต	32
ค. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย	33
2.3.2 ความเสี่ยงของบริษัทจากการเข้าทำรายการ	33
3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	35
3.1 ความเหมาะสมของราคา	35
3.1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (BOOK VALUE APPROACH)	36
3.1.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (ADJUSTED BOOK VALUE APPROACH)	37
3.1.3 วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (MARKET VALUE APPROACH)	42
3.1.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (PRICE TO BOOK VALUE RATIO APPROACH: P/BV RATIO)	43
3.1.5 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (PRICE TO EARNINGS RATIO APPROACH : P/E RATIO)	44
3.1.6 วิธีรวมส่วนของกิจการ (SUM-OF-THE-PARTS APPROACH)	45
3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	67

---

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	68
เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม.....	72
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).....	82
เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) .....	97
เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด .....	110
เอกสารแนบ 5: หลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง .....	117
เอกสารแนบ 6: สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ .....	118
เอกสารแนบ 7: ประมาณการทางการเงินของธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ .....	133
เอกสารแนบ 8: ประมาณการทางการเงินของธุรกิจโรงแรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	135

## คำนิยาม

“การเข้าทำรายการ”	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการเข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ
“ตร.ม.”	ตารางเมตร
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “ตลท.” หรือ “SET”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด)
“บริษัท” หรือ “FPT”	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
“ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต”	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
“พรบ. มหาชน”	มาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“AREA”	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
“BOL”	บริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)
“CBD”	ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District)
“DCF”	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
“EBITDA”	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation, and Amortization)
“EEC”	โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor)
“FAS”	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด
“FPHT”	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
“FPL”	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเตด
“FPRA”	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โรจนะ เอเชีย อีตีสเตเรียล เอสเตท จำกัด
“FTREIT” หรือ “TREIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ชื่อเดิมคือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน)
“GDP”	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product)
“GOLD”	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
“GOLDPF”	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
“GVREIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์
“IMF”	กองทุนการเงินระหว่างประเทศ



“MLR”	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Lending Rate)
“NPV”	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
“NTA”	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ คำนวณโดยใช้สินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน หนี้สินรวม และ ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
“ROJNA”	บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)
“TICON”	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
“UV”	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
“WACC”	ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

9 เมษายน 2562

**เรื่อง** ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ

**เรียน** ผู้ถือหุ้น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

**เอกสารแนบ:**

1. ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
3. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
4. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
5. หลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง
6. สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
7. ประเมินการทางการเงินของธุรกิจให้เข้าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์
8. ประเมินการทางการเงินของธุรกิจโรงแรม

**อ้างอิง:**

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ และการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562
2. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562
3. จดหมายที่บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รับทราบการประกาศการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562
4. จดหมายสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 28 มีนาคม 2562 รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระในเรื่องวิธีการประเมินและที่มาของสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
5. ข้อมูลจากนักลงทุนสัมพันธ์ของ GOLD
6. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

7. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2561
8. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเนเจอร์ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561
9. รายงานประจำปี 2561 ของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561
10. รายงานประจำปี ของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561
11. งบการเงินตรวจสอบของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ชื่อเก่า “บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)”) โดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
12. งบการเงินตรวจสอบของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท เคพีเอ็ม จี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด (“ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต”) 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
13. หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ เช่น แบบ บอจ.5 (สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น) ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
14. รายงานประจำปีมกราคม – ธันวาคม ของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในปี 2559 บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“TICON”) ปัจจุบันคือบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FPT”) ทำการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญ จำนวน 735 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งทำให้ FPHT มีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 40.95 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ต่อมาปี 2561 บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด (“FAS”) ได้เข้าซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 26.10 ซึ่งเดิมถือโดยบริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ส่งผลให้ FAS และ FPHT (รวมเรียกว่า “กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้”) มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TICON รวมร้อยละ 67.05 ดังนั้น FAS จึงทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ TICON ซึ่งภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อ กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TICON รวมร้อยละ 89.46

ปัจจุบัน บริษัทเป็นผู้พัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า(Ready-Built Factory) อาคารคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) และโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) นอกจากนี้บริษัทยังดำเนินธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Centre) และธุรกิจสมาร์ท โซลูชั่น (Smart Solution) อีกด้วย

สืบเนื่องจากแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท ซึ่งประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องของประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริษัทได้สังเกตเห็นผลประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรมกับธุรกิจที่เกื้อหนุน (complimentary) กับธุรกิจเดิมของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และสังเกตเห็นว่า GOLD นั้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีมูลค่าโครงการภายใต้การพัฒนาที่เหมาะสม และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจภายหลังจากที่บริษัทได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันที่ 25 มกราคม 2562

นอกจากนี้บริษัทได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ในการทำรายการดังกล่าว ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มเฟรเซอร์ส ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท โดยมุ่งเน้นผลประโยชน์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของทั้งบริษัท และ GOLD เพื่อให้ครอบคลุมและตอบโจทย์ทางธุรกิจที่มากขึ้น รวมทั้งยังคำนึงถึงการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ และการเพิ่มรายได้และผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของทั้งบริษัท และ GOLD อีกด้วย ดังนั้น บริษัทจึงประสงค์ที่จะเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจเพื่อขยายธุรกิจไปสู่โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ และโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ โรงแรม อาคารสำนักงาน และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561-62 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ (“การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD”) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือครองหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ”) จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท<sup>1</sup> อนึ่ง ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD ประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะกำหนดระยะเวลาในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD เป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 45 วันทำการ

นอกจากนี้ หากบริษัทได้หุ้น GOLD จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจในครั้งนี้เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ GOLD บริษัทอาจดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ต่อไป

เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้นถือเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พรบ. มหาชน”)

<sup>1</sup> GOLD ไม่มีหลักทรัพย์แปลงสภาพอย่างอื่น นอกจากหุ้นสามัญ

และเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่มีนัยสำคัญตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งตาม พรบ. มหาชน และประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนจึงจะสามารถเข้าซื้อกิจการของ GOLD ได้ ดังนั้น การเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จึงขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ด ไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจากบริษัท และ GOLD ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในเรื่องความเหมาะสมผลของการทำรายการ ประโยชน์ที่จะได้รับ ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ พร้อมทั้งให้ความเห็นในการเข้าทำรายการเพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจทำรายการดังกล่าวของผู้ถือหุ้น

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในของ GOLD ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงจัดทำความเห็นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เอกสารที่ได้รับจากบริษัท และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย โดยรายละเอียดของข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ มีดังต่อไปนี้

- มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD
- สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ
- แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1) ของบริษัท และ GOLD
- ข้อมูลจากนักลงทุนสัมพันธ์ของ GOLD
- งบการเงินตรวจสอบของ บริษัท 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- งบการเงินตรวจสอบของ GOLD 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ของบริษัท และ GOLD

- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท และ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินราคาหุ้นของ GOLD โดยอ้างอิงข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจากตามหลักความระมัดระวังและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเชื่อมั่นว่ากระบวนการในการทำงานและแนวทางในการทำงานเพื่อประเมินมูลค่าหุ้น GOLD มีความเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้อ่านรายงานควรทำความเข้าใจข้อจำกัดดังกล่าวข้างต้นในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานที่ยังผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

## บทสรุปผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FPT”) ครั้งที่ 5/2561-62 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการเข้าซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ (“การเข้าซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD”) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือครองหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ”) จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท<sup>2</sup> อนึ่ง ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD ประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการเข้าซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า จะกำหนดระยะเวลาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD เป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 45 วันทำการ

นอกจากนี้ หากบริษัทได้หุ้น GOLD จากการเข้าซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจในครั้งนี้เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ GOLD บริษัทอาจดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ต่อไป

เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้นถือเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตาม มาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พรบ. มหาชน”) และเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่มีนัยสำคัญตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งตาม พรบ. มหาชน และประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนจึงจะสามารถเข้าซื้อกิจการของ GOLD ได้ ดังนั้น การเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการเข้าซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จึงขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อ้างอิงตามกฎเกณฑ์ข้างต้น บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอรัปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเอส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากบริษัท และ GOLD เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น

<sup>2</sup> GOLD ไม่มีหลักทรัพย์แปลงสภาพอย่างอื่น นอกจากหุ้นสามัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ GOLD จะทำให้บริษัทได้รับผลประโยชน์ดังต่อไปนี้

- การขยายขอบเขตในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร
- ธุรกิจของ GOLD มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- การเพิ่มศักยภาพในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทภายในระยะเวลาอันสั้น
- การกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจเข้าไปในธุรกิจหลายด้าน
- บริษัทจะสามารถได้รับประโยชน์จากศักยภาพของ GOLD
- การใช้ศักยภาพของบริษัทเพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ GOLD
- การเพิ่มโอกาสในการพัฒนาและหาผลประโยชน์จากที่ดินว่างเปล่า (Land Bank) ที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัท
- บริษัทจะสามารถรับรู้รายได้จากการผลการดำเนินงานที่มีศักยภาพของ GOLD

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของ GOLD ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าต่างๆ รวมถึงความเหมาะสมของวิธีประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ GOLD ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น / ลดลงจากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต **ดังนั้น วิธีมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
2. **วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี** เป็นวิธีที่ได้มีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สอดคล้องกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน โดยปรับปรุงจาก 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และ 2) ส่วนลดจากการปรับปรุงมูลค่าภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 **ดังนั้น วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
3. **วิธีมูลค่าตามราคาตลาด** จะพิจารณาราคาตลาดของหุ้น GOLD ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งนักลงทุนจะพิจารณาจากข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลภาวะตลาดโดยรวม รวมถึงการคาดการณ์สถานการณ์ต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของ GOLD **ดังนั้น วิธีมูลค่าตามราคาตลาดจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
4. **วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี** ใช้มูลค่าตามบัญชีของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงของ GOLD ซึ่งเป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ GOLD ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น / ลดลง จากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถทำกำไรและผลการดำเนินงานใน



อนาคต นอกจากนี้บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังกล่าวอาจไม่ได้มีโครงสร้างเงินทุนและไม่ได้ดำเนินธุรกิจเหมือนกัน GOLD อย่างสมบูรณ์ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD

5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น คำนวณจากกำไรต่อหุ้นย้อนหลัง 4 ไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงของ GOLD ซึ่งไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ GOLD และไม่ได้สะท้อนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม นอกจากนี้บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังกล่าวอาจไม่ได้มีโครงสร้างเงินทุนและไม่ได้ดำเนินธุรกิจเหมือนกัน GOLD อย่างสมบูรณ์ ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD

6. วิธีรวมส่วนของกิจการ เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินการในอดีต เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่า GOLD จะได้รับและคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ดังนั้น วิธีรวมส่วนของกิจการจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD

สรุปมูลค่าหุ้นของ GOLD ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต่างๆ ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้น GOLD (บาทต่อหุ้น)
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	7.03
2	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	เหมาะสม	8.78
3	วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	เหมาะสม	7.36 – 9.57
4	วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	7.09 – 8.75
5	วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น	ไม่เหมาะสม	7.31 – 9.62
6	วิธีรวมส่วนของกิจการ	เหมาะสม	8.86 – 10.13

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีรวมส่วนของกิจการ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของ GOLD ในครั้งนี้

เมื่อพิจารณาราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท เทียบกับมูลค่ายุติธรรมของ GOLD ตามวิธีทั้ง 3 วิธีดังกล่าวข้างต้น พบว่า

- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท ต่ำกว่า มูลค่ายุติธรรมจากวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่ 8.78 บาทต่อหุ้น
- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท อยู่ในช่วง มูลค่ายุติธรรมจากวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด 7.36 – 9.57 บาทต่อหุ้น
- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท ต่ำกว่า ช่วงมูลค่ายุติธรรมจากวิธีรวมส่วนของกิจการ 8.86 ถึง 10.13 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาดังกล่าวต่ำกว่าหรืออยู่ในช่วงของมูลค่ายุติธรรมของวิธีการประเมินมูลค่าทั้ง 3 วิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นบริษัทเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานของผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และ GOLD ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

## รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สืบเนื่องจากแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท ซึ่งประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องของประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริษัทได้สังเกตเห็นผลประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรมกับธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง (complimentary) กับธุรกิจเดิมของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และสังเกตเห็นว่า GOLD นั้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีมูลค่าโครงการภายใต้การพัฒนาที่เหมาะสม และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจภายหลังของบริษัท บริษัทจึงประสงค์ที่จะเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจเพื่อขยายธุรกิจไปสู่โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ และโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ โรงแรม อาคารสำนักงาน และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561-62 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ (“การเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD”) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือครองหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ”) จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท<sup>3</sup> อนึ่ง ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD ประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะกำหนดระยะเวลาในการเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD เป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 45 วันทำการ

นอกจากนี้ หากบริษัทได้หุ้น GOLD จากการเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจในครั้งนี้เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ GOLD บริษัทอาจดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ต่อไป

เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้นถือเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พรบ. มหาชน”) และเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่มีนัยสำคัญตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ

<sup>3</sup> GOLD ไม่มีหลักทรัพย์แปลงสภาพอย่างอื่น นอกจากหุ้นสามัญ

ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งตาม พรบ. มหาชน และประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนจึงจะสามารถเข้าซื้อกิจการของ GOLD ได้ ดังนั้น การเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จึงขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ การทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ GOLD สองราย คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) เป็น “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้ เป็นการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันทั้งหมด ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (กล่าวคือ FPHT และ UV) จึงไม่ได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่นใดนอกเหนือจากผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ของ GOLD จึงทำให้การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ของบริษัทได้รับยกเว้นไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทตามนัยมาตรา 89/12 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)<sup>4</sup> อย่างไรก็ดี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ของบริษัทไปพร้อม ๆ กันกับการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาและอนุมัติรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

<sup>4</sup> การเข้าทำธุรกรรมที่มีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง

## 1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

บริษัทจะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท<sup>5</sup> อนึ่ง ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD มีการประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD

หากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นของ GOLD ทั้งหมดจำนวน 2,323,720,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD และทำให้ GOLD กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

### 1.1. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จลง บริษัทจะเริ่มกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยจะยื่นประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (ตามแบบ 247-3) และ/หรือคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (ตามแบบ 247-4) ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาตามที่ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการกำหนด

### 1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ผู้ถือหุ้น: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้ขายหุ้น: ผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหุ้น GOLD ของบริษัท รวมถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ("UV")

#### ลักษณะความสัมพันธ์:

(1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") ซึ่งถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 927,642,930 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.92 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำนวน 751,004,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.95 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) อ้างอิงจากข้อมูลจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทวันที่ 25 ธันวาคม 2561 และข้อมูลจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของ GOLD ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ GOLD วันที่ 14 ธันวาคม 2561

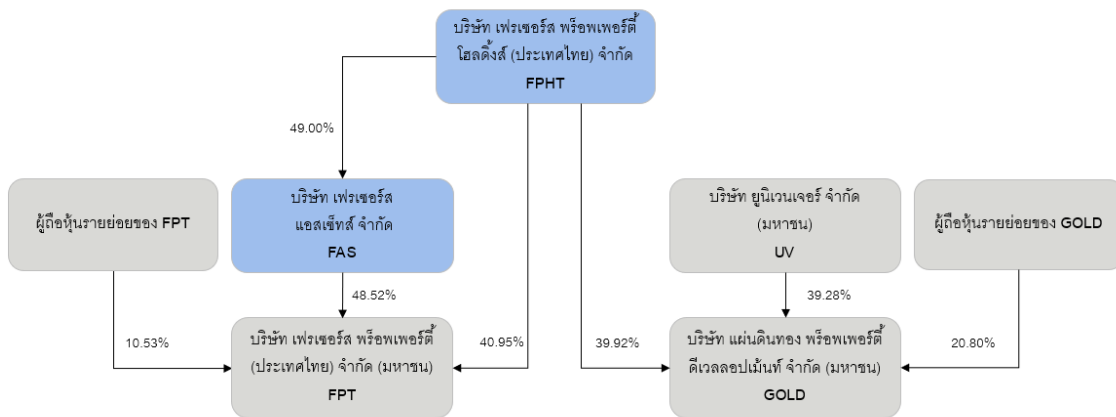
(2) บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ("UV") ถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 912,829,675 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD และมีกรรมการของบริษัท (กล่าวคือ นายปณต สิริวัฒนภักดี) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ UV โดยถือหุ้นร้อยละ 50.00 ของบริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น ของ UV จำนวน

<sup>5</sup> GOLD ไม่มีหลักทรัพย์แปลงสภาพอย่างอื่น นอกจากหุ้นสามัญ

1,262,010,305 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.01 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ UV อ้างอิงจากข้อมูลจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของ UV ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ UV วันที่ 14 ธันวาคม 2561 และข้อมูลจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของ GOLD ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ GOLD วันที่ 14 ธันวาคม 2561

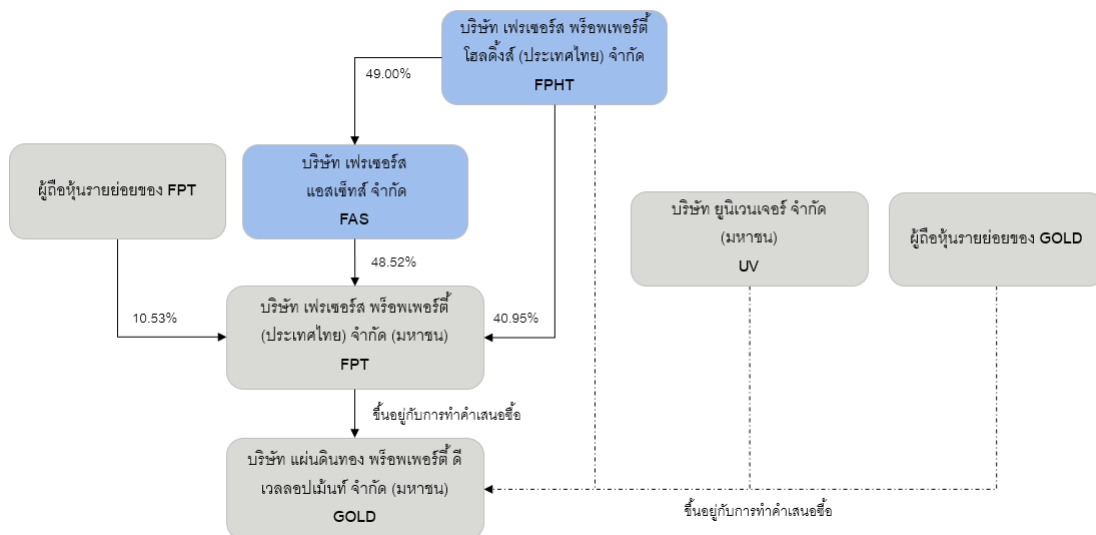
**โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ**

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ก่อนการเข้าทำรายการ



ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ BOL

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท หลังการเข้าทำรายการ



ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ BOL

1.3. ขนาดของรายการ

1.3.1 ขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัทคำนวณขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมประจำไตรมาสที่ 1 ของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามตารางดังต่อไปนี้

ลำดับ	หลักเกณฑ์	สูตรการคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณ	ขนาดรายการ
1	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	NTA ของ GOLD NTA ของบริษัท	$16,314 \text{ ล้านบาท}^1 \times 100\%$ 25,291 ล้านบาท <sup>2</sup>	ร้อยละ 64.5
2	เกณฑ์กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิของ GOLD กำไรสุทธิของบริษัท	$1,944 \text{ ล้านบาท} \times 100\%$ 1,351 ล้านบาท	ร้อยละ 143.9
3	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่จ่าย มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท	$19,752^3 \text{ ล้านบาท} \times 100\%$ 43,262 ล้านบาท	ร้อยละ 45.7
4	เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกให้เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์ดังกล่าวได้ เนื่องจากไม่มีกรออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าหลักทรัพย์ของ GOLD		
<b>ขนาดรายการสูงสุด</b>				<b>ร้อยละ 143.9</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> NTA ของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คำนวณจาก

สินทรัพย์รวม	42,623.82	ล้านบาท
หัก ค่าความนิยม	(1.63)	ล้านบาท
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(42.15)	ล้านบาท
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(289.49)	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	(26,277.63)	ล้านบาท
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	300.87	ล้านบาท
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	<u>16,313.79</u>	ล้านบาท

<sup>2</sup> NTA ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คำนวณจาก

สินทรัพย์รวม	43,262.04	ล้านบาท
หัก สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	(24.50)	ล้านบาท
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(238.05)	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	(17,690.09)	ล้านบาท
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	18.27	ล้านบาท
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	<u>25,291.13</u>	ล้านบาท

<sup>3</sup> มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามรายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ในราคาเสนอซื้อหุ้นจำนวน 2,323,720,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท ทั้งนี้ ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD มีการประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD นั้นเป็นไปตามการประเมินมูลค่ากิจการของ GOLD ด้วยวิธีการต่าง ๆ ตามหลักสากลที่เป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไป เช่น ราคาตลาดในช่วงที่ผ่านมาของ GOLD มูลค่าทางบัญชีของ GOLD มูลค่าทางบัญชีปรับปรุงมูลค่าด้วยราคาประเมินทรัพย์สินตามข้อมูลเปิดเผยในแบบ 56-1 รายงานประจำปี และงบการเงินของ GOLD รวมถึงพิจารณาอัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรสุทธิ เปรียบเทียบกับบริษัทอื่น ๆ ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันซึ่งมีการซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561-62 ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

จากการคำนวณขนาดรายการข้างต้น พบว่าขนาดของรายการที่คำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิได้ผลลัพธ์เป็นมูลค่าสูงสุดเท่ากับร้อยละ 143.9 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากงบการเงินรวม ประจำปีไตรมาสที่ 1 ของบริษัท ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ภายใต้สมมติฐานที่ว่าผู้ถือหุ้นของ GOLD ทุกรายตอบรับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท จึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 กล่าวคือมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า

นอกจากนี้ การเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตามมาตรา 107(2)(ข) แห่ง พ.ร.บ. มหาชน ซึ่งบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

### 1.3.2 ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภท “รายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือบริการ” ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 78.1 ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมประจำปีไตรมาสที่ 1 ของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

### 1.4. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561-62 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น เนื่องจากราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD เป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวยังเป็นการดำเนินการตามแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท ซึ่งประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขัน (Competitive Advantage) ของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทั้งนี้ เพื่อการเติบโตและผลประโยชน์อย่างยั่งยืนต่อกิจการในระยะยาว จึงมีมติอนุมัติการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD

### 1.5. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยนายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ เป็นหลัก เห็นด้วยกับการเข้าซื้อกิจการ GOLD เพราะการเข้าซื้อกิจการ GOLD สอดคล้องกับแผนการเติบโตของบริษัทในการพัฒนาเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และ GOLD เป็นกิจการที่ผลการเติบโตที่ดี ซึ่งสามารถร่วมทำให้บริษัทเติบโต และสร้างผลประโยชน์อย่างยั่งยืนต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว



นายชายน้อย เฟื่อนโกสุ่ม ประธานกรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของ GOLD ไม่ได้ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าว

นายธิตินันท์ เชื้อบุญชัย กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของ UV ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของ GOLD ไม่ได้ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าว

#### 1.6. แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับการเข้าทำรายการจะมาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในรูปแบบของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน ประมาณ 6,739 ล้านบาท และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 17,000 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อเงินปันผลกับสถาบันการเงินอื่นที่บริษัทมีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อเป็นเงินทุนรองรับการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จำนวนประมาณ 19,751,620,000 บาท

ณ ปัจจุบัน บริษัทกำลังเจรจากับสถาบันการเงินเกี่ยวกับเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ อายุสัญญาเงินกู้ 1-2 ปี และอาจมีหลักประกันที่เป็นการจำนำหุ้นของ GOLD โดยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือหุ้นกู้ในปัจจุบันที่ให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-bearing Debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3.0 เท่า ทั้งนี้ แหล่งที่มาของเงินทุนที่มาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทำให้บริษัทมีเงินสดเพียงพอและมีความพร้อมในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดโดยสมัครใจ อย่างไรก็ตาม การกู้เงินจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-bearing Debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 0.57 เท่า เป็น 1.23 เท่า (อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินฉบับสอบทาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) ทั้งนี้ แม้ว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะเพิ่มสูงขึ้น แต่บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือหุ้นกู้ปัจจุบัน (อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-bearing Debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3.0 เท่า) และเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ใหม่ได้

## 1.7. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวนรวม 2,323,720,000 หุ้น หรือร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD หากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ตอรับค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ของบริษัท

### ลักษณะการดำเนินธุรกิจของ GOLD

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ถือกำเนิดขึ้นในปี พ.ศ. 2521 ในฐานะบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หลังจากความสำเร็จในการพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์และได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า GOLD ได้เข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดำเนินการจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนอย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2537 GOLD ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเชิงที่อยู่อาศัย และเชิงพาณิชย์กรรมที่มีมาตรฐานชั้นนำ สำหรับโครงการเชิงที่อยู่อาศัยของ GOLD ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ภายใต้แบรนด์ที่หลากหลาย ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายทุกระดับราคา ส่วนโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ โดยโครงการต่างๆ ของ GOLD สามารถแบ่งได้ ดังต่อไปนี้

#### โครงการที่อยู่อาศัย

GOLD และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเป็นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน

#### โครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม GOLD มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพ ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้ GOLD สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน GOLD มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม อาคารสำนักงาน และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

## โครงสร้างรายได้ของ GOLD และบริษัทย่อย

ผลิตภัณฑ์หรือบริการ	งปี 2560*		สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2560 (สิ้นสุด 30 ก.ย. 60)		งปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,571.39	86.3	8,069.78	86.3	14,052.93	88.90
รายได้จากการเช่าและการบริการ	837.24	6.8	636.79	6.8	958.89	6.10
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	508.27	4.1	394.45	4.2	551.42	3.50
รายได้ค่าบริการโครงการ	106.99	0.9	79.22	0.8	142.78	0.90
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	22.64	0.2	16.95	0.2	26.99	0.20
รายได้อื่น:						
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	90.04	0.7	90.04	1.0	-	-
- รายได้จากเงินลงทุน	15.84	0.1	9.80	0.1	13.53	0.10
- รายได้อื่นๆ	102.46	0.9	55.09	0.6	49.12	0.30
<b>รวม</b>	<b>12,254.87</b>	<b>100.0</b>	<b>9,352.12</b>	<b>100.0</b>	<b>15,795.66</b>	<b>100.0</b>

ที่มา: รายงานประจำปี ตุลาคม 2560 - กันยายน 2561 ของ GOLD

หมายเหตุ \*แสดงไว้เพื่อเปรียบเทียบเท่านั้น

รายละเอียดเพิ่มเติมของ GOLD รวมถึงโครงการต่างๆ ทั้งโครงการที่อยู่อาศัย และอาคารเชิงพาณิชย์กรรม ตาม “เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)”

## 2. ความสมเหตุสมผลของรายการ

### 2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ในปี 2559 บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (“มหาชน”) (“TICON”) ปัจจุบันคือบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FPT”) ทำการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญ จำนวน 735 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งทำให้ FPHT มีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 40.95 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ต่อมาปี 2561 บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด (“FAS”) ได้เข้าซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 26.10 ซึ่งเดิมถือโดยบริษัท สวอน อุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ส่งผลให้ FAS และ FPHT (รวมเรียกว่า “กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้”) มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TICON รวมร้อยละ 67.05 ดังนั้น FAS จึงทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ TICON ซึ่งภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อ กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TICON รวมร้อยละ 89.46

ปัจจุบัน บริษัทเป็นผู้พัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า (Ready-Built Factory) อาคารคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) และโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) นอกจากนี้บริษัทยังดำเนินธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Centre) และธุรกิจสมาร์ท โซลูชัน (Smart Solution) อีกด้วย

สืบเนื่องจากแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท ซึ่งประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์เฉพาะประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริษัทได้สังเกตเห็นผลประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรมกับธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (complimentary) กับธุรกิจเดิมของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และสังเกตเห็นว่า GOLD นั้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีมูลค่าโครงการภายใต้การพัฒนาที่เหมาะสม และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจภายหลังจากที่บริษัทได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันที่ 25 มกราคม 2562

นอกจากนี้บริษัทได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ในการทำรายการดังกล่าว ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มเฟรเซอร์ส ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท โดยมุ่งเน้นผลประโยชน์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของทั้งบริษัท และ GOLD เพื่อให้ครอบคลุมและตอบโจทย์ทางธุรกิจที่มากขึ้น รวมทั้งยังคำนึงถึงการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ และการเพิ่มรายได้และผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของทั้งบริษัท และ GOLD อีกด้วย ดังนั้น บริษัทจึงประสงค์ที่จะเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ เพื่อขยายธุรกิจไปสู่โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ และโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ โรงแรม อาคารสำนักงาน และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

## 2.2. ข้อดีและข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รวมถึงการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง)

### 2.2.1 ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รวมถึงการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง)

#### 1) การขยายขอบเขตในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร

ปัจจุบัน บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าเพียงอย่างเดียว การเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้ จะเป็นการขยายขอบเขตธุรกิจเข้าไปยังธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยจะสามารถครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์กรรม เพื่อการอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่น อาทิเช่น โรงแรม เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ต้องการสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพแบบผสมผสานธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร (Smart Integrated Real Estate Platform)

#### 2) ธุรกิจของ GOLD มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจของ GOLD ประกอบด้วยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย และเชิงพาณิชย์กรรมหลายโครงการ ซึ่งมีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี และมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม) คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยตลาดที่อยู่อาศัยจะปรับตัวดีขึ้นจากปัจจัยของการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ การลงทุนโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าของภาครัฐ และความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศในภูมิภาคที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกลุ่มนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในด้านต่างๆ โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยของ GOLD มีแบบบ้านหลากหลายทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บนทำเลที่หลากหลายและมีแบรนด์ต่างๆ ครอบคลุมทุกระดับราคา ตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ซึ่งเห็นได้จากผลประกอบการของ GOLD ในปี 2561 ที่มีการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบกว่า 19 โครงการ มูลค่ากว่า 23,000 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้รายได้และผลกำไรของ GOLD มีอัตราการเติบโตถึงร้อยละ 29 และ ร้อยละ 76 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ดังนั้น คาดว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ GOLD จะเติบโตตามการขยายตัวของอุตสาหกรรมได้

สำหรับธุรกิจสำนักงานให้เช่า มีแนวโน้มที่จะขยายตัวจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ที่ส่งผลให้มีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในย่าน Prime Area มีโอกาสทำกำไรได้ต่อเนื่อง การเข้ามาแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหม่ทำได้ยาก เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูง และพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่าของ GOLD ได้แก่ โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ และโครงการ โกลเด็นแลนด์ บิวดิง ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสามารถเดินทางได้สะดวกโดยรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT (โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ติดกับรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และโครงการโกลเด็นแลนด์ บิวดิง ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ราชดำริประมาณ 400 เมตร) จึงคาดว่าธุรกิจสำนักงานให้เช่าของ GOLD จะสามารถเติบโตทั้งในส่วนของอัตราการเช่าและการเติบโตของค่าเช่าตามการขยายตัวของอุตสาหกรรมได้

ในส่วนของบริษัทโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า ตามการเติบโตของภาคท่องเที่ยว โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และนักท่องเที่ยวไทยจะขยายตัวในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 8-10 ต่อปี และร้อยละ 5-7 ต่อปี ตามลำดับ สนับสนุนให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 68-70 เทียบกับร้อยละ 68 ในปี 2560 โดยได้ปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ที่จะเติบโตในอนาคต และระบบขนส่งที่เอื้ออำนวย สำหรับโครงการโรงแรมของ GOLD ได้แก่ โรงแรม ดิ แอสคอต สาทร แวงคอก ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ใกล้กับรถไฟฟ้า BTS สถานีช่องนนทรี จึงน่าจะเป็นที่ต้องการของนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามายังกรุงเทพมหานคร ส่วนโรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แวงคอก ตั้งอยู่ติดกับโครงการ โครงการ เอฟาย ไอ เซ็นเตอร์ และใกล้กับศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ จึงน่าจะเป็นที่ต้องการของนักธุรกิจ และผู้ที่เดินทางเข้ามาประชุมในกรุงเทพมหานคร

ในเดือนกันยายน 2562 GOLD มีแผนการเปิดให้บริการโครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ ที่ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพญาไท-พระราม 4 เขตปทุมวัน ซึ่งติด MRT สถานีสามย่าน โดยโครงการดังกล่าวเป็นโครงการมิกซ์ยูสมีพื้นที่รวม 222,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารสำนักงานให้เช่า ส่วนที่พักอาศัย และส่วนพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งด้วยทำเลที่มีศักยภาพจะทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่า และลูกค้า ซึ่งจะทำให้โครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่สร้างรายได้ระยะยาวให้กับ GOLD อย่างต่อเนื่อง

จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น คาดว่าธุรกิจของ GOLD มีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี และมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### 3) การเพิ่มศักยภาพในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทภายในระยะเวลาอันสั้น

การลงทุนใน GOLD จะเป็นการเพิ่มศักยภาพให้กับบริษัทภายในระยะเวลาอันสั้น โดยหากบริษัทจะขยายธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมจากจุดเริ่มต้น บริษัทจะต้องจัดตั้งหน่วยงาน และจัดทามูลค่าที่มีประสิทธิภาพในการบริหารธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และระบบบัญชี เพื่อให้สามารถรองรับการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะต้องใช้เวลานาน อาจทำให้บริษัทเสียโอกาสทางธุรกิจ

### 4) การกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจเข้าไปในธุรกิจหลายด้าน

ปัจจุบัน บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าเท่านั้น ดังนั้นการลงทุนใน GOLD จะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เข้าไปในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยจะสามารถครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์กรรม เพื่อการอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่น อาทิเช่น โรงแรม การกระจายความเสี่ยงดังกล่าวเป็นการลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทหากเกิดการชะลอตัวของธุรกิจโรงงาน และคลังสินค้าให้

## 5) บริษัทจะสามารถได้รับประโยชน์จากศักยภาพของ GOLD

### • ศักยภาพด้านเทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัทจะสามารถได้รับประโยชน์จากศักยภาพด้านเทคโนโลยีการก่อสร้างของ GOLD โดยเฉพาะอย่างยิ่งความรู้ในด้านระบบก่อสร้างแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) ซึ่งเป็นวิธีการก่อสร้างโดยการผลิตส่วนประกอบต่างๆ ให้เสร็จก่อน แล้วจึงนำมาประกอบติดตั้งเป็นอาคาร ซึ่งองค์ความรู้ดังกล่าวจะช่วยเติมเต็มความสามารถด้านการก่อสร้างให้แก่บริษัทได้ เนื่องจากในปัจจุบัน บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโรงงาน คลังสินค้า และต้องพึ่งพิงผู้รับเหมาบางรายที่มีเทคโนโลยีก่อสร้าง prefabrication เพื่อให้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในเวลาจำกัดตามความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ GOLD เป็นหนึ่งในผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไม่กี่รายที่มีองค์ความรู้ในการก่อสร้างโดยใช้เทคโนโลยี prefabrication ดังกล่าว โดยบริษัทคาดว่าเทคโนโลยีดังกล่าวจะลดระยะเวลาการก่อสร้างโรงงาน คลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า รวมถึง การก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้า แบบ Build to Suit ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 อีกทั้งยังช่วยลดต้นทุนการใช้แรงงานลงได้ ทำให้สามารถเพิ่มศักยภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทได้ดียิ่งขึ้น

### • ศักยภาพด้านวิธีการทำการตลาด

บริษัทจะสามารถได้รับประโยชน์จากศักยภาพด้านวิธีการทำการตลาดของ GOLD โดย GOLD มีการทำการตลาดแบบ B2C (Business-to-Customer) ซึ่งเน้นการโฆษณา การประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขายเพื่อให้เข้าถึงผู้บริโภคโดยตรง ลูกค้าใช้เวลาในการตัดสินใจไม่นาน ทำให้ปิดการขายได้รวดเร็ว และมีต้นทุนต่ำ ต่างจากรูปแบบการตลาดปัจจุบันของ FPT ที่ทำการตลาดแบบ B2B (Business-to-business) ซึ่งเป็นการทำการตลาดระหว่างองค์กรธุรกิจกับองค์กรธุรกิจ โดยในปัจจุบัน ลูกค้าของบริษัทประกอบด้วยลูกค้าที่มีความต้องการด้านโรงงานและคลังสินค้าโดยส่วนมากเป็นลูกค้าในกลุ่มยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ ลอจิสติกส์ และกลุ่มอีคอมเมิร์ซ ทั้งนี้ จากแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัทที่ประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร การซื้อกิจการของ GOLD จะเพิ่มศักยภาพทางการตลาดในอนาคตของบริษัทโดยผ่านทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท mixed-use ที่สามารถให้บริการลูกค้าอย่างครบวงจร รวมไปถึงการสร้างระบบนิเวศ (ecosystem) ของอสังหาริมทรัพย์ตามแนวคิดการสร้างสถานที่เพื่อให้เกิดความสอดคล้องต่อวิถีชีวิตผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ บริษัทจะสามารถใช้แพลตฟอร์มการตลาดของ GOLD ในการเพิ่มขีดความสามารถให้เป็นการตลาดแบบ B2B2C (Business-to-Business-to-Customer) ในการให้บริการพื้นที่โรงงาน คลังสินค้า รวมไปถึงพื้นที่สำนักงาน โรงแรม ให้กับลูกค้าของบริษัท และการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า ผู้ประกอบการและพนักงานในระบบนิเวศของบริษัทดังกล่าวได้อย่างเต็มศักยภาพ

- **ศักยภาพด้านฐานลูกค้า**

GOLD ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ตั้งแต่ลูกค้ารายย่อยทุกระดับไปจนถึงลูกค้าองค์กรที่เช่าสำนักงานของ GOLD ดังนั้น บริษัทจะได้รับประโยชน์จากฐานลูกค้าดังกล่าวในการทำการตลาด ส่งผลให้บริษัทมีโอกาสเพิ่มจำนวนลูกค้า และอัตราการเช่าโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าให้เช่าได้ รวมถึงการขยายฐานลูกค้าของบริษัทในกิจการด้านศูนย์ข้อมูล (Data Center) และธุรกิจ co-working office ที่อยู่ในแผนธุรกิจของบริษัท

6) **การใช้ศักยภาพของบริษัทเพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ GOLD**

บริษัทดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมอย่างครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นกว่า 2.7 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สมุทรปราการ ปทุมธานี ปราจีนบุรี สมุทรสาคร ขอนแก่น ลำพูน และพื้นที่ในเขต EEC ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ทำให้ในพื้นที่ดังกล่าวอาจมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกัน GOLD และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ดังนั้น GOLD จะสามารถขยายธุรกิจไปยังทำเลยุทธศาสตร์ดังกล่าวข้างต้นเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยจากผลพลอยได้ของการตั้งโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าของบริษัทได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ GOLD ได้อีกด้วย

7) **การเพิ่มโอกาสในการพัฒนาและหาผลประโยชน์จากที่ดินว่างเปล่า (Land Bank) ที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัท**

บริษัทมีที่ดินว่างเปล่าที่รอการพัฒนา รวมถึงที่ดินย่านบางนา-ตราด กม. 32 รวม 4,300 ไร่ ที่อยู่ภายใต้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไรจนะ เอเชีย อีตีสเตเรียล เอสเตท จำกัด (“FPRA”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท และบริษัท สวนอุตสาหกรรมไรจนะ จำกัด (มหาชน) (“ROJNA”) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ในปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาเป็นเมืองอุตสาหกรรม (Township) โดยจะมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และโครงการมิกซ์ยูสเป็นส่วนประกอบสำคัญ ดังนั้น GOLD ในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ จะช่วยส่งเสริมศักยภาพ และความเป็นไปได้ในการใช้ที่ดินว่างเปล่าที่รอการพัฒนาของบริษัทในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และอื่นๆ



## 8) บริษัทจะสามารถรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานที่มีศักยภาพของ GOLD

ปัจจุบัน GOLD ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์กรรม ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 53 โครงการ โครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 5 โครงการ โครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโรงแรม จำนวน 5 โครงการ และโครงการสนามกอล์ฟ 1 โครงการ ซึ่ง GOLD ได้ดำเนินการ 5 กลยุทธ์หลักจนสำเร็จลุล่วง และจะดำเนินการต่อเนื่องในอนาคต ดังนี้

- เพิ่มยอดขายจากโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดโครงการใหม่ในปี 2561 จำนวน 19 โครงการ มูลค่า 23,000 ล้านบาท
- เพิ่มอัตราการใช้ของอาคารสำนักงานต่างๆ และสิทธิการเช่าระยะยาวในโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ซึ่งปัจจุบันมีอัตราการใช้ประมาณร้อยละ 98 นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน 2562 GOLD มีแผนเปิดให้บริการโครงการสามย่าน มิตรทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสมีพื้นที่รวม 222,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย สำนักงานให้เช่า ที่พักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีกทำให้ GOLD สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต
- เพิ่มศักยภาพของงานระบบฐานข้อมูล โดยการลงทุนในแซป ฮาน่า (SAP HANA) ซึ่งเป็นระบบวางแผนทรัพยากรองค์กร (Enterprise Resource Planning) ที่ทันสมัยที่สุดในปัจจุบัน ระบบนี้จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการทำงานของทั้งองค์กรทั้งจากการทำงาน งานผลิต งานขาย งานบริการหลังการขาย งานทรัพยากรมนุษย์ และงานบัญชีการเงิน ทำให้สามารถวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อการพัฒนาโครงการได้แม่นยำขึ้น
- เพิ่มศักยภาพการแข่งขันระดับสากล ผ่านความร่วมมือกับกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จากสิงคโปร์ ภายใต้แนวคิดชื่อ “โกลด์เอนด์แลนด์-เฟรเซอร์ส ซินเนอริจี้” เพื่อยกระดับองค์ความรู้ เทคโนโลยี และความชำนาญในการพัฒนา การลงทุน และการบริหารโครงการในระดับนานาชาติ
- เพิ่มศักยภาพของพนักงาน โดยเน้นการฝึกอบรม การเรียนรู้ด้านการบริหารจัดการ และพัฒนาคุณภาพของบุคลากร

หากผู้ถือหุ้นของ GOLD ตอรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จนทำให้บริษัทถือหุ้น GOLD มากกว่าร้อยละ 50 จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GOLD และทำให้ GOLD กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ส่งผลให้บริษัทสามารถรับรู้กำไรจาก GOLD ในฐานะบริษัทย่อย

จากการเติบโตตามแผนงาน และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจข้างต้น ทำให้ GOLD มีโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรเพิ่มขึ้น และสามารถจ่ายปันผลเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินฉบับตรวจสอบของ GOLD สำหรับรอบปี 2560 และ 2561 พบว่า GOLD มีรายได้รวม จำนวน 12,232.10 ล้านบาท และ 15,871.30 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ จำนวน 1,356.72 ล้านบาท และ 2,109.61 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ ในปี 2560 และ 2561 GOLD มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 0.25 บาทต่อหุ้น และ

0.46 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ ดังนั้น หากบริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ GOLD ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีโอกาสในการได้รับผลกำไรที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจของ GOLD และทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้น

## 2.2.2 ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

### 1) หนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้น

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในรูปแบบของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน ประมาณ 6,739 ล้านบาท และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 17,000 ล้านบาท โดยบริษัทอยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินสำหรับเงินกู้ดังกล่าว จากการใช้แหล่งเงินทุนข้างต้นจะทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-bearing Debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.57 เท่า เป็น 1.23 เท่า (อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินฉบับสอบทาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) ส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ย และเงินต้นที่ต้องชำระคืนในแต่ละปีมากขึ้น ทั้งนี้ แม้ว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะเพิ่มสูงขึ้น แต่บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ปัจจุบันและเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ใหม่ได้

### 2) รายได้ของบริษัทหลังการเข้าทำรายการ อาจมีความผันผวนมากขึ้น

ปัจจุบันบริษัทมีรายได้หลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ FTREIT) ซึ่งถือเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำ (Recurring Income) ซึ่งมีความผันผวนต่ำ หากบริษัทเข้าทำรายการซื้อกิจการของ GOLD จะทำให้สัดส่วนรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำลดลง เนื่องจากรายได้หลักของ GOLD ร้อยละ 88.9 ของรายได้รวม มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำพวกที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความผันผวนสูงกว่ารายได้ค่าเช่าและบริการ อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนของ GOLD สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 (รายละเอียดเพิ่มเติมใน เอกสารแนบ 3 “ข้อมูลโดยสรุป บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มหาชน”) จึงอาจทำให้รายได้ในงบการเงินรวม (Consolidated Financial Statements) ของบริษัทมีความผันผวนมากขึ้น

### 3) บริษัทอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจที่แข่งขันกันกับ GOLD และบริษัทอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน

ภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจที่แข่งขันกันกับ GOLD และบริษัทอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน เช่น บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) เนื่องจากทั้ง บริษัท GOLD และ UV เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของทั้ง บริษัท GOLD และ UV มีความแตกต่างกันในหลายๆ ด้าน อาทิ กลุ่มลูกค้าและผลิตภัณฑ์ โดยบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

อุตสาหกรรม GOLD เน้นการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในแนวราบ และการพาณิชย์ และ UV เน้นการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นโครงการแนวสูง

ซึ่งในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะดำเนินการให้มีการกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และ GOLD เพื่อป้องกันประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยจะกำหนดนโยบายไม่ให้เกิดการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีส่วนได้เสียกับธุรกรรมร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับธุรกรรมเกี่ยวโยงกันหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยการตัดสินใจเกี่ยวกับธุรกรรมดังกล่าวจะเป็นดุลพินิจของกรรมการอิสระ และกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัท และ GOLD จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างเคร่งครัด

- 4) **บริษัทและ GOLD อาจจะมีรายการระหว่างกันเพิ่มขึ้นภายหลังจากการทำรายการ ทำให้ อาจจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มสูงขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (กรณีที่ขนาดการทำรายการระหว่างกัน มีนัยสำคัญ) เพื่อขออนุมัติการทำรายการระหว่างกันจากผู้ถือหุ้น**

ภายหลังจากการทำรายการ GOLD จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และในกรณีที่ GOLD ยังคงเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัททั้งสองอาจมีความร่วมมือกันในเชิงธุรกิจเพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้จำนวนรายการระหว่างกันเพิ่มขึ้น ดังนั้น บริษัท และ GOLD จะเกิดความยุ่งยากในการปฏิบัติ โดยเฉพาะกรณีที่ต้องขออนุมัติการทำรายการจากผู้ถือหุ้นถึงความร่วมมือในแต่ละครั้ง ในด้านต่างๆ

- 5) **บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการไม่ว่าการเข้าทำรายการครั้งนี้จะสำเร็จหรือไม่**

เนื่องจากการเข้าทำรายการต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จึงจะมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นไม่ว่าจะได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายในการจัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น การจัดส่งเอกสาร สถานที่จัดประชุมและอื่น ๆ

### 2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

#### 2.3.1 ความเสี่ยงโดยปกติของธุรกิจ GOLD ที่บริษัทต้องรับความเสี่ยงเพิ่มเข้ามาหลังเข้าทำรายการ

##### ก. ความเสี่ยงของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งที่อยู่อาศัย

##### 1) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงาน และผลตอบแทนของ GOLD ไม่เป็นไปตามคาด

การเข้าลงทุนในครั้งนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากผลการดำเนินงาน และผลตอบแทนไม่เป็นไปตามคาด เนื่องจากบริษัทไม่สามารถควบคุมความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกได้ เช่น ความเสี่ยงทางเศรษฐกิจ (Economic risk) ความเสี่ยงทางการเมือง (Political risk) ความเสี่ยงทางระบบการเงิน (Financial system risk) และความเสี่ยงด้านกฎหมาย (Regulation Risk) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจของ GOLD มีแหล่งรายได้หลากหลายจากโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ภายใต้แบรนด์ที่หลากหลาย ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายทุกระดับราคา (จากแบบ 56-1 ประจำปี 2561 GOLD ได้เปิดเผยว่า GOLD มีการวิเคราะห์สภาพตลาดทั้งด้านความต้องการและสินค้าคงเหลือจากผู้ประกอบการรายอื่นในแต่ละพื้นที่ ทำให้ GOLD สามารถปรับแนวทางในการพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้)

##### 2) ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุนในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ของ GOLD

ปัจจัยหลักที่มีผลต่อต้นทุนในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ได้แก่ ราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรง ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีความผันผวน อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนของ GOLD ในอนาคตได้ อย่างไรก็ตามจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร GOLD พบว่า GOLD มีมาตรการในการควบคุม และลดความเสี่ยงดังกล่าว ด้วยการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง และยังมีจัดการประกวดราคาจากตัวแทนต่างๆ เพื่อเปรียบเทียบ และคัดเลือกวัสดุที่มีคุณภาพ และราคาเหมาะสมที่สุด นอกจากนี้ GOLD ยังนำการก่อสร้างแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) มาใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นการลดต้นทุนแรงงานและความเสี่ยงในการขาดแคลนแรงงานลงได้อีกด้วย

##### 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่อาจมีผลต่อธนาคารพาณิชย์ในการปล่อยกู้ให้แก่ลูกค้าของ GOLD ในอนาคต

บริษัทจะมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้เข้มงวดขึ้น โดยอาจส่งผลกระทบต่อลูกค้าที่กู้เงินเพื่อซื้อบ้านของ GOLD และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ GOLD อย่างมีนัยสำคัญได้ โดยการปรับปรุงหลักเกณฑ์ที่สำคัญ ได้แก่

1. การกำหนดเงินค่าน้ำขึ้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สะท้อนความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ดังนี้

- ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และผ่อนชำระหลังแรกตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 10
- ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปจะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20
- ที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 30 ในทุกระดับราคา

2. การนำรวมสินเชื่อ Top-up ในวงเงินที่ขอกู้ จะนำรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Top-up) ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้โดยให้ยกเว้น สินเชื่อที่ใช้ชำระเบี้ยประกันชีวิต ผู้กู้ และประกันวินาศภัย

(ที่มา: ชาวธนาคารแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 72/2561 คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) และคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้สรุปหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562)

อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร GOLD คาดว่าการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อลูกค้าที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเก็งกำไรเท่านั้น

#### 4) ความเสี่ยงจากการจัดซื้อที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตของ GOLD

ในขั้นตอนการซื้อที่ดิน GOLD อาจไม่สามารถซื้อที่ดินแปลงที่ต้องการได้ อันเนื่องมาจากสาเหตุบางประการ เช่น มีผู้ซื้อรายอื่นให้ราคา และเงื่อนไขที่ดีกว่า เจ้าของที่ดินเพิ่มราคาขายสูงขึ้น และการที่ GOLD ไม่สามารถรวบรวมที่ดินได้ต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกัน (ตามที่เปิดเผยในแบบ 56-1 ประจำปี 2561 GOLD ได้วางแนวทางแก้ปัญหาโดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบในการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ และการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของที่ดินที่ได้รับมาให้เหมาะสมที่สุด)

#### ข. ความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอนาคต

##### 1) ความเสี่ยงด้านต้นทุนโครงการของ GOLD

ปัจจัยหลักที่มีผลต่อต้นทุนในการก่อสร้างโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ได้แก่ ราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรง ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีความผันผวน อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนของ GOLD ในอนาคตได้ (ตามที่เปิดเผยในแบบ 56-1 ประจำปี 2561 GOLD มีมาตรการในการควบคุม และลดความเสี่ยงดังกล่าว ด้วยการทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างระดับแนวหน้าที่สามารถบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญาได้เพื่อควบคุมต้นทุนและเวลาแล้วเสร็จของโครงการให้เป็นไปตามที่กำหนด)

## 2) ความเสี่ยงด้านมาตรการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับการสร้างโครงการ

ในการพัฒนาโครงการโครงการเชิงพาณิชย์กรรมของ GOLD อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนและพื้นที่ข้างเคียง ทำให้มีความเสี่ยงที่จะถูกร้องเรียนจากชุมชนที่ได้รับผลกระทบได้ (ตามที่เปิดเผยในแบบ 56-1 ประจำปี 2561 โครงการของ GOLD ได้มีการปฏิบัติตามมาตรการสิ่งแวดล้อมต่างๆ รวมถึงมีการเสนอรายงานต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอเพื่อลดผลกระทบจากการก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบให้เหลือน้อยที่สุด)

### ค. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย

การแก้ไขและเปลี่ยนแปลงกฎหมายบางฉบับที่อาจส่งผลกระทบต่อทั้งโดยตรงและโดยอ้อมต่อการดำเนินธุรกิจของ GOLD กล่าวคือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นภาษีที่นำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ซึ่งจะส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงฐานภาษี โดยเปลี่ยนจากค่ารายปี (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน) และราคาปานกลางของที่ดิน (ภาษีบำรุงท้องที่) มาเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์และกำหนดอัตราภาษีใหม่ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์บางรายอาจต้องชำระภาษีสูงขึ้น หรือบางรายอาจชำระภาษีน้อยลง ขึ้นอยู่กับราคาประเมินทุนทรัพย์และอัตราภาษีที่จะประกาศใช้ (ตามที่เปิดเผยในแบบ 56-1 ประจำปี 2561 GOLD ได้ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายดังกล่าวและได้จัดเตรียมนโยบายและดำเนินการต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมเพื่อที่จะลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ GOLD ให้เหลือน้อยที่สุด)

## 2.3.2 ความเสี่ยงของบริษัทจากการเข้าทำรายการ

### 1) ความเสี่ยงด้านการควบคุมการบริหาร บุคลากร และการรวมวัฒนธรรมองค์กรที่มีความแตกต่างกัน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงกลุ่มบุคลากรของ GOLD ทั้งคณะกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งอาจมีภาระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารหรือพนักงานที่ต้องออกจากงานก่อนสิ้นสุดสัญญาจ้างงาน นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องของการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากบุคลากรของบริษัท ยังไม่คุ้นเคยกับระบบ และวัฒนธรรมองค์กรของ GOLD ซึ่งอาจส่งผลให้การทำงานเป็นไปด้วยความยากลำบาก และใช้เวลาในการเรียนรู้ และทำความเข้าใจในเรื่องต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลถึงผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ตาม บริษัท และ GOLD ปัจจุบันมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ FPHT ดังนั้น ทั้งสองบริษัทจึงมีความคุ้นเคยกับระบบการทำงานที่คล้ายคลึงกัน นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และ GOLD พบว่ามีการใช้ระบบภายในหลายอย่างที่คล้ายคลึงกันในการบริหารจัดการ ตัวอย่างเช่น การใช้ระบบ SAP และอื่นๆ

## 2) ความเสี่ยงจากการล่าช้าของการเข้าซื้อกิจการ

นอกเหนือจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ซึ่งบริษัทต้องได้รับมาก่อนเริ่มกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจนั้น บริษัทยังต้องได้รับอนุมัติจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- การได้รับอนุมัติจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องของ GOLD และของบริษัทย่อยของ GOLD (หากมี) และ/หรือจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ GOLD
- การได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD

ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่การอนุมัติดังกล่าวอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และต้องรอจนกว่าจะได้รับการอนุมัติจึงจะเริ่มกระบวนการทำคำเสนอซื้อได้ ซึ่งจะทำให้การเข้าทำรายการซื้อกิจการของ GOLD ล่าช้าออกไป

อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท บริษัทแจ้งว่าเงื่อนไขบังคับก่อนเรื่องการได้รับอนุมัติจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องของ GOLD และของบริษัทย่อยของ GOLD (หากมี) และ/หรือจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ GOLD นั้น GOLD อยู่ระหว่างดำเนินการซึ่งน่าจะแล้วเสร็จในไม่ช้า และเงื่อนไขบังคับก่อนเรื่องการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้น เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 บริษัทได้ทำข้อหารือเข้าไปยังสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD เพื่อสอบถามว่าต้องได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD หรือไม่ โดยบริษัทคาดว่า บริษัทจะได้รับคำตอบอย่างเป็นทางการในเรื่องดังกล่าวก่อนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทสำหรับอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยในการนี้ บริษัทจะแจ้งความคืบหน้าดังกล่าวให้แก่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

## 3) ความเสี่ยงของบริษัทที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการเข้าซื้อกิจการ

เนื่องจากการทำรายการเข้าซื้อกิจการของ GOLD เป็นการทำคำเสนอซื้อโดยสมัครใจของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมิได้มีโอกาสในการตรวจสอบข้อมูลเชิงลึกของ GOLD จึงมีความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการเข้าซื้อกิจการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นของ GOLD จากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น งบการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD โดย GOLD เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่ถูกกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ข้อมูลดังกล่าวถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ จึงถือเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของบริษัทในระดับหนึ่ง

### 3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

#### 3.1 ความเหมาะสมของราคา

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในของ GOLD ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงจัดทำความเห็นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เอกสารที่ได้รับจากบริษัท และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในเรื่องความเหมาะสมของราคา ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้เห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย โดยรายละเอียดของข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ มีดังต่อไปนี้

- มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD
- สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำความเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ
- แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1) ของบริษัท และ GOLD
- ข้อมูลจากนักลงทุนสัมพันธ์ของ GOLD
- งบการเงินตรวจสอบของ บริษัท 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- งบการเงินตรวจสอบของ GOLD 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ของบริษัท และ GOLD
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท และ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินราคาหุ้นของ GOLD โดยอ้างอิงข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจากตามหลักความระมัดระวังและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเชื่อมั่นว่ากระบวนการในการทำงานและแนวทางในการทำงานเพื่อประเมินมูลค่าหุ้น GOLD มีความเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้อ่านรายงานควรทำความเข้าใจข้อจำกัดดังกล่าวข้างต้นในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ GOLD ด้วยวิธีการต่างๆ ดังนี้

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
- 3) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)



- 4) วิธีการอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)
- 5) วิธีการอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)
- 6) วิธีรวมส่วนของกิจการ (Sum-of-the-Parts Approach)

### 3.1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี จะพิจารณาจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏตามงบการเงินของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการซื้อหุ้นของ GOLD ทั้งนี้ งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับมูลค่าตามบัญชีของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สามารถคำนวณได้ดังนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้นงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	จำนวน (ล้านบาท)
ทุนเรือนหุ้น	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	11,037.67
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	1,714.25
<b>กำไรสะสม</b>	
ทุนสำรองตามกฎหมาย จัดสรรแล้ว	446.96
กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	3,418.65
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	29.53
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>16,647.06</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(300.87)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>16,346.19</b>
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,323.72
<b>มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)</b>	<b>7.03</b>

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จะได้มูลค่าหุ้นของ GOLD เท่ากับ 7.03 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ วิธีมูลค่าตามบัญชี เป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ GOLD ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น / ลดลง จากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น วิธีมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD

### 3.1.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะนำส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏตามงบการเงินของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน และ/หรือรายการที่มีผลกระทบต่อมูลค่าตามบัญชี เพื่อให้สะท้อนมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่แท้จริงมากขึ้น ได้แก่ 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2) ส่วนเพิ่มจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า และ 3) ส่วนลดจากภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์งบการเงินของ GOLD และมีความเห็นว่ารายการปรับปรุงที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าของ GOLD ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาคัดหมายสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 28 มีนาคม 2562 เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสมที่จะใช้ในการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากผู้ประเมินได้ใช้วิธีการประเมินและใช้สมมติฐานในการประมาณการที่อ้างอิงจากผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สิน ข้อมูลอุตสาหกรรม และข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD ทั้งนี้โปรดพิจารณารายละเอียดสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินในเอกสารแนบ 6: สมมติฐานการประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

มูลค่าตามบัญชี และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงตามตารางดังต่อไปนี้

โครงการ	วิธีการประเมิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท) <sup>3</sup>	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) <sup>1</sup>	ส่วนเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)
โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทีรี คลับ	รายได้ (Income Approach) และเปรียบเทียบราคาตลาด	411.00	441.29 <sup>1</sup>	(30.29)
ที่ดิน ต.หนองทะเล จ.กระบี่	เปรียบเทียบราคาตลาด	222.00	148.47	73.53
โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	รายได้ (Income Approach)	5,178.00	2,989.12	2,188.88
โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก	รายได้ (Income Approach)	782.00	844.68 <sup>1</sup>	(62.68)
ที่ดิน และค่าเช่า โรงแรม ดี แอสคอต สาทร แบงคอก	รายได้ (Income Approach)	924.00	529.16	394.84
โรงแรม ดี แอสคอต สาทร แบงคอก (ไม่รวมที่ดิน) <sup>2</sup>	รายได้ (Income Approach)	600.24	546.93	53.31
สกาย วิลล่าส์ <sup>2</sup>	เปรียบเทียบราคาตลาด	32.82	21.43	11.39
โกลเด้นแลนด์ บิวติง	รายได้ (Income Approach)	102.00	96.22	5.78
<b>สรุปราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)</b>		<b>8,252.06</b>	<b>5,617.31</b>	<b>2,634.75</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สำหรับทรัพย์สินทุกรายการตามตารางข้างต้น อย่างไรก็ตาม มีทรัพย์สิน 2 รายการ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สัมภาษณ์ผู้บริหาร GOLD เพิ่มเติมดังนี้

1) โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทีรี คลับ ประเมินโดยบริษัท เอเจเนซี่ ฟอรั เรียวเอสเตท จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 3 กันยายน 2561 ได้มูลค่า 442.8 ล้านบาท (อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยแพร่แบบ 56-1 ประจำปี 2561) ซึ่งมูลค่าดังกล่าวผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบและได้ตั้งสำรองด้วยค่าในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไว้แล้ว

2) โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แบงคอก ได้ถูกบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (PPE) ซึ่งตามมาตรฐานบัญชีไม่ได้บังคับว่าต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม GOLD จึงไม่ได้จัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ แต่ GOLD ได้ประเมินราคาสินทรัพย์โดยวิธี DCF ได้มูลค่า 844.68 ล้านบาทและทางผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้วและเห็นด้วยกับมูลค่าดังกล่าว

<sup>2</sup> เนื่องจากโครงการโรงแรม ดี แอสคอต สาทร แบงคอก และโครงการสกาย วิลล่าส์ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ GOLD ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60 ดังนั้น ส่วนเพิ่มมูลค่าของโครงการที่คำนวณได้จึงเป็นมูลค่าที่คำนวณตามสัดส่วนการถือหุ้นของ GOLD โดยมูลค่าตามบัญชี และมูลค่าประเมิน แสดงได้ดังนี้

**โรงแรม ดี แอสคอต สาทร แบงคอก**

มูลค่าตามบัญชี จำนวน 911.56 ล้านบาท เป็นมูลค่าตามสัดส่วนของ GOLD (ร้อยละ 60) จำนวน 546.93 ล้านบาท

มูลค่าประเมิน จำนวน 1,000.40 ล้านบาท เป็นมูลค่าตามสัดส่วนของ GOLD (ร้อยละ 60) จำนวน 600.24 ล้านบาท

**สกาย วิลล่าส์**

มูลค่าตามบัญชี จำนวน 35.71 ล้านบาท เป็นมูลค่าตามสัดส่วนของ GOLD (ร้อยละ 60) จำนวน 21.43 ล้านบาท

มูลค่าประเมิน จำนวน 54.70 ล้านบาท เป็นมูลค่าตามสัดส่วนของ GOLD (ร้อยละ 60) จำนวน 32.82 ล้านบาท

จากตารางข้างต้น ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมิน  
ราคาทรัพย์สินอิสระมีมูลค่า **2,634.75 ล้านบาท**

## 2) ส่วนเพิ่มจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

GOLD มีเงินลงทุนในบริษัทร่วม ได้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์เอนเวจเจอร์ (“GVREIT”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“GOLDPF”) และบริษัท นอร์ธ สแควร์ โฮเต็ล จำกัด และบริษัทร่วมค้า ได้แก่ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คำนวณส่วนเพิ่มจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้าตามตารางดังต่อไปนี้

บริษัท / กองทุน	โครงการที่ถือกรรมสิทธิ์	ความสัมพันธ์กับ GOLD	สัดส่วนการถือหุ้น/หุ้นของ GOLD	จำนวนหน่วยลงทุน/หุ้น (ล้านหน่วย/ล้านหุ้น)	จำนวนหน่วยลงทุน/หุ้นที่ GOLD ถือ (ล้านหน่วย/ล้านหุ้น)	ราคาตลาด (บาทต่อหน่วย/บาทต่อหุ้น)	มูลค่าตลาด / มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ส่วนเพิ่มจากมูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
GVREIT	สแควร์ แควร์	บริษัทร่วม	22.64%	814.80	184.47	14.30 <sup>1)</sup>	2,637.93	1,671.69 <sup>5)</sup>	966.24
GOLDPF	เมย์แฟร์ แมริออท	บริษัทร่วม	33.00%	206.00	67.98	7.20 <sup>2)</sup>	489.46	211.63 <sup>5)</sup>	277.83
บริษัท นอร์ธ สแควร์ โฮเต็ล จำกัด <sup>3)</sup>	ดับบลิว โฮเทล	บริษัทร่วม	20.00%					70.00	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	สามย่าน มิตรทาวน์	บริษัทร่วมค้า	49.00%				2,810.55 <sup>4)</sup>	1,428.79	1,381.76
<b>รวม</b>							<b>5,937.94</b>	<b>3,382.11</b>	<b>2,625.83</b>

หมายเหตุ: <sup>1)</sup> ราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 จาก www.settrade.com

<sup>2)</sup> ราคาตลาด ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2561 จาก www.settrade.com

<sup>3)</sup> บริษัท นอร์ธ สแควร์ โฮเต็ล จำกัด ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ จึงไม่สามารถหาค่าตลาดได้ และไม่มีการปรับปรุงมูลค่า ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร GOLD พบว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 GOLD ได้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนด้วยวิธี DCF และมีการปรับตั้งค่างบการเงินลงทุนดังกล่าวให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท นอร์ธ สแควร์ โฮเต็ล จำกัด (อ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 30 กย. 2561)

<sup>4)</sup> มูลค่ายุติธรรมของโครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ จำนวน 7,141.00 ล้านบาท หักหนี้สินไม่หมุนเวียนของบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,405.18 ล้านบาท คูณด้วยสัดส่วนการถือหุ้นของ GOLD ร้อยละ 49 คิดเป็นมูลค่า 2,810.55 ล้านบาท

<sup>5)</sup> มูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวมบันทึกด้วยวิธีส่วนได้เสีย (มูลค่าตามบัญชี = เงินลงทุนเริ่มแรก + ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่น (ถ้ามี) - เงินปันผลรับ)

## 3) ส่วนลดจากภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาปรับมูลค่าภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในขนาดของ GOLD จากหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมฉบับสอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นไปตามตารางด้านล่าง

หน่วย: ล้านบาท	ภาระผูกพัน/ หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น	ส่วนลดจากภาระผูกพัน	หมายเหตุ
	สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการ สแควร์ แควร์ และ ดับบลิว โฮเต็ล แบงคอก โครงการ เอฟ วาย โอ เซ็นเตอร์ และโครงการ โกลด์เอนแลนด์ บิวติ้ง	2,066.70	0
	สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน	125.71	125.71
	หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	3,118.11	0

หน่วย: ล้านบาท	ภาวะผูกพัน/หนี้สิน ที่อาจจะเกิดขึ้น	ส่วนลดจาก ภาวะผูกพัน	หมายเหตุ
			ระบบนำประปา หนังสือค้ำประกันเพื่อการจัดสรรที่ดิน และหนังสือค้ำประกันการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้แก่สำนักงานนิติบุคคลของโครงการบ้านจัดสรรเป็นต้น ซึ่งเมื่อ GOLD ดำเนินการก่อสร้างและส่งมอบโครงการได้ตามกำหนด จะสามารถขอคืนหนังสือค้ำประกันดังกล่าวได้ ทั้งนี้ GOLD ไม่มีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารที่มีอายุยาวมากนัก
สัญญาจ้างเพื่องานโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	956.44	0	ไม่มีการปรับปรุง เนื่องจากเมื่อ GOLD ชำระเงินค่าพัฒนาโครงการตามสัญญาดังกล่าวแล้ว GOLD จะบันทึกมูลค่าพัฒนาโครงการเป็นทรัพย์สินในงบการเงิน ทั้งนี้ อายุสัญญาจ้างดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 5 ปี
เงินปันผลจ่าย	1,068.91	1,068.91	ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.46 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,323.72 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 1,068.91 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้มีการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือน กุมภาพันธ์ 2562
<b>รวม</b>	<b>7,335.87</b>	<b>1,194.62</b>	

#### 4) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม ส่วนใหญ่ประกอบไปด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่อย่างไรจะต่ำกว่า มูลค่าเพิ่ม/ลด จึงอาจส่งผลกระทบต่อส่วนปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สิน ตามวิธีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

อย่างไรก็ตาม งบการเงินตรวจสอบของ GOLD โดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ระบุว่า GOLD มีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยขึ้นอยู่กับการประมาณการราคาขายและต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งเกี่ยวข้องกับดุลยพินิจของผู้บริหาร และขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างให้แล้วเสร็จ โดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตมีวิธีการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และทดสอบการควบคุมของ GOLD โดยการตรวจสอบการอนุมัติ การกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณการอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย
- การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของ GOLD โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาซื้อขายได้จริง
- การประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน และคำอธิบายของผู้บริหาร เพื่อสนับสนุนประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่มีกำไรต่ำและโครงการที่มีการเคลื่อนไหวช้า

จากการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่ามูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจะไม่มีการด้อยค่าลงต่ำกว่ามูลค่าบัญชี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ทำการปรับปรุงมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

### สรุปรายการปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สิน

รายการปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สินของ GOLD ซึ่งปรากฏตามงบการเงินที่ได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามตารางดังต่อไปนี้

รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	16,346.19
บวก ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	2,634.75
บวก ส่วนเพิ่มจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม และร่วมค้า	2,625.83
ลบ ส่วนลดจากภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น	(1,194.62)
<b>มูลค่าทางบัญชีหลังปรับปรุงรายการ</b>	<b>20,412.15</b>
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่ออกและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านหุ้น)	2,323.72
<b>มูลค่าหุ้นตามวิธีมูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น)</b>	<b>8.78</b>

จากการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จะได้มูลค่าหุ้นของ GOLD เท่ากับ **8.78 บาทต่อหุ้น**

วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นวิธีที่ได้มีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สอดคล้องกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน โดยปรับปรุงจาก 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้

ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และ 2) ส่วนลดจากการปรับปรุงมูลค่าภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หลัง วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้น วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD

### 3.1.3 วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินมูลค่าตามราคาตลาดจะใช้ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์ของ GOLD ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังตั้งแต่ 7 วัน ถึง 365 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้น GOLD โดยการประเมินมูลค่าหุ้น GOLD แสดงตามด้านล่าง

จำนวนวันทำการ ย้อนหลัง	มูลค่าซื้อขายรวม (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นที่มีการซื้อ ขายรวม (ล้านหุ้น)	ราคาถัวเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)
	[1]	[2]	[1] ÷ [2]
7	161.86	20.52	7.89
15	400.08	51.67	7.74
30	863.98	117.46	7.36
60	1,390.83	185.35	7.50
90	2,057.65	259.25	7.94
120	2,992.14	348.92	8.58
180	5,570.33	589.40	9.45
270	9,901.72	1,035.08	9.57
365	16,290.09	1,736.84	9.38

ที่มา: SETSMART

จากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามที่แสดงในตาราง จะได้มูลค่าหุ้นของ GOLD อยู่ในช่วง **7.36 ถึง 9.57 บาทต่อหุ้น**

วิธีมูลค่าตามราคาตลาด จะพิจารณาราคาตลาดของหุ้น GOLD ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งนักลงทุนจะพิจารณาจากข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลภาวะตลาดโดยรวม รวมถึงการคาดการณ์สถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของ GOLD ดังนั้น วิธีมูลค่าตามราคาตลาดจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD

### 3.1.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)

การประเมินราคาตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ GOLD (BV) ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี คู่กับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง (Peer Group) โดยคำนวณเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ 7 วัน ถึง 365 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้น GOLD โดยการประเมินมูลค่าหุ้น GOLD แสดงตามด้านล่าง

กลุ่มบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง (Peer Group) <sup>1</sup>			P/BV Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง				
			7 วัน	30 วัน	90 วัน	180 วัน	365 วัน
1	ANAN	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	0.82	0.79	0.93	1.18	1.32
2	AP	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	0.96	0.93	0.96	1.12	1.22
3	QH	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	1.26	1.22	1.23	1.35	1.35
4	S	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	1.33	1.35	1.33	1.36	1.49
5	SC	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	0.81	0.81	0.83	0.89	1.00
6	SIRI	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	0.65	0.64	0.67	0.75	0.94
<b>วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี</b>			<b>1.03</b>	<b>1.01</b>	<b>1.04</b>	<b>1.15</b>	<b>1.24</b>

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: <sup>1</sup>โปรดพิจารณาหลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงใน เอกสารแนบ 5 “หลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง”

จากตาราง ค่าเฉลี่ยอัตราส่วน P/BV อยู่ระหว่าง 1.03 ถึง 1.24 เท่า ซึ่งเมื่อคูณด้วยมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น 7.03 บาท (อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชี) จะได้มูลค่าหุ้นของ GOLD อยู่ในช่วง **7.09 ถึง 8.75 บาทต่อหุ้น**

วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี ใช้มูลค่าตามบัญชีของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงของ GOLD ซึ่งเป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ GOLD ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น / ลดลง จากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต นอกจากนี้บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังกล่าวอาจไม่ได้มีโครงสร้างเงินทุนและไม่ได้ดำเนินธุรกิจเหมือนกับ GOLD อย่างสมบูรณ์ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD



### 3.1.5 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach : P/E Ratio)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น เป็นการนำข้อมูลกำไรต่อหุ้น (EPS) ของ GOLD รวม 4 ไตรมาสย้อนหลัง สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ควบคู่กับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกับบริษัท (Peer Group) โดยคำนวณเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ 7 วัน ถึง 365 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้น GOLD โดยการประเมินมูลค่าหุ้น GOLD แสดงตามด้านล่าง

กลุ่มบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง (Peer Group) <sup>1</sup>			P/E Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง				
			7 วัน	30 วัน	90 วัน	180 วัน	365 วัน
1	ANAN	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	4.90	4.71	6.06	9.63	10.90
2	AP	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	5.26	5.09	5.32	6.60	7.73
3	QH	บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน)	8.19	7.98	8.12	9.18	9.67
4	S	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	13.83	14.01	15.31	18.61	18.84
5	SC	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	7.56	7.63	7.76	8.57	12.14
6	SIRI	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	10.98	10.72	10.74	10.47	9.71
<b>วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น</b>			<b>8.79</b>	<b>8.68</b>	<b>9.15</b>	<b>10.67</b>	<b>11.41</b>

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: “โปรดพิจารณาหลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงใน เอกสารแนบ 5 “หลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง”

จากตาราง ค่าเฉลี่ยอัตราส่วน P/E อยู่ในช่วง 8.68 ถึง 11.41 เท่า ซึ่งเมื่อคูณด้วยกำไรสุทธิต่อหุ้นของ GOLD รวม 4 ไตรมาส ย้อนหลังสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.84 บาท **จะได้มูลค่าหุ้นของ GOLD อยู่ในช่วง 7.31 ถึง 9.62 บาทต่อหุ้น**

ตารางแสดงการคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัท 4 ไตรมาส ย้อนหลังสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

รอบระยะเวลาบัญชี	กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561	0.91
ลบ: สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560	(0.27)
บวก: สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561	0.20
<b>4 ไตรมาส ย้อนหลังสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>0.84</b>

ทั้งนี้ วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น คำนวณจากกำไรต่อหุ้นย้อนหลัง 4 ไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงของ GOLD ซึ่งไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ GOLD และไม่ได้สะท้อนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม นอกจากนี้บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังกล่าวอาจไม่ได้มีโครงสร้างเงินทุนและไม่ได้ดำเนินธุรกิจเหมือนกัน GOLD อย่างสมบูรณ์ ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD

### 3.1.6 วิธีรวมส่วนของกิจการ (Sum-of-the-Parts Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้มูลค่ายุติธรรมของหุ้น GOLD จะคำนวณจากมูลค่ารวมของแต่ละธุรกิจบวกด้วยสินทรัพย์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน (Non-operating Assets) หักด้วยเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (Net Working Capital) และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-bearing Debt) จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นของผู้ถือหุ้น โดยวิธีการคำนวณมูลค่าหุ้น GOLD ตามส่วนธุรกิจแสดงตามตารางด้านล่าง

ส่วนของธุรกิจ <sup>1</sup>	ธุรกิจ / ทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม
<b>ส่วนที่ 1:</b> ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดย IFA
	โครงการ สกาย วิลล่าส์	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ
<b>ส่วนที่ 2:</b> ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	ธุรกิจให้เช่าและบริการ	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดย IFA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการ โกลเด็นแลนด์ บิวติ้ง</li> <li>- โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์</li> <li>- รายได้จากกาให้บริการอื่นๆ</li> </ul>	
	ที่ดิน ต.หนองทะเล จ.กระบี่	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
<b>ส่วนที่ 3:</b> ธุรกิจโรงแรม	ธุรกิจให้เช่าและบริการ <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร์</li> <li>- โครงการ เมย์แฟร์ แมริออท</li> <li>- โครงการ โมเดน่า บาย เฟรเซอร์</li> </ul>	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดย IFA
<b>ส่วนที่ 4:</b> ธุรกิจสนามกอล์ฟ	พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ	วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
<b>ส่วนที่ 5:</b> มูลค่าการลงทุนในบริษัทร่วม และร่วมค้า	มูลค่าการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด็นเวนเจอร์	วิธีมูลค่าตามราคาตลาด
	มูลค่าการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	วิธีมูลค่าตามราคาตลาด
	มูลค่าการลงทุนในบริษัทนอร์ท สาทร์ไฮเต็ล จำกัด	วิธีมูลค่าตามบัญชี
	มูลค่าการลงทุนในบริษัทเกษมทรัพย์จำกัด	วิธีประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณาใช้ผลงานของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เฉพาะส่วนที่มีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายใน (ข้อมูลที่ไม่เผยแพร่ต่อสาธารณะ) และส่วนธุรกิจที่เป็นที่ดินเปล่าหรือห้องชุดพร้อมขาย ทั้งนี้ ในกรณีที่ประเมินมูลค่าในส่วนใดที่มีข้อมูลเพียงพอจากข้อมูลสาธารณะ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร GOLD ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดมาพิจารณามูลค่ายุติธรรมที่มา: "หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561"

## รายละเอียดการคำนวณมูลค่าของแต่ละธุรกิจ

### ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินมีดังนี้

#### 1. สมมติฐานมูลค่าคงเหลือของโครงการปัจจุบัน

อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 1 ปี 2562 ของ GOLD พบว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 GOLD มีจำนวนทั้งหมด 41 โครงการ โดยมีมูลค่าคงเหลือทั้งสิ้นรวม 27,600 ล้านบาท รายละเอียดทั้ง 41 โครงการดังต่อไปนี้

#### รายละเอียดของโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ
1	The Grand Rama 2 (5 โครงการ)	19	Golden Town Ramindra-Khubon
2	The Grand Pinklao (2 โครงการ)	20	Golden Town Sriracha-Assumption
3	Two Grande Monaco Bangna-Wongwaen	21	Golden Town ๒ Ladphrao-Kasetnawamin
4	Grandio Ladphrao-Kasetnawamin	22	Golden Town Rattanathibet-Sai Ma Station
5	Grandio Bangkae	23	Golden Town ๒ Pinklao-Charan Sanitwong
6	The Grand Lux Bang na - Suanluang	24	Golden Town ๓ Suksawat-Phuttha Bucha
7	Golden Prestige Watcharapol	25	Golden Town ๒ Rama 2
8	Golden Prestige Ekachai	26	Golden Town ๒ Bangna-Suanluang
9	Golden Neo Chaiyaphruek	27	Golden Town Vibhavadi-Chaengwattana
10	Golden Neo Ladphrao	28	Golden Town Wongsawang-Khae Rai
11	Golden Neo ๒ Rama 2	29	Golden Town Petchkasem
12	Golden Neo Bang Kae	30	Golden Town Srinakarin - Sukhumvit
13	Golden Neo Sathorn	31	Golden Town Ayutthaya
14	Golden Neo ๒ Ladphrao – Kaset Navamin	32	Golden Town Bangkae
15	Golden Neo ๒ Bang na – Kingkeaw	33	Golden Town Phaholyothin-Saphanmai
16	Golden Neo Ramindra	34	Golden Town ๓ Bang na - Suanluang
17	Golden Town Rattanathibet	35	Golden Town ๓ Ladphrao-Kasetnawamin
18	Golden Town Chaiyapreuk	36	Golden Biz Bangna – Kingkeaw

ที่มา: ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 1 ปี 2562 ของ GOLD

## มูลค่าของโครงการปัจจุบัน

มูลค่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 <sup>1</sup>							
ประเภทบ้าน <sup>2</sup>	จำนวนโครงการ (โครงการ)	รายละเอียดโครงการ		รายได้ (รับรู้จากยอดโอนแล้ว)		มูลค่าคงเหลือที่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต <sup>3</sup>	
		จำนวนบ้าน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนบ้าน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนบ้าน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)
TH	28	9,978	28,641	5,570	16,516	4,408	12,125
TW	8	1,305	7284	714	3,315	591	3,969
SH	16	2,355	25,364	1,654	16,020	701	9,344
HO	1	33	184	22	128	11	56
<b>รวม</b>	<b>53</b>	<b>13,671</b>	<b>61,473</b>	<b>7,960</b>	<b>35,979</b>	<b>5,711</b>	<b>25,494</b>

มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 <sup>4</sup>							
ประเภทบ้าน <sup>2</sup>	จำนวนโครงการ (โครงการ)	รายละเอียดโครงการ		รายได้ (รับรู้จากยอดโอนแล้ว)		มูลค่าคงเหลือที่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต <sup>3</sup>	
		จำนวนบ้าน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนบ้าน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนบ้าน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)
TH	23	7,358	20,632	3,029	8,697	4,329	11,935
TW	8	1,447	7,961	407	2,008	1,040	5,953
SH	10	1,867	22,516	1,192	12,797	675	9,719
<b>รวม</b>	<b>41</b>	<b>10,672</b>	<b>51,109</b>	<b>4,628</b>	<b>23,502</b>	<b>6,044</b>	<b>27,607</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup>รายละเอียดเพิ่มเติมใน "เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุป บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โอลด์ดิงส์ (ประเทศไทย) จำกัด"

<sup>2</sup>TH: Townhouse, TW: Twin House, SH: Single House, HO: Home Office

<sup>3</sup>มูลค่าคงเหลือที่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในอนาคตคำนวณมาจาก มูลค่าโครงการ หักด้วยรายได้ (รับรู้จากยอดโอนแล้ว) ทั้งนี้ ส่วนต่างของยอดรวมมูลค่าคงเหลือที่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต ณ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2561 เกิดจากมูลค่าของโครงการเปิดใหม่ในช่วง ไตรมาสที่ 4 ปี 2561 (1 ตุลาคม -31 ธันวาคม 2561)

ที่มา <sup>4</sup>ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร GOLD และงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 1 ปี 2562 ของ GOLD

## 2. สมมติฐานรายได้

รายการ	สมมติฐาน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการปัจจุบัน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>มูลค่าคงเหลือของโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561: ประมาณ 27,600 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามข้อมูลมูลค่าคงเหลือที่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ตามที่ได้เปิดเผยในแบบ 56-1 และ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร GOLD และงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 1 ปี 2562 ของ GOLD โดยส่วนต่างของมูลค่าคงเหลือที่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2561 เกิดจากมูลค่าของโครงการเปิดใหม่ในช่วง ไตรมาสที่ 4 ปี 2561 (1 ตุลาคม 2561 -31 ธันวาคม 2561)</li> <li>สัดส่วนการขายโครงการคงเหลือ:</li> </ul>

รายการ	สมมติฐาน																				
	<p>จากการสัมภาษณ์หรือกับผู้บริหารของ GOLD และข้อมูลระยะเวลาการปิดโครงการในอดีต พบว่าโดยส่วนใหญ่ GOLD สามารถขายบ้านและปิดโครงการได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ GOLD สามารถขายโครงการคงเหลือทั้งหมดภายใน 4 ปี ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2562: ร้อยละ 50</li> <li>- ปี 2563: ร้อยละ 30</li> <li>- ปี 2564: ร้อยละ 15</li> <li>- ปี 2565: ร้อยละ 5</li> </ul> <p>ทั้งนี้ สัดส่วนข้างต้นอ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD</p>																				
<p>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการเปิดใหม่)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>แผนโครงการเปิดขายใหม่:</b> เท่ากับ 25 โครงการต่อปี อ้างอิงแผนเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2561 และแผนการเปิดตัวโครงการในอนาคตที่ได้เปิดเผยในงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 1 ปี 2562 ของ GOLD ภายใต้สมมติฐานว่า สัดส่วนของผลิตภัณฑ์ (Product Mix) ในอนาคตจะเป็นไปตามสัดส่วนของผลิตภัณฑ์ของโครงการใหม่ในปี 2561 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้แผนการเปิดขายของโครงการใหม่ปี 2561 เป็นปีฐานเนื่องจากเป็นปีล่าสุดที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจของ GOLD โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเติบโตของแผนการเปิดขายโครงการใหม่เท่ากับร้อยละ 0 โดยใช้หลักความระมัดระวัง</li> <li>• <b>จำนวนโครงการเปิดขายใหม่ (Success Rate):</b> ร้อยละ 72 ของแผนการเปิดขายโครงการใหม่เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีหรือเท่ากับ 18 โครงการต่อปี โดยคำนวณมาจาก จำนวนโครงการเปิดขายจริง หารด้วยจำนวนโครงการตามแผน อ้างอิง งานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 1 ปี 2562 ไตรมาส 3 ปี 2560 และไตรมาส 4 ปี 2559 ของ GOLD ดังต่อไปนี้</li> </ul> <table border="1" data-bbox="663 1339 1289 1579"> <thead> <tr> <th>ปี พ.ศ.</th> <th>2559</th> <th>2560</th> <th>2561</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>แผนการเปิดขายโครงการใหม่ (โครงการ)</td> <td>15</td> <td>21</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>จำนวนโครงการเปิดขายจริง (โครงการ)</td> <td>11</td> <td>14</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>อัตราสำเร็จ (Success Rate) (ร้อยละ)</td> <td>73</td> <td>67</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (ร้อยละ)</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">72</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ:</b> ภายใน 1 ปี อ้างอิง แบบ 56-2 รายงานประจำปี 2561 ของ GOLD โดยต้นทุนในการการพัฒนาโครงการถูกกำหนดให้เป็นกระแสเงินสดจ่าย (Cash Out-flow) ก่อนการเปิดขายโครงการใหม่ 1 ปี</li> <li>• <b>มูลค่าโครงการเปิดขายใหม่:</b> อ้างอิงมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ภายในปี 2561 ตามที่เปิดเผยใน แบบ 56-2 รายงานประจำปี 2561 ของ GOLD ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 22,988 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้มูลค่าโครงการของปี 2561 เนื่องจากมูลค่าดังกล่าวสะท้อนสถานะปัจจุบันของราคาขายบ้านที่เปิดขายใหม่</li> <li>• <b>อัตราเติบโตของราคาบ้าน:</b></li> </ul>	ปี พ.ศ.	2559	2560	2561	แผนการเปิดขายโครงการใหม่ (โครงการ)	15	21	25	จำนวนโครงการเปิดขายจริง (โครงการ)	11	14	19	อัตราสำเร็จ (Success Rate) (ร้อยละ)	73	67	76	ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (ร้อยละ)	72		
ปี พ.ศ.	2559	2560	2561																		
แผนการเปิดขายโครงการใหม่ (โครงการ)	15	21	25																		
จำนวนโครงการเปิดขายจริง (โครงการ)	11	14	19																		
อัตราสำเร็จ (Success Rate) (ร้อยละ)	73	67	76																		
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (ร้อยละ)	72																				

รายการ	สมมติฐาน
	<p>หากพิจารณามูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ในอดีตตั้งแต่ปี 2559 ถึงปี 2561 อ้างอิง อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 4 ปี 2561 ไตรมาส 3 ปี 2560 และไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่าอัตราการเติบโตของมูลค่าโครงการเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีที่ร้อยละ 9.31 อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ อัตราการเติบโตเป็นไปตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ประมาณการโดย กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราเงินเฟ้อได้สะท้อนอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้า และบริการในประเทศไทยโดยรวม (รายละเอียดเพิ่มเติมใน “เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม”)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2562: ร้อยละ 0.9</li> <li>- ปี 2563: ร้อยละ 1.1</li> <li>- ปี 2564: ร้อยละ 1.4</li> <li>- ปี 2565: ร้อยละ 1.8</li> <li>- ปี 2566: ร้อยละ 2.0</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>อัตราการจองซื้อในช่วงเวลาก่อนเปิดขายจริง (Presale):</u> ร้อยละ 40 อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 4 ปี 2561 และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD</li> <li>• <u>อัตราการโอนหลังจาก Presale:</u> ร้อยละ 50 ของมูลค่า Presale อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 4 ปี 2561 และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD</li> <li>• <u>ระยะเวลาปิดโครงการ:</u> 3 ปี หลังจากการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยกำหนดให้สินทรัพย์ที่เหลือจาก Presale สามารถขายได้หมดในช่วงระยะเวลาดังกล่าว อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 4 ปี 2561 ของ GOLD</li> <li>• <u>ระยะเวลาการขายบ้าน Presale ที่โอนไม่สำเร็จ:</u> โดยกำหนดให้สินทรัพย์ที่มีการ Presale แต่โอนไม่สำเร็จ สามารถขายได้หมดภายใน 1 ปี หลังจากการเปิดตัวโครงการใหม่ อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และจากการติดต่อสอบถามนักลงทุนสัมพันธ์ ของ GOLD</li> </ul>

**ตารางสรุปกระแสเงินสดจากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการเปิดขายใหม่**

ปีประมาณการ	กระแสเงินสดรับ / จ่าย	สมมติฐาน	ร้อยละต่อมูลค่าเปิดขายใหม่
ปีที่ 0	กระแสเงินสดจ่าย	ต้นทุนพัฒนาโครงการใหม่ 18 โครงการ (รวม ต้นทุนค่าที่ดิน)	ร้อยละ 68.01
ปีที่ 1	กระแสเงินสดรับ	ร้อยละ 50 จากมูลค่า Presale	ร้อยละ 20
ปีที่ 2	กระแสเงินสดรับ	ร้อยละ 50 จากมูลค่า Presale และ ร้อยละ 33.33 จากมูลค่าคงเหลือจาก Presale	ร้อยละ 40
ปีที่ 3	กระแสเงินสดรับ	ร้อยละ 33.33 จากมูลค่าคงเหลือจาก Presale	ร้อยละ 20
ปีที่ 4	กระแสเงินสดรับ	ร้อยละ 33.33 จากมูลค่าคงเหลือจาก Presale	ร้อยละ 20

3. สมมติฐานอื่น ๆ

รายการ	สมมติฐาน																																	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวม ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	ร้อยละ 68.01 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงอัตรากำไรขั้นต้นตามที่เปิดเผยใน แบบ 56-1 รายการข้อมูลประจำปี 2561 ของ GOLD เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561, 30 กันยายน 2560, และ 31 ธันวาคม 2559 ของ GOLD ออกจากต้นทุนดังกล่าว																																	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ไม่รวม ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	ร้อยละ 17.78 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากอัตราส่วนกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ตามส่วนงาน ตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD และ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ตามที่เปิดเผยใน แบบ 56-1 รายการข้อมูลประจำปี 2561 ของ GOLD เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ออกจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว																																	
ต้นทุนทางการเงิน	<p>70.65 ล้านบาทต่อปี โดยคำนวณจากการปันส่วนต้นทุนทางการเงินหลังหักจำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาตามสัดส่วนการถือครองหนี้สินตามส่วนงานภายใต้สมมติฐานว่า GOLD จะคงระดับหนี้สินเท่าเดิมตลอดระยะเวลาประมาณการ (มีการจ่ายชำระคืนหนี้และกู้ยืมเพิ่มเติมในจำนวนเดียวกัน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>สัดส่วนการถือครองหนี้สินตามส่วนงาน: ร้อยละ 60.69 อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของ GOLD ดังนี้</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ส่วนของธุรกิจ</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</td> <td>60.69</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์</td> <td>27.01</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม</td> <td>3.83</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ</td> <td>8.47</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย: ร้อยละ 3.46 / ปี อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ดังนี้</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">รายการ</th> <th colspan="3">อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)</th> <th rowspan="2">มูลค่า (ล้านบาท)</th> </tr> <tr> <th>ขั้นต่ำ</th> <th>ขั้นสูง</th> <th>ค่าเฉลี่ย</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน</td> <td>2.11%</td> <td>4.15%</td> <td>3.13%</td> <td>3,412.66</td> </tr> <tr> <td>เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี</td> <td>4.25%</td> <td>4.87%</td> <td>4.56%</td> <td>249.00</td> </tr> <tr> <td>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</td> <td>4.25%</td> <td>4.87%</td> <td>4.56%</td> <td>705.62</td> </tr> </tbody> </table>	ส่วนของธุรกิจ	ร้อยละ	ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	60.69	ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	27.01	ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม	3.83	ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ	8.47	รายการ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)			มูลค่า (ล้านบาท)	ขั้นต่ำ	ขั้นสูง	ค่าเฉลี่ย	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2.11%	4.15%	3.13%	3,412.66	เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	4.25%	4.87%	4.56%	249.00	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4.25%	4.87%	4.56%	705.62
ส่วนของธุรกิจ	ร้อยละ																																	
ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	60.69																																	
ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	27.01																																	
ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม	3.83																																	
ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ	8.47																																	
รายการ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)			มูลค่า (ล้านบาท)																														
	ขั้นต่ำ	ขั้นสูง	ค่าเฉลี่ย																															
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2.11%	4.15%	3.13%	3,412.66																														
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	4.25%	4.87%	4.56%	249.00																														
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4.25%	4.87%	4.56%	705.62																														

รายการ	สมมติฐาน													
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	6.50%	6.50%	273.43										
	ตัวเงินจ่ายระยะยาว	4.62%	4.62%	245.39										
	หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2559	3.35%	3.35%	3,000.00										
	หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2560	3.30%	3.30%	1,000.00										
	หุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2560	3.09%	3.09%	1,000.00										
	หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2561	3.35%	3.35%	2,000.00										
	<b>อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละ)</b>	<b>3.46%</b>												
	<p><b>หมายเหตุ:</b> อัตราดอกเบี้ยเรียกเก็บลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) คำนวณมาจาก MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ 6 แห่ง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย:</b> 14,361.41 ล้านบาท ตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของ GOLD</li> </ul>													
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20 ต่อปี													
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของ GOLD:</b> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง จากสัดส่วนของค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีแยกตามประเภทรายการทรัพย์สิน คุณกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปี (ปี 2560 และ 2561) เนื่องจากโครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ และโรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินการในเดือน พฤษภาคม 2559 และเดือน สิงหาคม 2559 ตามลำดับ จึงมิได้นำค่าเสื่อมราคาในปี 2559 เข้ามาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ</li> <li>• <b>สัดส่วนค่าเสื่อมราคาตามส่วนงาน:</b> อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ดังนี้</li> </ul> <table border="1" data-bbox="655 1527 1307 1794"> <thead> <tr> <th>ส่วนของธุรกิจ</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>ส่วนที่ 1:</b> ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</td> <td>2.38</td> </tr> <tr> <td><b>ส่วนที่ 2:</b> ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์</td> <td>73.13</td> </tr> <tr> <td><b>ส่วนที่ 3:</b> ธุรกิจโรงแรม</td> <td>22.13</td> </tr> <tr> <td><b>ส่วนที่ 4:</b> ธุรกิจสนามกอล์ฟ</td> <td>2.36</td> </tr> </tbody> </table>				ส่วนของธุรกิจ	ร้อยละ	<b>ส่วนที่ 1:</b> ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2.38	<b>ส่วนที่ 2:</b> ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	73.13	<b>ส่วนที่ 3:</b> ธุรกิจโรงแรม	22.13	<b>ส่วนที่ 4:</b> ธุรกิจสนามกอล์ฟ	2.36
ส่วนของธุรกิจ	ร้อยละ													
<b>ส่วนที่ 1:</b> ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2.38													
<b>ส่วนที่ 2:</b> ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	73.13													
<b>ส่วนที่ 3:</b> ธุรกิจโรงแรม	22.13													
<b>ส่วนที่ 4:</b> ธุรกิจสนามกอล์ฟ	2.36													
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ค่าใช้จ่ายทุน สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน:</b> คำนวณมาจากมูลค่าซื้อทรัพย์สินเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีแยกตามประเภทรายการทรัพย์สิน อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน</li> </ul>													



รายการ	สมมติฐาน
	<p>2561 ของ GOLD ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปี (ปี 2560 และ 2561) เนื่องจากโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ และ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินการในเดือน พฤษภาคม 2559 และเดือน สิงหาคม 2559 ตามลำดับ จึงมีได้นำค่าใช้จ่ายในปี 2559 เข้ามาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สัดส่วนค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนตามส่วนงาน: กำหนดให้ใช้สัดส่วนเดียวกันกับสัดส่วนค่าเสื่อมราคาตามส่วนงาน</li> </ul>

จากสมมติฐานข้างต้นสามารถสรุปประมาณการทางการเงินของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายได้ดังนี้

ปีประมาณการ (หน่วย: ล้านบาท)	2562	2563	2564	2565	2566
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	18,324.3	21,619.9	22,006.0	23,867.2	22,827.3
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(12,461.5)	(14,702.7)	(14,965.3)	(16,231.0)	(15,523.8)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และบริหาร	(3,258.9)	(3,845.0)	(3,913.7)	(4,244.7)	(4,059.8)
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(12.1)	(12.2)	(12.2)	(11.4)	(11.6)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>2,591.8</b>	<b>3,060.0</b>	<b>3,114.9</b>	<b>3,380.1</b>	<b>3,232.2</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(70.7)	(70.7)	(70.7)	(70.7)	(70.7)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>2,521.1</b>	<b>2,989.3</b>	<b>3,044.2</b>	<b>3,309.4</b>	<b>3,161.5</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(504.2)	(597.9)	(608.8)	(661.9)	(632.3)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>2,016.9</b>	<b>2,391.4</b>	<b>2,435.4</b>	<b>2,647.6</b>	<b>2,529.2</b>
บวก: รายการที่ไม่ใช่เงินสด	12,473.6	14,714.9	14,977.4	16,242.4	15,535.4
บวก: ต้นทุนทางการเงิน	70.7	70.7	70.7	70.7	70.7
ลบ: ต้นทุนพัฒนาโครงการใหม่	(14,746.3)	(14,958.0)	(15,234.1)	(15,546.4)	(15,864.9)
ลบ: ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในส่วนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(2.4)	(2.4)	(2.4)	(2.4)	(2.4)
<b>กระแสเงินสดอิสระจาก ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b>	<b>(187.5)</b>	<b>2,216.6</b>	<b>2,246.9</b>	<b>3,411.8</b>	<b>2,267.9</b>

#### 4. สมมติฐานมูลค่าโครงการ สกาย วิลล่าส์ ภายในอาคารแอสคอต สาทร์ บางกอก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณามูลค่าของโครงการ สกาย วิลล่าส์ อ้างอิงมูลค่าประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยทำการประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ 54.70 ล้านบาท โดยผู้ประเมินทรัพย์สินได้ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีดังกล่าวสะท้อนมูลค่าตลาดของโครงการ สกาย วิลล่าส์ ที่ได้มีการเสนอขายในช่วงเดือนธันวาคม 2561 (รายละเอียดของสมมติฐาน และมูลค่าประเมินราคาใน “เอกสารแนบ 6: สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”)

**ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์**

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินมีดังนี้

**1. สมมติฐานรายได้**

รายการ	สมมติฐาน
<p>รายได้จากโครงการ โกลด์เ็นแลนด์ บิวด์ิง</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>อัตราเช่า (Occupancy Rate):</b> กำหนดให้คงที่ที่ร้อยละ 91 โดยคำนวณมาจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี อ้างอิงแบบ 56-1 ประจำปี 2559-2561 ของ GOLD</li> <li>• <b>อัตราค่าเช่า (Rental Rate):</b> 565 บาท/ตร.ม./เดือน อ้างอิงแบบ 56-1 ประจำปี 2561 ของ GOLD ซึ่งสะท้อนอัตราค่าเช่าล่าสุด</li> <li>• <b>อัตราเติบโตของค่าเช่า:</b> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ อัตราการเติบโตเป็นไปตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ประมาณการโดย กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราเงินเฟ้อได้สะท้อนอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าและบริการในประเทศไทยโดยรวม (รายละเอียดเพิ่มเติมใน “เอกสารแนบ 1: ภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม”)</li> <li>• <b>พื้นที่ให้เช่า (Leaseable Area):</b> 11,231 ตร.ม. อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 2 ปี 2561 ของ GOLD</li> <li>• <b>รายได้อื่นๆ:</b> กำหนดให้อยู่ที่ร้อยละ 19.48 ของรายได้ค่าเช่า โดยคำนวณมาจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีของส่วนต่างรายได้และรายได้จากค่าเช่า อ้างอิงแบบ 56-1 ประจำปี 2559-2561 ของ GOLD</li> <li>• <b>ระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า:</b> 3 ปีสิ้นสุด ปี 2564 เนื่องจาก GOLD จะทำการรื้อถอนสิ่งก่อสร้างภายในสิ้นปีดังกล่าว อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD และ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD</li> </ul>
<p>รายได้จาก โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>อัตราเช่า (Occupancy Rate):</b> กำหนดให้คงที่ที่ร้อยละ 94 อ้างอิงแบบ 56-1 ประจำปี 2561 ของ GOLD ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้อัตราค่าเช่าปี 2561 เนื่องจากโครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินงานในเดือน พฤษภาคม 2559 โดยอัตราเช่าได้ทยอยปรับขึ้นมาตั้งแต่ปี 2559 จนมาถึงร้อยละ 94 ในปี 2561</li> <li>• <b>อัตราค่าเช่า (Rental Rate):</b> 754 บาท/ตร.ม./เดือน อ้างอิงแบบ 56-1 ประจำปี 2561 ของ GOLD ซึ่งสะท้อนอัตราค่าเช่าล่าสุด</li> <li>• <b>อัตราเติบโตของค่าเช่า:</b></li> </ul>

รายการ	สมมติฐาน
	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ อัตราการเติบโตเป็นไปตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ประมาณการโดย กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราเงินเฟ้อได้สะท้อนอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าและบริการในประเทศไทยโดยรวม (รายละเอียดเพิ่มเติมใน “เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม”)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>พื้นที่ให้เช่า (Leaseable Area):</u> 50,375 ตร.ม. อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 2 ปี 2561 ของ GOLD</li> <li>• <u>รายได้อื่นๆ:</u> กำหนดให้อยู่ที่ร้อยละ 13.64 ของรายได้ค่าเช่า โดยคำนวณมาจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีของส่วนต่างรายได้และรายได้จากค่าเช่า อ้างอิงแบบ 56-1 ประจำปี 2561 ของ GOLD</li> <li>• <u>ระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า:</u> 29 ปีสิ้นสุดปี 2590 อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD</li> </ul>
<p><b>รายได้ค่าเช่าระยะยาว และอื่นๆ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>รายได้ระยะยาวจากรายได้สิทธิการเช่ารอดัตถ์บัญชี:</u> คำนวณด้วยวิธีเส้นตรง ตามมูลค่ารายได้สิทธิการเช่ารอดัตถ์บัญชีที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี ตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD</li> <li>• <u>รายได้อื่นๆ จากสัญญาเช่าระยะยาว:</u> กำหนดให้คงที่ที่ 50 ล้านบาท/ปี อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD</li> </ul>
<p><b>รายได้ค่าการจัดการ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์:</u> 77.98 ล้านบาทต่อปี ตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD โดยสามารถจำแนกเป็น รายได้จากโครงการอาคารพาณิชย์ อีโคเพล็กซ์ และ รายได้จาก โครงการอาคารสาทร สแควร์</li> <li>• <u>รายได้จาก โครงการอาคารพาณิชย์ อีโคเพล็กซ์:</u> กำหนดให้อยู่ที่ร้อยละ 35 ของรายได้ค่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และกำหนดให้สิ้นสุดพร้อมสิทธิการเช่า ปี 2584 อ้างอิง แบบ 56-1 รายการข้อมูลประจำปี 2561 ของ GVREIT</li> <li>• <u>รายได้จาก โครงการอาคารสาทร สแควร์:</u> กำหนดให้อยู่ที่ร้อยละ 65 ของรายได้ค่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และกำหนดให้สิ้นสุดพร้อมสิทธิการเช่า ปี 2583 อ้างอิง แบบ 56-1 รายการข้อมูลประจำปี 2561 ของ GVREIT</li> <li>• <u>รายได้ค่าการจัดการ:</u> 64.80 ล้านบาทต่อปี ตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD</li> </ul>

รายการ	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราเติบโตของรายได้:                      ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ อัตราการเติบโตเป็นไปตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ประมาณการโดย กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราเงินเฟ้อได้สะท้อนอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าและบริการในประเทศไทยโดยรวม (รายละเอียดเพิ่มเติมใน “เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม”)</li> </ul>

2. สมมติฐานอื่น ๆ

รายการ	สมมติฐาน
<p>ต้นทุนการให้เช่าและบริการ (ไม่รวม ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)</p>	<p>ร้อยละ 27.66 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ อ้างอิงอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามที่เปิดเผยใน แบบ 56-1 รายการข้อมูลประจำปี 2561 ของ GOLD เฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 30 กันยายน 2560 ของ GOLD ออกจากต้นทุนดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปีในการประมาณการต้นทุนให้เช่าและบริการ เนื่องจากโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินกิจการในเดือน พฤษภาคม 2559 จึงมิได้นำต้นทุนในปี 2559 มาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ</p>
<p>ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ไม่รวม ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)</p>	<p>ร้อยละ 8.05 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งคำนวณจากอัตราส่วนกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ตามส่วนงาน ตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD และ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ตามที่เปิดเผยใน แบบ 56-1 รายการข้อมูลประจำปี 2561 ของ GOLD เฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ออกจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปีในการประมาณการต้นทุนให้เช่าและบริการ เนื่องจากโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินกิจการในเดือน พฤษภาคม 2559 จึงมิได้นำต้นทุนในปีดังกล่าวมาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ</p>
<p>ต้นทุนทางการเงิน</p>	<p>31.44 ล้านบาทต่อปี โดยคำนวณจากการปันส่วนต้นทุนทางการเงินหลังหักจำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาตามสัดส่วนการถือครองหนี้สินตามส่วนงาน ภายใต้สมมติฐานว่า GOLD จะคงระดับหนี้สินเท่าเดิมตลอดระยะเวลาประมาณการ (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 5.1.5 “วิธีรวมส่วนของกิจการ(Sum-of-the-Parts Approach) ในส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย”)</p>
<p>ภาษีเงินได้นิติบุคคล</p>	<p>ร้อยละ 20 ต่อปี</p>
<p>ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ และค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของ GOLD:</li> </ul>

รายการ	สมมติฐาน										
	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง จากสัดส่วนของค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีแยกตามประเภทรายการทรัพย์สิน คุณกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปีเนื่องจากโครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ และ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินการในเดือน พฤษภาคม 2559 และเดือน สิงหาคม 2559 ตามลำดับ จึงมิได้นำค่าเสื่อมราคาในปีดังกล่าวมาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>สัดส่วนค่าเสื่อมราคาตามส่วนงาน:</b> อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ดังนี้</li> </ul> <table border="1" data-bbox="655 808 1307 1070"> <thead> <tr> <th>ส่วนของธุรกิจ</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</td> <td>2.38</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์</td> <td>73.13</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม</td> <td>22.13</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ</td> <td>2.36</td> </tr> </tbody> </table>	ส่วนของธุรกิจ	ร้อยละ	ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2.38	ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	73.13	ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม	22.13	ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ	2.36
ส่วนของธุรกิจ	ร้อยละ										
ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2.38										
ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	73.13										
ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม	22.13										
ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ	2.36										
<p><b>ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าใช้จ่ายทุน สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน: คำนวณมาจากมูลค่าซื้อทรัพย์สินเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีแยกตามประเภทรายการทรัพย์สิน อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปีเนื่องจากโครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ และ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินการในเดือน พฤษภาคม 2559 และเดือน สิงหาคม 2559 ตามลำดับ จึงมิได้นำค่าใช้จ่ายในปีดังกล่าวมาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ</li> <li>• <b>สัดส่วนค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนตามส่วนงาน:</b> กำหนดให้ใช้สัดส่วนเดียวกันกับสัดส่วนค่าเสื่อมราคาตามส่วนงาน</li> </ul>										

สรุปประมาณการทางการเงินของธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ใน เอกสารแนบ 7 “ประมาณการทางการเงินของธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์”

### 3. สมมติฐานมูลค่าที่ดินว่างเปล่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณามูลค่าของ ที่ดิน ต.หนองทะเล จ.กระบี่ อ้างอิงมูลค่าประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยทำการประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ 222.00 ล้านบาท (รายละเอียดของสมมติฐาน และมูลค่าประเมินราคาใน “เอกสารแนบ 6: สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”)

### ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม

#### 1. สมมติฐานรายได้

รายการ	สมมติฐาน
รายได้จากโครงการ เดอะ แอสคอต สาทร์ แบงคอก	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate):</b> ประมาณร้อยละ 80 อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และจากการติดต่อสอบถามนักลงทุนสัมพันธ์ ของ GOLD</li> <li><b>ราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate):</b> ประมาณ 3,000 บาท/ห้อง/วัน อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และจากการติดต่อสอบถามนักลงทุนสัมพันธ์ ของ GOLD</li> <li><b>อัตราเติบโตของราคาห้องพักเฉลี่ย:</b> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ อัตราการเติบโตเป็นไปตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ประมาณการโดย กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราเงินเฟ้อได้สะท้อนอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าและบริการในประเทศไทยโดยรวม (รายละเอียดเพิ่มเติมใน “เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม”)</li> <li><b>จำนวนห้องพัก:</b> 177 ห้อง (ไม่รวม Sky Villas) อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 2 ปี 2561 ของ GOLD</li> <li><b>รายได้อื่นๆ:</b> ประมาณร้อยละ 25 ของรายได้ห้องพัก อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และจากการติดต่อสอบถามนักลงทุนสัมพันธ์ ของ GOLD</li> </ul>
รายได้จากโครงการ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate):</b> ร้อยละ 88.64 โดยคำนวณมาจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และแบบ 56-2 รายงานประจำปี 2559 2560 และ 2561 ของ GOLDFP</li> <li><b>ราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate):</b> 4,270.67 บาท/ห้อง/วัน โดยคำนวณมาจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และแบบ 56-2 รายงานประจำปี 2559 2560 และ 2561 ของ GOLDFP</li> <li><b>อัตราเติบโตของราคาห้องพักเฉลี่ย:</b></li> </ul>

รายการ	สมมติฐาน
	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ อัตราการเติบโตเป็นไปตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ประมาณการโดย กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราเงินเฟ้อได้สะท้อนอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าและบริการในประเทศไทยโดยรวม (รายละเอียดเพิ่มเติมใน “เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม”)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>จำนวนห้องพัก:</u> 164 ห้อง อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 2 ปี 2561 ของ GOLD</li> <li>• <u>รายได้อื่นๆ:</u> ประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ห้องพัก อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และจากการติดต่อสอบถามนักลงทุนสัมพันธ์ ของ GOLD</li> </ul>
<p>รายได้จากโรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate):</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2562: ร้อยละ 70</li> <li>- ปี 2563 เป็นต้นไป: ร้อยละ 75</li> </ul> <p>อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และอัตราเข้าพักของ โรงแรมและ เซอวิสอพาร์ทเมนท์ภายใต้การดูแลของ GOLD</p> </li> <li>• <u>ราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate):</u> ประมาณ 1,600 บาท/ห้อง/วัน อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD</li> <li>• <u>อัตราเติบโตของราคาห้องพักเฉลี่ย:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2562: เพิ่มขึ้น 100 บาท/ห้อง/วัน</li> <li>- ปี 2563: เพิ่มขึ้น 100 บาท/ห้อง/วัน</li> <li>- ปี 2564: เพิ่มขึ้น 100 บาท/ห้อง/วัน</li> <li>- ปี 2565: เพิ่มขึ้น 100 บาท/ห้อง/วัน</li> <li>- ปี 2566 เป็นต้นไป: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ อัตราการเติบโตเป็นไปตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ประมาณการโดย กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราเงินเฟ้อได้สะท้อนอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าและบริการในประเทศไทยโดยรวม (รายละเอียดเพิ่มเติมใน “เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม”)</li> </ul> </li> <li>• <u>จำนวนห้องพัก:</u> 239 ห้อง อ้างอิงงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ไตรมาส 2 ปี 2561 ของ GOLD</li> <li>• <u>รายได้อื่นๆ:</u> ประมาณร้อยละ 15 ของรายได้ห้องพัก อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD</li> <li>• <u>ระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า:</u></li> </ul>

รายการ	สมมติฐาน
	29 ปีสิ้นสุด ปี 2590 อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD

## 2. สมมติฐานอื่นๆ

รายการ	สมมติฐาน
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม (ไม่รวม ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	ร้อยละ 50.68 ของรายได้จากธุรกิจโรงแรม อ้างอิงอัตรากำไรขั้นต้นตามที่เปิดเผยในแบบ 56-1 รายการข้อมูลประจำปี 2561 ของ GOLD เฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 30 กันยายน 2560 ของ GOLD ออกจากต้นทุนดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปีในธุรกิจโรงแรม เนื่องจากโครงการ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินการในเดือน สิงหาคม 2559 จึงมิได้นำต้นทุนในปีดังกล่าวมาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ไม่รวม ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	ร้อยละ 26.27 ของรายได้จากธุรกิจโรงแรม ซึ่งคำนวณจากอัตราส่วนกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ตามส่วนงาน ตามที่เปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD และ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ตามที่เปิดเผยใน แบบ 56-1 รายการข้อมูลประจำปี 2561 ของ GOLD เฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ออกจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปีในธุรกิจโรงแรม เนื่องจากโครงการ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินการในเดือน สิงหาคม 2559 จึงมิได้นำต้นทุนในปีดังกล่าวมาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ
ต้นทุนทางการเงิน	4.46 ล้านบาทต่อปี โดยคำนวณจากการปันส่วนต้นทุนทางการเงินหลังหักจำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาตามสัดส่วนการถือครองหนี้สินตามส่วนงาน ภายใต้สมมติฐานว่า GOLD จะคงระดับหนี้สินเท่าเดิมตลอดระยะเวลาประมาณการ (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 5.1.5 “วิธีรวมส่วนของกิจการ (Sum-of-the-Parts Approach) ในส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย”)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20 ต่อปี
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของ GOLD: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง จากสัดส่วนของค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีแยกตามประเภทรายการทรัพย์สิน คู่กับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปีเนื่องจากโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ และ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินการในเดือน พฤษภาคม 2559 และเดือน สิงหาคม</li> </ul>



รายการ	สมมติฐาน										
	<p>2559 ตามลำดับ จึงมิได้นำค่าเสื่อมราคาในปีดังกล่าวมาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>สัดส่วนค่าเสื่อมราคาตามส่วนงาน:</b> อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ดังนี้</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #002060; color: white;">ส่วนของธุรกิจ</th> <th style="background-color: #002060; color: white;">ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</td> <td style="text-align: center;">2.38</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์</td> <td style="text-align: center;">73.13</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม</td> <td style="text-align: center;">22.13</td> </tr> <tr> <td>ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ</td> <td style="text-align: center;">2.36</td> </tr> </tbody> </table>	ส่วนของธุรกิจ	ร้อยละ	ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2.38	ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	73.13	ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม	22.13	ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ	2.36
ส่วนของธุรกิจ	ร้อยละ										
ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2.38										
ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	73.13										
ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม	22.13										
ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ	2.36										
<b>ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าใช้จ่ายทุน สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน: คำนวณมาจากมูลค่าซื้อทรัพย์สินเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีแยกตามประเภทรายการทรัพย์สิน อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของ GOLD ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ย 2 ปีเนื่องจากโครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ และ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สร้างแล้วเสร็จ และได้เริ่มดำเนินกิจการในเดือน พฤษภาคม 2559 และเดือน สิงหาคม 2559 ตามลำดับ จึงมิได้นำค่าใช้จ่ายในปีดังกล่าวมาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประกอบการประมาณการ</li> <li>• <b>สัดส่วนค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนตามส่วนงาน:</b> กำหนดให้ใช้สัดส่วนเดียวกันกับสัดส่วนค่าเสื่อมราคาตามส่วนงาน</li> </ul>										

สรุปประมาณการทางการเงินของธุรกิจโรงแรมใน เอกสารแนบ 8 “ประมาณการทางการเงินของธุรกิจโรงแรม”

#### **ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณามูลค่าของ สนามกอล์ฟฟาโนราม่า กอล์ฟ แอนด์ คันทีคัลด์ อ้างอิงมูลค่าประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยทำการประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ 411.00 ล้านบาท (รายละเอียดของสมมติฐาน และมูลค่าประเมินราคาใน “เอกสารแนบ 6: สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”)

**ส่วนที่ 5: มูลค่าการลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณามูลค่าของการลงทุนในบริษัทร่วม และร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 GOLD มีบริษัทร่วมทั้งสิ้น 3 บริษัท และบริษัทร่วมค้าทั้งสิ้น 1 บริษัท โดยสามารถสรุปวิธีประเมินมูลค่า และมูลค่าได้ดังต่อไปนี้

ข้อ	บริษัท	วิธีประเมินมูลค่า	มูลค่า (ล้านบาท)
1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์เ็นเวนเจอร์ <sup>1</sup>	วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	2,637.93
2	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ <sup>1</sup>	วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	489.46
3	บริษัทนอร์ท สแควร์ โฮเต็ล จำกัด <sup>2</sup>	วิธีมูลค่าตามบัญชี	70.00
4	บริษัท เกษมทรัพย์ภัคดี จำกัด <sup>3</sup>	วิธีประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	2,810.55
	<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>6,007.94</b>

ที่มา: SETSMART และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของ GOLD

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รายละเอียดเพิ่มใน ข้อ 5.1.2 “วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)”

<sup>2</sup> ดำเนินธุรกิจ โรงแรมดับเบิ้ลยู กรุงเทพฯ

<sup>3</sup> ดำเนินธุรกิจ โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ ทั้งนี้ บริษัท เกษมทรัพย์ภัคดี จำกัด เป็นบริษัทร่วมค้าโดย GOLD มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 49 โดยมูลค่ายุติธรรมคำนวณมาจากมูลค่าประเมินราคาโครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 7,141.00 ล้านบาท หักหนี้สินไม่หมุนเวียนของบริษัท เกษมทรัพย์ภัคดี จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,405.18 ล้านบาท คุณด้วยสัดส่วนการถือหุ้นของ GOLD ร้อยละ 49 คิดเป็นมูลค่า 2,810.55 ล้านบาท

**อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัท (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ โดยสามารถคำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ( $K_d$ ) และต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ ) ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

- $K_e$  = ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น
- $K_d$  = ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
- T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
- E = ส่วนของผู้ถือหุ้น
- D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ ) สามารถได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

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

โดยที่

**Risk Free Rate (Rf)** คือ อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงข้อมูลผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 30 ปี ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 (ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย)

**Beta ( $\beta$ )** คือ ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหุ้น ซึ่งคำนวณจากค่าสัมประสิทธิ์ความแปรผันของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และราคาหุ้นของ GOLD ย้อนหลัง 3 ปีถึง ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 (ที่มา: Bloomberg)

**Market Return ( $R_m$ )** คือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 (ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ)

รายละเอียดของตัวแปร สมมติฐาน และผลการคำนวณอัตราคิดลด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตัวแปร	สมมติฐาน
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ( $R_f$ )	ร้อยละ 3.32
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ( $R_m$ )	ร้อยละ 12.77
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหุ้น (Beta)	1.15
ต้นทุนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ )	ร้อยละ 14.22
ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ( $K_d$ ) <sup>1</sup>	ร้อยละ 3.46
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00
สัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์ ( $W_e$ ) <sup>2</sup>	ร้อยละ 53.23
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์ ( $W_d$ ) <sup>3</sup>	ร้อยละ 46.77
WACC	ร้อยละ 8.86

หมายเหตุ: <sup>1</sup>รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 5.1.5 “วิธีรวมส่วนของกิจการ(Sum-of-the-Parts Approach) ในส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย”

<sup>2</sup>อ้างอิงมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของ GOLD

<sup>3</sup>อ้างอิงมูลค่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของ GOLD

### จากสมมติฐานเบื้องต้นสามารถสรุปมูลค่าหุ้นของ GOLD ได้ดังนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
ส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	
มูลค่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	27,619.32
มูลค่าโครงการ สกาย วิลล่าส์ ภายในอาคารแอสคอต สาทร บางกอก	54.70
รวมมูลค่าส่วนที่ 1	27,674.02
ส่วนที่ 2: ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	
มูลค่าธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	3,242.48
มูลค่าของ ที่ดิน ต.หนองทะเล จ.กระบี่	222.00
รวมมูลค่าส่วนที่ 2	3,464.48
ส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม	1,474.53
ส่วนที่ 4: ธุรกิจสนามกอล์ฟ	411.00
ส่วนที่ 5: มูลค่าการลงทุนในบริษัทร่วม และร่วมค้า	
มูลค่าการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์	2,637.93
มูลค่าการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	489.46
มูลค่าการลงทุนในบริษัทธนอร์ท สาทร ไฮเดิล จำกัด	70.00
มูลค่าการลงทุนในบริษัท เกษมทรัพย์ภัคดี จำกัด	2,810.55
รวมมูลค่าส่วนที่ 5	6,007.94
<b>มูลค่ารวมของแต่ละธุรกิจ</b>	<b>39,031.98</b>
บวก (ลบ): เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ	(4,548.25)
บวก: เงินสด และสินทรัพย์ที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	2,112.78
<b>มูลค่ารวมส่วนของกิจการ</b>	<b>36,596.51</b>
ลบ: หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(14,361.41)

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
บวก: ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	29.53
<b>มูลค่าส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>22,264.63</b>
ลบ: ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(300.87)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>21,963.76</b>
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่ออกและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านหุ้น)	2,323.72
<b>มูลค่าหุ้นของ GOLD (บาท/หุ้น)</b>	<b>9.45</b>

### ประมาณการอัตราการเติบโตหลังระยะเวลาประมาณ (Terminal Growth)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเติบโตหลังระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.44 สำหรับส่วนที่ 1: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และส่วนที่ 3: ธุรกิจโรงแรม เนื่องจากเป็นส่วนธุรกิจที่ GOLD มีกรรมสิทธิ์ และ GOLD สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปแบบ Going Concern โดยอัตราการเติบโตหลังระยะเวลาประมาณการคำนวณมาจากค่าเฉลี่ยประมาณการอัตราเงินเฟ้อปี 2562 – 2566 โดย IMF ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราเงินเฟ้อได้สะท้อนอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าและบริการในประเทศไทยโดยรวม อีกทั้งอัตราดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดอิสระในระยะเวลาประมาณการ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาคงอัตราการเติบโตหลังระยะเวลาประมาณการไว้ที่ร้อยละ 1.44

### การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตหลังระยะเวลาประมาณการเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.5 เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นของ GOLD ตามตารางด้านล่าง

อัตราการเติบโตหลังประมาณการ (Terminal Growth Rate)	มูลค่าหุ้นของ GOLD (บาท/หุ้น)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	8.86
กรณีฐาน	9.45
ลดลงร้อยละ 0.5	10.13

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราการเติบโตหลังระยะเวลาประมาณการเนื่องจาก IMF ได้ประมาณการอัตราเงินเฟ้อในช่วงปี 2562-2566 อยู่ในช่วงตั้งแต่ ร้อยละ 0.9 ถึงร้อยละ 2 ซึ่งการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในช่วงเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.5 จะสะท้อนประมาณการเงินเฟ้อดังกล่าว

(รายละเอียดเพิ่มเติมใน “เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม”) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตหลังระยะเวลาประมาณการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 และลดลงร้อยละ 0.5 จะทำให้มูลค่าหุ้นของ GOLD มีค่าระหว่าง 8.86 ถึง 10.13 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ วิธีรวมส่วนของกิจการ เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินการในอดีต เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่า GOLD จะได้รับและคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ดังนั้น วิธีรวมส่วนของกิจการจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD

**สรุปผลการประเมินมูลค่าหุ้น บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**  
**(“GOLD”)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมของวิธีในการประเมินมูลค่าหุ้นดังนี้

- 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ GOLD ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น / ลดลง จากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น **วิธีมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
- 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี** เป็นวิธีที่ได้มีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สอดคล้องกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน โดยปรับปรุงจาก 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และ 2) ส่วนลดจากการปรับปรุงมูลค่าภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หลัง วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้น **วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
- 3. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด** จะพิจารณาราคาตลาดของหุ้น GOLD ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งนักลงทุนจะพิจารณาจากข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลภาวะตลาดโดยรวม รวมถึงการคาดการณ์สถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของ GOLD ดังนั้น **วิธีมูลค่าตามราคาตลาดจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
- 4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี** ใช้มูลค่าตามบัญชีของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงของ GOLD ซึ่งเป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ GOLD ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น / ลดลง จากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต นอกจากนี้บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังกล่าวอาจไม่ได้มีโครงสร้างเงินทุนและไม่ได้ดำเนินธุรกิจเหมือนกัน GOLD อย่างสมบูรณ์ ดังนั้น **วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
- 5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น** คำนวณจากกำไรต่อหุ้นย้อนหลัง 4 ไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงของ GOLD ซึ่งไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ GOLD และไม่ได้สะท้อนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม นอกจากนี้บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังกล่าวอาจไม่ได้มีโครงสร้างเงินทุนและไม่ได้ดำเนินธุรกิจเหมือนกัน GOLD อย่างสมบูรณ์ ดังนั้น **วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**

6. **วิธีรวมส่วนของกิจการ** เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินการในอดีต เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่า GOLD จะได้รับและคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ดังนั้น **วิธีรวมส่วนของกิจการจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**

จากวิธีประเมินมูลค่าทั้งหมด สามารถสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของ GOLD ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้น GOLD (บาทต่อหุ้น)
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	7.03
2	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	เหมาะสม	8.78
3	วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	เหมาะสม	7.36 – 9.57
4	วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	7.09 – 8.75
5	วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น	ไม่เหมาะสม	7.31 – 9.62
6	วิธีรวมส่วนของกิจการ	เหมาะสม	8.86 – 10.13

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีรวมส่วนของกิจการ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของ GOLD ในครั้งนี้**

เมื่อพิจารณาราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท เทียบกับมูลค่ายุติธรรมของ GOLD ตามวิธีทั้ง 3 วิธีดังกล่าวข้างต้น พบว่า

- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท ต่ำกว่า มูลค่ายุติธรรมจากวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่ 8.78 บาทต่อหุ้น
- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท อยู่ในช่วง มูลค่ายุติธรรมจากวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด 7.36 – 9.57 บาทต่อหุ้น
- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท ต่ำกว่า ช่วงมูลค่ายุติธรรมจากวิธีรวมส่วนของกิจการ 8.86 ถึง 10.13 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ด้วยวิธีต่างๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท **มีความเหมาะสม** เนื่องจากราคาดังกล่าวต่ำกว่าหรืออยู่ในช่วงของมูลค่ายุติธรรมของวิธีการประเมินมูลค่าทั้ง 3 วิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม

### 3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้นถือเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทตาม พรบ.มหาชน และเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่มีนัยสำคัญตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทต้องได้รับอนุมัติให้เข้าซื้อกิจการของ GOLD ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกเหนือจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว บริษัทยังต้องได้รับอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อน ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับการอนุมัติก่อนวันที่กำหนดให้เป็นวันประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทซึ่งจะพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD

- (ก) การได้รับอนุมัติจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องของ GOLD และของบริษัทย่อยของ GOLD (หากมี) และ/หรือจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ GOLD
- (ข) การได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้า (จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ.2560) เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขการเข้าทำรายการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น



## สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการที่บริษัท จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และพบว่าการเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน GOLD จะทำให้บริษัทได้ประโยชน์ ดังนี้

- การขยายขอบเขตในการประกอบธุรกิจ
- ธุรกิจของ GOLD มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- การเพิ่มศักยภาพในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทภายในระยะเวลาอันสั้น
- การกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจเข้าไปในธุรกิจหลายด้าน
- บริษัทจะสามารถได้รับประโยชน์จากศักยภาพของ GOLD
- การใช้ศักยภาพของบริษัทเพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ GOLD
- การเพิ่มโอกาสในการพัฒนา และหาผลประโยชน์จากที่ดินว่างเปล่า (Land Bank) ที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัท
- บริษัทจะสามารถรับรู้รายได้จากการผลการดำเนินงานที่มีศักยภาพของ GOLD

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของ GOLD ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าต่างๆ รวมถึงความเหมาะสมของวิธีประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ GOLD ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น/ ลดลงจากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น **วิธีมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
2. **วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี** เป็นวิธีที่ได้มีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สอดคล้องกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน โดยปรับปรุงจาก 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และ 2) ส่วนลดจากการปรับปรุงมูลค่าภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้น **วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**
3. **วิธีมูลค่าตามราคาตลาด** จะพิจารณาราคาตลาดของหุ้น GOLD ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งนักลงทุนจะพิจารณาจากข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลภาวะตลาดโดยรวม รวมถึงการคาดการณ์สถานการณ์ต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของ GOLD ดังนั้น **วิธีมูลค่าตามราคาตลาดจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**

4. **วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี** ใช้มูลค่าตามบัญชีของ GOLD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงของ GOLD ซึ่งเป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ GOLD ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น / ลดลง จากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต นอกจากนี้บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังกล่าวอาจไม่ได้มีโครงสร้างเงินทุนและไม่ได้ดำเนินธุรกิจเหมือนกัน GOLD อย่างสมบูรณ์ ดังนั้น **วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**

5. **วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น** คำนวณจากกำไรต่อหุ้นย้อนหลัง 4 ไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงของ GOLD ซึ่งไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ GOLD และไม่ได้สะท้อนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม นอกจากนี้บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังกล่าวอาจไม่ได้มีโครงสร้างเงินทุนและไม่ได้ดำเนินธุรกิจเหมือนกัน GOLD อย่างสมบูรณ์ ดังนั้น **วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**

6. **วิธีรวมส่วนของกิจการ** เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินการในอดีต เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่า GOLD จะได้รับและคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ดังนั้น **วิธีรวมส่วนของกิจการจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD**

สรุปมูลค่าหุ้นของ GOLD ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต่างๆ ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้น GOLD (บาทต่อหุ้น)
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	7.03
2	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	เหมาะสม	8.78
3	วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	เหมาะสม	7.36 – 9.57
4	วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	7.09 – 8.75
5	วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น	ไม่เหมาะสม	7.31 – 9.62
6	วิธีรวมส่วนของกิจการ	เหมาะสม	8.86 – 10.13

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีรวมส่วนของกิจการ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของ GOLD ในครั้งนี้**

เมื่อพิจารณาราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท เทียบกับมูลค่ายุติธรรมของ GOLD ตามวิธีทั้ง 3 วิธีดังกล่าวข้างต้น พบว่า

- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท ต่ำกว่า มูลค่ายุติธรรมจากวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่ 8.78 บาทต่อหุ้น

- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท อยู่ในช่วง มูลค่ายุติธรรมจากวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด 7.36 – 9.57 บาทต่อหุ้น
- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท ต่ำกว่า ช่วงมูลค่ายุติธรรมจากวิธีรวมส่วนของกิจการ 8.86 ถึง 10.13 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ด้วยวิธีต่างๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาดังกล่าวต่ำกว่าหรืออยู่ในช่วงของมูลค่ายุติธรรมของวิธีการประเมินมูลค่าทั้ง 3 วิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีเหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ

ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อย่างถี่ถ้วน และควรพิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ ซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้



ขอแสดงความนับถือ



(นายयरียง ตันติวิрманนท์)

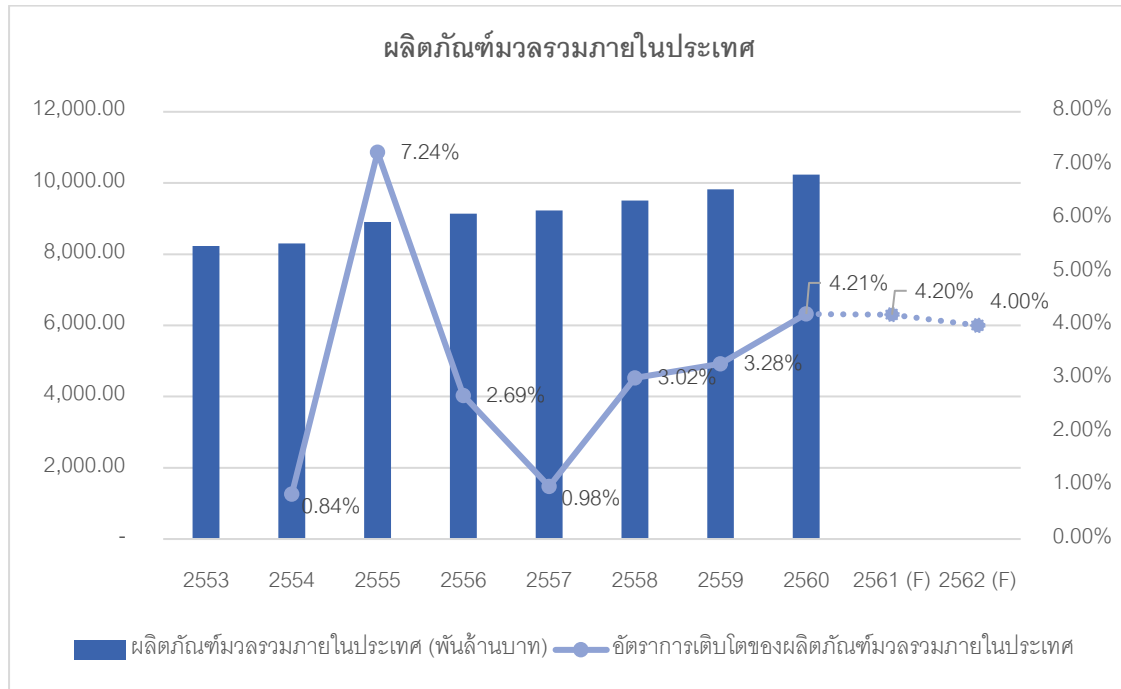
หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ ซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด

## เอกสารแนบ 1: ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

### ภาวะเศรษฐกิจ



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 3.7 เติบโตจากการขยายตัว ร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2561 ร้อยละ 0.8

รวมทั้งปี 2561 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.1 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 4.0 ในปี 2560 และเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี โดยมูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.6 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.1 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 7.4 ของ GDP

#### เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 และรวมทั้งปี 2561

- **การบริโภคภาคเอกชน** ขยายตัวร้อยละ 5.3 ต่อเนื่องจากร้อยละ 5.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ
- **รวมทั้งปี 2561** การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.6 สูงสุดในรอบ 6 ปี เทียบกับร้อยละ 1.8 ในปี 2560
- **การลงทุนรวม** ขยายตัวร้อยละ 4.2 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 5.5 เติบโตขึ้น 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนภาครัฐลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.1 ตามการลดลงของการลงทุนของรัฐบาลร้อยละ 3.0 ขณะที่การลงทุนของรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 4.6

**รวมทั้งปี 2561** การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.8 โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 3.3 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.9 สูงสุดในรอบ 6 ปี

- **การส่งออกสินค้า** มูลค่าการส่งออก 62,538 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 2.3 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ จากการลดลงร้อยละ 0.4 ในไตรมาสก่อนหน้า

**รวมทั้งปี 2561** การส่งออกมีมูลค่า 253,431 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 7.7 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในปี 2560 โดยปริมาณ การส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 และเมื่อคิดในรูปของเงินบาท การส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7

- **ภาคการเกษตร** ขยายตัวร้อยละ 1.4 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 2.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของผลผลิตสินค้าสำคัญ เนื่องจากข้าวและอ้อยได้รับผลกระทบจากสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวยในบางพื้นที่

**รวมทั้งปี 2561** การผลิตภาคเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.7 ในปี 2560 โดยดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 ในขณะที่ดัชนีราคาสินค้าเกษตรลดลงร้อยละ 5.7 ส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรโดยรวมลดลงร้อยละ 0.4

- **สาขาอุตสาหกรรม** ขยายตัวร้อยละ 3.3 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.6 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม

**รวมทั้งปี 2561** การผลิตสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 3.0 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2560 โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.8 อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 68.5

- **สาขาโรงแรมและภัตตาคาร** ขยายตัวร้อยละ 5.3 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 4.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามจำนวนและรายรับจากนักท่องเที่ยว ต่างประเทศที่เริ่มปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติ

**รวมทั้งปี 2561** การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 7.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 10.6 ในปี 2560 โดยนักท่องเที่ยว ต่างประเทศมีจำนวน 38.28 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 รายรับรวมจากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 3,075.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 รายรับจาก นักท่องเที่ยวต่างประเทศ 2,007.5 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 1,068.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.40

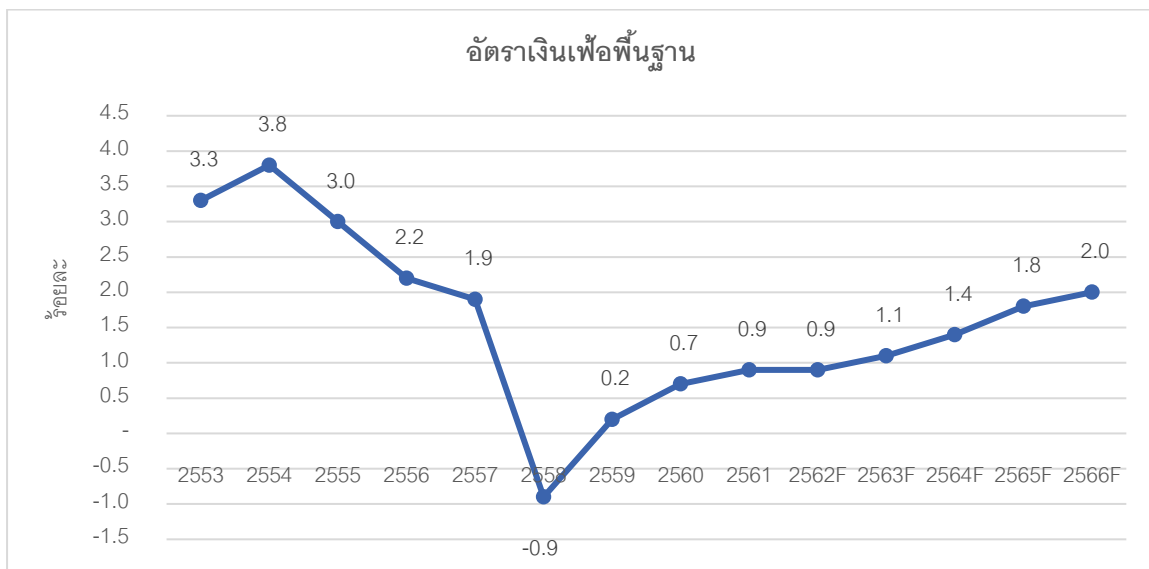
- **การขนส่งและคมนาคม** ขยายตัวร้อยละ 6.1 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 5.3 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของการบริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่งผู้โดยสาร

**รวมทั้งปี 2561** การผลิตสาขาการขนส่ง และการคมนาคมขยายตัวร้อยละ 6.3 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.3 ในปี 2560 โดยบริการขนส่งขยายตัว ร้อยละ 3.2 และบริการโทรคมนาคมขยายตัวร้อยละ 10.2

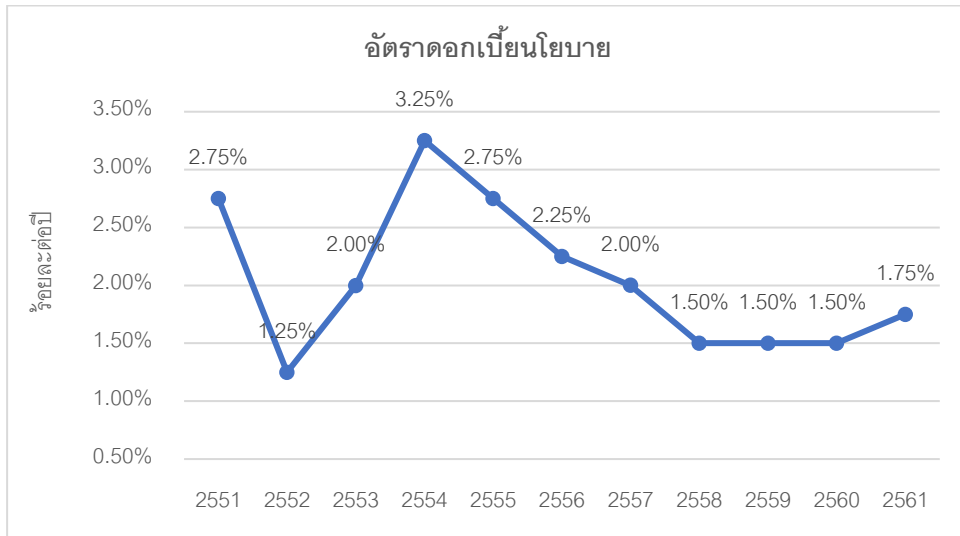
แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ถึงร้อยละ 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญดังต่อไปนี้

- การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง
- การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้จ่ายกำลังการผลิต และการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุน
- การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐ ตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ
- การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยว ตามการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของจำนวนและรายได้จากการท่องเที่ยว และ
- การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก

ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.1 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.2 ของ GDP (ที่มา: ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ 18 กุมภาพันธ์ 2562)



ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ม.ค. 2562



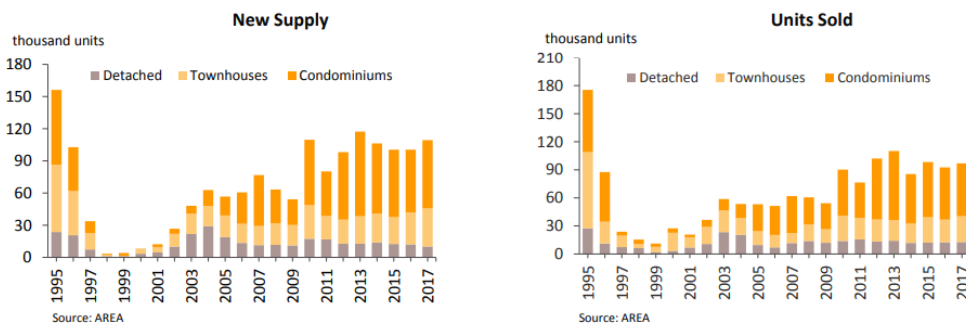
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 31 ม.ค. 2562

สำหรับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.75 ต่อปี เนื่องจากคณะกรรมการนโยบายการเงิน มีความเห็นว่านโยบายการเงินที่ผ่อนคลายในระดับปัจจุบันมีส่วนช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจ และสอดคล้องกับกรอบเป้าหมายเงินเฟ้อ คณะกรรมการนโยบายการเงินจึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้เพื่อรอประเมินผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ให้ชัดเจนขึ้น

### ภาวะอุตสาหกรรม

#### 1. ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตลาดคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8 ของ GDP มีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ โดยทำให้มีเงินหมุนเวียนในระบบจำนวนมาก เกิดการจ้างงานและรายได้เพิ่มขึ้น โดยทั่วไปอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงสุดประมาณ 2 ใน 3 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย



ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ พฤศจิกายน 2561



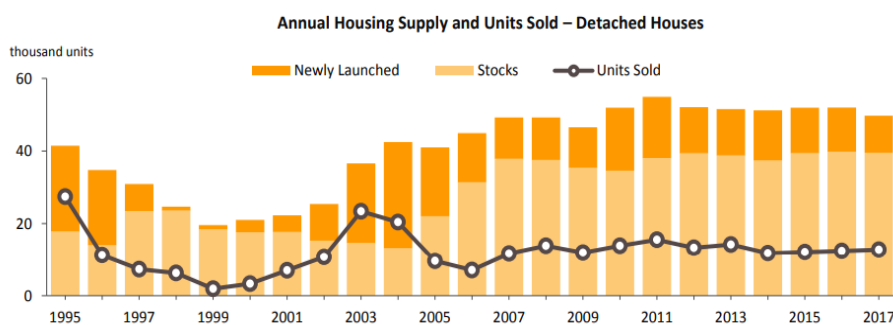
ปี 2560 ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทยอยฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตร้อยละ 3.9 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลของการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเชิงโครงสร้าง ทั้งปัจจัยด้านอุปสงค์จากพฤติกรรมผู้บริโภคใน BMR (Bangkok Metropolitan Region) ที่ต้องการที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียมในทำเลที่เดินทางเข้าสู่เมืองได้สะดวกมากขึ้น ขณะที่มีอุปทานรองรับจากการลงทุนโครงการคอนโดมิเนียมตามเส้นทางรถไฟฟ้าสายใหม่หลายเส้นทางและโครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเป็นปัจจัยกระตุ้น

ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ มีจำนวนทั้งสิ้น 109,305 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 (ภาพที่ 10) ส่วนหนึ่งมาจากผู้ประกอบการเร่งเปิดขายโครงการโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ จากผลของการลงทุนส่วนต่อขยายโครงการรถไฟฟ้าหลายเส้นทาง โดยในปี 2560 ยูนิตขายได้ (Unit sold) มีจำนวน 96,952 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 (ภาพที่ 11) แม้ยูนิตที่ขายได้จะเพิ่มขึ้น แต่ยูนิตเหลือขายสะสม (Accumulative unsold) ก็ยังเพิ่มขึ้นเป็น 176,332 ยูนิต (บ้านเดี่ยว 36,971 ยูนิต ทาวน์เฮ้าส์ 62,571 ยูนิต และคอนโดมิเนียม 76,790 ยูนิต)

### 1.1. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภท

#### 1) บ้านเดี่ยว (Detached House)

ปี 2560 ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวน้อยลงคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.9 ของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ทั้งหมด เทียบกับร้อยละ 11.0 ในปีก่อนหน้า โดยจำนวนเปิดขายใหม่อยู่ที่ 10,217 ยูนิต ลดลงร้อยละ 15.9 จากปีก่อนหน้า ราคาเฉลี่ยต่อยูนิต 7.5 ล้านบาท ซึ่งเกือบบร้อยละ 60 เป็นโครงการระดับกลาง-บน (ราคายูนิตละ 5 ล้านบาทขึ้นไป) ทั้งนี้ ราคาต่อยูนิตที่ค่อนข้างสูงทำให้ขายได้ยาก จึงมีแนวโน้มจะใช้เวลาดูดซับอุปทานนานสำหรับจำนวนยูนิตที่ขายได้ (รวมยูนิตเก่า) ทั้งปีอยู่ที่ 12,773 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปีก่อนหน้า

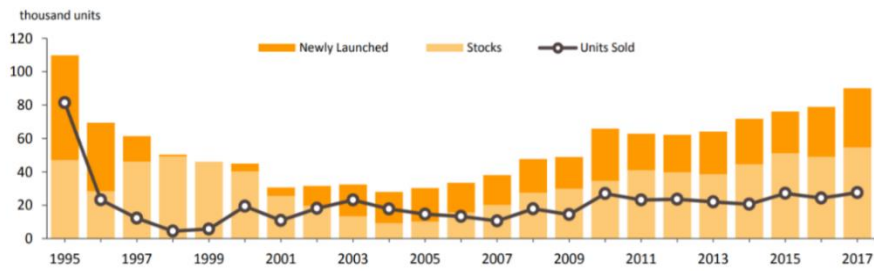


ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ พฤศจิกายน 2561

#### 2) ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses)

ปี 2560 ทาวน์เฮ้าส์เปิดขายใหม่อยู่ที่ 35,462 ยูนิต เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 19.7 จากปีก่อนหน้า แต่กำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้า ประกอบกับสถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากปัญหาหนี้ครัวเรือน ทำให้จำนวนยูนิตที่ขายได้อยู่ที่ 27,545 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 จากปีก่อนหน้า ส่งผลให้มียูนิตเหลือขายสะสมจำนวน 62,571 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 จากปีก่อนหน้า

Annual Housing Supply and Units Sold – Townhouses

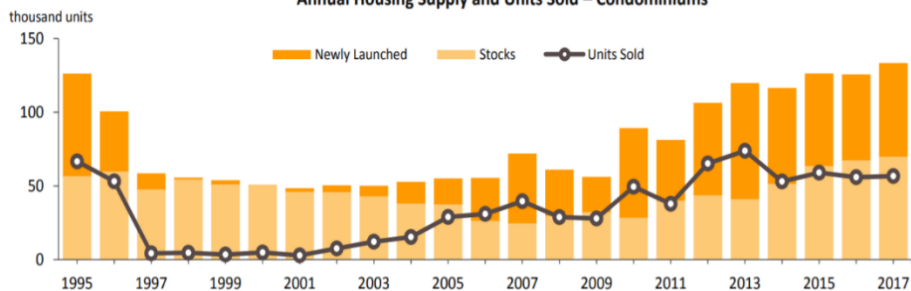


ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ พฤศจิกายน 2561

### 3) คอนโดมิเนียม (Condominiums)

ปี 2560 คอนโดมิเนียมเปิดใหม่มีจำนวนสูงสุดในรอบ 4 ปีที่ 63,626 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 จากปีก่อนหน้า (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56 ของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ทั้งหมด) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากในช่วงที่มีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ช่วงปี 2558 - 2559 ผู้ประกอบการเน้นการระบายอุปทานคงค้างมากกว่าการเปิดโครงการใหม่ สำหรับจำนวนยูนิตขายได้ยังคงใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมาที่ 56,634 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม อัตราการดูดซับอุปทานที่ค่อนข้างเร็ว ทำให้คาดว่าจะสามารถระบายอุปทานคงค้างได้ดีกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบในระยะต่อไป

Annual Housing Supply and Units Sold – Condominiums



ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ พฤศจิกายน 2561

#### 1.2. แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล สำหรับปี 2561 - 2563

- คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะปรับตัวดีขึ้นจากปัจจัย ดังต่อไปนี้ 1) การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศตามภาวะเศรษฐกิจ 2) การลงทุนโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าของภาครัฐที่มีการก่อสร้างแล้วหลายโครงการ เช่น รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง ช่วยสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ประกอบการ 3) ความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศในภูมิภาคที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกลุ่มนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในด้านต่างๆ รวมถึงแรงงานต่างชาติเข้ามาทำงานในไทยเพิ่มขึ้น จะช่วยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าต่างชาติในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล
- การเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561-2563 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3-5 ต่อปี ส่วนใหญ่เป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยคอนโดมิเนียมยังคงเป็นกลุ่มหลักในการขับเคลื่อนตลาดรองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการมีแนวโน้มเพิ่มสัดส่วนโครงการ

บ้านแนวราบมากขึ้นส่วนหนึ่งเพื่อรักษาอัตรากำไรของธุรกิจ เนื่องจากจะมีการรับรู้รายได้เร็วกว่า (ประมาณ 3 - 6 เดือน) และส่วนใหญ่เป็นความต้องการซื้อจริง (Real demand)

- รูปแบบโครงการจะมีความซับซ้อนมากขึ้น จากเดิมเป็นการแข่งขันในด้านสินค้า ทำเล และราคา จะเปลี่ยนมาเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use) ซึ่งมีโรงแรม ศูนย์การค้า และที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการเดียวกัน ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อจะเป็นลูกค้าต่างชาติมากขึ้น เช่น จีน ฮองกง สิงคโปร์ อังกฤษ ญี่ปุ่น เป็นต้น ซึ่งบางส่วนอาจเป็นการซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าอีก ต่อหนึ่ง
- ผู้ประกอบการรายใหญ่จะเป็นตัวขับเคลื่อนหลักในตลาดที่อยู่อาศัย สะท้อนจากส่วนแบ่งตลาดในโครงการใหม่ (ข้อมูล ณ ปี 2560) ที่สูงถึงร้อยละ 80 ของทั้งจำนวนยูนิตและมูลค่าโครงการ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งมีความได้เปรียบจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากกว่าผู้ประกอบการรายกลางและเล็ก ด้านการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นทั้งจากกลุ่มผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกันและกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มาจากธุรกิจอื่น
- ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในปี 2563 อาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยกระตุ้นให้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและเร่งพัฒนาโครงการใหม่ เข้าสู่ตลาดมากขึ้น เนื่องจากการถือที่ดินเปล่าจะถูกเก็บภาษีในอัตราสูง อย่างไรก็ตาม ผลดังกล่าว อาจเป็นแรงกดดันให้โครงการที่อยู่อาศัยมีจำนวนยูนิตเหลือขายสะสมในระดับสูงต่อไปอีกหลายปี (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ พฤศจิกายน 2561)



ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ พฤศจิกายน 2561

## 2. ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) คิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ โดยกระจุกตัวอยู่บริเวณ ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน โดยมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ด้วยระบบรถไฟฟ้า BTS MRT และทางด่วน เชื่อมโยงพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ

ประเภทของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมี 2 ประเภทหลัก คือ

- แบบเป็นเจ้าของรายเดียว (Single Ownership) มีรูปแบบการพัฒนาเป็นอาคารสูงที่มีเจ้าของรายเดียว และบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ซึ่งมักจะให้เช่าเพียงอย่างเดียว และ
- แบบเป็นเจ้าของหลายราย (Multiple Ownership) มีรูปแบบคล้ายคอนโดมิเนียม โดยเป็นการพัฒนาพื้นที่เพื่อแบ่งขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันรวมทั้ง จัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ความต้องการพื้นที่สำนักงานมาจากทั้งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในประเทศไทย โดยเฉพาะธุรกิจบริการด้านเทคโนโลยี (Tech company) ได้แก่ การสื่อสารโทรคมนาคม การซื้อขายสินค้าหรือบริการผ่านออนไลน์ ที่มีแนวโน้มเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งจากการขยายพื้นที่ให้บริการของบริษัทที่กำลังดำเนินธุรกิจอยู่ และจากการเช่าพื้นที่เพื่อเปิดสำนักงานใหม่ นอกจากนี้โครงสร้างธุรกิจไทยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังเป็น SME มีข้อจำกัดด้านเงินทุนในการลงทุนอาคารที่ตั้งจึงจำเป็นต้องเช่าที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งที่ผ่านมาความต้องการเช่ากระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ เมื่อเทียบกับอุปทานพื้นที่ที่มีจำกัดในแต่ละปี ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rate) ใน CBD ของกรุงเทพฯ เฉลี่ยอยู่ในระดับสูง หากเทียบกับเมืองอื่น ๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยในปี 2560 มีอัตราการเช่าถึงร้อยละ 92.4 ทำให้ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองในการกำหนดค่าเช่า ส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่ในแถบนี้ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

ด้านทิศทางการแข่งขันในธุรกิจยังคงสูง โดยเฉพาะการแข่งขันด้านรูปแบบการบริหารจัดการ ความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคาร และมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยอาคารสำนักงานเกรดเอในทำเลที่เดินทางสะดวกแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะยังคงเป็นที่ต้องการของตลาด ในปี 2560 แม้ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดถึง 221,000 ตารางเมตร แต่อัตราการเช่าพื้นที่ยังคงทรงตัวสูงอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 92.2 สะท้อนถึงความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานที่มีอย่างต่อเนื่อง

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ ตุลาคม 2561

### แนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ปี 2561-2563 คาดว่าความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานใน BMR มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องอยู่ในช่วง 200,000 – 250,000 ตารางเมตรต่อปี โดยมีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และความคืบหน้าของโครงการโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ส่งผลให้เกิดการลงทุนในธุรกิจเพิ่มขึ้น ในขณะที่แนวโน้มของอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดไม่มากนัก โดยเฉพาะในพื้นที่ CBD ทำให้อัตราการเช่ายังทรงตัวเหนือระดับร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

สำหรับค่าเช่าจะยังคงเพิ่มขึ้นตามทิศทางของอุปสงค์ และต้นทุนโครงการที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่ จะเน้นการลงทุนด้านการออกแบบที่สวยงาม และระบบบริหารจัดการที่ดี ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัย แต่เนื่องจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น ทำให้คาดว่าค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง

สำหรับในระยะยาว ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยยังมีความน่าสนใจเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก 1) ประเทศไทยตั้งอยู่ศูนย์กลางของภูมิภาคที่สามารถเชื่อมโยงการค้า และการลงทุนระหว่างกัน 2) อัตราค่าเช่ายังไม่สูงมาก 3) มีมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง เช่น สิทธิประโยชน์ด้านภาษี สำหรับการจัดตั้งสำนักงานปฏิบัติการภูมิภาค (Regional Operating Headquarters: ROH) และ 4) สิทธิประโยชน์ด้านภาษีของนักลงทุนต่างชาติ โดยยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี และ 13 ปี ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน แรงจูงใจเหล่านี้จะทำให้ตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทยมีโอกาสเติบโตต่อไปในอนาคต

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ ตุลาคม 2561

### 3. ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรม แปรผันโดยตรงตามการเติบโตของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจัดเป็นหนึ่งในตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยคิดเป็นร้อยละ 20 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หรือประมาณ 2.76 ล้านล้านบาท ในปี 2560 โดยประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ เนื่องจากมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ที่ได้รับรางวัลด้านการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีความได้เปรียบในด้านราคาห้องพัก ค่าครองชีพที่อยู่ในระดับต่ำ ทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value of money)

เมื่อพิจารณาอุปสงค์ นักท่องเที่ยวต่างชาติถือเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญต่อรายได้ของภาคการท่องเที่ยวไทย คิดเป็นร้อยละ 65 ของรายได้การท่องเที่ยวรวม เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูง และจำนวนพักยาวกว่าชาวไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ฮองกง และไต้หวัน) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรายได้ร้อยละ 40 ของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด รองลงมาคือนักท่องเที่ยวจากยุโรปซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรายได้ร้อยละ 26 ของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด

รายได้จากห้องพักขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพัก ระยะเวลาเข้าพักและราคาห้องพัก โดยรายได้จากห้องพักเป็นรายได้หลักของธุรกิจโรงแรมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65-70 ของรายได้รวม ส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 (ขึ้นกับขนาดของโรงแรม โดยโรงแรม 4-5 ดาว จะมีสัดส่วนรายได้จากส่วนนี้มากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก) และรายได้อื่นๆ เช่น บริการซักรีด ค่าเช่า พื้นที่ร้านค้าร้อยละ 5-10

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ สิงหาคม 2561 และสรุปภาวะเศรษฐกิจไทยรายเดือน ชมรมนักวิเคราะห์เศรษฐกิจสมาคมธนาคารไทย ณ 6 กุมภาพันธ์ 2562

## แนวโน้มธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2561-2563 ตามการเติบโตของภาคท่องเที่ยว โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และนักท่องเที่ยวไทยจะขยายตัวในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 8-10 ต่อปีและร้อยละ 5-7 ต่อปี ตามลำดับ หนุนให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 68-70 เทียบกับร้อยละ 68.7 ในปี 2560 โดยได้ปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ที่จะเติบโตในอนาคต และระบบขนส่งที่เอื้ออำนวย สำหรับภาพรวมแนวโน้มของนักท่องเที่ยวกลุ่มต่างๆ มีดังนี้

- นักท่องเที่ยวต่างชาติยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการท่องเที่ยวไทยทั้งด้านจำนวนและรายได้ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน คาดว่าปี 2563 การท่องเที่ยวจากประเทศจีนจะเพิ่มขึ้นเป็น 150 ล้านทริป จาก 128 ล้านทริปในปี 2559 ขณะเดียวกันกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้ตั้งเป้าหมายเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวจีนมายังประเทศไทยเป็น 15 ล้านคน ภายในปี 2563
- นักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE (Meetings, Incentives, Conventions and Incentives) ที่มีความสำคัญมากขึ้น โดยโรงแรมที่รับนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE จะสามารถเพิ่มรายได้จากค่าห้องพัก การเช่าห้องประชุม ตลอดจนค่าอาหารและเครื่องดื่มจากการจัดเลี้ยง เนื่องจากนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้มีการใช้จ่ายสูง จึงมีความต้องการสินค้าและบริการที่มีคุณภาพดีตามไปด้วย
- นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เนื่องจาก 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยจะหนุนการใช้จ่ายใช้สอยและส่งผลดีต่อการท่องเที่ยว 2) มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง โดยเฉพาะ มาตรการลดหย่อนภาษีที่เกี่ยวข้องกับการเดินทาง และ 3) การเพิ่มเที่ยวบิน/ เส้นทางบินใหม่ๆ ของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมถึงนโยบายทางการที่จะพัฒนา สนามบินในจังหวัดท่องเที่ยวเมืองรอง

ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมในพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต ยังมีแนวโน้มที่ดี คาดว่าธุรกิจยังมีโอกาสทำกำไรที่ดีอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยยังอยู่ในระดับค่อนข้างสูงที่ร้อยละ 75 – 80

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: Krungsri Research ณ สิงหาคม 2561

## เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

### 1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทและเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ในชื่อ “บริษัท ไทย คอนเน็คชั่น จำกัด” ซึ่งก่อตั้งโดย กลุ่มซีทีเรียลตี้ และกลุ่ม H&Q Asia Pacific ในเวลาต่อมาบริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทย อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด” และ “บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)” ตามลำดับ บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2544 และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 13 มิถุนายน 2545

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2562 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)” และชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่คือ “FPT” โดยประวัติการดำเนินงานที่สำคัญในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

ปี	รายละเอียด
2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัดได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัทร่วมค้าร่วมกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งบริษัทชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด เพื่อการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางกอก ฟรีเทรลโซน พื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</li> <li>- ไทคอนได้ทำการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญ เพื่อเสนอขายให้แก่ บริษัท เฟร เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) โดยเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 735 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 18 บาท บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนครั้งนี้รวมเป็นเงิน 13,230 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2560 ซึ่งหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าว FPHT มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท</li> <li>- ไทคอนมีการลงทุนในประเทศ รวมมูลค่ากว่า 1,866 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในธุรกิจ คลังสินค้า เพื่อรองรับความต้องการเช่าคลังสินค้าที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี โดยเฉพาะในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร ถนนบางนา-ตราด พื้นที่บางพลี และวังน้อย ซึ่งเห็นได้จากพื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิของบริษัทที่เพิ่มขึ้น 65,088 ตารางเมตร และบริษัทมีพื้นที่เช่าโรงงานสุทธิเพิ่มขึ้น 33,525 ตารางเมตร เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าใหม่ของกลุ่มอุตสาหกรรม อีเล็กทรอนิกส์เพิ่มขึ้นสูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 279 ประกอบกับการยกเลิกการเช่าของกลุ่มอุตสาหกรรม อีเล็กทรอนิกส์ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 77 ทั้งนี้ กลุ่มอีเล็กทรอนิกส์ถือเป็นกลุ่มลูกค้าสำคัญของบริษัท</li> </ul>
2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทมีการลงทุนในประเทศรวมมูลค่ากว่า 1,200 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้า เพื่อรองรับความต้องการเช่าคลังสินค้าที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี โดยเฉพาะในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร ถนนบางนา-ตราดพื้นที่บางพลี และวังน้อย โดยมีพื้นที่เช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 และพื้นที่เช่าโรงงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 7</li> <li>- บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนเป็นเงิน 13,230 ล้านบาท ซึ่งหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าว FPHT มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.95 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท</li> <li>- บริษัทได้รับการปรับอันดับเป็น “A” Stable จากบริษัท TRIS Rating จากความแข็งแกร่งทางการเงินจากการเพิ่มทุน และความมั่นคงของกระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>

ปี	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Active Coalition หรือ CAC) ของภาคเอกชนไทย ในการต่อต้านการทุจริต</li> <li>- บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ TICON International Pte. Ltd. ในประเทศสิงคโปร์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการ ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TICON International Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียน 225.8 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์และทุนชำระแล้ว 225.8 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์</li> <li>- บริษัทได้รับการรับรองคุณภาพอาคารคลังสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานของ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ในระดับ Gold Certified โดย U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการกำหนดมาตรฐานอาคารสีเขียวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทำให้บริษัทเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานระดับสากล</li> <li>- แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่ TREIT ที่อยู่ ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN แล้วเสร็จ ทำให้กองทรัสต์ TREIT เป็นกองทรัสต์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่มีมูลค่าใหญ่ที่สุดในประเทศ กว่า 3.2 หมื่นล้านบาท</li> </ul>
2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด ได้เข้าซื้อหลักทรัพย์ของ บริษัทไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 26.10 ซึ่งเดิมถือโดย บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) พร้อม ดำเนินการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ของกิจการ (Tender Offer) ส่งผลให้ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮล ดิงส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้น ในไทยคอนรวมร้อยละ 67.05 บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด จึงได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทยคอน ภายหลังจากการทำ คำเสนอซื้อ กลุ่มเฟรเซอร์สมีสัดส่วนการถือหุ้น ในไทยคอนรวมร้อยละ 89.46</li> <li>- บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท ไทยคอน เทคโนโลยี จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะเข้าถือหุ้นร้อยละ 51 ร่วมกับ STTelemedia Global Data Centres (บริษัท ในประเทศสิงคโปร์ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ Data Centre) ที่ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 49 โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อลงทุน และประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูล และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่นๆ ในประเทศไทย</li> <li>- บริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. (บริษัทในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งประกอบ ธุรกิจเกี่ยวกับ co-working office) โดยจัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยทุนจด ทะเบียน 1 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อ ประกอบธุรกิจ co-working office ในประเทศไทย ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 51 และ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. ถือหุ้นร้อยละ 49</li> </ul>



## 2. ข้อมูลทั่วไปของ FPT

ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งบริษัท	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เบอร์โทรศัพท์	0-2679-6565
เบอร์โทรสาร	0-2287-3153
ทุนจดทะเบียน	2,751,213,562 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,834,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)

## 3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นกว่า 2.7 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้ง ยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทไทยคอนมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยธุรกิจของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลักๆ ดังนี้

### 3.1 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

#### 3.1.1 ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องถือนิติกรรมสิทธิในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินงาน และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการหลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทมากกว่าร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

โรงงานของบริษัท และโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนโรงงาน	
			สินทรัพย์ของ FPT	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	2	13
2	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	8	36
3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	23	50
4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ชลบุรี	19	94
5	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	30	ไม่มี
6	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	ชลบุรี	4	3
7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ระยอง	13	30
8	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	2	11
9	นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ	28	ไม่มี
10	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	8	17
11	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	1	ไม่มี
12	เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี	7	ไม่มี
13	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	8	ไม่มี
14	เขตอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี	ไม่มี	42

ที่มา: รายงานประจำปี 2561 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

### 3.1.2 ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสต์แอสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built warehouses) ที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า โดยคลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่

คลังสินค้าของบริษัท และคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท ตั้งอยู่ในทำเล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลังสินค้า	
			สินทรัพย์ของ FPT	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
1	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	ฉะเชิงเทรา	21	82
2	ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง 1	ชลบุรี	ไม่มี	21
3	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง 2	ชลบุรี	29	15
4	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย (2 แห่ง)	พระนครศรีอยุธยา	21	17
5	ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง	12	4
6	ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด (1 และ 2)	ชลบุรี	9	11
7	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน อีสเทิร์นซีบอร์ด 3	ชลบุรี	8	ไม่มี
8	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	ชลบุรี	17	5

ลำดับ	ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลังสินค้า	
			สินทรัพย์ของ FPT	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
9	นิคมอุตสาหกรรมเหมวราชชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี	ไม่มี	9
10	ศูนย์คลังสินค้าพานทอง	ชลบุรี	10	5
11	ศูนย์คลังสินค้าบางพลี (5 แห่ง)	สมุทรปราการ	18	38
12	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	8	1
13	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	ไม่มี	3
14	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ชลบุรี	ไม่มี	7
15	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ขอนแก่น	ขอนแก่น	12	ไม่มี
16	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ระยอง	11	ไม่มี
17	ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	สมุทรสาคร	2	ไม่มี
18	ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	ลำพูน	9	ไม่มี

ที่มา: รายงานประจำปี 2561 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

### 3.1.3 ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

บริษัทได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภท ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดยบริษัทมีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่จะสามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

ทั้งนี้อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการเช่า สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่างๆได้ และทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

### 3.1.4 ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้บริษัทมีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

### 3.1.5 ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FIRM") ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดย FIRM

จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับบริษัท

### 3.1.6 การบริการอื่นๆ

บริษัทให้บริการด้านอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ได้แก่ การจัดหาสาธารณูปโภค การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ เป็นต้น

## 3.2 กลุ่มธุรกิจเทคโนโลยี

บริษัทให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์แบบ Co-location คือการ บริการให้เช่าพื้นที่รับฝากเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ฮาร์ดแวร์ เพื่อใช้เป็นศูนย์หลัก (Main Site) และศูนย์สำรอง (Back Up Site) แก่ผู้มาใช้บริการเพื่อบริหารจัดการศูนย์ข้อมูลขององค์กรหรือเพื่อให้บริการศูนย์ข้อมูลแก่ลูกค้าภายนอกที่เป็นรายย่อย โดยมุ่งเน้นการให้บริการที่มีมาตรฐานและมีความปลอดภัยในระดับสูง ซึ่งรวมถึงระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองที่ทำให้เซิร์ฟเวอร์ทำงานได้อย่างมีเสถียรภาพต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง ระบบควบคุมความเย็นและความชื้นที่จะควบคุมอุณหภูมิให้เหมาะสมกับอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ เพื่อให้อุปกรณ์ได้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและยืดอายุการใช้งาน และระบบความปลอดภัยเพื่อปกป้องและดูแลความปลอดภัยของข้อมูลในระดับสูงสุด ทั้งนี้ การลงทุนพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ต้องมีความเหมาะสมและสอดคล้องกันระหว่างทำเลที่ตั้งและระบบโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ พร้อมทั้งทีมผู้พัฒนาที่เกี่ยวข้องชาญ และระบบรักษาความปลอดภัยของศูนย์ข้อมูลที่เข้มงวด

สำหรับโครงการพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนได้ประมาณการงบประมาณลงทุนกว่า 7.3 พันล้านบาท บนพื้นที่ยุทธศาสตร์ขนาด 16 ไร่ ในกรุงเทพฯ คาดว่าจะสามารถเริ่ม เปิดให้บริการได้ในปี 2563 โดยมีแผนทยอยเปิดให้บริการเป็นเฟสด้วยการวางระบบโครงสร้างพื้นฐานของดาต้าเซ็นเตอร์ที่ดี โครงการจึงสามารถขยายกำลังการให้บริการได้ตามความต้องการของตลาดที่เติบโตอย่างรวดเร็ว และในอนาคตคาดว่าจะมีการวางแผนลงทุนดาต้าเซ็นเตอร์แห่งใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับความต้องการของตลาดอีกด้วย

## 3.3 กลุ่มธุรกิจสมาร์ตโซลูชัน

บริษัทประกอบธุรกิจโคเวิร์คกิงสเปซ หรือการเปิดให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วม ถือเป็นทางเลือกจากการทำเซอวิฟิซออฟฟิศแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นธุรกิจที่จับกลุ่มลูกค้ารายเล็กโดยมีข้อแตกต่างคือการให้ความสำคัญกับฟังก์ชัน และเทคโนโลยีในการออกแบบด้วยดีไซน์ที่ยืดหยุ่นคล่องตัว พร้อมจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รองรับขนาดองค์กรที่หลากหลาย

จากการร่วมมือกับบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้า ได้เปิดให้บริการโคเวิร์คกิงสเปซที่อาคาร เอไอเอ สทาร์ ทาวเวอร์ พื้นที่ให้บริการ 3,200 ตารางเมตร และตึกแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลสพื้นที่ให้บริการขนาด 3,636 ตารางเมตร

นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อเตรียมลงทุนเปิดสาขาแห่งที่ 3 ในโครงการสามย่านมิตรทาวน์ บนพื้นที่จำนวน 4 ชั้น รวม 8,000 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นสาขาที่ใหญ่ที่สุดในไทย มีกำหนดเปิดบริการพร้อมกันกับโครงการสามย่านมิตรทาวน์ก่อสร้างเสร็จภายในปลายปี 2562

#### 4. โครงสร้างรายได้ของ FPT

ในรอบผลการดำเนินงาน 9 เดือน (มกราคม-กันยายน 2561) บริษัท มีรายได้มาจากการขายโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าให้แก่กองทัพเรือ รวมถึงการขายอาคารคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ให้กับลูกค้าซึ่งเป็นผู้ประกอบการ ทั้งนี้รายได้จากรุทริคให้เช่า และบริหารโรงงาน คลังสินค้า และการให้บริการต่างๆ ยังคงเติบโต เนื่องจากมีอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ที่สูงขึ้น

โครงสร้างรายได้	2559		2560		รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	250.68	10.36%	194.36	8.06%	2,209.57	55.06%
รายได้จากการให้เช่าและการบริการ	1,172.12	48.44%	1,372.60	56.94%	1,150.86	28.68%
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	201.12	8.31%	239.15	9.92%	226.90	5.65%
รายได้อื่นๆ	248.59	10.27%	280.73	11.65%	227.24	5.66%
รายได้ก่อนส่วนแบ่งกำไรและกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมฯ	1,872.51	77.39%	2,086.84	86.57%	3,814.56	95.06%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	252.22	10.42%	275.42	11.43%	195.56	4.87%
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	294.95	12.19%	48.30	2.00%	2.69	0.07%
<b>รวม</b>	<b>2,419.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,410.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,012.81</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา: รายงานประจำปี 2561 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

## 5. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 บริษัท มีทุนจดทะเบียน 2,751,213,562 บาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว 1,834,142,375 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,834,142,375 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2562 ของบริษัท มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด	889,853,278	48.52
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	751,004,000	40.95
3	DBS Bank Ltd.	49,589,000	2.70
4	นายจตุพล เกียรติไชยกิจกุล	20,000,000	1.09
5	บริษัท ซิตี วิลล่า จำกัด	20,000,000	1.09
6	นายวณพันธ์ เทพปัญญาพร	6,708,300	0.37
7	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	5,835,524	0.32
8	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,610,600	0.31
9	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	3,656,340	0.20
10	นางสาวพรเพ็ญ เดชวิไลศรี	2,806,900	0.15
11	อื่นๆ	79,078,433	4.31
	<b>รวม</b>	<b>1,834,142,373</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บริษัท

## 6. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 20 มีนาคม 2562 ประกอบด้วยกรรมการ 8 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายชายน้อย เผื่อนโกสุ่ม	ประธานกรรมการกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
2	รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายชาลี โสภณพนิต	กรรมการ
4	นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหา
5	นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา กรรมการกำหนดค่าตอบแทน
6	นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ และกรรมการบริหาร
7	นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยง
8	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการ

ที่มา: บริษัท

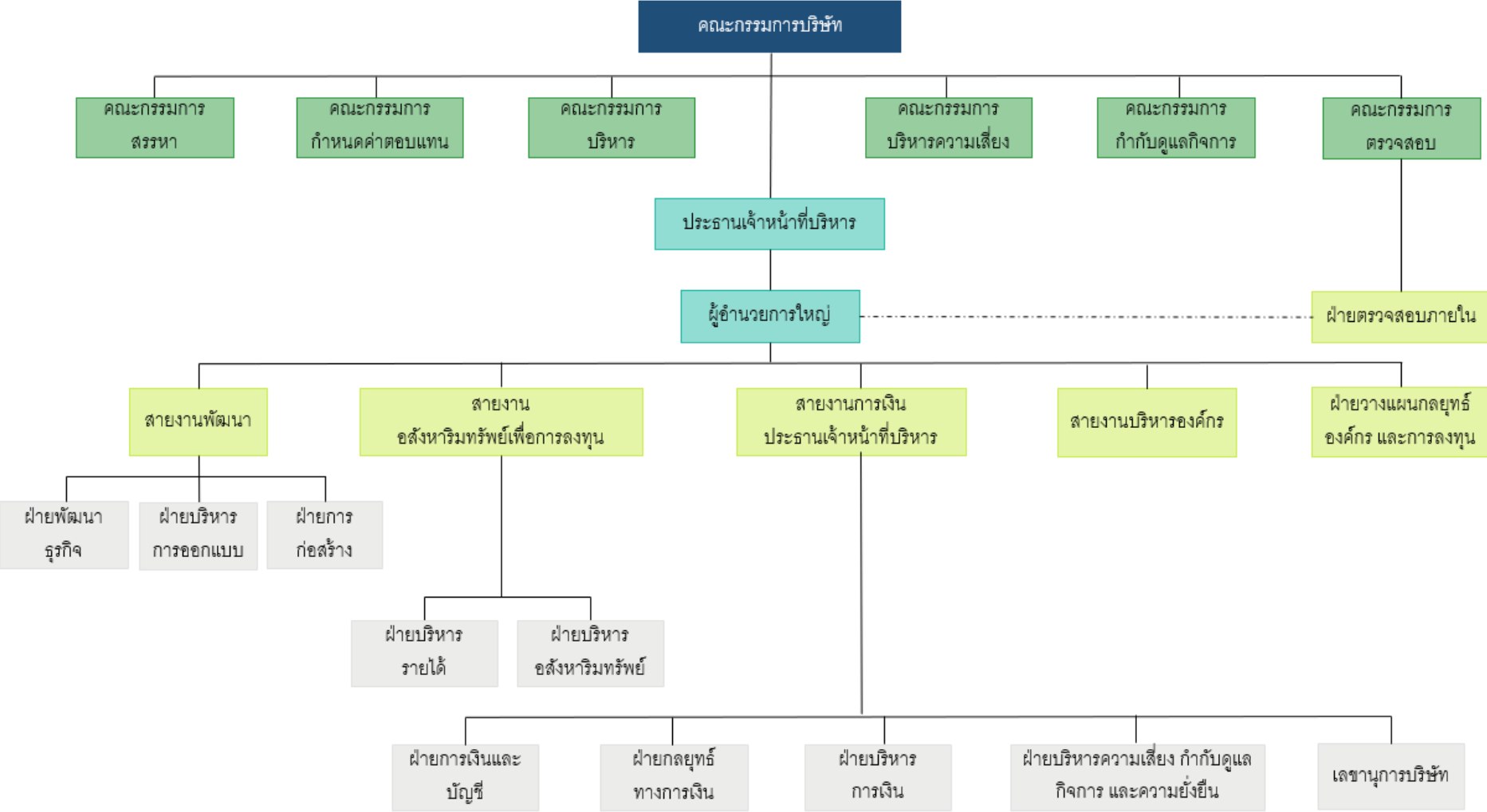
## 7. รายชื่อผู้บริหารบริษัท

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 20 มีนาคม 2562 ประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายโสภณ ราชรักษา	ผู้อำนวยการใหญ่
2	ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	ผู้จัดการทั่วไป
3	นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
4	นายแฮร์ ยาน เก็ก วี	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารรายได้
5	นางสาวรจนา อัครวิเชียรจินดา	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี
6	นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง	ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และการลงทุน
7	นางสาวเอห์ ชิว ฮาร์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
8	นางสาวลก เสง ยี่	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการออกแบบ

ที่มา: บริษัท

8. โครงสร้างองค์กรของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561





## 9. รายงานฐานะทางการเงิน

เนื่องจากบริษัท ได้เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชีของกลุ่มบริษัทจากเดิมคือวันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี เป็นวันที่ 1 ตุลาคม ถึง วันที่ 30 กันยายน ของปีถัดไป โดยเริ่มตั้งแต่งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นต้นไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับงวดสามเดือนปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงบกำไรขาดทุน สำหรับงวด 9 เดือนปี 2560 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 30 กันยายน 2560 สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2561 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 และสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

### 9.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบปี 2560 (31 ธ.ค. 60)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2561 (30 ก.ย. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	งบไตรมาส 1/2562 (31 ธ.ค. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,518.17	3.7%	5,932.97	13.8%	6,602.42	15.3%
เงินลงทุนชั่วคราว	1,101.56	2.7%	514.96	1.2%	510.19	1.2%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	750.39	1.8%	271.88	0.6%	234.04	0.5%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	144.86	0.4%	143.66	0.3%	143.51	0.3%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15.78	0.0%	16.48	0.0%	16.21	0.0%
เงินปันผลค้างรับ	328.12	0.8%	-	0.0%	-	0.0%
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	2.04	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	43.29	0.1%	68.06	0.2%	59.52	0.1%
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	0.0%	1,000.66	2.3%	-	0.0%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,904.20</b>	<b>9.5%</b>	<b>7,948.67</b>	<b>18.5%</b>	<b>7,565.88</b>	<b>17.5%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	0.24	0.0%	0.24	0.0%	0.24	0.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,633.61	8.9%	3,879.92	9.0%	3,892.93	9.0%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	215.00	0.5%	327.32	0.8%	445.32	1.0%
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.26	0.0%	0.26	0.0%	0.26	0.0%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	295.15	0.7%	283.09	0.7%	278.94	0.6%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	145.07	0.4%	169.07	0.4%	185.98	0.4%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	16,605.41	40.5%	14,487.36	33.7%	15,083.20	34.9%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	14,920.77	36.4%	14,551.07	33.8%	14,409.85	33.3%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	149.82	0.4%	119.31	0.3%	114.01	0.3%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.17	0.0%	26.19	0.1%	24.50	0.1%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	182.38	0.4%	197.40	0.5%	238.05	0.6%
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	242.45	0.6%	343.08	0.8%	343.08	0.8%

(หน่วย: ล้านบาท)	งบปี 2560 (31 ธ.ค. 60)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2561 (30 ก.ย. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	งบไตรมาส 1/2562 (31 ธ.ค. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	653.40	1.6%	628.95	1.5%	621.27	1.4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23.39	0.1%	37.15	0.1%	58.53	0.1%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>37,078.11</b>	<b>90.5%</b>	<b>35,050.40</b>	<b>81.5%</b>	<b>35,696.15</b>	<b>82.5%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>40,982.31</b>	<b>100.0%</b>	<b>42,999.07</b>	<b>100.0%</b>	<b>43,262.04</b>	<b>100.0%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินปันผลค้างจ่าย	-	0.0%	-	0.0%	495.33	1.1%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	331.77	0.8%	379.03	0.9%	392.34	0.9%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.63	0.0%	0.24	0.0%	0.21	0.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.0%	126.75	0.3%	126.75	0.3%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,100.00	10.0%	1,600.00	3.7%	2,220.00	5.1%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4.43	0.0%	3.61	0.0%	166.69	0.4%
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	50.20	0.1%	55.80	0.1%	55.10	0.1%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	408.16	1.0%	138.50	0.3%	154.71	0.4%
หนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภท เป็น สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	0.0%	47.28	0.1%	-	0.0%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>4,896.18</b>	<b>11.9%</b>	<b>2,351.22</b>	<b>5.5%</b>	<b>3,611.12</b>	<b>8.3%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.20	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	0.0%	633.75	1.5%	173.75	0.4%
หุ้นกู้	9,220.00	22.5%	12,620.00	29.3%	12,000.00	27.7%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	39.57	0.1%	40.00	0.1%	42.10	0.1%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	229.14	0.6%	264.19	0.6%	218.25	0.5%
เงินมัดจำจากลูกค้า	400.37	1.0%	364.59	0.8%	380.60	0.9%
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	1,262.60	3.1%	1,345.05	3.1%	1,264.28	2.9%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>11,151.89</b>	<b>27.2%</b>	<b>15,267.57</b>	<b>35.5%</b>	<b>14,078.97</b>	<b>32.5%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>16,048.07</b>	<b>39.2%</b>	<b>17,618.79</b>	<b>41.0%</b>	<b>17,690.09</b>	<b>40.9%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
ทุนจดทะเบียน	2,751.21	6.7%	2,751.21	6.4%	2,751.21	6.4%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,834.14	4.5%	1,834.14	4.3%	1,834.14	4.2%
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	19,838.38	48.4%	19,838.38	46.1%	19,838.38	45.9%
กำไรสะสม	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	273.74	0.7%	275.12	0.6%	275.12	0.6%
ยังไม่ได้จัดสรร	2,969.58	7.2%	3,441.88	8.0%	3,625.91	8.4%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	10.45	0.0%	(23.20)	(0.1%)	(19.88)	(0.0%)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>24,926.29</b>	<b>60.8%</b>	<b>25,366.33</b>	<b>59.0%</b>	<b>25,553.67</b>	<b>59.1%</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	7.95	0.0%	13.96	0.0%	18.27	0.0%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>24,934.24</b>	<b>60.8%</b>	<b>25,380.28</b>	<b>59.0%</b>	<b>25,571.95</b>	<b>59.1%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>40,982.31</b>	<b>100.0%</b>	<b>42,999.07</b>	<b>100.0%</b>	<b>43,262.04</b>	<b>100.0%</b>

## 9.2 งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2560 (สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 60)	ร้อยละต่อ รายได้รวม	(สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2561 (สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 61)	ร้อยละต่อ รายได้รวม	งบไตรมาสที่ 1/2562 (1 ต.ค. 61 - 31 ธ.ค. 61)	ร้อยละต่อ รายได้รวม
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,043.35	67.3%	1,150.86	30.1%	389.82	15.1%
รายได้จากการให้บริการ	77.34	5.0%	55.58	1.5%	15.85	0.6%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	148.57	9.6%	2,209.57	57.9%	2,025.27	78.6%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	28.78	1.9%	15.98	0.4%	6.22	0.2%
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	146.33	9.4%	226.90	5.9%	82.60	3.2%
ดอกเบี้ยรับ	69.38	4.5%	60.29	1.6%	27.98	1.1%
กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	-	0.0%	2.69	0.1%	7.60	0.3%
รายได้อื่น	37.57	2.4%	95.38	2.5%	22.03	0.9%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,551.32</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,817.25</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,577.36</b>	<b>100.0%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	317.41	20.5%	343.53	9.0%	117.52	4.6%
ต้นทุนการให้บริการ	59.15	3.8%	42.31	1.1%	10.50	0.4%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	59.40	3.8%	1,593.53	41.7%	1,133.29	44.0%
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	25.59	1.6%	11.43	0.3%	4.50	0.2%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	31.15	2.0%	32.06	0.8%	8.30	0.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	356.48	23.0%	612.97	16.1%	183.67	7.1%
ค่าเสื่อมราคา	162.56	10.5%	150.41	3.9%	44.29	1.7%
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,011.74</b>	<b>65.2%</b>	<b>2,786.23</b>	<b>73.0%</b>	<b>1,502.07</b>	<b>58.3%</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	173.58	11.2%	195.56	5.1%	65.52	2.5%
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	-	0.0%	(102.01)	(2.7%)	(210.09)	(8.2%)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>713.16</b>	<b>46.0%</b>	<b>1,124.58</b>	<b>29.5%</b>	<b>930.73</b>	<b>36.1%</b>
(ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	(445.46)	(28.7%)	(414.95)	(10.9%)	(132.43)	(5.1%)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>267.70</b>	<b>17.3%</b>	<b>709.63</b>	<b>18.6%</b>	<b>798.30</b>	<b>31.0%</b>
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(20.96)	(1.4%)	(41.96)	(1.1%)	(114.74)	(4.5%)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>246.75</b>	<b>15.9%</b>	<b>667.66</b>	<b>17.5%</b>	<b>683.56</b>	<b>26.5%</b>

### 9.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

##### **สินทรัพย์**

สินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย จากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีทั้งสิ้น 43,262.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 262.86 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.61 และเพิ่มขึ้นจาก ปี 2560 จำนวน 5,084.25 ล้านบาท

บริษัทดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า สินทรัพย์ส่วนใหญ่จึงได้แก่ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 82.5 81.5 และ 90.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาในรายละเอียด พบว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 34.9 และ 33.3 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามลำดับ ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นสินทรัพย์ที่จะสร้างรายได้ให้แก่บริษัทในอนาคต โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ในส่วนดังกล่าวรวมกันจำนวน 29,038.43 และ 29,493.05 ล้านบาท ตามลำดับ

##### **หนี้สิน**

จากงบแสดงฐานะทางการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2562 หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย มีทั้งสิ้น 17,690.09 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 (17,618.79 ล้านบาท) จำนวน 1,188.61 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.79 และเพิ่มขึ้นจากปี 2560 (11,151.89 ล้านบาท) จำนวน 2,927.08 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 26.25 ตามลำดับ บริษัทมีหนี้สินหลักจากหุ้นกู้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 12,000.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นหนี้สินระยะยาวสูงถึงร้อยละ 27.7 ของสินทรัพย์รวม หรือร้อยละ 67.83 ของหนี้สินรวม

##### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 25,571.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 637.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.56 จากปี 2561 (25,380.28 ล้านบาท) และเพิ่มขึ้นจำนวน 191.66 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.76 จากปี 2560 (24,934.24 ล้านบาท) ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จะประกอบด้วยส่วนหลัก 3 ส่วน ได้แก่ หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว 1,834.14 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ 19,838.38 ล้านบาท ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปี 2561 และกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 3,625.91 ล้านบาท

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

### รายได้

รายได้รวมของบริษัทสำหรับงวด 9 เดือนปี 2561 (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561) จำนวน 3,817.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบบัญชีเดียวกัน ปี 2560 (1 มกราคม 2560 ถึง 30 กันยายน 2560) จำนวน 2,265.94 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 146.07 สาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 2,061.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม สำหรับรอบเวลา 9 เดือนของปี 2561 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTREIT มูลค่ารวม 1,693 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2562 (รอบบัญชี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561) บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 2,577.36 ล้านบาท

สำหรับไตรมาสแรกของปี 2562 และรอบระยะเวลาบัญชี 9 เดือนปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 รายได้ที่มีสัดส่วนสูงสุดได้แก่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสัดส่วนถึง ร้อยละ 78.6 และ ร้อยละ 57.9 ตามลำดับ ต่างจากรอบระยะเวลาบัญชี 9 เดือนปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ที่มีรายได้หลักคือรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง คิดเป็น ร้อยละ 67.3

### ค่าใช้จ่าย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายก่อน “กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า” กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้” จำนวน 2,786.23 ล้านบาท โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 57.19 ของค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชี รองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ร้อยละ 16.1) โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มมากขึ้นมาจากการเติบโตของบริษัท ทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น และต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง (ร้อยละ 9.0) ต่างจาก ช่วงระยะเวลาเดียวกันปี 2560 (30 กันยายน 2560) ที่มีค่าใช้จ่ายหลัก คือ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ร้อยละ 23.0) รองลงมาคือต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง (ร้อยละ 20.5)

สำหรับไตรมาสแรกของปี 2562 และรอบระยะเวลาบัญชี 9 เดือนปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ค่าใช้จ่ายที่มีสัดส่วนสูงสุด ได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 44.0 รองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ร้อยละ 7.1)

### กำไร

บริษัทมีกำไรสุทธิ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 667.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 420.92 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 170.6 จากรอบระยะเวลาเดียวกันปี 2560 ที่จำนวน 246.75 ล้านบาท เนื่องมาจากกำไรในการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มมากขึ้น

สำหรับในไตรมาสแรกของปี 2562 บริษัทมีกำไรจำนวน 683.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิงวด 9 เดือนของปี 2561 จำนวน 15.90 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.38

## เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### 1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ก่อตั้งเมื่อปี 2521 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเชิงที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์กรรม สำหรับโครงการเชิงที่อยู่อาศัยประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ภายใต้แบรนด์ที่หลากหลาย ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายทุกระดับราคา ส่วนโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ

GOLD ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2537 และได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2537 โดยเหตุการณ์ที่สำคัญในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมามีดังนี้

เดือน - ปี	เหตุการณ์สำคัญ
มกราคม 2559	GOLD ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 จากเดิม 7,780,590,264.25 บาท เป็น 11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท ตามมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558
มกราคม 2559	GOLD ได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนใหม่ขึ้นภายใต้ชื่อ “บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด” เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2559 โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ซึ่งบริษัทร่วมที่จัดตั้งขึ้นใหม่นี้จะเป็นบริษัทผู้พัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์-สามย่าน มิตรทาวน์
เมษายน 2559	ณ วันที่ 25 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ GOLD ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2558 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นเงิน 198,083,620 บาท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในปี 2558 ไปแล้ว จำนวน 0.05 บาท เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2558 อนุมัติยกเลิกมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2548 ในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทยังไม่ได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว และมติดังกล่าวไม่สอดคล้องกับสถานะทางการเงินของ GOLD ในปัจจุบัน อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 7,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั่วไป และ / หรือชำระคืนเงินกู้ และ / หรือใช้ในการลงทุนของ GOLD และบริษัทย่อย และ / หรือใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ GOLD และบริษัทย่อย หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
กันยายน 2559	GOLD ได้รับการปรับเพิ่มอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กรจากเดิมที่ BBB แนวโน้มคงที่ ขึ้นเป็น BBB+ แนวโน้มคงที่ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
พฤศจิกายน 2559	เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 GOLD มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 3,000 ล้านบาท ตามมติ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ภายในวงเงินไม่เกิน 7,000 ล้านบาท
พฤษภาคม 2560	สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (TIA) ได้ประเมินผลการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ GOLD ครั้งที่ 24 ในวันที่ 26 เมษายน 2560 ได้คะแนนเต็ม 100 และเป็นการได้คะแนนเต็มร้อยละติดต่อกันเป็นระยะเวลา 4 ปี
มิถุนายน 2560	เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2560 GOLD มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท ตามมติ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ภายในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี เสนอขาย ต่อผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย ดอกเบี้ยร้อยละ 3.30 ต่อปี

เดือน - ปี	เหตุการณ์สำคัญ
สิงหาคม 2560	เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 GOLD มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท ตามมติ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ภายในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี เสนอขายต่อ ผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย ดอกเบี้ยร้อยละ 3.09 ต่อปี
กันยายน 2560	GOLD ได้จัดทำแบบประเมินตนเองในเรื่องมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน และได้ยื่นแบบประเมินเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2560 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย มีมติให้การรับรองบริษัทว่าเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต โดยใบรับรองจะมีอายุ 3 ปี นับจากวันที่มีมติให้การรับรอง
ตุลาคม 2560	GOLD ได้รับผลการประเมิน CGR ในระดับดีเลิศประจำปี 2560 (5 ดาว) จากโครงการสำรวจ การกำกับดูแลกิจการบริษัทไทย หลักเกณฑ์ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2560
มกราคม 2561	ณ วันที่ 18 มกราคม 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ GOLD ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจาก ผลประกอบการปี 2560 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.25 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 580,930,000 บาท โดยกำหนดให้จ่ายเงินปันผลในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 พร้อมกับอนุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2560 เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 60 ล้านบาท
กุมภาพันธ์ 2561	เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 GOLD มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ภายในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ดอกเบี้ยร้อยละ 3.35 ต่อปี
มิถุนายน 2561	GOLD ได้รับรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards 2018 จากโครงการบ้านเดี่ยว THE Grand และทาวน์โฮม Golden Town
สิงหาคม 2561	อาคาร เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ได้รับรางวัลดีเด่นประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน GOLD ได้รับรางวัล “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น พ.ศ. 2561” จากโครงการ GRANDIO ลาดพร้าวเกษตรวมมิตร และโครงการ “GOLDEN TOWN วงศ์สว่าง - แคราย” ซึ่งจัดโดยบริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียวลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ในวันที่ 24 สิงหาคม 2561 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด คงอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัท ผ่านดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ BBB+ แนวโน้มคงที่
ตุลาคม 2561	GOLD ได้รับผลการประเมิน CGR ในระดับดีเลิศประจำปี 2560 (5 ดาว) จากโครงการสำรวจ การกำกับดูแลกิจการบริษัทไทย หลักเกณฑ์ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2560

**ข้อมูลทั่วไปของ GOLD**

ชื่อบริษัท	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเชิงที่อยู่อาศัย (ซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์โฮม ภายใต้แบรนด์ที่หลากหลาย) และเชิงพาณิชย์กรรม (ซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร)
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107537002273
ที่ตั้งบริษัท	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวง สีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10510
เบอร์โทรศัพท์	0-2764 -6200
เบอร์โทรสาร	0-2764 -6222
ทุนจดทะเบียน	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท

**2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ**

ปัจจุบัน GOLD ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์กรรม แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 53 โครงการ โครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม จำนวน 5 โครงการ และโครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโรงแรม จำนวน 5 โครงการ และโครงการสนามกอล์ฟอีก 1 โครงการ

**โครงการปัจจุบัน**

โครงการปัจจุบันของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวนทั้งหมด 53 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการมูลค่าขายและรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย (Pre-sale)		รายได้ (รับรู้จากยอดโอนแล้ว)		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
ไกลด์ตัน ทาวน์	27	9,483	26,908	6,272	18,302	5,077	14,791	3,211	8,606
ไกลด์ตัน ซิตี้	1	495	1,733	494	1,729	493	1,725	1	4
<b>ยอดรวมโครงการทาวน์โฮม</b>	<b>28</b>	<b>9,978</b>	<b>28,641</b>	<b>6,766</b>	<b>20,031</b>	<b>5,570</b>	<b>16,516</b>	<b>3,212</b>	<b>8,610</b>
ไกลด์ตัน นีโอ	8	1,305	7,284	1,091	6,254	714	3,315	214	1,030
ไกลด์ตัน วิลเลจ	2	403	2,237	403	2,237	403	2,237	-	-
ไกลด์ตัน เพลสทีจ	2	243	2,243	216	1,965	214	1,942	27	279
แกรนด์โอ	2	342	3,280	126	1,211	48	410	216	2,070
เดอะ แกรนด์	9	1,290	15,732	982	11,036	970	10,841	308	4,696
ทู แกรนด์ โมนาโค	1	77	1,872	21	673	19	590	56	1,200
<b>ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด</b>	<b>24</b>	<b>3,660</b>	<b>32,648</b>	<b>2,839</b>	<b>23,376</b>	<b>2,368</b>	<b>19,335</b>	<b>821</b>	<b>9,275</b>
ไกลด์ตัน บิส	1	33	184	23	134	22	128	10	50
<b>ยอดรวมโครงการอาคารพาณิชย์</b>	<b>1</b>	<b>33</b>	<b>184</b>	<b>23</b>	<b>134</b>	<b>22</b>	<b>128</b>	<b>10</b>	<b>50</b>
<b>ยอดรวมทั้งหมด</b>	<b>53</b>	<b>13,671</b>	<b>61,473</b>	<b>9,628</b>	<b>43,541</b>	<b>7,960</b>	<b>35,979</b>	<b>4,043</b>	<b>17,935</b>

ที่มา: รายงานประจำปี ตุลาคม 2560 - กันยายน 2561 ของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



จากตารางข้างต้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เมื่อพิจารณามูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 61,473 ล้านบาท หักด้วย ยอดขายที่มีการรับรู้เป็นรายได้ (โอนแล้ว) จำนวน 35,979 ล้านบาท คงเหลือยอดที่จะสามารถรับรู้เป็นรายได้ใน อนาคตอีกจำนวน 25,494 ล้านบาท

### โครงการที่อยู่อาศัย

GOLD และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเป็นการพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆใน โครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยผลิตภัณฑ์ของ บริษัทมีแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัท ดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
บ้านเดี่ยว	The Grand	10 - 40 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดอะ แกรนด์ พระราม 2</li> <li>เดอะ แกรนด์ วงแหวน - ประชาอุทิศ</li> <li>เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า</li> <li>เดอะ แกรนด์ บางนา - วงแหวน</li> </ul>
	Two Monaco		<ul style="list-style-type: none"> <li>ทูแกรนด์ โมนาโก บางนา - วงแหวน</li> </ul>
	Golden Prestige	7 - 10 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น เพรสทีจ รัชพล - สุขุมวิท 5</li> <li>โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย - วงแหวน</li> </ul>
	Grandio		<ul style="list-style-type: none"> <li>แกรนด์ไฮ ลาดพร้าว - เกษตรนวมินทร์</li> <li>แกรนด์ไฮ บางแค</li> </ul>
บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	Golden Village	5 - 7 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น วิลเลจ บางนา - กิ่งแก้ว</li> <li>โกลเด้น วิลเลจ อ่อนนุช - พัฒนาการ</li> </ul>
บ้านแฝด	Golden Neo	3.5 - 7 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น นีโอ พระราม 2</li> <li>โกลเด้น นีโอ ๒ พระราม 2</li> <li>โกลเด้น นีโอ บางนา - กิ่งแก้ว</li> <li>โกลเด้น นีโอ ชัยพฤกษ์ - วงแหวน</li> <li>โกลเด้น นีโอ ลาดพร้าว - เกษตรนวมินทร์</li> <li>โกลเด้น นีโอ บางแค</li> <li>โกลเด้น นีโอ สาทร</li> </ul>
ทาวน์เฮ้าส์ 2 - 3 ชั้น	Golden City	3 - 5 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า - ราษฎร์นวมินทร์</li> </ul>
ทาวน์โฮม 2 ชั้น	Golden Town	2 - 3 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น ทาวน์ รัตนาธิเบศร์ - สถานีรถไฟบางพลู</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช - พัฒนาการ</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ บางนา - กิ่งแก้ว</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ - วงแหวน</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ ๒ อ่อนนุช - พัฒนาการ</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ รามอินทรา - คูบอน</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ พระราม 2</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช - ลาดกระบัง</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ วงศ์สว่าง - รัชดา</li> </ul>

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• โกลเด้น ทาวน์ บางนา - สวนหลวง</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ๒ สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ศรีราชา - อัสสัมชัญ</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ๒ ลาดพร้าว - เกษตรอนวมินทร์</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ รัตนาธิเบศร์ - สถานีรถไฟฟ้ามหานคร</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ๒ ปิ่นเกล้า - จรัญสนิทวงศ์</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ๒ อ่อนนุช - ลาดกระบัง</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ๓ สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ๒ พระราม 2</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ๒ บางนา - สวนหลวง</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ วิกาวดี - แจ่งวัฒนะ</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ วงศ์สว่าง - แควย</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ เพชรเกษม</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ศรีนครินทร์ - สุขุมวิท</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ อัญญา</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ บางแค</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ พหลโยธิน - สะพานใหม่</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ รามอินทรา - รวงแหวน</li> </ul>
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	Golden Biz	5 - 7 ล้านบาท	• โกลเด้น บิส บางนา - กิ่งแก้ว

### โครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม GOLD มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพ ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้ GOLD สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน GOLD มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม อาคารสำนักงาน และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ดังนี้

โครงการ	ประเภทของโครงการ	บริหารโครงการ/ เจ้าของ	ขนาด
<b>โครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม:</b>			
โกลเด้นแลนด์ บิวติง	อาคารสำนักงาน	บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด	11,000 ตร.ม.
เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	อาคารสำนักงาน	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	48,000 ตร.ม.
สามย่าน มิตรทาวน์ <sup>1</sup>	Mixed Use Complex	บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	222,000 ตร.ม.
สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ <sup>2</sup>	อาคารสำนักงาน	บริษัท นอร์ท สาทร เรียดตี้ จำกัด/ GV REIT	73,000 ตร.ม.
ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ <sup>2</sup>	อาคารสำนักงาน	บริษัท นอร์ท สาทร เรียดตี้ จำกัด/ GV REIT	26,000 ตร.ม.
<b>โครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโรงแรม:</b>			
โมเดน่า บายเฟรเซอร์ กรุงเทพฯ	โรงแรม	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	239 ห้อง

โครงการ	ประเภทของโครงการ	บริหารโครงการ/ เจ้าของ	ขนาด
ดับเบิลยู กรุงเทพฯ	โรงแรม	บริษัท นอร์ธ สแควร์ โฮเทล จำกัด (บริษัทร่วม)	403 ห้อง
เมย์แฟร์ แมริออท	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ / โรงแรม	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	164 ห้อง
เดอะ แอสคอต สแควร์	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ / โรงแรม	บริษัท สแควร์ทรีพีล จำกัด	177 ห้อง
สกาย วิลล่าส์	ห้องชุดพักอาศัย	บริษัท สแควร์ทรีพีล จำกัด	3 ห้อง
<b>โครงการอื่นๆ:</b>			
พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ (ชื่อเดิม: วอลยาว พานอรามา)	ที่ดินจัดสรร รีสอร์ท และสนามกอล์ฟ	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,000 ไร่

ที่มา: รายงานประจำปี ตุลาคม 2560 - กันยายน 2561 ของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: <sup>1</sup>บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด เป็นการร่วมทุนระหว่าง GOLD และกลุ่มที่ซีซี โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 49

<sup>2</sup>เป็นอาคารที่ GOLD เป็นผู้บริหารอาคารให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ (GVREIT)

### โครงสร้างรายได้ของ GOLD บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

ผลิตภัณฑ์หรือบริการ	งปี 2560*		สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2560 (สิ้นสุด 30 ก.ย. 60)		งปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,571.39	86.3	8,069.78	86.3	14,052.93	88.90
รายได้จากการเช่าและการบริการ	837.24	6.8	636.79	6.8	958.89	6.10
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	508.27	4.1	394.45	4.2	551.42	3.50
รายได้ค่าบริการโครงการ	106.99	0.9	79.22	0.8	142.78	0.90
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	22.64	0.2	16.95	0.2	26.99	0.20
รายได้อื่น:						
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	90.04	0.7	90.04	1.0	-	-
- รายได้จากเงินลงทุน	15.84	0.1	9.80	0.1	13.53	0.10
- รายได้อื่นๆ	102.46	0.9	55.09	0.6	49.12	0.30
<b>รวม</b>	<b>12,254.87</b>	<b>100.00</b>	<b>9,352.12</b>	<b>100.00</b>	<b>15,795.66</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: รายงานประจำปี ตุลาคม 2560 - กันยายน 2561 ของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: \* แสดงไว้เพื่อการเปรียบเทียบเท่านั้น

### 3. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2561 GOLD มีทุนจดทะเบียน 11,037.67 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 11,037.67 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,323.72 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	927,642,930	39.92
2	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	912,829,675	39.28
3	DBS BANK LTD	51,204,840	2.20
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด <sup>1</sup>	18,589,856	0.80
5	กองทุนเปิด บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการเลี้ยงชีพ	18,400,600	0.79
6	กองทุนเปิด บัวหลวงปัจจัย 4 หุ้นระยะยาวปันผล	14,649,700	0.63
7	อื่นๆ	380,402,399	16.38
	<b>รวม</b>	<b>2,323,720,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ: <sup>1</sup> บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจโดยการออกตราสาร Non-Voting Depository Receipt (NVDR) ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขายให้แก่ผู้ลงทุน และนำเงินที่ได้จากการขาย NVDR ไปลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงไทยที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้ลงทุนที่ถือ NVDR สามารถรับสิทธิประโยชน์ทางการเงิน (Financial Benefit) ได้เสมือนลงทุนในหุ้น ของบริษัทจดทะเบียนทุกประการ ไม่ว่าจะเงินปันผล สิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน หรือ ใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) แต่ไม่มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### 4. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทของ GOLD ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ประกอบด้วยกรรมการ 9 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายวันชัย ศรทูลทัต	ประธานกรรมการ
2	นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร
3	นายสุธาปน สิริวัฒนภักดี	กรรมการ
4	นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ
5	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ
6	นายชายน้อย เผื่อนโกสุ่ม	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
7	นายอุดม พัวสกุล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
8	นายชินวัฒน์ ชินแสงอร่าม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
9	นายธนพล ศิริธนชัย	ประธานอำนวยการ / กรรมการ

ที่มา: รายงานประจำปี ตุลาคม 2560 - กันยายน 2561 ของ GOLD

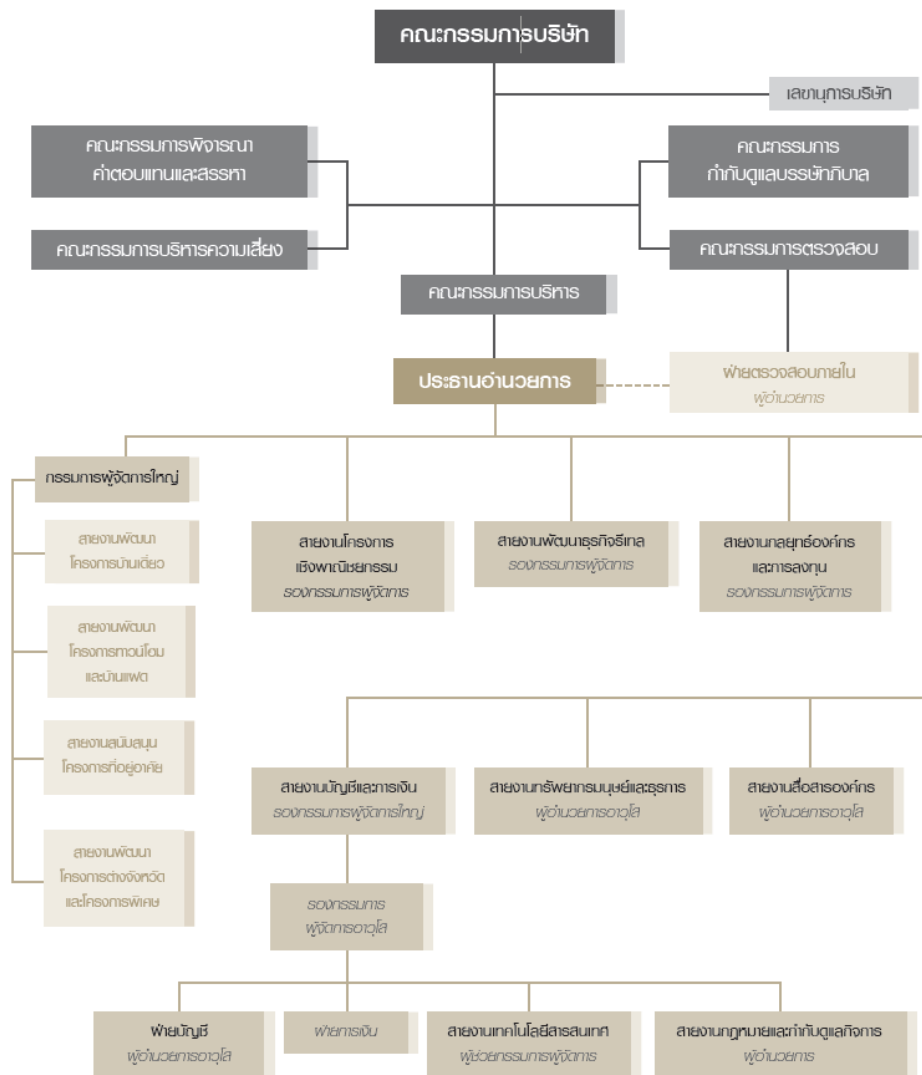
## 5. รายชื่อผู้บริหาร

ผู้บริหารของ GOLD ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายปณต สิริวัฒน์ภักดี	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการบริหาร
3	นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการบริหาร
4	นายแสนผิน สุชี	กรรมการบริหาร
5	นายสมบุรณ์ วจินชัชวาล	กรรมการบริหาร
6	นายกำพล ปุญโสณี	กรรมการบริหาร

ที่มา: รายงานประจำปี ตุลาคม 2560 - กันยายน 2561 ของ GOLD

## 6. โครงสร้างองค์กรของ GOLD



ที่มา: รายงานประจำปี 2561 ของ GOLD

## 7. รายงานฐานะทางการเงินของ GOLD

เนื่องจาก GOLD ได้เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชีของกลุ่มบริษัทจากเดิมคือวันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี เป็นวันที่ 1 ตุลาคม ถึง วันที่ 30 กันยายน ของปีถัดไป โดยเริ่มตั้งแต่วงดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นต้นไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 สำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับงวดสามเดือนปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงบกำไรขาดทุน สำหรับงวด 9 เดือนปี 2560 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 30 กันยายน 2560 สำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561

### 7.1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบปี 2560 (30 ก.ย. 60)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2561 (30 ก.ย. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	งบไตรมาส 1/2562 (31 ธ.ค. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	905.97	2.9%	1,018.44	2.6%	1,141.70	2.7%
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	9.86	0.0%	8.75	0.0%	8.77	0.0%
ลูกหนี้การค้า	68.27	0.2%	56.61	0.1%	55.28	0.1%
ลูกหนี้อื่น	82.10	0.3%	120.21	0.3%	150.89	0.4%
ลูกหนี้และเงินที่ตรงจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9.75	0.0%	10.01	0.0%	26.13	0.1%
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	15,553.18	50.5%	23,747.15	60.6%	27,076.07	63.5%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	161.06	0.5%	195.96	0.5%	215.26	0.5%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>16,790.19</b>	<b>54.5%</b>	<b>25,157.13</b>	<b>64.2%</b>	<b>28,674.10</b>	<b>67.3%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	5.46	0.0%	5.25	0.0%	5.25	0.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2,952.07	9.6%	1,965.09	5.0%	1,953.32	4.6%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	-	0.0%	1,435.22	3.7%	1,428.76	3.4%
ลูกหนี้และเงินที่ตรงจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	232.58	0.8%	232.58	0.6%	232.58	0.5%
ค่าความนิยม	1.63	0.0%	1.63	0.0%	1.63	0.0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,557.55	21.3%	6,222.99	15.9%	6,137.21	14.4%
สิทธิการเช่า	1,019.31	3.3%	966.84	2.5%	953.88	2.2%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,539.67	8.2%	2,462.61	6.3%	2,472.10	5.8%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	20.19	0.1%	37.91	0.1%	42.15	0.1%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	244.22	0.8%	277.63	0.7%	289.49	0.7%
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	406.79	1.3%	394.98	1.0%	394.93	0.9%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	35.00	0.1%	41.81	0.1%	38.43	0.1%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>14,014.48</b>	<b>45.5%</b>	<b>14,044.53</b>	<b>35.8%</b>	<b>13,949.73</b>	<b>32.7%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>30,804.67</b>	<b>100.0%</b>	<b>39,201.66</b>	<b>100.0%</b>	<b>42,623.82</b>	<b>100.0%</b>

(หน่วย: ล้านบาท)	งบปี 2560 (30 ก.ย. 60)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2561 (30 ก.ย. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม	งบไตรมาส 1/2562 (31 ธ.ค. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์ รวม
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	0.0%	3,412.66	8.7%	2,883.86	6.8%
เจ้าหนี้การค้า	1,442.50	4.7%	2,242.97	5.7%	2,788.80	6.5%
เจ้าหนี้อื่น	1,000.41	3.2%	1,123.52	2.9%	1,026.90	2.4%
เจ้าหนี้และเงินที่ตรงจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.16	0.0%	0.03	0.0%	0.15	0.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	144.62	0.5%	249.00	0.6%	198.70	0.5%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	-	0.0%	-	0.0%	3,000.00	7.0%
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	306.06	1.0%	306.06	0.8%	306.06	0.7%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	136.06	0.4%	241.56	0.6%	321.69	0.8%
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.24	0.0%	16.57	0.0%	5.69	0.0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	260.08	0.8%	276.53	0.7%	335.88	0.8%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,292.13</b>	<b>10.7%</b>	<b>7,868.91</b>	<b>20.1%</b>	<b>10,867.73</b>	<b>25.5%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	357.33	1.2%	705.62	1.8%	766.62	1.8%
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	510.74	1.7%	525.54	1.3%	529.27	1.2%
ตัวเงินจ่ายระยะยาว	-	0.0%	245.39	0.6%	246.78	0.6%
หุ้นกู้	4,995.72	16.2%	6,996.19	17.8%	6,992.02	16.4%
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	6,741.67	21.9%	6,435.61	16.4%	6,358.52	14.9%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	219.18	0.7%	190.28	0.5%	188.84	0.4%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	60.17	0.2%	75.62	0.2%	81.97	0.2%
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	131.64	0.4%	119.72	0.3%	92.43	0.2%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	132.37	0.4%	149.09	0.4%	153.45	0.4%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>13,148.80</b>	<b>42.7%</b>	<b>15,443.06</b>	<b>39.4%</b>	<b>15,409.90</b>	<b>36.2%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>16,440.93</b>	<b>53.4%</b>	<b>23,311.96</b>	<b>59.5%</b>	<b>26,277.63</b>	<b>61.7%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น	-	-	-	-	-	0.0%
ทุนจดทะเบียน	11,037.67	35.8%	11,037.67	28.2%	11,037.67	25.9%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	11,037.67	35.8%	11,037.67	28.2%	11,037.67	25.9%
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	1,714.25	5.6%	1,714.25	4.4%	1,714.25	4.0%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	264.76	0.9%	446.96	1.1%	446.96	1.0%
ยังไม่ได้จัดสรร	1,607.04	5.2%	2,959.59	7.5%	3,418.65	8.0%
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้						
การควบคุมเดียวกัน	29.53	0.1%	29.53	0.1%	29.53	0.1%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>14,653.25</b>	<b>47.6%</b>	<b>16,187.99</b>	<b>41.3%</b>	<b>16,647.06</b>	<b>39.1%</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(289.51)	(0.9%)	(298.30)	(0.8%)	(300.87)	(0.7%)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>14,363.74</b>	<b>46.6%</b>	<b>15,889.70</b>	<b>40.5%</b>	<b>16,346.19</b>	<b>38.3%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>30,804.67</b>	<b>100.0%</b>	<b>39,201.66</b>	<b>100.0%</b>	<b>42,623.82</b>	<b>100.0%</b>

7.2. งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2560 (สิ้นสุด 30 ก.ย. 60)	ร้อยละต่อ รายได้รวม	งบปี 2561 (สิ้นสุด 30 ก.ย. 61)	ร้อยละต่อ รายได้รวม	งบไตรมาส 1/2562 (สิ้นสุด 31 ธ.ค. 61)	ร้อยละต่อ รายได้รวม
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,069.78	86.3%	14,052.93	89.0%	3,760.60	88.7%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	636.79	6.8%	958.89	6.1%	238.69	5.6%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	394.45	4.2%	551.42	3.5%	144.42	3.4%
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	16.95	0.2%	26.99	0.2%	9.17	0.2%
รายได้ค่าการจัดการ	79.22	0.8%	142.78	0.9%	48.06	1.1%
รายได้จากการลงทุน	9.80	0.1%	13.52	0.1%	3.84	0.1%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	90.04	1.0%	-	0.0%	-	0.0%
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก	0.32	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
รายได้อื่น	54.76	0.6%	49.12	0.3%	36.21	0.9%
<b>รวมรายได้</b>	<b>9,352.12</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,795.66</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,240.98</b>	<b>100.0%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,519.66	59.0%	9,502.38	60.2%	2,646.56	62.4%
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	416.70	4.5%	567.34	3.6%	154.69	3.6%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	278.96	3.0%	377.82	2.4%	98.30	2.3%
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	8.77	0.1%	13.67	0.1%	2.87	0.1%
ต้นทุนค่าการจัดการ	43.68	0.5%	86.17	0.5%	23.06	0.5%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	669.92	7.2%	1,146.70	7.3%	329.89	7.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,016.40	10.9%	1,416.36	9.0%	398.42	9.4%
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	8.55	0.1%	20.31	0.1%	3.70	0.1%
ต้นทุนทางการเงิน	136.28	1.5%	67.71	0.4%	20.39	0.5%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>8,098.91</b>	<b>86.6%</b>	<b>13,198.45</b>	<b>83.6%</b>	<b>3,677.87</b>	<b>86.7%</b>
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,253.21	13.4%	2,597.21	27.8%	563.11	6.0%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	69.62	0.7%	75.63	0.5%	19.85	0.5%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>1,322.83</b>	<b>14.1%</b>	<b>2,672.85</b>	<b>16.9%</b>	<b>582.96</b>	<b>13.7%</b>
(ค่าใช้จ่าย) ผลประโยชน์ภาษีเงินได้	(236.35)	(2.5%)	(572.24)	(3.6%)	(126.46)	(3.0%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>1,086.48</b>	<b>11.6%</b>	<b>2,100.61</b>	<b>13.3%</b>	<b>456.49</b>	<b>10.8%</b>



### 7.3. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

##### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของ GOLD และบริษัทย่อย จากงบแสดงฐานะทางการเงิน ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 มีทั้งสิ้น 42,623.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก จำนวน 39,201.66 ล้านบาทในปี 2561 จำนวน 3,422.17 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 8.73 และเพิ่มขึ้นจาก จำนวน 30,804.67 ล้านบาทในปี 2560 จำนวน 11,819.15 ล้านบาท

GOLD ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์กรรม สินทรัพย์ส่วนใหญ่จึงได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา รวมไปถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 63.5 ร้อยละ 60.6 และ ร้อยละ 50.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีสัดส่วนร้อยละ 14.4 ร้อยละ 15.9 และ ร้อยละ 21.9 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยในปี 2561 GOLD กำหนดกลยุทธ์ให้เป็นปีแห่งการสร้างมูลค่าเพิ่ม (Adding Value) มีการเปิดโครงการพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นมากถึง 19 โครงการ GOLD มีผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มเป็นร้อยละ 7.83 ในส่วนธุรกิจพัฒนาอาคารเชิงพาณิชย์กรรม อาคาร เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ มีอัตราการเช่าเกือบเต็มโครงการ มูลค่าของโครงการเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน พร้อมเป็นทุนเพื่อการขยายตัวในอนาคตของ GOLD

##### หนี้สิน

จากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 หนี้สินรวมของ GOLD และบริษัทย่อย มีทั้งสิ้น 26,277.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ ปี 2561 (23,311.96 ล้านบาท) จำนวน 2,965.67 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 12.7 และเพิ่มขึ้นจาก ณ ปี 2560 (16,440.93 ล้านบาท) จำนวน 9,836.71 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 59.8 ตามลำดับ GOLD มีหนี้สินหลักจากหุ้นกู้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 6,992.02 ล้านบาท) ซึ่งเป็นหนี้สินระยะยาวสูงถึงร้อยละ 16.1 ของสินทรัพย์รวม หรือร้อยละ 26.6 ของหนี้สินรวม

##### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 42,623.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 (39,201.66 ล้านบาท) จำนวน 3,422.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.73 และเพิ่มขึ้นจำนวน 11,819.15 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 38.4 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (30,804.67 ล้านบาท) ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จะประกอบด้วยส่วนหลัก 3 ส่วน ได้แก่ หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว จำนวน 11,037.67 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ 1,714.25 ล้านบาท ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 3,418.65 ล้านบาท

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

### รายได้

รายได้รวมของ GOLD สำหรับปี 2561 มีจำนวน 15,795.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวด 9 เดือน ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 6,443.54 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 42.58 สาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 5,983.15 ล้านบาท เนื่องมาจากการเปิดโครงการใหม่ 19 โครงการ โดย 1 ในนั้นเป็นโครงการในต่างจังหวัด และขายโอนหมดปิดโครงการไป 8 โครงการ ตามแนวโน้มการดำเนินธุรกิจของ GOLD ที่จะยังคงเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการขายมากขึ้นกว่านี้ เนื่องจากช่วงระยะเวลาที่ GOLD ยังมุ่งเน้นการเติบโตด้านรายได้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายรายได้โดยรวม อยู่ใน 5 อันดับแรกของอุตสาหกรรม ซึ่งการเติบโตด้วยการขายทำได้รวดเร็วกว่า ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและโรงแรม (อ้างอิงจากแบบ 56-1 ปี 2561 ของ GOLD) ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2562 GOLD มีรายได้รวม จำนวน 4,240.98 ล้านบาท

สำหรับไตรมาสแรกของปี 2562 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 รายได้ที่มีสัดส่วนสูงสุดได้แก่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสัดส่วนถึง ร้อยละ 88.7 ร้อยละ 89.0 และ ร้อยละ 86.3 ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 GOLD มีค่าใช้จ่ายก่อน “กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้” จำนวน 13,198.45 ล้านบาท โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 72.0 ของค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชี และร้อยละ 60.2 ของรายได้รวม รองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ร้อยละ 9.0) เพิ่มขึ้นจากงวด 9 เดือน ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 (8,098.91 ล้านบาท) จำนวน 5,099.54 ล้านบาท ซึ่งมีค่าใช้จ่ายหลัก คือ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 59.0 รองลงมาคือ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ร้อยละ 10.9)

สำหรับไตรมาสแรกของปี 2562 ค่าใช้จ่ายที่มีสัดส่วนสูงสุด ได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 62.4 รองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ร้อยละ 9.4)

### กำไร

GOLD มีกำไรสุทธิ สำหรับปี 2561 จำนวน 2,100.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,014.13 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 48.3 จากงวด 9 เดือน ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 (1,086.48 ล้านบาท) จากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอัตราการเติบโต ในขณะที่ค่าใช้จ่าย เพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่า ทำให้กำไรสุทธิปรับตัวขึ้นได้ดี

สำหรับในไตรมาสแรกของปี 2562 บริษัทมีกำไรจำนวน 456.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.8 ของรายได้รวม

## เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Holdings (Thailand) Co.,Ltd. หรือ "FPHT") เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2558 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 13,500 ล้านบาท โดยประกอบธุรกิจจากการลงทุนในบริษัทอื่นและบริการให้คำปรึกษา

FPHT เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส (ประเทศไทย) พีทีอี ลิมิเตด (Fraser's (Thailand) Pte Ltd.) และบริษัท เฟรเซอร์ส (ประเทศไทย) พีทีอี ลิมิเตด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยท์ ลิมิเตด (Fraser's Centrepont Limited หรือ "FCL") ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในอันดับต้นในประเทศสิงคโปร์ โดย FPHT มีประวัติการดำเนินงานที่สำคัญในช่วงเวลาที่ผ่านมามีดังนี้

9 พ.ย. 2558	FPHT เป็นบริษัทนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นโดย FPL โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วเริ่มแรก 1,000,000 บาท
14 ม.ค. 2559	FPHT ได้ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญใหม่จำนวน 685,700,997 หุ้นใน GOLD ทำให้ FPL ถือหุ้นประมาณ ร้อยละ 29.5 ใน GOLD
10 ก.พ. 2559	FPHT เพิ่มทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วเป็น 10,000,000 บาท
2 มี.ค. 2559	FPHT ได้เสร็จสิ้นการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 142,000,000 หุ้นใน GOLD ทำให้ FPHT มีส่วนได้เสียใน GOLD เพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 35.6
28 ต.ค. 2559	FPHT เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 13,500,000,000 บาทโดยมีทุนชำระแล้ว 3,382,500,000 บาท
24 พ.ย. 2559	ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 หลังจากเข้าทำรายการซื้อหุ้นเพิ่มเติมใน GOLD จำนวน 99,941,933 หุ้นเสร็จสิ้น ทำให้ FPHT มีส่วนได้เสียใน GOLD เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 39.9
13 ม.ค. 2560	FPHT ได้เพิ่มทุนชำระแล้วจาก 3,382,500,000 บาท เป็น 8,500,000,000 บาท
17 ม.ค. 2560	FPHT ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ TICON เป็นจำนวน 735,000,000 หุ้น ทำให้ FPHT ถือหุ้นประมาณร้อยละ 40.1 ของการถือหุ้นใน TICON
31 มี.ค. 2560	FPHT ได้ทำสัญญาระหว่างผู้ร่วมกิจการหรือผู้ร่วมลงทุน (Joint venture agreement) กับ บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("TCCAT") จัดตั้งบริษัทร่วมค้าใหม่ บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด ("OBH") ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาแบบผสมผสานในใจกลางกรุงเทพฯ โดย FPHT และ TCCAT จะมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 19.9 และ ร้อยละ 80.1 ใน OBH ตามลำดับ
23 พ.ค. 2560	ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 หลังจากเข้าทำรายการซื้อหุ้นเพิ่มเติมใน TICON จำนวน 1,635,400 หุ้นเสร็จสิ้น ทำให้ FPHT มีส่วนได้เสียใน TICON เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 40.19
24 ส.ค. 2560	ตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2560 หลังจากเข้าทำรายการซื้อหุ้นเพิ่มเติมใน TICON จำนวน 7,428,400 หุ้น สิ้น ทำให้ FPHT มีส่วนได้เสียใน TICON เพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 40.61
29 ก.ย. 2560	FPHT ได้เข้าทำรายการซื้อหุ้นเพิ่มเติมใน TICON จำนวน 6,120,000 หุ้น ทำให้ FPHT มีส่วนได้เสียใน TICON เพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 40.95

9 ม.ค. 2561	FPHT ได้ร่วมกับ TCCAT ตั้งบริษัทใหม่ที่มีชื่อว่า "Frasers Assets Co., Ltd" โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 และร้อยละ 51 ตามลำดับ เพื่อเป็นการลงทุนทั่วไป โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 3,000,000 บาท
พ.ค. 2561	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด ("FAS") ได้เข้าซื้อหลักทรัพย์ของ TICON ในสัดส่วนร้อยละ 26.10 ซึ่งเดิมถือโดย ROJNA ส่งผลให้ FPHT และ FAS มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TICON รวมร้อยละ 67.05 FAS จึงได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ TICON ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อของกลุ่มเฟรเซอร์ส มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TICON รวมร้อยละ 89.46

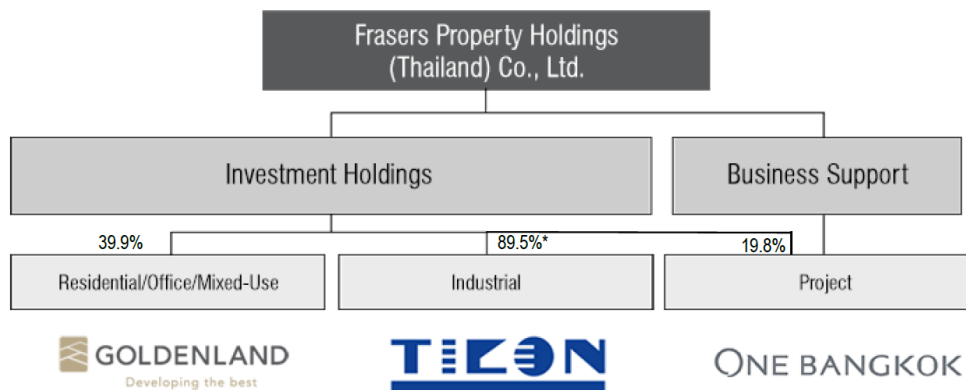
ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ภาพรวมธุรกิจ

FPHT เป็นบริษัทนิติบุคคลที่ถือครองเงินลงทุนในประเทศไทย ปัจจุบัน FPHT มีการลงทุนหลัก 2 แห่งคือ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("GOLD") และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("FPT") โดย FPHT ยังลงทุนในบริษัทอื่นและประกอบธุรกิจบริการให้คำปรึกษา

### โครงสร้างธุรกิจของ FPHT (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561)



\*หมายเหตุ: FPHT ถือหุ้น TICON ร้อยละ 89.46 โดยที่เป็นการถือหุ้นทางตรงร้อยละ 40.95 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านทาง FAS ร้อยละ 48.52

ที่มา: หนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นกู้มีประกันของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ครั้งที่ 2/2561 เสนอขายวันที่

### 3. รายชื่อผู้ถือหุ้นของ FPHT

ผู้ถือหุ้นของ FPHT ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2561 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	Frasers (Thailand) Pte Ltd <sup>1</sup>	13,499,998	99.999985%
2	นายเจีย คง ชุง	1	0.000007%
3	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	1	0.000007%

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นออกให้ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2561

หมายเหตุ: <sup>1</sup>FPL ถือหุ้นใน บริษัท Frasers (Thailand) Pte Ltd. ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

### 4. รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ FPHT

คณะกรรมการบริษัทของ FPHT ณ วันที่ 2 มกราคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล
1	นายปณต สิริวัฒนภักดี
2	นายเจีย คง ชุง
3	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์
4	นายลู ชู เหลียง

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของ FPHT ออกให้ ณ วันที่ 2 มกราคม 2562

### 5. รายงานฐานะการเงินของ FPHT

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 และงบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 9 พฤศจิกายน 2558 (วันที่เริ่มดำเนินงาน) ถึง 30 กันยายน 2559 สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 และสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 ที่ได้รับการตรวจสอบข้อมูลจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561

(หน่วย: ล้านบาท)	งบปี 2559 (30 ก.ย. 59)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2560 (30 ก.ย. 60)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2561 (30 ก.ย. 61)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5.02	0.1%	38.33	0.2%	4,312.76	13.0%
ลูกหนี้อื่น	-	0.0%	69.55	0.3%	64.75	0.2%
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.0%	-	0.0%	708.05	2.1%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.00	0.0%	0.70	0.0%	7.82	0.0%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>5.02</b>	<b>0.1%</b>	<b>108.58</b>	<b>0.5%</b>	<b>5,093.38</b>	<b>15.3%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการซื้อการลงทุน	17.36	0.3%	-	0.0%	-	0.0%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.0%	-	0.0%	13,482.70	40.6%
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้า	5,895.10	99.6%	20,212.37	99.5%	14,665.44	44.1%
อุปกรณ์	-	0.0%	0.54	0.0%	3.74	0.0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	0.0%	-	0.0%	1.21	0.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	0.0%	0.55	0.0%	0.06	0.0%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,912.46</b>	<b>99.9%</b>	<b>20,213.46</b>	<b>99.5%</b>	<b>28,153.15</b>	<b>84.7%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,917.48</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,322.03</b>	<b>100.0%</b>	<b>33,246.53</b>	<b>100.0%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	0.0%	2,988.60	14.7%	-	0.0%
เจ้าหนี้อื่น	114.55	1.9%	102.82	0.5%	149.75	0.5%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	0.0%	0.26	0.0%	9.23	0.0%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>114.55</b>	<b>1.9%</b>	<b>3,091.69</b>	<b>15.2%</b>	<b>158.98</b>	<b>0.5%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,945.00	32.9%	-	0.0%	-	0.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,982.68	67.3%	8,943.88	44.0%	8,958.06	26.9%
หุ้นกู้	-	0.0%	-	0.0%	10,983.20	33.0%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,927.68</b>	<b>100.2%</b>	<b>8,943.88</b>	<b>44.0%</b>	<b>19,941.26</b>	<b>60.0%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,042.23</b>	<b>102.1%</b>	<b>12,035.57</b>	<b>59.2%</b>	<b>20,100.24</b>	<b>60.5%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	10.00	0.2%	13,500.00	66.4%	13,500.00	40.6%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว - หุ้นสามัญ	10.00	0.2%	8,500.00	41.8%	13,500.00	40.6%
กำไรสะสม (ขาดทุน) สะสม	(134.75)	(2.3%)	(213.53)	(1.1%)	(353.72)	(1.1%)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(124.75)</b>	<b>(2.1%)</b>	<b>8,286.47</b>	<b>40.8%</b>	<b>13,146.28</b>	<b>39.5%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,917.48</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,322.03</b>	<b>100.0%</b>	<b>33,246.53</b>	<b>100.0%</b>

5.2 กำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2558 (วันที่เริ่มดำเนินงาน) ถึง 30 กันยายน 2559 สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 และสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี 9 พ.ย. 58 ถึง 30 ก.ย. 59	ร้อยละต่อ รายได้รวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 60	ร้อยละต่อ รายได้รวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 61	ร้อยละต่อ รายได้รวม
<b>รายได้</b>						
เงินปันผลรับ	41.39	99.5%	272.16	77.9%	307.01	53.7%
รายได้ค่าบริการและบริการให้คำปรึกษา	-	0.0%	67.28	19.3%	224.69	39.3%
ดอกเบี้ยรับ	0.20	0.5%	9.32	2.7%	33.32	5.8%
รายได้อื่น	0.01	0.0%	0.51	0.1%	6.28	1.1%
<b>รายได้รวม</b>	<b>41.59</b>	<b>100.0%</b>	<b>349.26</b>	<b>100.0%</b>	<b>571.30</b>	<b>100.0%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการบริหารและบริการให้คำปรึกษา	-	0.0%	58.44	16.7%	204.27	35.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.92	4.6%	37.08	10.6%	45.49	8.0%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>1.92</b>	<b>4.6%</b>	<b>95.52</b>	<b>27.3%</b>	<b>249.76</b>	<b>43.7%</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	<b>39.66</b>	<b>95.4%</b>	<b>253.75</b>	<b>72.7%</b>	<b>321.54</b>	<b>56.3%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(174.41)	(419.4%)	(332.53)	(95.2%)	(461.72)	(80.8%)
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(134.75)</b>	<b>(324.0%)</b>	<b>(78.78)</b>	<b>(22.6%)</b>	<b>(140.18)</b>	<b>(24.5%)</b>

**การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน**

**สินทรัพย์**

สินทรัพย์รวมของ FPHT จากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีทั้งสิ้น 33,246.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 30 กันยายน 2560 (20,322.03 ล้านบาท) จำนวน 12,924.49 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 13,482.70 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,274.43 ล้านบาท

FPHT ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่นและบริการให้คำปรึกษา โดยสัดส่วนของสินทรัพย์มักจะมีอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเป็นส่วนใหญ่ โดย ณ วันที่ 30 ก.ย. 59 30 ก.ย. 60 และ 30 ก.ย. 61 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 99.9 99.5 และ 84.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในรายละเอียดพบว่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 99.6 และ 99.5 ของสินทรัพย์รวมของ FPHT ณ วันที่ 30 ก.ย. 59 (5,895.10 ล้านบาท) และ ณ วันที่ 30 ก.ย. 60 (20,212.37 ล้านบาท) โดย ณ วันที่ 30 ก.ย. 61 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้า มีจำนวน 14,665.44 ล้านบาท (ร้อยละ 44.1 ของสินทรัพย์รวม) และมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 13,482.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.6 ของสินทรัพย์รวม

อย่างไรก็ตาม FPHT มีมูลค่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ซึ่ง ณ วันที่ 30 ก.ย. 59 และ 30 ก.ย. 60 FPHT มีสินทรัพย์หมุนเวียนเพียงร้อยละ 0.1 และ 0.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยจากงบแสดงฐานะทางการเงิน สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 ก.ย. 61 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 ก.ย. 60 จำนวน 4,984.80 ล้านบาท (108.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 5,093.38 ล้านบาท)

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของ FPHT จากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีทั้งสิ้น 20,100.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 (12,035.57 ล้านบาท) ร้อยละ 67.0 หรือ 8,064.67 ล้านบาท

FPHT มีหนี้สินหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวน 19,941.26 ล้านบาท) ซึ่งเป็นหนี้สินระยะยาวสูงถึงร้อยละ 60.0 ของสินทรัพย์รวม หรือคิดเป็นร้อยละ 99.2 ของหนี้สินรวม ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 10,997.38 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินหมุนเวียนของ FPHT ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 0.5 ของสินทรัพย์รวม หรือร้อยละ 0.8 ของหนี้สินรวม ลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 จากการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จากงบแสดงฐานะทางการเงินของ FPHT จำนวน 13,146.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 4,859.82 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 (8,236.47 ล้านบาท) สาเหตุหลักมาจาก ทุนที่ ออกและชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 13,500.00 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 8,500.00 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มทุนของ FPHT

นอกจากนี้ ในปี 2561 FPHT มีขาดทุนสะสม จำนวน ติดลบ 353.72 ล้านบาท ติดลบเพิ่มขึ้น 140.18 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 จากการขาดทุนสุทธิ จำนวน ติดลบ 213.53 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 ขาดทุนสุทธิของบริษัทเท่ากับ 140.18 ล้านบาท ติดลบเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า (ติดลบ 78.78 ล้านบาท) จำนวน 61.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.9 โดยรายได้รวมของ FPHT ปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายก็มีการปรับตัวสูงขึ้นด้วยเช่นกัน โดยรายการหลัก ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 461.72 ล้านบาท รวมไปถึงต้นทุนการบริหารและบริการให้คำปรึกษา จำนวน 204.27 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 129.19 ล้านบาท และ 145.83 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 38.9 และ 249.6 ตามลำดับ

## รายได้

รายได้รวมของ FPHT สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 571.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า (349.26 ล้านบาท) จำนวน 222.04 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการและบริการให้คำปรึกษา จำนวน 224.69 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 (67,280.83 ล้านบาท) จำนวน 157.40 ล้านบาท



## ค่าใช้จ่าย

### ค่าใช้จ่ายในดำเนินงาน

FPHT มีค่าใช้จ่ายหลักสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 และปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 ได้แก่ “ต้นทุนการบริหารและบริการให้คำปรึกษา” จำนวน 204.27 ล้านบาท และ 58.44 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายที่มีสัดส่วนรองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 45.49 ล้านบาท และ 37.08 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้ FPHT มี “กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน” สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 และปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 321.54 ล้านบาท และ 253.75 ล้านบาท ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 และปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 FPHT มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 461.72 ล้านบาท และ 332.53 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 38.9 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 เพิ่มขึ้นเนื่องจาก FPHT มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น

### ขาดทุน

FPHT มีขาดทุนสุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน ติดลบ 140.18 ล้านบาท ติดลบเพิ่มขึ้น 61.40 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 77.9 จากสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 (ติดลบ 78.78 ล้านบาท)

## เอกสารแนบ 5: หลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับ GOLD โดยมีหลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงดังต่อไปนี้

ลำดับ	หลักเกณฑ์การคัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง
1	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2 <sup>1</sup>	มีการซื้อขายอย่างต่อเนื่อง (ไม่ติดเครื่องหมายแสดงการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์)
3	ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย
4	มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ใกล้เคียงกับหลักทรัพย์เป้าหมาย
5	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ใกล้เคียงกับหลักทรัพย์เป้าหมาย

หมายเหตุ: <sup>1</sup> เครื่องหมายแสดงการห้ามซื้อขายเช่น H และ SP

จากหลักเกณฑ์ข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คัดเลือกบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6 บริษัทดังนี้

ลำดับ	ตัวย่อ	กลุ่มบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง (Peer Group)	มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท) <sup>1</sup>	อัตราส่วน D/E (เท่า) <sup>2</sup>
1	ANAN	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	12,132.12	1.48
2	AP	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	22,335.89	1.02
3	QH	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	31,928.86	1.12
4	S	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	22,891.42	2.16
5	SC	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	12,789.65	1.63
6	SIRI	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	20,510.57	2.08

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัท เซ็ทเทรอด ดอท คอม จำกัด

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

## เอกสารแนบ 6: สมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

### 1. โรงแรม ดิ แอสคอต สาทร แบงคอก

#### 1.1 มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินที่ได้รับจากบริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
ระยะเวลาประมาณการ	31 ธันวาคม 2561 - 4 ตุลาคม 2606
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ค่าเช่าตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 4,466,985 บาท (อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน)</li> <li>ปีที่ 2: 4,690,335 บาท และปรับเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี ทุกๆ 3 ปี (อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน)</li> </ul>
อัตราคิดลด	8% (อ้างอิงจากอัตราคิดลดทั่วไปของประเมินราคาที่ดิน)
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่า (บาท)	66,426,590
<b>หรือประมาณ (บาท)</b>	<b>66,000,000</b>

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม

#### 1.2 มูลค่าที่ดินเปล่า

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
ระยะเวลาประมาณการ	31 ธันวาคม 2561 - 4 ตุลาคม 2606
วิธีการประเมิน	เปรียบเทียบราคาตลาด
มูลค่าที่ดิน	ปีที่ 1: 3,178,980,000 บาท และปรับเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี (อ้างอิงจากข้อมูลราคาซื้อขายจริง และราคาเสนอขายของที่ดินในที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน)
อัตราคิดลด	8% (อ้างอิงจากอัตราคิดลดทั่วไปของการประเมินราคาที่ดิน)
มูลค่าที่ดิน ณ ปัจจุบัน (บาท)	858,087,270
<b>หรือประมาณ (บาท)</b>	<b>858,000,000</b>

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

1.3 โรงแรม ดิ แอสคอต สาทร์ แบงคอก (ไม่รวมที่ดิน)

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาประมาณการ	31 ธันวาคม 2561 - 4 ตุลาคม 2606
จำนวนห้อง	177 ห้อง
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 83% (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561)</li> <li>ปีที่ 2 เป็นต้นไป: 85% (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)</li> </ul>
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	ปีที่ 1: 3,000 บาท (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561)
อัตราการเติบโตค่าห้องพักเฉลี่ย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 2 - 10: 5%</li> <li>ปีที่ 11 - 20: 4%</li> <li>ปีที่ 21 เป็นต้นไป: 3%</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และข้อมูลโรงแรมระดับเดียวกันในอุตสาหกรรม)
ต้นทุนค่าห้องพัก	20% ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ต้นทุนการดำเนินงานอื่น	27% ของรายได้การดำเนินงานอื่น อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปีที่ 1: 17% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง และปรับขึ้น 3% ตามอัตราเงินเฟ้อ (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	3.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าสาธารณูปโภค	10% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าธรรมเนียมการบริหาร	2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายในการจ้างบริหาร	8% ของกำไรขั้นต้น อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดิน
อัตราคิดลด	12% (อ้างอิงจากอัตราคิดลดทั่วไปของประเมินมูลค่าโรงแรม)
มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	1,000,351,579
หรือประมาณ (บาท)	1,000,400,000

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

2. **สกาย วิลล่าส์**

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
<b>สกาย วิลล่าส์ ห้องที่ 1</b>					
ทำเลที่ตั้ง	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์
ช่วงเวลา	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561
ขนาดเนื้อที่ที่ใช้สอย (ตร.ม.)	193.89	198.00	198.00	197.30	193.89
ราคาเสนอขายที่ปรับปรุงโดยผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระ <sup>1</sup> (บาท/ตร.ม.)		71,370	71,480	81,860	64,880
<b>วิธีประเมิน</b>	<b>ราคาตลาด</b>				
มูลค่าตลาด (บาท/ตร.ม.)	72,398				
หรือประมาณ (บาท/ตร.ม.)	72,000				
<b>คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)</b>	<b>13,960,000</b>				
<b>สกาย วิลล่าส์ ห้องที่ 2</b>					
ทำเลที่ตั้ง	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์
ช่วงเวลา	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561
ขนาดเนื้อที่ที่ใช้สอย (ตร.ม.)	193.89	198.00	198.00	197.30	193.89
ราคาเสนอขายที่ปรับปรุงโดยผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระ <sup>1</sup> (บาท/ตร.ม.)		75,130	75,450	85,950	68,940
<b>วิธีประเมิน</b>	<b>ราคาตลาด</b>				
มูลค่าตลาด (บาท/ตร.ม.)	76,368				
หรือประมาณ (บาท/ตร.ม.)	76,000				
<b>คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)</b>	<b>14,735,640</b>				
<b>สกาย วิลล่าส์ ห้องที่ 3</b>					
ทำเลที่ตั้ง	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์	สกาย วิลล่าส์
ช่วงเวลา	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561
ขนาดเนื้อที่ที่ใช้สอย (ตร.ม.)	405.87	198.00	198.00	197.30	193.89
ราคาเสนอขายที่ปรับปรุงโดยผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระ <sup>1</sup> (บาท/ตร.ม.)		63,860	63,540	69,580	60,830
<b>วิธีประเมิน</b>	<b>ราคาตลาด</b>				
มูลค่าตลาด (บาท/ตร.ม.)	64,453				
หรือประมาณ (บาท/ตร.ม.)	64,000				
<b>คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)</b>	<b>25,975,680</b>				
<b>มูลค่ารวมประมาณ (บาท)</b>	<b>54,700,000</b>				

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระปรับปรุงราคาเสนอขายด้วยปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ประมาณการการต่อจ้งราคา ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด การตกแต่ง และขนาดเนื้อที่ที่ใช้สอย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม

3. เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์3.1 สำนักงานให้เช่า และพาณิชย์กรรม

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาประมาณการ	31 ธันวาคม 2561 - 28 กุมภาพันธ์ 2620
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	46,651 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน	95% (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561)
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	750 บาท / ตร.ม. / เดือน (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561) และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั่วไป)
พื้นที่พาณิชย์กรรมให้เช่า	3,724.10 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม	90% (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561)
อัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม	1,200 บาท / ตร.ม. / เดือน (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561) และปรับเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่พาณิชย์กรรมให้เช่าทั่วไป)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง	ปีที่ 1: 4.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง และปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปีที่ 1: 3.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง และปรับขึ้น 5% ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2: 1.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน)</li> </ul>
ค่าสาธารณูปโภค	ปีที่ 1: 8 % ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง และปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าซ่อมและบำรุงรักษา	2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายต้นทุนค่าบริการพื้นที่ศูนย์ประชุม	0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดิน
อัตราคิดลด	10% (อ้างอิงจากอัตราคิดลดทั่วไปของประเมินมูลค่าสำนักงานให้เช่า)
มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	5,177,815,313
หรือประมาณ (บาท)	5,178,000,000

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

## 3.2 โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ แวงค็อก

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาประมาณการ	31 ธันวาคม 2561 - 28 กุมภาพันธ์ 2620
จำนวนห้อง	239 ห้อง
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 70% (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561)</li> <li>ปีที่ 2 เป็นต้นไป: 75% (อ้างอิงจากข้อมูลโรงแรมระดับเดียวกันในอุตสาหกรรม)</li> </ul>
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 1,700 บาท (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561)</li> <li>ปีที่ 2: 1,800 บาท (อ้างอิงจากข้อมูลจากผู้บริหาร GOLD)</li> <li>ปีที่ 3: 1,900 บาท (อ้างอิงจากข้อมูลจากผู้บริหาร GOLD)</li> <li>ปีที่ 4: 2,000 บาท (อ้างอิงจากข้อมูลจากผู้บริหาร GOLD) และปรับเพิ่มร้อยละ 4 ต่อปี (อ้างอิงจากข้อมูลโรงแรมระดับเดียวกันในอุตสาหกรรม)</li> </ul>
ต้นทุนค่าห้องพัก	15% ของรายได้ค่าห้องพัก อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 90% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</li> <li>ปีที่ 2 เป็นต้นไป: 80% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)</li> </ul>
ต้นทุนการดำเนินงานอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 70% ของรายได้การดำเนินงานอื่น</li> <li>ปีที่ 2 เป็นต้นไป: 60% ของรายได้การดำเนินงานอื่น (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 14% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2: 12% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 3: 11% ของรายได้รวม และปรับขึ้น 3% ตามอัตราเงินเฟ้อ (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2 เป็นต้นไป: 5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)</li> </ul>
ค่าสาธารณูปโภค	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 10% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2: 9% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 3 เป็นต้นไป: 8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	2.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน

รายการ	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมการบริหาร	2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าธรรมเนียมการตลาดระหว่างประเทศ	1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายในการจ้างบริหาร	7% ของกำไรขั้นต้น อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
อัตราคิดลด	10% (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระกำหนดให้เท่ากับอัตราคิดลดในส่วนของสำนักงานให้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่บนพื้นที่เดียวกัน)
มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	781,762,266
<b>หรือประมาณ (บาท)</b>	<b>782,000,000</b>

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

#### 4. โกลด์เดินแลนด์ บิวดีง

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาประมาณการ	31 ธันวาคม 2561 – 31 สิงหาคม 2565
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	11,618 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่	95% (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561)
อัตราค่าเช่าพื้นที่	560 บาท / ตร.ม. / เดือน (อ้างอิงจากข้อมูลปี 2561) และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั่วไป)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง	8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	0.30% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าสาธารณูปโภค	12% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา	5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดิน
อัตราคิดลด	10% (อ้างอิงจากอัตราคิดลดทั่วไปของประเมินมูลค่าสำนักงานให้เช่า)
มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	102,101,964
<b>หรือประมาณ (บาท)</b>	<b>102,000,000</b>

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม



## 5. โครงการสามย่าน มิตรทาวน์

### 5.1 ส่วนโรงแรม

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาประมาณการ	31 ปี
จำนวนห้อง	112 ห้อง
อัตราค่าเช่าพักเฉลี่ย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 50%</li> <li>ปีที่ 2: 70%</li> <li>ปีที่ 3 เป็นต้นไป: 80%</li> </ul> (อ้างอิงจากข้อมูลโรงแรมระดับเดียวกันในอุตสาหกรรม)
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	2,600 บาท และปรับเพิ่มร้อยละ 4 ต่อปี (อ้างอิงจากข้อมูลโรงแรมระดับเดียวกันในอุตสาหกรรม)
ต้นทุนค่าห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 20% ของรายได้ค่าห้องพัก</li> <li>ปีที่ 2: 18% ของรายได้ค่าห้องพัก</li> <li>ปีที่ 3 เป็นต้นไป: 15% ของรายได้ค่าห้องพัก</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)
ต้นทุนการดำเนินงานอื่น	60% ของรายได้จากการดำเนินงานอื่น อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 16% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2: 11% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 3 : 10% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง และปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2: 3.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 3 เป็นต้นไป: 3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าสาธารณูปโภค	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 10% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2: 8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 3 เป็นต้นไป: 7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน)
ค่าใช้จ่ายในการจ้างบริหาร	6.5% ของกำไรขั้นต้น อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับโรงแรมเทียบเคียงที่มีระดับและทำเลใกล้เคียงกัน

รายการ	สมมติฐาน
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดิน
อัตราคิดลด	11.5% (อ้างอิงจากอัตราคิดลดทั่วไปของประเมินมูลค่าโรงแรม)
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อแล้วเสร็จ (บาท)	436,537,629
หัก ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ และอุโมงค์เชื่อมต่อกับไฟฟ้าใต้ดิน (บาท)	84,387,903
<b>คงเหลือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน (บาท)</b>	<b>352,149,726</b>
หรือประมาณ (บาท)	352,000,000

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

## 5.2 ส่วนค้าปลีก และหอประชุม

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาประมาณการ	31 ปี
พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	31,069 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 85%</li> <li>ปีที่ 2 เป็นต้นไป: 90%</li> </ul> (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั่วไป)
อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก	1,500 บาท / ตร.ม. / เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 4 ต่อปี (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั่วไป)
พื้นที่หอประชุมให้เช่า	5,960 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่หอประชุม	100% (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั่วไป)
อัตราค่าเช่าพื้นที่หอประชุม	300 บาท / ตร.ม. / เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั่วไป)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 6% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง และปรับขึ้น 3% ทุกปี</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 4% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง และปรับขึ้น 3% ทุกปี</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าสาธารณูปโภค	10% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน

รายการ	สมมติฐาน
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดิน
อัตราคิดลด	11.5% (อ้างอิงจากอัตราคิดลดทั่วไปของประเมินมูลค่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่เพิ่งเปิดให้บริการ)
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อแล้วเสร็จ (บาท)	3,657,335,212
หัก ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ และอุโมงค์เชื่อมต่อรถไฟฟ้าใต้ดิน (บาท)	1,058,582,967
คงเหลือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	2,598,752,244
หรือประมาณ (บาท)	2,599,000,000

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

### 5.3 ส่วนสำนักงานให้เช่า

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาประมาณการ	31 ปี
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	48,352 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 60%</li> <li>ปีที่ 2: 75%</li> <li>ปีที่ 3 เป็นต้นไป: 95%</li> </ul> (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่สำนักงานให้เช่าระดับเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง)
อัตราค่าเช่าพื้นที่	900 บาท / ตร.ม. / เดือน และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี (อ้างอิงจากข้อมูลพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั่วไป)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 10% ของรายได้ที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2: 7% ของรายได้ที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 3: 6% ของรายได้ที่เกิดขึ้นจริง และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน)
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: 5% ของรายได้ที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 2: 3.5% ของรายได้ที่เกิดขึ้นจริง</li> <li>ปีที่ 3: 3% ของรายได้ที่เกิดขึ้นจริง และปรับเพิ่ม 3% ทุกปี</li> </ul> (อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน)
ค่าสาธารณูปโภค	7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าซ่อมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดิน

รายการ	สมมติฐาน
อัตราคิดลด	10.5% (อ้างอิงจากอัตราคิดลดทั่วไปของประเมินมูลค่าสำนักงานให้เช่าที่เพิ่งเปิดให้บริการ)
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อแล้วเสร็จ (บาท)	3,747,877,138
หัก ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ และอุโมงค์เชื่อมต่อรถไฟฟ้าใต้ดิน (บาท)	1,004,037,484
คงเหลือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	2,743,839,654
หรือประมาณ (บาท)	2,744,000,000

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

#### 5.4 ส่วนคอนโดมิเนียม

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ประมาณการพื้นที่ขาย	จำนวนยูนิตทั้งหมด 516 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 22,152 ตร.ม. ประมาณการขาย ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1: ร้อยละ 60 หรือ 13,291.20 ตร.ม.</li> <li>ปีที่ 2: ร้อยละ 20 หรือ 4,430.40 ตร.ม.</li> <li>ปีที่ 3: ร้อยละ 10 หรือ 2,215.20 ตร.ม.</li> <li>ปีที่ 4: ร้อยละ 10 หรือ 2,215.20 ตร.ม.</li> </ul> อ้างอิงแผนการขายของ GOLD จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และข้อมูลการขาย คอนโดมิเนียมที่มีลักษณะและทำเลใกล้เคียงกัน
ราคาขาย	120,000 บาท / ตร.ม. และปรับเพิ่ม 3.5% ต่อปี อ้างอิงจากราคาขายของ คอนโดมิเนียมที่มีลักษณะ และทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าบริหารจัดการโครงการ ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	3% ของยอดขายโครงการ อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และการเปรียบเทียบราคาขายของคอนโดมิเนียมที่มีลักษณะ และทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าคอมมิชชั่น	3% ของรายได้จากการขายพื้นที่ อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD และการเปรียบเทียบราคาขายของคอนโดมิเนียมที่มีลักษณะ และทำเลใกล้เคียงกัน
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงสัญญาเช่าที่ดิน
อัตราคิดลด	11.5%
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อแล้วเสร็จ (บาท)	1,952,570,687
หัก ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ และอุโมงค์เชื่อมต่อรถไฟฟ้าใต้ดิน (บาท)	507,041,646
คงเหลือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	1,445,529,040
หรือประมาณ (บาท)	1,446,000,000

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

6. พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ

รายการ	สมมติฐาน
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาประมาณการ	10 ปี รวมมูลค่าสุดท้ายหลังระยะเวลาประมาณการ
จำนวนนักกอล์ฟที่เข้าใช้บริการต่อปี	36,000 คน และปรับเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร GOLD และข้อมูลเทียบเคียงของสนามกอล์ฟที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน)
รายได้ค่ากรีนฟี (ลูกค้ำที่ไม่ได้เป็นสมาชิก)	305 บาท และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี
รายได้ค่ากรีนฟี (ลูกค้ำที่เป็นสมาชิก)	100 บาท
รายได้ค่าเช่ารถกอล์ฟ	350 บาท/คัน และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี
รายได้ค่าแคดดี้	300 บาทต่อคน ปรับเพิ่ม 50 บาททุกๆ 3 ปี
รายได้ค่าอาหาร	200 บาทต่อคน และปรับเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี
รายได้ค่าที่พัก	<ul style="list-style-type: none"> <li>สัดส่วนนักกอล์ฟที่เข้าพัก: 10% ของจำนวนนักกอล์ฟทั้งหมด (พัก 2 คนต่อห้อง)</li> <li>จำนวนห้องพัก: 14 ห้อง</li> <li>ราคาห้องพัก: 1,000 บาท/ห้อง/คืน</li> </ul>
ต้นทุนค่าแคดดี้	83.3% ของรายได้ค่าแคดดี้
ต้นทุนค่าอาหาร	60.0% ของรายได้ค่าอาหาร
ต้นทุนค่าห้องพัก	20% ของรายได้ค่าห้องพัก
อัตราคิดลด	12%
รวมมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน (บาท)	59,735,795
<b>หรือประมาณ (บาท)</b>	<b>60,000,000</b>
หัก ค่าที่ดินและค่าพัฒนาสนามกอล์ฟ จำนวน 3 หลุม <sup>1</sup>	
ค่าที่ดินประมาณ 40 ไร่ @ 250,000 บาท/ไร่	10,000,000
ค่าพัฒนาสนามกอล์ฟ จำนวน 3 หลุม @ 12,000,000 บาท/ หลุม	30,000,000
รวมค่าที่ดินและค่าพัฒนาสนามกอล์ฟ จำนวน 3 หลุม	40,000,000
<b>มูลค่าสุทธิ ประมาณ (บาท)</b>	<b>20,000,000</b>
<b>ส่วนเกินที่ดิน (หน่วย: บาท)</b>	
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
1) ที่ดินในบริเวณสนามกอล์ฟ: 1,558 - 2 - 21 ไร่ @ 250,000 บาท/ ไร่ <sup>2</sup>	390,000,000
2) ที่ดินนอกบริเวณสนามกอล์ฟ - แปลงที่ 1: 17 - 1 - 18 ไร่ @ 60,000 บาท/ ไร่	1,000,000
3) ที่ดินนอกบริเวณสนามกอล์ฟ - แปลงที่ 2: 0 - 0 - 61.7 ไร่ (ที่ตั้งโรงสูบน้ำ) <sup>3</sup>	-
<b>ผลสรุปมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (บาท)</b>	<b>411,000,000</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> เนื่องจากสนามกอล์ฟ พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ มีพื้นที่จำนวน 3 หลุมที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ ได้แก่ หลุม 9 (พาร์ 4) หลุม 10 (พาร์ 4) และหลุม 11 (พาร์ 3) คิดเป็นเนื้อที่ดินรวม 40 ไร่

<sup>12</sup> เนื่องจากที่ดินในบริเวณสนามกอล์ฟ : 1,588-2-21 ไร่ นี้ เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินภายในสนามกอล์ฟทั้งหมด 2,079-1-97 ไร่ ซึ่งผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาว่ามีมูลค่าที่ดินต่อหน่วยเท่ากัน คือ 250,000 บาท/ไร่

<sup>13</sup> เป็นที่ดินนอกสนามกอล์ฟที่ถูกใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งโรงสูบน้ำเพื่อสูบน้ำจากคลองลำตะคลองเพื่อส่งน้ำไปยังสนามกอล์ฟ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินการของสนามกอล์ฟ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมิน และที่มาของสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบ มีความเหมาะสม

### ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- ที่ดินภายในบริเวณสนามกอล์ฟ เนื้อที่รวมประมาณ 1,558 - 2 - 21 ไร่

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองห่าน บ้านชัย ชุมพล ห่างจากทางหลวงชนบท สาย นม. 3059 ประมาณ 100 เมตร หรือห่างถนนชัยภูมิ - สีคิ้ว (ทล. 201) ก ประมาณ 3 กิโลเมตร	ติดทางหลวงชนบท สาย นม.3059 ถนนชัยภูมิ - สีคิ้ว (ทล. 201) ประมาณ 2 กิโลเมตร	ติดถนนชัยสมบุญโร ห่างจาก ทางหลวงชนบท สาย นม.3032 ไปทาง ทิศเหนือ ประมาณ 1.7 กิโลเมตร หรือห่างถนน ชัยภูมิ - สีคิ้ว (ทล.201) ประมาณ 7.3 กิโลเมตร	ติดซอยน้ำเมา แยกจากถนน มิตรภาพ (ทล.2) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 97 - 98 ประมาณ 1.6 กิโลเมตร	
ช่วงเวลา		ซื้อ-ขาย ปลายปี 2560	ตั้งแต่กลางปี 2561 ถึง ปัจจุบัน	ซื้อ-ขาย มิถุนายน 2560	ตั้งแต่กลางปี 2561 ถึง ปัจจุบัน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	2079-1-97.0 ไร่	460-0-00.0 ไร่	105-0-00.0 ไร่	280-0-00.0 ไร่	500-0-00.0 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท/ ไร่)		-	800,000	-	500,000
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ ไร่)		400,000	-	350,000	-
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		400,000	800,000	350,000	500,000
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	-10.0%	0.0%	-10.0%
สภาพตลาด		400,000	720,000	350,000	450,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		-10.0%	-20.0%	0.0%	-20.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-25.0%	-45.0%	-35.0%	-25.0%
ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สาธารณูปโภค		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-35.0%	-65.0%	-35.0%	-45.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่) <sup>1</sup>		260,000	252,000	227,500	247,500
ผลการปรับฐานข้อมูล		-35.0%	-75.0%	-35.0%	-55.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)	246,750	65,000	63,000	56,875	61,875
มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)	250,000				

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระปรับปรุงราคาเสนอขายด้วยปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน ตามตารางข้างต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมิน และทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม

• ที่ดินนอกบริเวณสนามกอล์ฟ : แปลงที่ 1 เนื้อที่ประมาณ 17-1-18 ไร่

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7
ทำเลที่ตั้ง	ไม่มีทางเข้าออก ห่างจากทางสาธารณประโยชน์ที่ใกล้ที่สุด ประมาณ 200 เมตร	ติดซอยสาธารณประโยชน์ ไม่มีชื่อ แยกจากทางหลวงชนบท สาย นม.1048 ประมาณ 900 เมตร หรือห่างถนนมิตรภาพ (ทล.2) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร	ติดทางหลวงชนบท สาย นม.1048 ห่างถนนมิตรภาพ (ทล.2) ประมาณ 2 กิโลเมตร	ถนนบ้านหนองหาน – บ้านซับชุมพล (ตรงข้ามสนามกอล์ฟ ฟานอราม่า กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ ห่างจากถนนมิตรภาพ (ทล.2) ประมาณ 10 กิโลเมตร
ช่วงเวลา		ซื้อ-ขาย เมษายน 2561	ตั้งแต่ปลายปี 2561 ถึงปัจจุบัน	ตั้งแต่ปลายปี 2561 ถึงปัจจุบัน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	17-1-18.0 ไร่	5-0-80.0 ไร่	23-0-00.0 ไร่	50-0-00.0 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		-	2,000,000	900,000.00
ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ไร่)		600,000	-	-
การปรับฐานข้อมูล				
ปัจจัยภายนอก				
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%
		600,000	2,000,000	900,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%
		600,000	2,000,000	900,000
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	-10.0%	-10.0%
		600,000	1,800,000	810,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%
		600,000	1,800,000	810,000

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7
<b>ปัจจัยภายใน</b>				
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	-5.0%	-10.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-5.0%	5.0%	12.0%
ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน		-65.0%	-65.0%	-65.0%
สาธารณูปโภค		-25.0%	-30.0%	-30.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%
<b>ผลของปัจจัยภายใน</b>		<b>-95.0%</b>	<b>-95.0%</b>	<b>-93.0%</b>
<b>มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)<sup>1</sup></b>		<b>30,000</b>	<b>90,000</b>	<b>56,700</b>
ผลการปรับฐานข้อมูล		-95.0%	-105.0%	-103.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		33.3%	33.3%	33.3%
<b>มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)</b>	<b>58,900</b>	<b>10,000</b>	<b>30,000</b>	<b>18,900</b>
<b>มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)</b>	<b>60,000</b>			

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระปรับปรุงราคาเสนอขายด้วยปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน ตามตารางข้างต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมิน และทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม

## 7. ที่ดิน ต.หนองทะเล จ.กระบี่

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
<b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</b>					
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนน สายบ้านดินแดงน้อย -บ้านคลองทราย (ติดทะเล)	ติดถนนสายบ้านเขา กลม-บ้านดินแดงน้อย -บ้านพรุ	ติดถนนสายบ้านเขา กลม-บ้านดินแดงน้อย -บ้านพรุ	ติดถนน สายบ้านดินแดงน้อย -บ้านคลองทราย	ติดซอยนายยา โกบ
ช่วงเวลา	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561
ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (ไร่-งาน-วา)	61-1-35.0	14-0-15.0	11-0-27.0	8-2-27.0	13-1-00.0
ราคาเสนอขายที่ปรับปรุงโดยผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระ <sup>1</sup> (บาท/ไร่)		2,327,500	2,835,000	2,800,000	1,895,250
<b>วิธีประเมิน</b>	<b>เปรียบเทียบราคาตลาด</b>				
<b>มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)</b>	<b>2,464,438</b>				
<b>หรือประมาณ (บาท/ไร่)</b>	<b>2,500,000</b>				
<b>คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)</b>	<b>153,340,000</b>				
<b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</b>					
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนน สายบ้านดินแดงน้อย -บ้านคลองทราย (ติดทะเล)	ติดถนนสายบ้านเขา กลม-บ้านดินแดงน้อย -บ้านพรุ	ติดถนนสายบ้านเขา กลม-บ้านดินแดงน้อย -บ้านพรุ	ติดถนน สายบ้านดินแดงน้อย -บ้านคลองทราย	ติดซอยนายยา โกบ
ช่วงเวลา	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561



รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (ไร่-งาน-วา)	25-2-34.7	14-0-15.0	11-0-27.0	8-2-27.0	13-1-00.0
ราคาเสนอขายที่ปรับปรุงโดยผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระ <sup>1</sup> (บาท/ไร่)		2,410,630	2,940,000	2,800,000	1,695,750
<b>วิธีประเมิน</b>	เปรียบเทียบราคาตลาด				
มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)	2,461,595				
หรือประมาณ (บาท/ไร่)	2,500,000				
<b>คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)</b>	<b>63,970,000</b>				
<b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3</b>					
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนน สายบ้านดินแดงน้อย -บ้านคลองทราย (ติดทะเล)	ติดถนนสายบ้านเขากลม-บ้านดินแดงน้อย -บ้านพรุ	ติดถนนสายบ้านเขากลม-บ้านดินแดงน้อย -บ้านพรุ	ติดถนน สายบ้านดินแดงน้อย -บ้านคลองทราย	ติดซอยนายอำเภอ
ช่วงเวลา	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561
ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (ไร่-งาน-วา)	5-1-84.0	14-0-15.0	11-0-27.0	8-2-27.0	13-1-00.0
ราคาเสนอขายที่ปรับปรุงโดยผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระ <sup>1</sup> (บาท/ไร่)		748,130	840,000	800,000	798,000
<b>วิธีประเมิน</b>	เปรียบเทียบราคาตลาด				
มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)	796,533				
หรือประมาณ (บาท/ไร่)	800,000				
<b>คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)</b>	<b>4,368,000</b>				
<b>มูลค่ารวมประมาณ (บาท)</b>	<b>4,370,000</b>				

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระปรับปรุงราคาเสนอขายด้วยปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ขนาดที่ดิน และช่วงเวลา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินและทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระนำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม

## เอกสารแนบ 7: ประมาณการทางการเงินของธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ปีประมาณการ (หน่วย: ล้านบาท)	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
รายได้จากการให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	1,096	1,104	1,116	1,043	1,058	1,073	1,088	1,104	1,120	1,136	1,153	1,170	1,187	1,205	1,223
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(303)	(306)	(309)	(289)	(293)	(297)	(301)	(305)	(310)	(314)	(319)	(324)	(328)	(333)	(338)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและบริหาร	(64)	(64)	(65)	(61)	(62)	(62)	(63)	(64)	(65)	(66)	(67)	(68)	(69)	(70)	(71)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(372)	(376)	(374)	(352)	(357)	(361)	(366)	(371)	(376)	(381)	(386)	(391)	(396)	(401)	(403)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	357	358	368	342	347	352	357	363	369	374	380	387	393	400	410
ต้นทุนทางการเงิน	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	325	327	336	311	316	321	326	331	337	343	349	355	362	369	379
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(65)	(65)	(67)	(62)	(63)	(64)	(65)	(66)	(67)	(69)	(70)	(71)	(72)	(74)	(76)
กำไรสุทธิ	260	262	269	249	253	257	261	265	270	274	279	284	289	295	303
บวก(ลบ): รายการที่ไม่ใช่เงินสด	66	70	68	46	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	97
บวก: ต้นทุนทางการเงิน	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
ลบ: ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)
กระแสเงินสดอิสระจากธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	283	288	294	251	260	269	278	287	297	306	316	326	336	347	357

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ปีประมาณการ (หน่วย: ล้านบาท)	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591
รายได้จากการให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์	1,241	1,260	1,279	1,298	1,318	1,338	1,359	955	895	913	931	950	969	988	150
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(343)	(348)	(354)	(359)	(365)	(370)	(376)	(264)	(248)	(253)	(258)	(263)	(268)	(273)	(42)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และบริหาร	(72)	(73)	(74)	(76)	(77)	(78)	(79)	(56)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(58)	(9)
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(363)	(333)	(333)	(327)	(295)	(217)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>463</b>	<b>505</b>	<b>518</b>	<b>537</b>	<b>582</b>	<b>673</b>	<b>829</b>	<b>560</b>	<b>521</b>	<b>533</b>	<b>545</b>	<b>557</b>	<b>570</b>	<b>583</b>	<b>25</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>431</b>	<b>474</b>	<b>486</b>	<b>505</b>	<b>550</b>	<b>642</b>	<b>798</b>	<b>529</b>	<b>489</b>	<b>501</b>	<b>513</b>	<b>526</b>	<b>538</b>	<b>551</b>	<b>(6)</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(86)	(95)	(97)	(101)	(110)	(128)	(160)	(106)	(98)	(100)	(103)	(105)	(108)	(110)	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>345</b>	<b>379</b>	<b>389</b>	<b>404</b>	<b>440</b>	<b>514</b>	<b>638</b>	<b>423</b>	<b>391</b>	<b>401</b>	<b>411</b>	<b>421</b>	<b>431</b>	<b>441</b>	<b>(6)</b>
บวก(ลบ): รายการที่ไม่ใช่เงินสด	56	27	27	21	(11)	(89)	(231)	66	75	75	75	75	75	75	75
บวก: ต้นทุนทางการเงิน	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
ลบ: ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)	(75)
<b>กระแสเงินสดอิสระจากธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์</b>	<b>358</b>	<b>362</b>	<b>372</b>	<b>382</b>	<b>386</b>	<b>381</b>	<b>364</b>	<b>446</b>	<b>423</b>	<b>432</b>	<b>442</b>	<b>452</b>	<b>462</b>	<b>472</b>	<b>25</b>

## เอกสารแนบ 8: ประมาณการทางการเงินของธุรกิจโรงแรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ปีประมาณการ (หน่วย: ล้านบาท)	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	575	596	610	625	637	650	663	676	690	703	718	732	746	761	777
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	(291)	(302)	(309)	(317)	(323)	(329)	(336)	(343)	(350)	(357)	(364)	(371)	(378)	(386)	(394)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และบริหาร	(151)	(157)	(160)	(164)	(167)	(171)	(174)	(178)	(181)	(185)	(188)	(192)	(196)	(200)	(204)
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(113)	(114)	(113)	(106)	(108)	(109)	(111)	(112)	(114)	(115)	(117)	(118)	(120)	(121)	(122)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	20	24	27	38	39	40	42	43	45	47	48	50	52	54	57
ต้นทุนทางการเงิน	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	15	19	23	33	34	36	37	39	41	42	44	46	48	50	53
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3)	(4)	(5)	(7)	(7)	(7)	(7)	(8)	(8)	(8)	(9)	(9)	(10)	(10)	(11)
กำไรสุทธิ	12	15	18	26	28	29	30	31	32	34	35	37	38	40	42
บวก(ลบ): รายการที่ไม่ใช่เงินสด	113	114	113	106	108	109	111	112	114	115	117	118	120	121	122
บวก: ต้นทุนทางการเงิน	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
ลบ: ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)
<b>กระแสเงินสดอิสระจาก ธุรกิจโรงแรม</b>	<b>107</b>	<b>111</b>	<b>113</b>	<b>115</b>	<b>117</b>	<b>120</b>	<b>123</b>	<b>125</b>	<b>128</b>	<b>131</b>	<b>134</b>	<b>137</b>	<b>140</b>	<b>143</b>	<b>146</b>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ปีประมาณการ (หน่วย: ล้านบาท)	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	792	808	824	841	857	875	892	910	928	947	966	985	1,005	1,025	791
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	(401)	(410)	(418)	(426)	(435)	(443)	(452)	(461)	(470)	(480)	(489)	(499)	(509)	(519)	(401)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และบริหาร	(208)	(212)	(217)	(221)	(225)	(230)	(234)	(239)	(244)	(249)	(254)	(259)	(264)	(269)	(208)
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(110)	(101)	(101)	(99)	(89)	(66)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>73</b>	<b>86</b>	<b>89</b>	<b>95</b>	<b>108</b>	<b>136</b>	<b>183</b>	<b>187</b>	<b>191</b>	<b>196</b>	<b>200</b>	<b>204</b>	<b>209</b>	<b>214</b>	<b>160</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>68</b>	<b>81</b>	<b>85</b>	<b>90</b>	<b>104</b>	<b>132</b>	<b>179</b>	<b>183</b>	<b>187</b>	<b>191</b>	<b>196</b>	<b>200</b>	<b>205</b>	<b>209</b>	<b>155</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(14)	(16)	(17)	(18)	(21)	(26)	(36)	(37)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(31)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>68</b>	<b>72</b>	<b>83</b>	<b>105</b>	<b>143</b>	<b>146</b>	<b>150</b>	<b>153</b>	<b>156</b>	<b>160</b>	<b>164</b>	<b>167</b>	<b>124</b>
บวก(ลบ): รายการที่ไม่ใช่เงินสด	110	101	101	99	89	66	23	23	23	23	23	23	23	23	23
บวก: ต้นทุนทางการเงิน	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
ลบ: ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)
<b>กระแสเงินสดอิสระจาก ธุรกิจโรงแรม</b>	<b>146</b>	<b>147</b>	<b>150</b>	<b>153</b>	<b>154</b>	<b>153</b>	<b>147</b>	<b>151</b>	<b>154</b>	<b>157</b>	<b>161</b>	<b>164</b>	<b>168</b>	<b>172</b>	<b>129</b>