

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ของ



บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สยาม แอ็ดไวซอรี จำกัด

วันที่ 25 ตุลาคม 2559

วันที่ 25 ตุลาคม 2559

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัทฯ ถืออยู่ จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Nirvana และที่ดินจำนวน 2 แปลง ให้แก่ Daii โดย Daii จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii ให้แก่ บริษัทฯ จำนวน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนหุ้นสามัญของ Nirvana และที่ดินจำนวน 2 แปลง แทนการชำระด้วยเงินสด

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2559 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมด จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Nirvana มูลค่ารายการไม่เกิน 2,142.00 ล้านบาท และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง มูลค่ารายการ 1,253.00 ล้านบาท รวมมูลค่ารายการจำหน่ายไปไม่เกิน 3,395.00 ล้านบาท ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 678,999,969 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท หรือคิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.63 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากทำรายการดังกล่าว (สัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii) รวมมูลค่ารายการได้มาไม่เกิน 3,395.00 ล้านบาท ซึ่งในการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ ในลักษณะการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลที่ได้จากการทำการตรวจสอบสถานะกิจการของ Daii ภายใต้นี้ก็ข้อยกต่าง

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2559 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2559 เวลา 16.00 น ได้พิจารณาผลการตรวจสอบสถานะกิจการของ Daii แล้ว จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมด จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Nirvana มูลค่ารายการประมาณ 2,040.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราแลกเปลี่ยนเท่ากับ 1 หุ้นสามัญของ Nirvana ต่อ 91.036531 หุ้นสามัญของ Daii (เศษที่เกิดจากการคำนวณหุ้น Daii ที่จะได้รับจะถูกปัดทิ้ง) และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง มูลค่ารายการ 1,253.00 ล้านบาท รวมมูลค่ารายการจำหน่ายไปประมาณ 3,293.00 ล้านบาท ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ จำนวน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากทำรายการดังกล่าว (สัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii) รวมมูลค่ารายการได้มา 3,293.00 ล้านบาท ซึ่งในการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ ในลักษณะการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

การเข้าทำรายการในข้างต้น จะทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii จำนวน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว และส่งผลให้บริษัทฯ จะมีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามสารสนเทศของ Daii ที่เปิดเผยผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ Daii จะทำการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana โดย Nirvana จะทำการโอนสินทรัพย์ หนี้สิน รวมถึงสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ให้แก่ Daii และ Nirvana จะทำการจดทะเบียนเลิกบริษัท ภายหลังจากโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ Daii แล้ว โดยที่ปรึกษา คาดว่ากระบวนการโอนกิจการทั้งหมด จะเกิดในรอบระยะเวลาปีภาษีเดียวกันกับที่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ภายใต้บันทึกข้อตกลงและสัญญาให้คำรับรองฯ Dcorp ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน Daii ได้แสดงเจตนาว่า Dcorp มีความประสงค์ขายหุ้นสามัญของ Daii จำนวน 45,995,952 หุ้น ให้แก่บริษัทฯ ในกระบวนการค้าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii โดยบริษัทฯ และ Dcorp ตกลงว่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หุ้นที่เหลือใน Daii บางส่วนออกไปเป็นเวลา 30 เดือน ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว โดย Dcorp สามารถขายหุ้นได้ในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ไม่เกิน 3,500,000 หุ้น และสามารถขายหุ้นได้เพิ่มจำนวนไม่เกิน 3,500,000 หุ้น ทุกๆ 6 เดือนนับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ในครั้งนี้ของบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นการขายกิจการของบริษัทฯ บางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

อีกทั้ง การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana และรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง มีขนาดรายการรวมกันสูงสุดร้อยละ 126.28 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ เข้าข่ายเป็นรายการประเภท 1 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีข้อมูลการตัดสินใจที่เพียงพอเกี่ยวกับการอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในข้างต้นเพื่อเป็นข้อมูลประกอบกับพิจารณา ลงมติเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในข้างต้น

อย่างไรก็ตาม การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฉบับนี้ ตัวเลขเทคนิคที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษเทคนิคตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานฉบับนี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 6
3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 7
3.4 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 7
3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 11
3.6 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา	ส่วนที่ 3 หน้า 17
3.7 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 19
3.8 การแบ่งแยกธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 19
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.5 เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียจากการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 6
ส่วนที่ 5 การประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1 ที่ดินของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.2 บริษัท เหนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ส่วนที่ 5 หน้า 2
5.2.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 2
5.2.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 2
5.2.3 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด	ส่วนที่ 5 หน้า 4
5.2.4 วิธีส่วนลดกระแสเงินสด	ส่วนที่ 5 หน้า 7
5.3 บริษัท ไดอิจ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ส่วนที่ 5 หน้า 47
5.3.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 47
5.3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 47
5.3.3 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ส่วนที่ 5 หน้า 49
5.3.4 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด	ส่วนที่ 5 หน้า 49
5.3.5 วิธีส่วนลดกระแสเงินสด	ส่วนที่ 5 หน้า 52
5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 61

ส่วนที่ 6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ส่วนที่ 6 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- เอกสารแนบ 3 สรุปข้อมูลของบริษัท ไตอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 4 สรุปรายละเอียดสัญญาและเอกสารที่สำคัญ
- เอกสารแนบ 5 สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์
- เอกสารแนบ 6 สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่าง Nirvana และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 7 สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
S หรือ บริษัท	: บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
Nirvana	: บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
Daii	: บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
Dcorp	: บริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด
IFA หรือ ที่ปรึกษา	: บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษา	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	: การจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัท ถืออยู่ จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Nirvana และที่ดินจำนวน 2 แปลง ให้แก่ Daii โดย Daii จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii ให้แก่บริษัท จำนวน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนหุ้นสามัญของ Nirvana และที่ดินจำนวน 2 แปลง แทนการชำระด้วยเงินสด
รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana	: การจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัท ถืออยู่ จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Nirvana ให้แก่ Daii โดย Daii จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii ให้แก่บริษัท จำนวน 407,999,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนหุ้นสามัญของ Nirvana แทนการชำระด้วยเงินสด
รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง	: การจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง ให้แก่ Daii โดย Daii จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii ให้แก่บริษัท จำนวน 250,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนที่ดินจำนวน 2 แปลง แทนการชำระด้วยเงินสด
ที่ดินจำนวน 2 แปลง	: ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ และที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์
ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่	: ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 28508 เนื้อที่รวม 4 ไร่ 1 งาน 98.2 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนรัตนนิเบศร์ (ทล.302) ตำบลบางรักใหญ่ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
ที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์	: ที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 1922 เลขที่ 252018 และเลขที่ 252019 เนื้อที่รวม 7 ไร่ 3 งาน 50.3 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนรัตนนิเบศร์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์	: การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii
บันทึกข้อตกลง	: บันทึกข้อตกลงการลงทุนในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน	: สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อน
สัญญาให้คำรับรอง	: สัญญาให้คำรับรองของบริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด

คำย่อ	หมายถึง
EBT	: การรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer)
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ PP	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
P/E	: อัตราส่วนราคาต่อกำไร
P/BV	: อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2559 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัท ถืออยู่ทั้งหมด จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Nirvana มูลค่ารายการไม่เกิน 2,142.00 ล้านบาท และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง มูลค่ารายการ 1,253.00 ล้านบาท รวมมูลค่ารายการจำหน่ายไปไม่เกิน 3,395.00 ล้านบาท ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท จำนวนไม่เกิน 678,999,969 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท หรือคิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.63 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากการทำรายการดังกล่าว (สัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัท มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii) รวมมูลค่ารายการได้มาไม่เกิน 3,395.00 ล้านบาท ซึ่งในการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท ในลักษณะการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลที่ได้จากการทำการตรวจสอบสถานะกิจการของ Daii ภายใต้นิติกข้อตกลงฯ

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2559 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2559 เวลา 16.00 น ได้พิจารณาผลการตรวจสอบสถานะกิจการของ Daii แล้ว จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัท ถืออยู่ทั้งหมด จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Nirvana มูลค่ารายการประมาณ 2,040.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราแลกหุ้นเท่ากับ 1 หุ้นสามัญของ Nirvana ต่อ 91.036531 หุ้นสามัญของ Daii (เศษที่เกิดจากการคำนวณหุ้น Daii ที่จะได้รับจะถูกรับตัดทิ้ง) และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง มูลค่ารายการ 1,253.00 ล้านบาท รวมมูลค่ารายการจำหน่ายไปประมาณ 3,293.00 ล้านบาท ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท จำนวน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากการทำรายการดังกล่าว (สัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัท มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii) รวมมูลค่ารายการได้มา 3,293.00 ล้านบาท ซึ่งในการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท ในลักษณะการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

การเข้าทำรายการในข้างต้น จะทำให้บริษัท ถือหุ้นใน Daii จำนวน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว และส่งผลให้บริษัท จะมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามสารสนเทศของ Daii ที่เปิดเผยผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ Daii จะทำการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana โดย Nirvana จะทำการโอนสินทรัพย์ หนี้สิน รวมถึงสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ให้แก่ Daii และ Nirvana จะทำการจดทะเบียนเลิกบริษัท ภายหลังจากโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ Daii แล้ว โดยที่ปรึกษา คาดว่ากระบวนการโอนกิจการทั้งหมด จะเกิดในรอบระยะเวลาปีภาษีเดียวกันกับที่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายใต้นิติกข้อตกลงและสัญญาให้คำรับรองฯ Dcorp ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน Daii ได้แสดงเจตนาว่า Dcorp มีความประสงค์ขายหุ้นสามัญของ Daii จำนวน 45,995,952 หุ้น ให้แก่บริษัท ในกระบวนการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii โดยบริษัท และ Dcorp ตกลงว่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หุ้นที่เหลือใน Daii บางส่วนออกไปเป็นเวลา 30 เดือน ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว โดย Dcorp สามารถขายหุ้นได้ในวันที่ธุรกิจเริ่มสมบูรณ์ไม่เกิน 3,500,000 หุ้น และสามารถขายหุ้นได้เพิ่มจำนวนไม่เกิน 3,500,000 หุ้น ทุกๆ 6 เดือนนับจากวันที่ธุรกิจเริ่มสมบูรณ์

ทั้งนี้ สามารถสรุปเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ ดังนี้

เหตุการณ์	วันที่
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2559 มีมติอนุมัติการเข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงการเข้าลงทุนในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	วันที่ 2 กันยายน 2559
กระบวนการตรวจสอบสถานะกิจการ	วันที่ 12 กันยายน 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2559 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และลงนามในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ และสัญญาให้ค้ำรับรองฯ	วันที่ 12 ตุลาคม 2559
การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ	วันที่ 16 ธันวาคม 2559
การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ	คาดว่าจะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 1 ของปี 2560
การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์	ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ

ขั้นตอนการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ

1. บริษัทฯ จะทำการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Nirvana มูลค่ารายการไม่เกิน 2,142.00 ล้านบาท และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง มูลค่ารายการ 1,253.00 ล้านบาท รวมมูลค่ารายการจำหน่ายไปไม่เกิน 3,395.00 ล้านบาท ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท โดยแบ่งออกเป็น (1) หุ้นสามัญจำนวน 407,999,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนหุ้นสามัญของ Nirvana แทนการชำระด้วยเงินสด และ (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii ให้แก่บริษัทฯ จำนวน 250,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนที่ดินจำนวน 2 แปลง แทนการชำระด้วยเงินสด ในขณะที่เดียวกันผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana ก็จะมีการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ที่ตนเองถืออยู่ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana

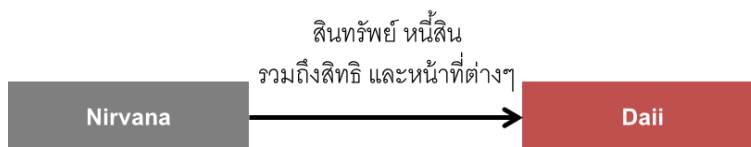


2. บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii จำนวนไม่เกิน 522,000,010 หุ้น (จำนวนหุ้นดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ มีการ

จำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii) ในราคาเสนอซื้อซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนกรณีของการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ

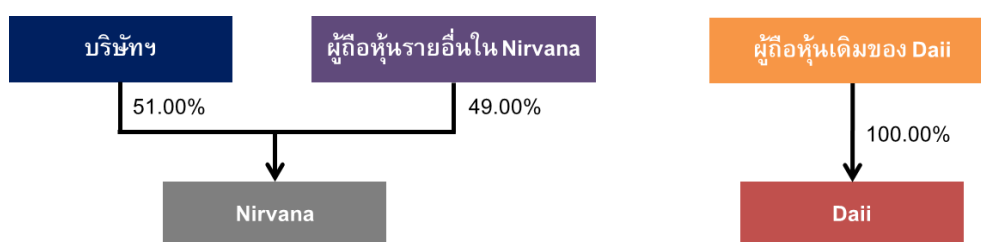


3. Daii จะทำการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) โดย Nirvana จะทำการโอนสินทรัพย์ หนี้สิน รวมถึงสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ให้แก่ Daii และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) จะทำการจดทะเบียนเลิกบริษัทภายหลังจากโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ Daii แล้ว โดยที่ปรึกษา คาดว่ากระบวนการโอนกิจการทั้งหมด จะเกิดในรอบระยะเวลาปีภาษีเดียวกันกับที่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

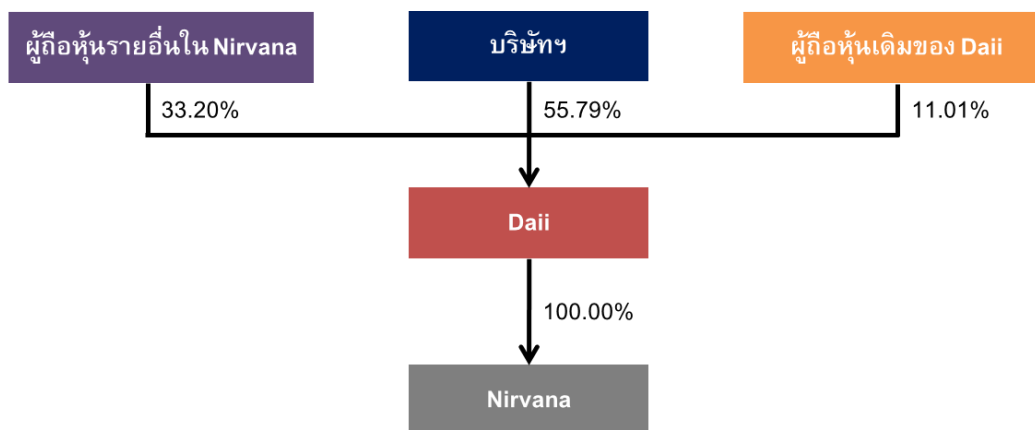


โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการเข้าทำรายการ

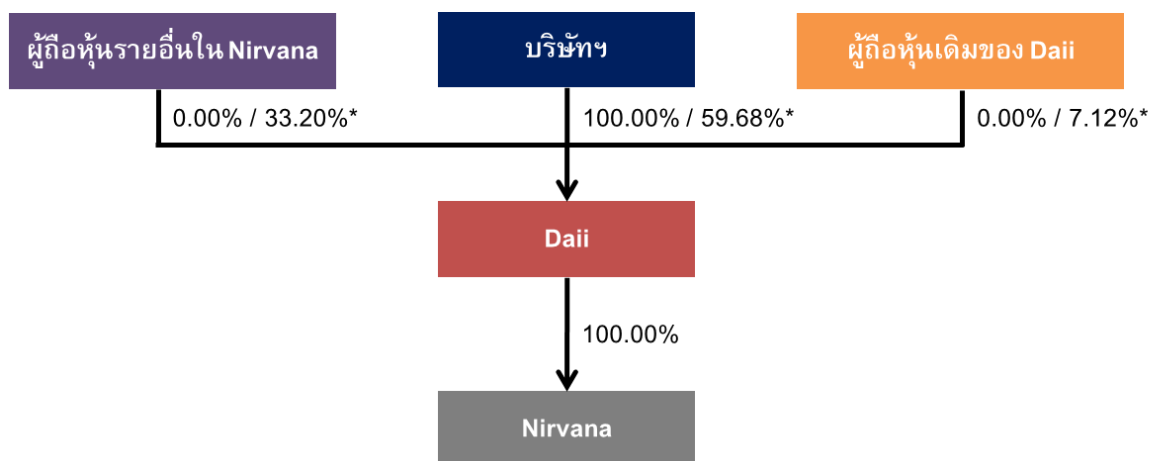
1. ก่อนการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์



2. หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (สัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัท มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii)



3. หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii



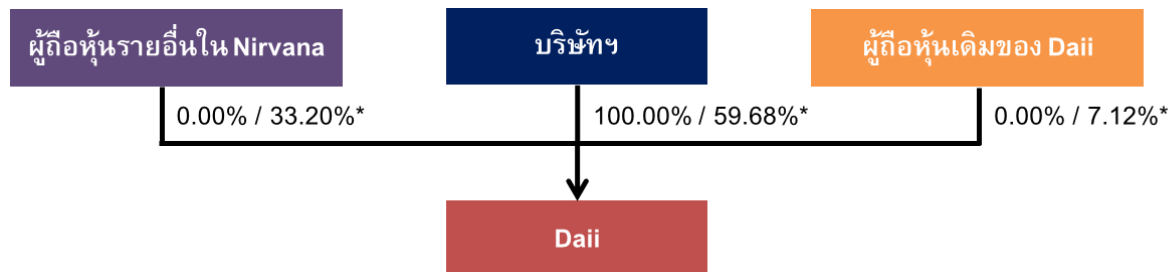
กรณีที่ 1 - Dcorp และผู้ถือหุ้นรายอื่นใน Nirvana และผู้ถือหุ้นเดิมของ Daii ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด บริษัทฯ จะถือหุ้นใน Daii ร้อยละ 100.00

* กรณีที่ 2 - Dcorp ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพียงรายเดียว (รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4 หน้า 10 สัญญาให้คำรับรองของบริษัท ดีคอร์ป จำกัด แก่บริษัทฯ) จะทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii จำนวน 704,595,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.68 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii โดย Dcorp จะยังคงถือหุ้นใน Daii จำนวน 21,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii โดยที่สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana และผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Daii จะเท่ากับร้อยละ 33.20 และร้อยละ 7.12 (รวมสัดส่วนร้อยละ 1.78 ซึ่งถือโดย Dcorp) ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ตามลำดับ

4. หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii และ Daii ทำการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) โดย Nirvana จะต้องทำการชำระบัญชีและปิดบริษัท ในขณะที่บริษัทย่อยทั้ง 5 บริษัทของ Nirvana ซึ่งประกอบด้วย

- (1) บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว
- (2) บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว
- (3) บริษัท เนอวานา ยู จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว
- (4) บริษัท ทรัพย์ธารินทร์ จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว

(5) บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70.00 ของทุนชำระแล้ว จะถูกโอนไปเป็นบริษัทย่อยของ Dai แทน กล่าวคือ Dai จะถือหุ้นในบริษัทย่อยของ Nirvana ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ Nirvana ในบริษัทย่อย ณ วันที่ Nirvana ปิดบริษัท โดยกระบวนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana จะต้องทำภายในงวดปีภาษีเดียวกันกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



กรณีที่ 1 - Dcorp และผู้ถือหุ้นรายอื่นใน Nirvana และผู้ถือหุ้นเดิมของ Dai ตอบรรีบคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด บริษัทฯ จะถือหุ้นใน Dai ร้อยละ 100.00

* กรณีที่ 2 - Dcorp ตอบรรีบคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์เพียงรายเดียว บริษัทฯ จะถือหุ้นใน Dai จำนวน 704,595,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.68 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Dai และ Dcorp จะถือหุ้นใน Dai จำนวน 21,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Dai โดยที่สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana และผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Dai จะเท่ากับร้อยละ 33.20 และร้อยละ 7.12 (รวมสัดส่วนร้อยละ 1.78 ซึ่งถือโดย Dcorp) ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Dai ตามลำดับ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana เข้าขายเป็นเป็นการขายกิจการของบริษัทฯบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana และรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง มีขนาดรายการรวมกันสูงสุดร้อยละ 126.28 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ เข้าขายเป็นรายการประเภท 1 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯทันที แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้ง บริษัทฯ สิลม แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาฯ”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาที่จะเข้าทำรายการ โดยสามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. ช่วยขยายธุรกิจของบริษัทฯ สู่ธุรกิจต้นน้ำ (Backward Integration)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ จากธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สู่ธุรกิจรับสร้างบ้าน พร้อมทั้งธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจต้นน้ำของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก Dai ประกอบธุรกิจรับสร้างบ้านสำเร็จรูป และธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง

ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้นอกจากจะเป็นการขยายกิจการของบริษัทฯ แล้ว ยังก่อให้เกิดการ Synergy ระหว่างบริษัทฯ และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับ Daii อาทิ การประหยัดต้นทุน (Cost Saving) ของบริษัทฯ ทั้งในด้านต้นทุนการก่อสร้างบ้านและต้นทุนวัสดุก่อสร้าง อาทิ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ซึ่งนอกจาก Daii จะสามารถขายสินค้าและให้บริการแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ แล้ว Daii ยังสามารถสร้างการรับรู้ถึงแบรนด์ (Brand awareness) ของสินค้าเหล่านี้ผ่านโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้อีกด้วย

2. ช่วยให้บริการรับสร้างบ้านและธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างโดยไม่ต้องเริ่มต้นสร้างธุรกิจขึ้นมาใหม่

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งธุรกิจของ Daii ได้แก่ ธุรกิจรับสร้างบ้าน พร้อมทั้งธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องเสียเวลาในการเริ่มต้นสร้างธุรกิจเหล่านี้ขึ้นมาใหม่ และได้ฐานลูกค้าเดิมของ Daii ในอุตสาหกรรมรับสร้างบ้านและอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อาทิ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป มาด้วย อีกทั้งเป็นการต่อยอดจากธุรกิจเดิมของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกิจของ Daii เป็นธุรกิจต้นน้ำของบริษัทฯ

3. ช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของบริษัทฯ เนื่องจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีแหล่งที่มาของรายได้จาก 3 ธุรกิจ ได้แก่ 1) ธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.39 ของรายได้รวม 2) ธุรกิจโรงแรมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.01 ของรายได้รวม และ 3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.98 ของรายได้รวม นอกนั้นเป็นรายได้อื่นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.61 ของรายได้รวม ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป เพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง

4. ช่วยเพิ่มกำลังการก่อสร้างของธุรกิจของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้การดำเนินงานของ Daii ภายหลังโอนธุรกิจ ให้เพียงพอดต่อการขยายโครงการในปัจจุบัน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มกำลังการก่อสร้างโครงการที่มีอยู่ของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ให้เพิ่มขึ้น เนื่องจาก Daii มีรายชื่อติดต่อที่มงานรับเหมาก่อสร้างจากการประกอบธุรกิจรับสร้างบ้านสำเร็จรูป ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ส่งผลให้ Daii มีที่มงานรับเหมาก่อสร้างจากทั้ง Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii ทำให้ Daii มีกำลังการก่อสร้างเพียงพอต่อการขยายโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ)

5. ช่วยเพิ่มที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และบริษัทฯ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านด้วยนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii อาทิเช่น นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านต้านแผ่นดินไหว ไร้รอยร้าว นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านที่สามารถสร้างเสร็จภายใน 4 เดือน เป็นต้น ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ณ ปัจจุบันของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6. ช่วยเพิ่มความสามารถในการขยายโครงการสู่ฐานลูกค้ากลุ่มใหม่

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านด้วยนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้างและ

ระยะเวลาในการก่อสร้างให้กับ Nirvana ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีความสามารถในการแข่งขันเพิ่มมากขึ้น ทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) สามารถขยายโครงการสู่ฐานลูกค้าระดับล่างซึ่งเป็พื้นฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) พยายามขยายมาอย่างต่อเนื่องได้มากขึ้น

7. ช่วยให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้การดำเนินงานของ Daii ภายหลังก่อธุรกิจ มีความสามารถในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ภายหลังก่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ซึ่ง ณ 30 มิถุนายน 2559 Daii เป็นบริษัทที่ไม่มีหนี้สินทางการเงิน และได้รับที่ดินเปล่า 2 แปลง ได้แก่ ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ และที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,252.05 ล้านบาท จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยรับเข้ามามีในส่วนของผู้ถือหุ้นของ Daii เนื่องจาก Daii มีการออกหุ้นใหม่เพื่อแลกกับที่ดินเปล่าทั้ง 2 แปลงดังกล่าว ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต Daii มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงภายหลังก่อธุรกิจทั้งหมดจาก Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปให้ Daii ซึ่งจะส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีความสามารถในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น

8. ช่วยให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้การดำเนินงานของ Daii ภายหลังก่อธุรกิจ สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดทุน

ภายหลังก่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ให้แก่ Daii ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในปัจจุบัน ดังนั้น ภายหลังก่อธุรกิจทั้งหมดจาก Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปให้ Daii ในครั้งนี้ ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต Daii ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังก่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ สามารถระดมทุนจากตลาดทุนได้สะดวกขึ้น เนื่องจาก Daii เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำให้มูลค่ากิจการของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดได้มากขึ้นผ่านมูลค่ากิจการของ Daii ภายหลังก่อธุรกิจในครั้งนี้

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1. สัดส่วนการถือหุ้นอาจเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ

ภายหลังก่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii เป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สัดส่วนการถือหุ้นใน Daii ของบริษัทฯ ภายหลังก่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และภายหลังก่อสิ้นสุดกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii มีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii อาจเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ Daii ของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการดำเนินการทางกฎหมายในเรื่องสำคัญบางประเภท อาทิเช่น การเพิ่มทุน การลดทุน เป็นต้น จำเป็นต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุม

2. ภาระทางการเงินในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii

ภายหลังก่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii เป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii

ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 ทำให้บริษัทฯ มีภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นที่ต้องใช้ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ในการทำรายการในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ จะใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้จากสถาบันการเงินในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii โดยบริษัทฯ คาดว่าการใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทฯ จะไม่กระทบต่อแผนการลงทุนของบริษัทฯ สำหรับการใช้จ่ายเงินกู้จากสถาบันการเงิน ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอวงเงินสนับสนุนใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ในครั้งนี้

ความเห็นที่ปรึกษา

ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ส่วนที่เหลือจำนวน 522,000,010 หุ้น ในราคาหุ้นละ 5 บาท คิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,610,000,050 บาท อาจจะทำให้บริษัทฯ มีภาระด้านดอกเบี้ยจากเงินกู้จากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงในอนาคตได้

3. ภาระทางการเงินจากการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปให้ Daii

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii อย่างไรก็ตาม การดำเนินการข้างต้นทำให้ Daii และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีภาระทางการเงินที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดำเนินการโอนในครั้งนี้ โดยภาระค่าธรรมเนียมการโอนดังกล่าว ผู้โอนและผู้รับโอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเท่ากันทั้ง 2 ฝ่าย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 457

4. Daii มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการปรับโครงสร้างองค์กร

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii อย่างไรก็ตาม Daii และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีส่วนงานของบริษัทฯ ซ้ำซ้อนกันอยู่ในบางส่วนงาน เช่น ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนงานจัดซื้อ ส่วนงานทรัพยากรบุคคล (HR) เป็นต้น ดังนั้น ภายหลังการโอนธุรกิจในครั้งนี้ ส่งผลให้ Daii มีค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กรเพิ่มมากขึ้นในปีที่เกิดการโอนธุรกิจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากการร่วมดำเนินงานระหว่าง Daii และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทฯ วางไว้

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ การร่วมดำเนินงานระหว่าง Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii ซึ่งมีวัฒนธรรมองค์กร กลุ่มลูกค้า ขั้นตอนการทำงาน ที่แตกต่างกัน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดอุปสรรคในการร่วมดำเนินงาน ส่งผลให้การร่วมดำเนินงานและประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากทั้ง 2 บริษัท อาจไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทฯ วางไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการศึกษาวัฒนธรรมองค์กร ขั้นตอนการทำงาน และโครงสร้างองค์กรของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii เพื่อนำมาวางแผนกลยุทธ์องค์กรบริษัทภายหลังการควบรวมกิจการ โดยหารือร่วมกันระหว่างฝ่ายจัดการ นอกจากนี้บริษัทฯ จะมีการสื่อสารเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ดังกล่าวให้แก่พนักงานอย่างทั่วถึงภายหลังการควบรวมกิจการ และจะจัดทีมงานเพื่อคอยควบคุมดูแลกระบวนการในการรวมกิจการให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะมีการจัด Workshop และกิจกรรมให้แก่พนักงานภายหลังการควบรวมกิจการ เพื่อให้พนักงานเดิมและพนักงานใหม่มีความกลมกลืนและสามารถทำงานร่วมกันได้เป็นอย่างดี

2. ความเสี่ยงจากสัดส่วนการถือหุ้นที่อาจเป็นอุปสรรคในการบริหารจัดการ Daii และ Nirvana ของบริษัทฯ

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii เป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 ซึ่ง ณ ปัจจุบัน ไม่สามารถคาดการณ์จำนวนหุ้นที่จะได้เพิ่มมาจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ข้างต้นได้ ดังนั้น หากสัดส่วนการถือหุ้นใน Daii ของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้และภายหลังสิ้นสุดกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii มีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii อาจเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ Daii และ Nirvana ของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการดำเนินการทางกฎหมายในเรื่องสำคัญบางประเภท อาทิเช่น การเพิ่มทุน การลดทุน เป็นต้น จำเป็นต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุม

อย่างไรก็ตาม การกระจายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยในครั้งนี้จะช่วยให้การกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มีความโปร่งใสมากยิ่งขึ้น เนื่องจากการเปิดโอกาสให้แก่ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ในการถ่วงอำนาจการบริหารจัดการ

3. ความเสี่ยงจากนวัตกรรมที่ได้รับจาก Daii อาจไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้กับโครงการของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ)

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ พร้อมทั้งนวัตกรรมการก่อสร้างบ้านจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้างและระยะเวลาในการก่อสร้างให้กับ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้ ทั้งนี้ นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านและที่มงานก่อสร้างของ Daii อาจไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้กับการก่อสร้างแต่ละโครงการของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) เนื่องจากโครงสร้างและแบบบ้านที่แตกต่างกัน จึงอาจส่งผลให้นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านและที่มงานก่อสร้างของ Daii ที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้รับ ไม่ก่อให้เกิดการลดต้นทุนในการก่อสร้างและการลดระยะเวลาในการก่อสร้างให้กับ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการตรวจสอบกิจการของ Daii ในเบื้องต้นแล้ว นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ได้มีการประสานงานให้ที่มงานวิศวกรรมและที่มงานด้านก่อสร้างของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) หารือกับที่มงานวิศวกรรมและที่มงานด้านก่อสร้างของ Daii เกี่ยวกับการนำนวัตกรรมของ Daii มาปรับใช้กับแบบบ้านของ Nirvana

4. ความเสี่ยงจากการที่คู่แข่งของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ซึ่งเป็นลูกค้าของ Daii สั่งซื้อสินค้าของ Daii ลดลง

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ส่งผลให้ Daii กลายเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แบรนด์เดิมของ Nirvana จึงอาจทำให้ผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เคยเป็นลูกค้าของ Daii มาก่อน สั่งซื้อสินค้าของ Daii ลดลงหรือเลิกสั่งซื้อสินค้าของ Daii เนื่องจากมองว่าเป็นคู่แข่งในอุตสาหกรรมเดียวกัน จึงอาจส่งผลให้ Daii มีผลการดำเนินงานที่ลดลงได้ ภายหลังการรับโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) จาก Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ)

อย่างไรก็ตาม สินค้าของ Daii เป็นสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับจากผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายราย เนื่องจาก สินค้าของ Daii มีการนำนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นมาใช้ จึงทำให้สินค้านี้มีคุณภาพที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งในตลาด อีกทั้งในปัจจุบัน หนึ่งในปัจจัยหลักที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ปัจจัยด้านคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จำเป็นต้องรักษาและพัฒนาคุณภาพมาตรฐานของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การรวมธุรกิจในครั้งนี้จึงไม่น่าจะส่งผลต่อการสั่งซื้อสินค้าของ Daii ของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เนื่องของสินค้าของ Daii มีคุณภาพที่ดีกว่าเมื่อเทียบกับคู่แข่ง

5. ความเสี่ยงจากการที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจาก บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการ

ณ 11 มีนาคม 2559 Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง และที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ จากบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคตทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ โครงการบียอนด์ ไลท์ กรุงเทพกรีฑา, โครงการดีฟายน์ กรุงเทพกรีฑา, โครงการเนอวานา ไอคอน กรุงเทพกรีฑา, โครงการบียอนด์ กรุงเทพกรีฑา, โครงการดีฟายน์ (2) กรุงเทพกรีฑา, โครงการแอทเวิร์ด กรุงเทพกรีฑา และโครงการซิกเนเจอร์ กรุงเทพกรีฑา ทั้งนี้ หากบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างต้นให้กับ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ตามสัญญา จะส่งผลให้มูลค่าของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ลดลง และอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของ Daii ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างต้นจากบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้มีแผนการจัดหาที่ดินแปลงอื่นๆ ในการพัฒนาโครงการ เพื่อทดแทนที่ดินแปลงดังกล่าว นอกจากนี้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะได้รับคืนเงินมัดจำการซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ ตามจำนวนที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้ชำระไปแล้ว พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี จากบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 6 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง Nirvana และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน))

6. ความเสี่ยงจากการที่ใบหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ Daii ไม่ครบถ้วนและไม่ถูกต้อง

จากรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาทางกฎหมายแห่งหนึ่ง (เอกสารแนบ 4 หน้า 16) ใบหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ Daii ไม่ครบถ้วนและไม่ถูกต้อง เช่น จำนวนหุ้นที่ระบุในใบหุ้น จำนวนทุนจดทะเบียนที่ระบุในใบหุ้น การใส่ลำดับเลขใบหุ้น ตัวเลขต้นขั้วใบหุ้นและเลขใบหุ้นไม่ตรงกัน ดังนั้นหากปราศจากการลงบันทึกที่ถูกต้อง อาจทำให้ไม่สามารถยืนยันถึงความเป็นกรรมสิทธิ์ของ Daii ในหุ้นซึ่งออกโดยบริษัทย่อยได้

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษา เห็นว่าประเด็นดังกล่าวได้ถูกระบุไว้แล้วในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ โดยเป็นเอกสารที่ Daii จะต้องทำการส่งมอบในวันเข้าทำรายการ ดังนั้น ในกรณีที่ Daii ไม่สามารถส่งมอบเอกสารดังกล่าวได้ จะทำให้บริษัทฯ มีสิทธิ์ที่จะปฏิเสธในการเข้าทำรายการครั้งนี้ (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 4 หน้า 16 รายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาทางกฎหมายแห่งหนึ่ง)

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ จะไม่มีภาระทางการเงินในการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด (Tender Offer)

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii เป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii จำนวนทั้งหมดไม่เกิน 522,000,010 หุ้น ในราคาเสนอซื้อตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ

ไม่มีภาระทางการเงินในการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด (Tender Offer) ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 2,610.00 ล้านบาท

2. บริษัทฯ จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการโอนกิจการทั้งหมด (EBT)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ซึ่งจะต้องโอนทรัพย์สินทั้งหมดของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ จึงมีภาระทางการเงินที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินคิดเป็นร้อยละ 2.00 แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 130.63 ล้านบาท

3. บริษัทฯ จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กร

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ส่งผลให้ Daii มีค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อลดส่วนงานของบริษัทฯ ซ้ำซ้อนกันอยู่ในบางส่วนงาน เช่น ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนงานจัดซื้อ ส่วนงานทรัพยากรบุคคล (HR) เป็นต้น แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กร

ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

1. Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) อาจเสียโอกาสที่จะสามารถระดมทุนในตลาดทุน

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ให้แก่ Daii ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในปัจจุบัน ดังนั้น ภายหลังการโอนธุรกิจทั้งหมดจาก Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปให้ Daii ในครั้งนี้ ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้ Daii ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้สามารถระดมทุนจากตลาดทุนได้สะดวกขึ้น เนื่องจาก Daii เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) สูญเสียโอกาสเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดทุน

2. บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการทำ Backward integration ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการดำเนินธุรกิจของ S และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ สู่อุตสาหกรรมรับสร้างบ้าน พร้อมทั้งธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจต้นน้ำของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้นอกจากจะเป็นการขยายกิจการของบริษัทฯ แล้ว ยังก่อให้เกิดการ Synergy ระหว่างบริษัทฯ และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับ Daii อาทิ การประหยัดต้นทุน (Cost Saving) ของบริษัทฯ ทั้งในด้านต้นทุนการก่อสร้างบ้านและต้นทุนวัสดุก่อสร้าง อาทิ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้สูญเสีย Synergy ที่เกิดจากการทำ Backward integration อาทิ การประหยัดต้นทุน (Cost Saving) การจัดการห่วงโซ่อุปทานต้นน้ำถึงปลายน้ำ (Supply chain management)

3. บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการเติบโตและขยายธุรกิจ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีโอกาสเติบโตและขยายธุรกิจจากกำลังการก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้นจาก Daii และจากนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้างและระยะเวลาในการก่อสร้างให้กับ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) สามารถขยายโครงการสู่ฐานลูกค้าระดับล่างซึ่งเป็นฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ เนื่องจากความสามารถในการแข่งขันทางด้านราคาในตลาดที่เพิ่มมากขึ้นจากต้นทุนในการก่อสร้างและระยะเวลาที่ลดลง แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้สูญเสีย

โอกาสในการขยายกำลังการก่อสร้างและความสามารถในการลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างจากนวัตกรรมการก่อสร้างของ Daii ทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการขยายโครงการสู่ฐานลูกค้าระดับล่างซึ่งเป็นฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ)

4. บริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะได้ธุรกิจที่เริ่มดำเนินการแล้วซึ่งมีต้นทุนในการได้มาต่ำกว่าการพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มต้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งธุรกิจของ Daii ได้แก่ ธุรกิจรับสร้างบ้าน พร้อมทั้งธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ วัสดุสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องเสียเวลาในการเริ่มต้นสร้างธุรกิจเหล่านี้ขึ้นมาใหม่ และได้ฐานลูกค้าเดิมของ Daii ในอุตสาหกรรมรับสร้างบ้านและอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อาทิ วัสดุสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป มาด้วย แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้สูญเสียโอกาสที่จะได้ธุรกิจต่างๆ ข้างต้นของ Daii ที่เริ่มดำเนินการแล้วและมีฐานลูกค้าเดิมอยู่ในตลาด ซึ่งหากบริษัทฯ เริ่มต้นสร้างธุรกิจเหล่านี้ขึ้นมาใหม่จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการเพื่อสร้างธุรกิจ สร้างฐานลูกค้าและการรับรู้ถึงแบรนด์ (Brand awareness) ของสินค้าและบริการใหม่เป็นเวลานาน

5. บริษัทฯ และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) อาจเสียโอกาสที่จะได้ทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้าน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้ทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านด้วยนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii อาทิเช่น นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านต้านแผ่นดินไหว ไร้รอยร้าว นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านที่สามารถสร้างเสร็จภายใน 4 เดือน เป็นต้น แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้สูญเสียโอกาสได้ทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านด้วยนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii

ส่วนในเรื่องความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จำหน่ายไปทั้งสิ้น 2 แปลง และมูลค่ายุติธรรมของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii ที่ได้จากการประเมินในแต่ละวิธีสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana

จากผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii สามารถสรุปอัตราการแลกหุ้นได้ ดังนี้

วิธีการประเมิน	หุ้นสามัญของ Nirvana (บาทต่อหุ้น)	หุ้นสามัญของ Daii (บาทต่อหุ้น)	อัตราการแลกหุ้น (หุ้นสามัญ Daii ต่อหุ้นสามัญ Nirvana)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	167.53	1.88	89.14
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	417.76	2.65	157.65
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/E	56.94 ถึง 70.96	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/BV	91.02 ถึง 103.09	3.33 ถึง 5.18	17.59 ถึง 30.93
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด	389.18 ถึง 432.60	4.48 ถึง 5.17	75.31 ถึง 96.48

ผลลัพธ์ที่ได้จากวิธีส่วนลดกระแสเงินสด พบว่าอัตราการแลกหุ้นที่เหมาะสมจากการประเมินของที่ปรึกษา มีจำนวนหุ้นสามัญของ Daii ที่ได้รับน้อยกว่า เมื่อเทียบกับอัตราส่วนการแลกหุ้นของรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ที่ 1 หุ้นสามัญของ Nirvana ต่อ 91.036531 หุ้นสามัญของ Daii ซึ่งเป็นอัตราส่วนสำหรับการเข้าทำรายการใน

ครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง

จากผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii สามารถสรุปอัตราการแลกหุ้นได้ ดังนี้

	ที่ดินจำนวน 2 แปลง (ล้านบาท)	หุ้นสามัญของ Daii (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้นสามัญ ของ Daii ที่ได้รับ (ล้านหุ้น)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	1,252.05	1.88	666.20
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	1,265.00	2.65	477.36
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/E	N/A	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/BV	N/A	3.33 ถึง 5.18	244.44 ถึง 379.56 ¹
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด	N/A	4.48 ถึง 5.17	244.79 ถึง 282.14 ¹

หมายเหตุ: 1. คำนวณโดยอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลงจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

จากการประเมินของที่ปรึกษา จำนวนหุ้นสามัญของ Daii ที่เหมาะสมที่บริษัท ควรได้รับจากการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลงในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้ อยู่ระหว่าง 244.79 ล้านหุ้น ถึง 282.14 ล้านหุ้น เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนหุ้นสามัญของ Daii ที่บริษัท จะได้รับจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้ คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 250,600,000 หุ้น ซึ่งจำนวนหุ้นสามัญของ Daii ที่บริษัท จะได้รับจากการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง ในครั้งนี้ อยู่ระหว่างค่าที่ปรึกษา ประเมินได้ ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

จากเหตุผลข้างต้น การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana และรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง ในครั้งนี้ ที่ปรึกษา เห็นว่ามีความสมเหตุสมผล โดยสรุป ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้น ควรอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความคิดเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลเอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริงสมบูรณ์และถูกต้อง รวมทั้งพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษา พิจารณาว่า สมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมประมาณการทางการเงินมีความสมเหตุสมผล เป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาการศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความคิดเห็นของที่ปรึกษา ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการให้สัตยาบันการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัด เพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ Daii และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ
2. เอกสารของ Nirvana และ Daii เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น
3. งบการเงินของและงบทดลองของ Nirvana และ Daii
4. สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บันทึกข้อตกลงฯ และสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ เป็นต้น
5. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
6. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
7. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการ สัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณา และศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มี การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและ ข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความ มีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทาง เศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจ ส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็น ของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลง มติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ซึ่งการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษาข้อมูลใน เอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อน ทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณา ลงมติได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรอง ผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบ ใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2559 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัท ถืออยู่ทั้งหมด จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Nirvana มูลค่ารายการไม่เกิน 2,142.00 ล้านบาท และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง มูลค่ารายการ 1,253.00 ล้านบาท รวมมูลค่ารายการจำหน่ายไปไม่เกิน 3,395.00 ล้านบาท ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท จำนวนไม่เกิน 678,999,969 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท หรือคิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.63 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากทำรายการดังกล่าว (สัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัท มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii) รวมมูลค่ารายการได้มาไม่เกิน 3,395.00 ล้านบาท ซึ่งในการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท ในลักษณะการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลที่ได้จากการทำการตรวจสอบสถานะกิจการของ Daii ภายใต้นิติกข้อตกลงฯ

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2559 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2559 เวลา 16.00 น ได้พิจารณาผลการตรวจสอบสถานะกิจการของ Daii แล้ว จึงได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัท ถืออยู่ทั้งหมด จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Nirvana มูลค่ารายการประมาณ 2,040.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราแลกหุ้นเท่ากับ 1 หุ้นสามัญของ Nirvana ต่อ 91.036531 หุ้นสามัญของ Daii (เศษที่เกิดจากการคำนวณหุ้น Daii ที่จะได้รับจะถูกรับตัดทิ้ง) และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง มูลค่ารายการ 1,253.00 ล้านบาท รวมมูลค่ารายการจำหน่ายไปประมาณ 3,293.00 ล้านบาท ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท จำนวน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากทำรายการดังกล่าว (สัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัท มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii) รวมมูลค่ารายการได้มา 3,293.00 ล้านบาท ซึ่งในการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท ในลักษณะการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

การเข้าทำรายการในข้างต้น จะทำให้บริษัท ถือหุ้นใน Daii จำนวน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว และส่งผลให้บริษัท จะมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามสารสนเทศของ Daii ที่เปิดเผยผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ Daii จะทำการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana โดย Nirvana จะทำการโอนสินทรัพย์ หนี้สิน รวมถึงสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ให้แก่ Daii และ Nirvana จะทำการจดทะเบียนเลิกบริษัท ภายหลังจากโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ Daii แล้ว โดยที่ปรึกษา คาดว่ากระบวนการโอนกิจการทั้งหมด จะเกิดในรอบระยะเวลาปีภาษีเดียวกันกับที่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายใต้นิติกข้อตกลงและสัญญาให้คำรับรองฯ Dcorp ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน Daii ได้แสดงเจตนาว่า Dcorp มีความประสงค์ขายหุ้นสามัญของ Daii จำนวน 45,995,952 หุ้น ให้แก่บริษัท ในกระบวนการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii โดยบริษัท และ Dcorp ตกลงว่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หุ้นที่เหลือใน Daii บางส่วนออกไปเป็นเวลา 30 เดือน ภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ สามารถสรุปเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ ดังนี้

เหตุการณ์	วันที่
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2559 มีมติอนุมัติการเข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงการเข้าลงทุนในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	วันที่ 2 กันยายน 2559
กระบวนการตรวจสอบสถานะกิจการ	วันที่ 12 กันยายน 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2559 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และลงนามในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ และสัญญาให้ค้ำรับรองฯ	วันที่ 12 ตุลาคม 2559
การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ	วันที่ 16 ธันวาคม 2559
การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ	คาดว่าจะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 1 ของปี 2560
การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์	ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ

ขั้นตอนการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ

1. บริษัทฯ จะทำการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมด จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Nirvana มูลค่ารายการไม่เกิน 2,142.00 ล้านบาท และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง มูลค่ารายการ 1,253.00 ล้านบาท รวมมูลค่ารายการจำหน่ายไปไม่เกิน 3,395.00 ล้านบาท ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท โดยแบ่งออกเป็น (1) หุ้นสามัญจำนวน 407,999,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนหุ้นสามัญของ Nirvana แทนการชำระด้วยเงินสด และ (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii ให้แก่บริษัทฯ จำนวน 250,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนที่ดินจำนวน 2 แปลง แทนการชำระด้วยเงินสด ในขณะที่เดียวกันผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana ก็จะทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ที่ตนเองถืออยู่ให้แก่ Daii เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ Daii จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana

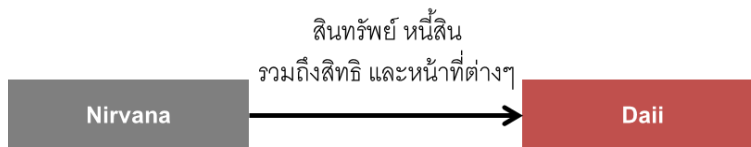


2. บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii จำนวนไม่เกิน 522,000,010 หุ้น (จำนวนหุ้นดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ มีการ

จำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii) ในราคาเสนอซื้อซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนกรณีของการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการฯ

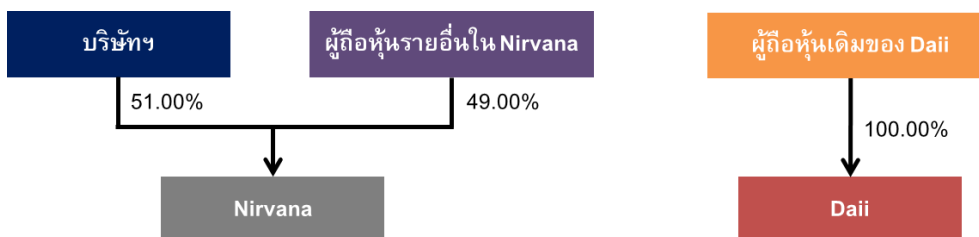


3. Daii จะทำการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) โดย Nirvana จะทำการโอนสินทรัพย์ หนี้สิน รวมถึงสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ให้แก่ Daii และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะทำการจดทะเบียนเลิกบริษัทภายหลังจากโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ Daii แล้ว โดยที่ปรึกษาฯ คาดว่ากระบวนการโอนกิจการทั้งหมด จะเกิดในรอบระยะเวลาปีภาษีเดียวกันกับที่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

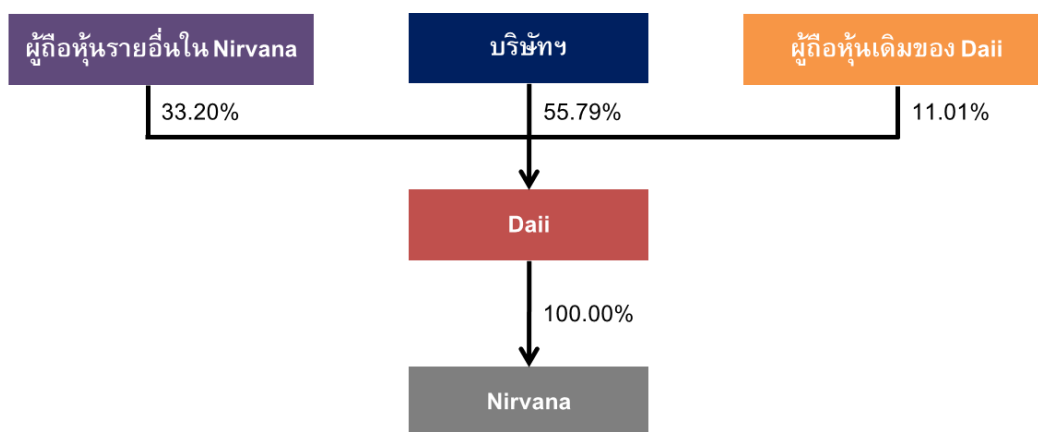


โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการเข้าทำรายการ

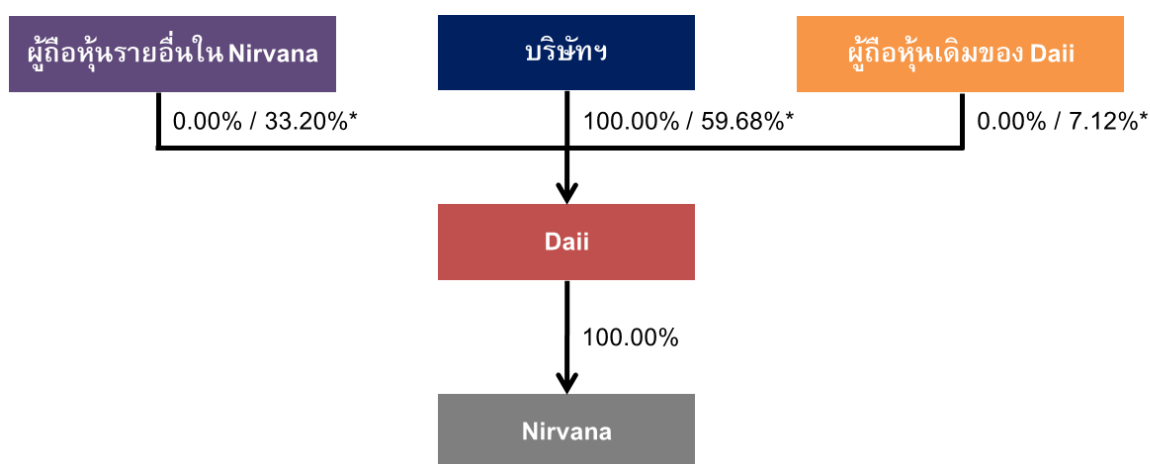
1. ก่อนการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ



2. หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ (สัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii)



3. หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii



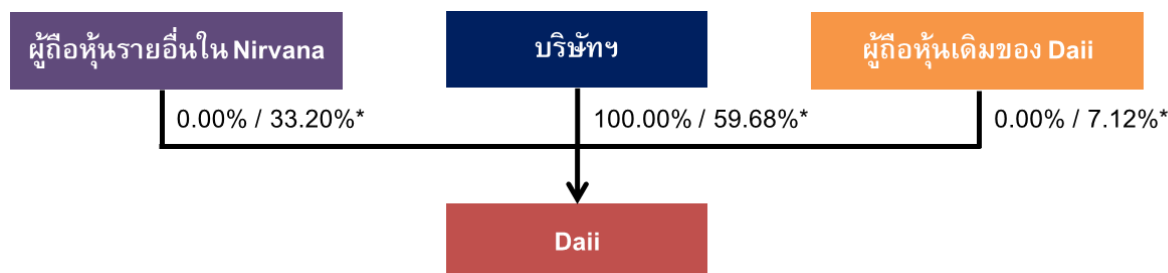
กรณีที่ 1 - Dcorp และผู้ถือหุ้นรายอื่นใน Nirvana และผู้ถือหุ้นเดิมของ Daii ตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด บริษัท จะถือหุ้นใน Daii ร้อยละ 100.00

*กรณีที่ 2 - Dcorp ตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เพียงรายเดียว (รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4 หน้า 10 สัญญาให้คำรับรองของบริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด แก่บริษัท) จะทำให้บริษัท ถือหุ้นใน Daii จำนวน 704,595,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.68 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii โดย Dcorp จะยังคงถือหุ้นใน Daii จำนวน 21,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii โดยที่สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana และผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Daii จะเท่ากับร้อยละ 33.20 และร้อยละ 7.12 (รวมสัดส่วนร้อยละ 1.78 ซึ่งถือโดย Dcorp) ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ตามลำดับ

4. หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii และ Daii ทำการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana บริษัทย่อยของบริษัท โดย Nirvana จะต้องทำการชำระบัญชีและปิดบริษัท ในขณะที่บริษัทย่อยทั้ง 5 บริษัทของ Nirvana ซึ่งประกอบด้วย

- (1) บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว
- (2) บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว
- (3) บริษัท เนอวานา ยู จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว
- (4) บริษัท ทรัพย์ธารินทร์ จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว
- (5) บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด ซึ่ง Nirvana ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70.00 ของทุนชำระแล้ว

จะถูกโอนไปเป็นทรัพย์สินย่อยของ Dai แทน กล่าวคือ Dai จะถือหุ้นในบริษัทย่อยของ Nirvana ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ Nirvana ในบริษัทย่อย ณ วันที่ Nirvana ปิดบริษัท โดยกระบวนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana จะต้องทำภายในงวดปีภาษีเดียวกันกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



กรณีที่ 1 - Dcorp และผู้ถือหุ้นรายอื่นใน Nirvana และผู้ถือหุ้นเดิมของ Dai ตอรับคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด บริษัทฯ จะถือหุ้นใน Dai ร้อยละ 100.00

* กรณีที่ 2 - Dcorp ตอรับคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์เพียงรายเดียว บริษัทฯ จะถือหุ้นใน Dai จำนวน 704,595,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.68 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Dai และ Dcorp จะถือหุ้นใน Dai จำนวน 21,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Dai โดยที่สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana และผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Dai จะเท่ากับร้อยละ 33.20 และร้อยละ 7.12 (รวมสัดส่วนร้อยละ 1.78 ซึ่งถือโดย Dcorp) ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Dai ตามลำดับ

โครงสร้างการถือหุ้นของ Dai

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 4 มีนาคม 2559		หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ¹		หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Dai ²	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	-	-	658,599,968	55.79	1,180,599,978 ⁴	100.00
2.	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana	-	-	392,000,010	33.20	-	-
2.1	นาง วัฒนา สมวัฒนา	-	-	133,950,514	11.35	-	-
2.2	บริษัท วอลฟอर्ट ยูไนเต็ต โฮลดิ้ง จำกัด ³	-	-	72,000,064	6.10	-	-
2.3	นาย ศรศักดิ์ สมวัฒนา	-	-	71,718,214	6.07	-	-
2.4	นาย อนุชาติ อังสุเมธราชกูร	-	-	34,439,847	2.92	-	-
2.5	นาย ฐานิศร คูสุวรรณ	-	-	25,939,129	2.20	-	-
2.6	พล.ท. วิบูลย์ รักษาเสรี	-	-	10,503,521	0.89	-	-
2.7	นาย วิเชียร เจียกเจิม	-	-	7,009,448	0.59	-	-
2.8	นางสาว จันทิมา รักษาเสรี	-	-	6,044,188	0.51	-	-
2.9	นาย ไกรฤกษ์ ขอบธรรม	-	-	5,309,887	0.45	-	-
2.10	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	-	-	25,085,198	2.12	-	-
3.	กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ Dai	130,000,000	100.00	130,000,000	11.01	-	-
3.1	บริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด	66,995,952	51.54	66,995,952	5.67	- ⁴	-
3.2	นายณฤชิต แต่งสวน	2,991,800	2.30	2,991,800	0.25	-	-
3.3	น.ส.วชิราภรณ์ สกุลจันทร์	2,472,800	1.90	2,472,800	0.21	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 4 มีนาคม 2559		หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ¹		หลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Dai ²	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
3.4	น.ส.ชญานันต์ มีประเสริฐสกุล	2,240,700	1.72	2,240,700	0.19	-	-
3.5	น.ส.นิชชญา มีประเสริฐสกุล	2,014,000	1.55	2,014,000	0.17	-	-
3.6	น.ส.ฮ่าพร ศรีโพธิ์ทอง	1,928,300	1.48	1,928,300	0.16	-	-
3.7	นายปิยะ อุดมฉันท์	1,850,000	1.42	1,850,000	0.16	-	-
3.8	นายสุภกิตน์ อัจวงษา	1,643,000	1.26	1,643,000	0.14	-	-
3.9	นายพิพัฒน์ มีแสง	1,071,600	0.82	1,071,600	0.09	-	-
3.10	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	46,791,848	35.99	46,791,848	3.96	-	-
	รวม	130,000,000	100.00	1,180,599,978	100.00	1,180,599,978	100.00

- หมายเหตุ: 1. จำนวนหุ้น และสัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัท มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Dai
2. จำนวนหุ้น และสัดส่วนดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัท มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Dai และผู้ถือหุ้นทุกรายของ Dai ตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์
3. ผู้ถือหุ้นของบริษัท วอลฟอर्ट อยู่ในเด็ต โฮลดิ้ง จำกัด ได้แก่ Ms. Foong Kar Yan ซึ่งในปัจจุบันไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัท และไม่เข้าเกณฑ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
4. กรณี มี Dcorp ตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เพียงรายเดียว บริษัทฯ จะถือหุ้นใน Dai จำนวน 704,595,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.68 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Dai และ Dcorp จะถือหุ้นใน Dai จำนวน 21,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Dai

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana เข้าข่ายเป็นเป็นการขายกิจการของบริษัทบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana และรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง มีขนาดรายการรวมกันสูงสุดร้อยละ 126.28 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ เข้าข่ายเป็นรายการประเภท 1 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ทันที แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้ง ที่ปรึกษาฯ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

3.2.1 รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana

รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana จะเกิดขึ้นภายหลังที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 ขึ้นในวันที่ 16 ธันวาคม 2559 เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana

3.2.2 รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง

รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 ขึ้นในวันที่ 16 ธันวาคม 2559 เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง

3.2.3 รายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii

รายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii จะเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ S ดำเนินการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana และ รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง แล้วเสร็จ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

3.3.1 รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana

ผู้ซื้อ : Daii

ผู้ขาย : บริษัทฯ

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.3.2 รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง

ผู้ซื้อ : Daii

ผู้ขาย : บริษัทฯ

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.3.2 รายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii

ผู้ซื้อ : S

ผู้ขาย : ผู้ถือหุ้นอื่นของ Daii

3.4 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana และรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

3.4.1 รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana

ในการคำนวณขนาดรายการของรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ที่บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ และ Nirvana โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	= ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ Nirvana ตามสัดส่วนที่จะจำหน่ายไป / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
	= $((4,481,717 / 8,787,681) \times 1,456,316,611) / 12,930,065,000$
	= 5.74%
กำไรสุทธิจากการ	= ร้อยละของกำไรสุทธิของ Nirvana ตามสัดส่วนที่จะจำหน่ายไป

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ
ดำเนินการปกปิด	/ กำไรสุทธิของบริษัทฯ
	= $((4,481,717 / 8,787,681) \times 44,122,491) / 17,819,209$
	= 126.28%
มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน	= มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ที่จะได้มา / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	= $(5.00^1 \times 407,999,968) / 27,055,678,000$
	= 7.54%
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ บริษัทจดทะเบียนออกให้ เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ : 1. มูลค่าหุ้นสามัญของ Daii เกิดจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน รวมถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของ Daii ที่มีโอกาสสร้างรายได้ที่ต่อเนื่องในอนาคต และการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทฯ และ Daii ทั้งนี้ มูลค่าหุ้นสามัญของ Daii (5.00 บาทต่อหุ้น) สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ Daii ซึ่งเท่ากับ 1.83 บาทต่อหุ้น และสูงกว่าราคาปิดของหุ้นสามัญของ Daii ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 หรือ 4.82 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นวันที่ก่อนที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมิมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเลือกใช้มูลค่าหุ้นสามัญของ Daii ที่ 5.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นค่าที่สูงกว่าในการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ

มูลค่าหุ้นสามัญของไดอิเกิดจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด และการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทฯ และไดอิ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน รวมถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของไดอิที่มีโอกาสสร้างรายได้ที่ต่อเนื่องในอนาคต

จากการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ข้างต้น จะได้นขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 126.28 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกปิด

3.4.2 รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง

ในการคำนวณขนาดรายการของรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง ที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นที่ดินว่างเปล่า จึงไม่มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
กำไรสุทธิจากการ ดำเนินการปกปิด	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นที่ดินว่างเปล่า จึงไม่มีกำไรสุทธิ
มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน	= มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ที่จะได้มา / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	= $(5.00^1 \times 250,600,000) / 27,055,678,000$
	= 4.63%
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ บริษัทจดทะเบียนออกให้ เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หมายเหตุ: 1. ราคาที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii สูงกว่าราคาเปิดของหุ้นสามัญของ Daii ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 หรือ 4.82 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นวันที่ก่อนที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ และสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ Daii ซึ่งเท่ากับ 1.83 บาทต่อหุ้น

จากการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 4.63 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รวมขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เนื่องจากการเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana และรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง มีขนาดรายการรวมกันสูงสุดร้อยละ 126.28 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 1 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯทันที แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.4.3 รายการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii

ในการคำนวณขนาดรายการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii ที่บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ และ Daii โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	= มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ Daii ตามสัดส่วนที่จะได้มา / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
	= $((658,599,968 / 1,180,599,978^1) \times 237,356,062) / 12,930,065,000$
	= 1.02%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก Daii มีขาดทุนสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2559
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= ร้อยละของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของเนอวานาตามสัดส่วนที่จะจำหน่ายไป และมูลค่าที่ดิน / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	= $(((4,481,717 / 8,787,681) \times 4,000,000,000^2) + 108,792,000^3 + 1,253,000,000^4) / 27,055,678,000$
	= 12.57%
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ: 1. จำนวนหุ้นสามัญคาดการณ์ทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมทั้งหมด โดยจำนวนหุ้นดังกล่าว คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii

2. มูลค่าหุ้นสามัญทั้งหมดของ Nirvana เกิดจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน รวมถึงศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของ Nirvana ที่มีโอกาสสร้างรายได้ที่ต่อเนื่องในอนาคต และการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทฯ และ Daii ทั้งนี้ มูลค่าหุ้นสามัญทั้งหมดของ Nirvana (4,000.00 ล้านบาท) สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ Nirvana ซึ่งเท่ากับ 1,456.32 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเลือกใช้มูลค่าหุ้นสามัญทั้งหมดของ Nirvana ที่ 4,000.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าที่สูงกว่าในการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมแก่ Nirvana จำนวน 108,792,000 บาท
- มูลค่าที่ดินจำนวน 2 แปลง เกิดจากการพิจารณามูลค่าทางบัญชีของที่ดินดังกล่าว และการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทฯ และ Daii โดยพิจารณาโอกาสในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวในอนาคต โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ที่ดินจำนวน 2 แปลงดังกล่าวมีมูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 1,252,047,789 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ และ Daii ได้ตกลงเข้าทำรายการที่มูลค่า 1,253.00 บาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของที่ดินจำนวน 2 แปลง ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเลือกใช้มูลค่าที่ตกลงเข้าทำรายการ (1,253.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นค่าที่สูงกว่าในการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

จากการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 12.57 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

3.4.4 รายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii

ในการคำนวณขนาดทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ และ Daii โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	= มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของไดอิตามสัดส่วนที่จะได้มา / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
	= $((522,000,010^1 / 1,180,599,978^2) \times 237,356,062) / 12,930,065,000$
	= 0.81%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไดอิมีขาดทุนสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2559
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของไดอิทั้งหมดที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อ / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	= $(522,000,010 \times 5.00^3) / 27,055,678,000$
	= 9.65%
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

- หมายเหตุ: 1. จำนวนหุ้นสามัญคาดการณ์ทั้งหมดของ Daii ที่บริษัทฯ จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด โดยจำนวนหุ้นดังกล่าวคำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii
2. จำนวนหุ้นสามัญคาดการณ์ทั้งหมดของ Daii ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมทั้งหมด โดยจำนวนหุ้นดังกล่าวคำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Nirvana ให้แก่ Daii
3. ราคาคาดการณ์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (อ้างอิงจากสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์)

จากการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 9.65 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เนื่องจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Dai และรายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Dai มีขนาดรายการรวมกันสูงสุดร้อยละ 22.22 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นๆ ของบริษัทฯ ในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Dai และรายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Dai ซึ่งมีขนาดรายการร้อยละ 0.39 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จึงทำให้มีขนาดรายการรวมกัน 22.61 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับจากวันที่เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยไว้ในระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จะทำการจัดส่งสารสนเทศการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งจะนำเสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 16 ธันวาคม 2559

3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

3.5.1 รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana

1. ข้อมูลทั่วไปของ Nirvana

ชื่อบริษัท	: บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 1 กุมภาพันธ์ 2548
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	: 0105548015663
ที่ตั้งบริษัท	: 343/351 ถนนประเสริฐมุนีกิจ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	: 878,768,100 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,787,681 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 878,768,100 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,787,681 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ Nirvana ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	4,481,717	51.00
2	กลุ่มสมวัฒนา	2,677,569	30.47
2.1	นาง วัฒนา สมวัฒนา	1,471,393	16.74
2.2	นาย ศรศักดิ์ สมวัฒนา	787,796	8.96
2.3	นาย อนุชาติ อังสุเมธางกูร	378,308	4.30
2.4	นาง จุฑามาศ สมวัฒนา	34,182	0.39
2.5	บริษัท อินโซท์ มายด์ จำกัด	5,890	0.07

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
3	บริษัท วอลพอร์ต ยูไนเต็ต โฮลดิ้ง จำกัด	790,892	9.00
4	นาย ฐานิศร คูสุวรรณ	284,931	3.24
5	กลุ่มรักษาเสรี	181,770	2.07
5.1	พล.ท. วิบูลย์ รักษาเสรี	115,377	1.31
5.2	นางสาว จันทิมา รักษาเสรี	66,393	0.76
6	นาย วิเชียร เจียกเจิม	76,996	0.88
7	นาย ไกรฤกษ์ ขอบธรรม	58,327	0.66
8	นางสาว อมราวดี ยิ้มพงษ์	56,382	0.64
9	นางสาว กุสิศรา อังสุเมธางกูร	43,745	0.50
10	นาย ปรีวีร์ ทรศนสฤทธิ	42,053	0.48
11	นาย พยงค์ ศรีโน้ต	34,439	0.39
12	นาย ธนชัย ไตรยสุนันท์	8,339	0.09
13	นางสาว ศิริพร หลงเจริญ	7,350	0.08
14	นางสาว ณัฐวิภา สี่มาพล	7,222	0.08
15	นาย ชัยวัฒน์ ชุสุทจินนท์ชัย	6,166	0.07
16	นางสาว อำไพ พรหมบัญญัติ	6,036	0.07
17	นาย ธิติวุฒิ วิมุกตานนท์	5,830	0.07
18	นาย วีระพล ไพรัชเวทย์	4,900	0.06
19	นาง สมถวิล บุญกำพรา	2,719	0.03
20	พล.ท. มนัส รัตมี	2,450	0.03
21	นางสุนีย์ ธรรมถาวรวิช	2,322	0.03
22	น.ส.เกตุสลิิน เตชะวิเศษ	2,322	0.03
23	น.ส.วันเพ็ญ จามรวงศ์	2,322	0.03
24	นางสวยสม สุภาพัง	882	0.01
รวม		8,787,681	100.00

หมายเหตุ : 1. ผู้ถือหุ้นของบริษัท วอลพอร์ต ยูไนเต็ต โฮลดิ้ง จำกัด ได้แก่ Ms. Foong Kar Yian ซึ่งในปัจจุบันไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัทฯ และไม่เข้าเกณฑ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่มา : Nirvana และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อินไซต์ มายด์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นางวัฒนา สมวัฒนา	23,428	46.86
2.	นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร	14,088	28.18
3.	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	12,484	24.97
รวม		50,000	100.00

ที่มา : Nirvana และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ

3. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทของ Nirvana ณ วันที่ 1 กันยายน 2559

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายนริศ เชยกลิ่น	กรรมการ
2.	นายณัฐวุฒิ มัชฌิมจันทร์	กรรมการ
3.	นายธีระชาติ นุমানิต	กรรมการ
4.	นายเมธี วินิชบุตร	กรรมการ
5.	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการ
6.	นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร	กรรมการ
7.	นายวิเชียร เจียกเจิม	กรรมการ

ที่มา : Nirvana

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้ากรรมการ คาดว่ารายชื่อคณะกรรมการบริษัทของไดอิจ จะมีรายชื่อดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายนริศ เชยกลิ่น	กรรมการ	ผู้แทนบริษัทฯ
2.	นายธีระชาติ นุমানิต	กรรมการ	ผู้แทนบริษัทฯ
3.	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการ	ผู้แทนเนอวานา
4.	นายธวัช มีประเสริฐสกุล	กรรมการ	ผู้แทนผู้ถือหุ้นไดอิจ
5.	ดร.ปรีเปรม นนทสิทธิ์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	ผู้มีความรู้ด้านบัญชีการเงิน
6.	นายสุทธิชัย สังขมณี	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	
7.	นางพจนารถ ปริญญาภิภัการ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

4. สรุปรายละเอียดโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	สถานะปัจจุบัน	ปีที่เปิดขาย / คาดว่าจะเปิดขาย	ภาระจำนอง	ภาระจำยอม	จำนวนหน่วย				มูลค่าโครงการ			
						ทั้งหมด	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	คงเหลือ	ทั้งหมด	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	คงเหลือ
กลุ่มที่ 1 : โครงการในปัจจุบัน													
1.	บียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1	ดำเนินการอยู่	2555	-	-	67	61	1	5	1,077	969	20	88
2.	บียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2	ดำเนินการอยู่	2558	(BAY)	-	37	18	2	17	719	223	139	357
3.	บียอนด์ ศรีนครินทร์	ดำเนินการอยู่	2556	(SCB)	-	58	19	2	37	968	292	75	601
4.	บียอนด์ พระรามสอง	ดำเนินการอยู่	2558	(SCB)	-	120	1	1	118	2,796	15	27	2,754
5.	บียอนด์ ไลท์ พระราม 9	ดำเนินการอยู่	2555	-	-	39	24	3	12	467	298	38	131
6.	บียอนด์ แอท บีช พัทยา	ดำเนินการอยู่	2560	(LHBANK - บางส่วน)	-	21	1	-	20	346	22	1	323
7.	เนอวานา ไอคอน พระราม 9	ดำเนินการอยู่	2552	-	-	117	112	2	3	704	671	10	23
8.	เนอวานา ไอคอน วงแหวน-พระราม 9	ดำเนินการอยู่	2556	-	-	36	23	5	8	506	390	45	71
9.	อินโทร	ดำเนินการอยู่	2554	-	-	69	65	1	3	303	281	5	17
10.	เดอะ ธารา	ดำเนินการอยู่	2553	-	-	53	34	-	19	276	150	-	126
11.	คัพเวอร์	ดำเนินการอยู่	2556	-	-	194	146	12	36	551	407	35	109
12.	คลัสเตอร์	ดำเนินการอยู่	2558	-	-	20	6	-	14	99	23	-	76
13.	เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า	ดำเนินการอยู่	2559	-	-	39	2	-	37	270	4	-	266
14.	เนอวานา ริเวอร์	ดำเนินการอยู่	2559	(LHBANK)	โฉนดที่ดิน เลขที่ 134 จดภาระจำยอมให้โฉนดเลขที่ 88 และ 135	137	-	-	137	6,077	-	-	6,077
15.	เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9	ดำเนินการอยู่	2559	(LHBANK)	โฉนดเลขที่ 18446 จดภาระจำยอมเป็นทางเข้าให้โฉนดเลขที่	51	-	-	51	591	-	-	591

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	สถานะปัจจุบัน	ปีที่เปิดขาย / คาดว่าจะเปิดขาย	ภาระจำนอง	ภาระจำยอม	จำนวนหน่วย				มูลค่าโครงการ			
						ทั้งหมด	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	คงเหลือ	ทั้งหมด	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	คงเหลือ
					18782								
16.	แอทเวิร์ค รามอินทรา	ดำเนินการอยู่	2559	(SCB)	โฉนดเลขที่ 222371 จดภาระจำยอมเป็นทางเข้าให้โฉนดเลขที่ 191129 217778 217779 และ 222370	61	-	-	61	1,100	-	-	1,100
17.	แอทเวิร์ค เลิศหล้า	ดำเนินการอยู่	2559	(KBANK)	โฉนดเลขที่ 18454 และ 37920 จดภาระจำยอมเป็นทางเข้าให้โฉนดเลขที่ 26569 26570 26572 และ 27485	56	-	-	56	1,032	-	-	1,032
รวม						1,175	512	29	634	17,882	3,745	395	13,742
กลุ่มที่ 2 : โครงการในอนาคต													
1.	บียอนด์ โลท์ กรุงเทพมหานคร	-	2560	-	-	61	-	-	61	964	-	-	964
2.	ดีฟายน์ กรุงเทพมหานคร	-	2560	-	-	163	-	-	163	1,607	-	-	1,607
3.	เนอวานา ไอคอน กรุงเทพมหานคร	-	2561	-	-	157	-	-	157	2,328	-	-	2,328
4.	บียอนด์ กรุงเทพมหานคร	-	2562	-	-	135	-	-	135	2,881	-	-	2,881
5.	ดีฟายน์ (2) กรุงเทพมหานคร	-	2562	-	-	172	-	-	172	1,880	-	-	1,880
6.	แอทเวิร์ค กรุงเทพมหานคร	-	2563	-	-	94	-	-	94	1,366	-	-	1,366

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	สถานะปัจจุบัน	ปีที่เปิดขาย / คาดว่าจะเปิดขาย	ภาระจำนอง	ภาระจำยอม	จำนวนหน่วย				มูลค่าโครงการ			
						ทั้งหมด	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	คงเหลือ	ทั้งหมด	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์	คงเหลือ
7.	ซิกเนเจอร์ กรุงเทพกรีฑา	-	2563	-	-	80	-	-	80	2,608	-	-	2,608
รวม						862	-	-	862	13,634	-	-	13,634
กลุ่มที่ 3 : อื่น ๆ													
1.	สุขุมวิท 77 เนื้อที่ 12 ไร่ 2 งาน 89.0 ตารางวา	-	-	-	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2.	สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 91.0 ตารางวา	-	-	-	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
รวมทั้งสิ้น						2,037	512	29	1,496	31,516	3,745	395	27,376

ที่มา : Nirvana

3.5.2 รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง

ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่

ได้แก่ ที่ดินเปล่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 28508 (ภายหลังการรวมโฉนดเลขที่ 1930 เลขที่ 28508 เลขที่ 28509 และเลขที่ 43102) เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 98.2 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนรัตนานิเบศร์ (ทล.302) ตำบลบางรักใหญ่ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นที่ดินติดกับสถานีรถไฟบางรักใหญ่ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-บางซื่อ

ที่ดินเปล่าย่านรัตนานิเบศร์

ได้แก่ ที่ดินเปล่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 1922 เลขที่ 252018 และเลขที่ 252019 (ภายหลังการแบ่งโฉนดเลขที่ 2138) เนื้อที่รวม 7 ไร่ 3 งาน 50.3 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นที่ดินใกล้เคียงเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนานิเบศร์ และสถานีรถไฟฟ้านนทบุรี 1 ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-บางซื่อ

3.6 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

1. ข้อมูลทั่วไปของ Daii

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	15 กันยายน 2547
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	:	0107547000851
ที่ตั้งบริษัท	:	เลขที่ 1 ซอยลาดพร้าว 19 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
ทุนจดทะเบียน	:	130,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	:	130,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ประเภทธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายสินค้าประเภทคอนกรีตสำเร็จรูป และรับสร้างบ้าน

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ Daii ณ วันที่ 4 มีนาคม 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด	66,995,952	51.54
2.	นายณฤชิต แต่งสวน	2,991,800	2.30
3.	นางสาวชัชราภรณ์ สกุลจันทร์	2,472,800	1.90
4.	นางสาวชฎานันต์ มีประเสริฐสกุล	2,240,700	1.72
5.	นางสาวนิชชญา มีประเสริฐสกุล	2,014,000	1.55
6.	นางสาวอำพร ศรีโพธิ์ทอง	1,928,300	1.48
7.	นายปิยะ อุดมฉันท์	1,850,000	1.42
8.	นายสุภกฤษณ์ อัจจวงษา	1,643,000	1.26
9.	นายพิพัฒน์ มีแสง	1,071,600	0.82

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
10.	นางปิโยรส เลหาเจริญยศ	876,667	0.67
11.	อื่นๆ	45,915,181	35.32
รวม		130,000,000	100.00

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นายธวัช มีประเสริฐสกุล	5,900,000	59.00
2.	นางสาวชฎานันต์ มีประเสริฐสกุล	2,000,000	20.00
3.	นางสาวนิจชญา มีประเสริฐสกุล	2,000,000	20.00
4.	นายยุทธนา ชนาภูเศรษฐ์	100,000	1.00
รวม		10,000,000	100.00

ที่มา : BOL

3. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทของ Daii ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2559

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายประเสริฐ วีระเสถียรพรกุล	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2.	นายธวัช มีประเสริฐสกุล	กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ
3.	นางสาวกัลยดา ภูสว่าง	กรรมการ
4.	นายเอกสิทธิ์ ศิวะกุลรังสรรค์	กรรมการ
5.	นายพรศักดิ์ ลิ้มบุญยประเสริฐ	กรรมการอิสระ
6.	นายวีระวิทย์ สัตยานนท์	กรรมการอิสระ
7.	นายชัยพร ภูประเสริฐ	กรรมการอิสระ

ที่มา : สารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ

4. การประกอบธุรกิจ

Daii ประกอบธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ คือ

1. ธุรกิจผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป โดย Daii ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปภายใต้เครื่องหมายการค้า “เฟนเซอร์” และ “นิวโว”
2. ธุรกิจรับสร้างบ้าน โดย Daii รับสร้างบ้านสำเร็จรูปภายใต้ตราสินค้า “ดีจี โฮม” และรับสร้างบ้านสำเร็จรูปภายใต้ตราสินค้า “กินซ่าโฮม”
3. ธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป โดย Daii เป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมภายใต้ตราสินค้า “เอเทค”

3.7 เงื่อนไขการเข้าทำรายการที่สำคัญ

3.7.1 รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana

เงื่อนไขในการเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงฯ และสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 4 หน้า 1-10) โดยสรุปเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง และรายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii
2. การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ Daii ในส่วนที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุน การจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด แผนการรวมธุรกิจโดยวิธีการรับโอนกิจการทั้งหมด และการซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง เป็นต้น
3. เงื่อนไขต่างๆ ที่จะทำให้บริษัทฯ ได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii เกิดขึ้นครบถ้วน ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ หรือเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. Daii จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องให้เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ โดยวิธีการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามประกาศ PP

3.7.2 รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง

เงื่อนไขในการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงฯ และสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 4 หน้า 1-10) โดยสรุปเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง และรายการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii
2. การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ Daii ในส่วนที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุน การจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด แผนการรวมธุรกิจโดยวิธีการรับโอนกิจการทั้งหมด และการซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง เป็นต้น
3. เงื่อนไขต่างๆ ที่จะทำให้บริษัทฯ ได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ Daii เกิดขึ้นครบถ้วน ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ หรือเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. Daii จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องให้เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ โดยวิธีการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามประกาศ PP

3.8 การแบ่งแยกธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้ทำการเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการแบ่งแยกธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จะมีการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่ม เพื่อแบ่งแยกขอบข่ายกัน เพื่อป้องกันประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

	บริษัทฯ	Daii
กำหนดให้มีการแบ่งแยกธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และ Daii	ดำเนินธุรกิจ 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> • ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury และระดับ Super Luxury และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อ 	ดำเนินธุรกิจ 2 ธุรกิจหลัก ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> • ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับต่ำกว่า Luxury • ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

	บริษัท	Daii
	การพักอาศัยประเภทแนวราบ โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury <ul style="list-style-type: none"> • ธุรกิจโรงแรม • ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า 	
การแบ่งแยกการจัดการ	มีทีมผู้บริหารและพนักงานแยกต่างหากจากกัน	มีทีมผู้บริหารและพนักงานแยกต่างหากจากกัน
นโยบายการจัดซื้อที่ดิน	ไม่แข่งขันกันในการจัดซื้อที่ดิน	
ไม่มีการช่วยเหลือทางการเงิน	ขึ้นกับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของบริษัท	ขึ้นกับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของ Daii

ที่มา : สารสนเทศที่บริษัทฯ เปิดเผยแพร่ระบบของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผ่านการสอบทานและรับรองโดยคณะกรรมการของบริษัท

- หมายเหตุ : 1. Nirvana มีแผนที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Super Luxury จำนวน 1 โครงการ ผ่านบริษัท เนอวานารีเวอร์ จำกัด ซึ่งบริษัท เนอวานารีเวอร์ จำกัด เป็นการร่วมทุนระหว่าง Nirvana และบริษัท บีพี พาร์ทเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ตามลำดับ ทั้งนี้ Nirvana จะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยอื่นที่เน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury และ Super Luxury เพิ่มเติม
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury โดยทั่วไปแล้วหมายถึงคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายตั้งแต่ 200,000 บาทต่อ ตร.ม. ถึง 300,000 บาท ต่อ ตร.ม.
 - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Super Luxury โดยทั่วไปแล้วหมายถึงคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายตั้งแต่ 300,000 บาท ต่อ ตร.ม. ขึ้นไป
 - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทแนวราบ ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury โดยทั่วไปแล้วหมายถึงสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินที่มีราคาขายตั้งแต่ 100.00 ล้านบาทต่อผืนดิน ขึ้นไป
2. บริษัท บีพี พาร์ทเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศสาธารณรัฐสิงคโปร์ โดยมีผู้ถือหุ้นเพียงรายเดียวคือ นายปาริฉัตร แย้มพันธ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นโยบายการทำรายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกันต้องมีความจำเป็นทางธุรกิจและสมเหตุสมผล
2. รายการระหว่างกันต้องทำโดยมีราคาและเงื่อนไขซึ่งยุติธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์
3. การเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่น ๆ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการต่าง ๆ และติดตาม กำกับดูแล และตรวจสอบให้มั่นใจว่าไม่มีความขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท หากจำเป็น บริษัท จะทำการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
2. ถ้าบริษัท ตัดสินใจดำเนินโครงการที่พักอาศัยอื่น ๆ ซึ่งอยู่นอกขอบเขตของลักษณะโครงการที่ตนมุ่งเน้นอยู่ คณะกรรมการบริษัท จะปรึกษาหารือและตัดสินใจร่วมกันว่ารายการนั้นเป็นประโยชน์ต่อบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท หรือไม่

ทั้งนี้ สารสนเทศของบริษัท ที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุม ระบุว่า บริษัท จะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัท และคณะกรรมการของ Daii (ภายหลังการเข้าทำธุรกรรม) จัดประชุมคณะกรรมการบริษัท

เพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทฯ และ Daii โดย
จะมีเนื้อหาสอดคล้องกับข้อ 3.8

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการ Synergy จากการรวมธุรกิจระหว่าง Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii โดย Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการทำการตลาดด้านอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่มีหน่วยงานก่อสร้างภายในเป็นของตัวเอง ในขณะที่ Daii มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านการก่อสร้างบ้าน โดยเฉพาะเทคโนโลยีบ้านสำเร็จรูปที่ต้านทานแผ่นดินไหว และธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ดังนั้น หากบริษัทฯ สามารถรวมธุรกิจของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii ได้สำเร็จ จะช่วยให้ทั้ง 2 บริษัทมีความสามารถในการแข่งขันเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก โดย Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะได้รับประโยชน์จากความรู้ความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านของ Daii ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้านของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปได้มาก อีกทั้งเทคโนโลยีบ้านสำเร็จรูปของ Daii จะช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้างของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ให้สั้นลงและมีคุณภาพมากขึ้นอีกด้วย

นอกจากนี้ การที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ให้แก่ Daii ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในปัจจุบัน ดังนั้น ภายหลังจากโอนธุรกิจทั้งหมดจาก Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปให้ Daii ในครั้งนี้ ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้อาณัติของ Daii ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังจากเข้าทำรายการในครั้งนี้ สามารถระดมทุนจากตลาดทุนได้สะดวกขึ้น เนื่องจาก Daii เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะช่วยลดอัตราหนี้สินต่อทุน (Leverage ratio) ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีความคล่องตัวในการขยายโครงการในอนาคตมากยิ่งขึ้น

4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.2.1 ช่วยขยายธุรกิจของบริษัทฯ สู่ธุรกิจต้นน้ำ (Backward Integration)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ จากธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สู่ธุรกิจรับสร้างบ้าน พร้อมทั้งธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจต้นน้ำของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก Daii ประกอบธุรกิจรับสร้างบ้านสำเร็จรูป และธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ นอกจากจะเป็นการขยายกิจการของบริษัทฯ แล้ว ยังก่อให้เกิดการ Synergy ระหว่างบริษัทฯ และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับ Daii อาทิ การประหยัดต้นทุน (Cost Saving) ของบริษัทฯ ทั้งในด้านต้นทุนการก่อสร้างบ้านและต้นทุนวัสดุก่อสร้าง อาทิ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ซึ่งนอกจาก Daii จะสามารถขายสินค้าและให้บริการแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ แล้ว Daii ยังสามารถสร้างการรับรู้ถึงแบรนด์ (Brand awareness) ของสินค้าเหล่านี้ผ่านโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้อีกด้วย

4.2.2 ช่วยให้บริษัทฯ ได้ธุรกิจรับสร้างบ้านและธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างโดยไม่ต้องเริ่มต้นสร้างธุรกิจดังกล่าวขึ้นมาใหม่

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งธุรกิจของ Daii ได้แก่ ธุรกิจรับสร้างบ้าน พร้อมทั้งธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องเสียเวลาในการเริ่มต้นสร้างธุรกิจเหล่านี้ขึ้นมาใหม่ และได้ฐานลูกค้าเดิมของ Daii ในอุตสาหกรรมรับสร้างบ้านและอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อาทิ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป มาด้วย อีกทั้งเป็นการต่อยอดจากธุรกิจเดิมของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกิจของ Daii เป็นธุรกิจต้นน้ำของบริษัทฯ

4.2.3 ช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของบริษัทฯ เนื่องจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีแหล่งที่มาของรายได้จาก 3 ธุรกิจ ได้แก่ 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.39 ของรายได้รวม 2) ธุรกิจโรงแรมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.01 ของรายได้รวม และ 3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.98 ของรายได้รวม นอกนั้นเป็นรายได้อื่นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.61 ของรายได้รวม ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป เพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง

4.2.4 ช่วยเพิ่มกำลังการก่อสร้างของธุรกิจของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้การดำเนินงานของ Daii ภายหลังโอนธุรกิจ ให้เพียงพอต่อการขยายโครงการในปัจจุบัน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มกำลังการก่อสร้างโครงการที่มีอยู่ของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ให้เพิ่มขึ้น เนื่องจาก Daii มีรายชื่อติดต่อที่มงานรับเหมาก่อสร้างจากการประกอบธุรกิจรับสร้างบ้านสำเร็จรูป ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ส่งผลให้ Daii มีที่มงานรับเหมาก่อสร้างจากทั้ง Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii ทำให้ Daii มีกำลังการก่อสร้างเพียงพอต่อการขยายโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ)

4.2.5 ช่วยเพิ่มที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านด้วยนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii อาทิเช่น นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านต้านแผ่นดินไหว ไร้รอยร้าว นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านที่สามารถสร้างเสร็จภายใน 4 เดือน เป็นต้น ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ณ ปัจจุบันของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.2.6 ช่วยเพิ่มความสามารถในการขยายโครงการสู่ฐานลูกค้ากลุ่มใหม่

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านด้วยนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้างและระยะเวลาในการก่อสร้างให้กับ Nirvana ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีความสามารถในการแข่งขันเพิ่มมากขึ้น ทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) สามารถขยายโครงการสู่ฐานลูกค้าระดับล่างซึ่งเป็นฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) พยายามขยายมาอย่างต่อเนื่องได้มากขึ้น

4.2.7 ช่วยให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้การดำเนินงานของ Daii ภายหลังโอนธุรกิจ มีความสามารถในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ซึ่ง ณ 30 มิถุนายน 2559 Daii เป็นบริษัทที่ไม่มีหนี้สินทางการเงิน และได้รับที่ดินเปล่า 2 แปลง ได้แก่ ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ และที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,252.05 ล้านบาท จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยรับรู้เข้ามาในส่วนของผู้ถือหุ้นของ Daii เนื่องจาก Daii มีการออกหุ้นใหม่เพื่อแลกกับที่ดินเปล่าทั้ง 2 แปลงดังกล่าว ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงภายหลังการโอนธุรกิจทั้งหมดจาก Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปให้ Daii ซึ่งจะส่งผลให้

Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีความสามารถในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น

4.2.8 ช่วยให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้การดำเนินงานของ Daii ภายหลังโอนธุรกิจ สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดทุน

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ให้แก่ Daii ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในปัจจุบัน ดังนั้น ภายหลังการโอนธุรกิจทั้งหมดจาก Nirvana บริษัทย่อยของบริษัทฯ ไปให้ Daii ในครั้งนี้ ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้ Daii ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ สามารถระดมทุนจากตลาดทุนได้สะดวกขึ้น เนื่องจาก Daii เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำให้มูลค่ากิจการของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดได้มากขึ้นผ่านมูลค่ากิจการของ Daii ภายหลังการโอนธุรกิจในครั้งนี้

4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

4.3.1 สัดส่วนการถือหุ้นอาจเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii เป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สัดส่วนการถือหุ้นใน Daii ของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และภายหลังสิ้นสุดกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii มีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii อาจเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ Daii ของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการดำเนินการทางกฎหมายในเรื่องสำคัญบางประเภท อาทิเช่น การเพิ่มทุน การลดทุน เป็นต้น จำเป็นต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุม

4.3.2 ภาระทางการเงินในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii เป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 ทำให้บริษัทฯ มีภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นที่ต้องใช้ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ในการทำรายการในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ จะใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้จากสถาบันการเงินในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii โดยบริษัทฯ คาดว่าการใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทฯ จะไม่กระทบต่อแผนการลงทุนของบริษัทฯ สำหรับการใช้จ่ายเงินกู้จากสถาบันการเงิน ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอวงเงินสนับสนุนใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ในครั้งนี้

ความเห็นที่ปรึกษา

ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ส่วนที่เหลือจำนวน 522,000,010 หุ้น ในราคาหุ้นละ 5 บาท คิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,610,000,050 บาท อาจจะทำให้บริษัทฯ มีภาระด้านดอกเบี้ยจากเงินกู้จากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงในอนาคตได้

4.3.3 ภาระทางการเงินจากการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปให้ Daii

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii อย่างไรก็ตาม การดำเนินการข้างต้นทำให้ Daii และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีภาระทางการเงินที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดำเนินการโอนในครั้งนี้ โดยภาระค่าธรรมเนียมการโอนดังกล่าว ผู้โอนและผู้รับโอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเท่ากันทั้ง 2 ฝ่าย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 457

4.3.4 Daii มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการปรับโครงสร้างองค์กร

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii อย่างไรก็ตาม Daii และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีส่วนงานของบริษัทฯ ซ้ำซ้อนกันอยู่ในบางส่วนงาน เช่น ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนงานจัดซื้อ ส่วนงานทรัพยากรบุคคล (HR) เป็นต้น ดังนั้น ภายหลังการโอนธุรกิจในครั้งนี้ ส่งผลให้ Daii มีค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กรเพิ่มมากขึ้นในปีที่เกิดการโอนธุรกิจเกิดขึ้น

4.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

4.4.1 ความเสี่ยงจากการร่วมดำเนินงานระหว่าง Daii และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทฯ วางไว้

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ การร่วมดำเนินงานระหว่าง Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii ซึ่งมีวัฒนธรรมองค์กร กลุ่มลูกค้า ขั้นตอนการทำงาน ที่แตกต่างกัน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดอุปสรรคในการร่วมดำเนินงาน ส่งผลให้การร่วมดำเนินงานและประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากทั้ง 2 บริษัท อาจไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทฯ วางไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการศึกษาวัฒนธรรมองค์กร ขั้นตอนการทำงาน และโครงสร้างองค์กรของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) และ Daii เพื่อนำมาวางแผนกลยุทธ์ขององค์กรบริษัทภายหลังการควบรวมกิจการ โดยหารือร่วมกันระหว่างฝ่ายจัดการ นอกจากนี้บริษัทฯ จะมีการสื่อสารเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ดังกล่าวให้แก่พนักงานอย่างทั่วถึงภายหลังการควบรวมกิจการ และจะจัดทีมงานเพื่อคอยควบคุมดูแลกระบวนการในการรวมกิจการให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ นอกจากนี้บริษัทฯ จะมีการจัด Workshop และกิจกรรมให้แก่พนักงานภายหลังการควบรวมกิจการ เพื่อให้พนักงานเดิมและพนักงานใหม่มีความกลมกลืนและสามารถทำงานร่วมกันได้เป็นอย่างดี

4.4.2 ความเสี่ยงจากสัดส่วนการถือหุ้นที่อาจเป็นอุปสรรคในการบริหารจัดการ Daii และ Nirvana ของบริษัทฯ

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii เป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 ซึ่ง ณ ปัจจุบัน ไม่สามารถคาดการณ์จำนวนหุ้นที่จะได้เพิ่มมาจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii ข้างต้นได้ ดังนั้น หากสัดส่วนการถือหุ้นใน Daii ของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้และภายหลังสิ้นสุดกระบวนการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii มีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii อาจเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ Daii และ Nirvana ของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการดำเนินการทางกฎหมายในเรื่องสำคัญบางประเภท อาทิเช่น การเพิ่มทุน การลดทุน เป็นต้น จำเป็นต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุม

อย่างไรก็ตาม การกระจายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยในครั้งนี้จะช่วยให้การกำกับดูแลกิจการของบริษัท มีความโปร่งใสมากยิ่งขึ้น เนื่องจากการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ในการถ่วงอำนาจการบริหารจัดการ

4.4.3 ความเสี่ยงจากนวัตกรรมที่ได้รับจาก Daii อาจไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้กับโครงการของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท)

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) ได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ พร้อมทั้งนวัตกรรมการก่อสร้างบ้านจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii ซึ่งบริษัท คาดว่าจะสามารถช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้างและระยะเวลาในการก่อสร้างให้กับ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) ได้ ทั้งนี้ นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านและที่มงานก่อสร้างของ Daii อาจไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้การก่อสร้างบ้านแต่ละโครงการของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) เนื่องจากโครงสร้างและแบบบ้านที่แตกต่างกัน จึงอาจส่งผลให้นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านและที่มงานก่อสร้างของ Daii ที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) ได้รับ ไม่ก่อให้เกิดการลดต้นทุนในการก่อสร้างและการลดระยะเวลาในการก่อสร้างให้กับ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) ได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการตรวจสอบกิจการของ Daii ในเบื้องต้นแล้ว นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ได้มีการประสานงานให้ที่มงานวิศวกรรมและที่มงานด้านก่อสร้างของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) หารือกับที่มงานวิศวกรรมและที่มงานด้านก่อสร้างของ Daii เกี่ยวกับการนำนวัตกรรมของ Daii มาปรับใช้กับแบบบ้านของ Nirvana

4.4.4 ความเสี่ยงจากการที่คู่แข่งของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) ซึ่งเป็นลูกค้าของ Daii สั่งซื้อสินค้าของ Daii ลดลง

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ส่งผลให้ Daii กลายเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แบรนด์เดิมของ Nirvana จึงอาจทำให้ผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เคยเป็นลูกค้าของ Daii มาก่อน สั่งซื้อสินค้าของ Daii ลดลงหรือเลิกสั่งซื้อสินค้าของ Daii เนื่องจากมองว่าเป็นคู่แข่งในอุตสาหกรรมเดียวกัน จึงอาจส่งผลให้ Daii มีผลการดำเนินงานที่ลดลงได้ ภายหลังการรับโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) จาก Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท)

อย่างไรก็ตาม สินค้าของ Daii เป็นสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับจากผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายราย เนื่องจาก สินค้าของ Daii มีการนำนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นมาใช้ จึงทำให้สินค้ามีคุณภาพที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งในตลาด อีกทั้งในปัจจุบัน หนึ่งในปัจจัยหลักที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยด้านคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องรักษาและพัฒนาคุณภาพมาตรฐานของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การรวมธุรกิจในครั้งนี้จึงไม่น่าจะส่งผลต่อการสั่งซื้อสินค้าของ Daii ของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เนื่องจากสินค้าของ Daii มีคุณภาพที่ดีกว่าเมื่อเทียบกับคู่แข่ง

4.4.5 ความเสี่ยงจากการที่ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจาก บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการ

ณ 11 มีนาคม 2559 Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัท) ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง และที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ จากบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคตทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ โครงการบียอนด์ ไลท์ กรุงเทพกรีฑา, โครงการดีฟายน์ กรุงเทพกรีฑา, โครงการเนอวานา ไอคอน กรุงเทพกรีฑา, โครงการบียอนด์ กรุงเทพกรีฑา, โครงการดีฟายน์ (2) กรุงเทพกรีฑา, โครงการแอทเวิร์ด กรุงเทพกรีฑา และโครงการซิกเนเจอร์ กรุงเทพกรีฑา ทั้งนี้ หากบริษัท บางกอกแลนด์

จำกัด (มหาชน) ไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างต้นให้กับ Nirvana บริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามสัญญา จะส่งผลให้มูลค่าของ Nirvana บริษัทย่อยของบริษัทฯ ลดลง และอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของ Daii ไม่นิยมถือการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ Nirvana บริษัทย่อยของบริษัทฯ ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างต้นจากบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) Nirvana บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้มีแผนการจัดหาที่ดินแปลงอื่นๆ ในการพัฒนาโครงการ เพื่อทดแทนที่ดินแปลงดังกล่าว นอกจากนี้ Nirvana บริษัทย่อยของบริษัทฯ จะได้รับคืนเงินมัดจำการซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ ตามจำนวนที่ Nirvana บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ชำระไปแล้ว พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี จากบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 6 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง Nirvana และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน))

4.4.6 ความเสี่ยงจากการที่ใบหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ Daii ไม่ครบถ้วนและไม่ถูกต้อง

จากรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาทางกฎหมายแห่งหนึ่ง (เอกสารแนบ 4 หน้า 16) ใบหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ Daii ไม่ครบถ้วนและไม่ถูกต้อง เช่น จำนวนหุ้นที่ระบุในใบหุ้น จำนวนทุนจดทะเบียนที่ระบุในใบหุ้น การไล่ลำดับเลขใบหุ้น ตัวเลขต้นขั้วใบหุ้นและเลขใบหุ้นไม่ตรงกัน ดังนั้นหากปราศจากการลงบันทึกที่ถูกต้อง อาจทำให้ไม่สามารถยืนยันถึงความเป็นกรรมสิทธิ์ของ Daii ในหุ้นซึ่งออกโดยบริษัทย่อยได้

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษา เห็นว่าประเด็นดังกล่าวได้ถูกระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ โดยเป็นเอกสารที่ Daii จะต้องทำการส่งมอบในวันเข้าทำรายการ ดังนั้น ในกรณีที่ Daii ไม่สามารถส่งมอบเอกสารดังกล่าวได้ จะทำให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะปฏิเสธในการเข้าทำรายการครั้งนี้ (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 4 หน้า 16 รายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาทางกฎหมายแห่งหนึ่ง)

4.5 เปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียจากการไม่เข้าทำรายการ

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัทฯ จะไม่มีภาระทางการเงินในการเข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด (Tender Offer)

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน Daii เป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 55.79 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ Daii ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Daii จำนวนทั้งหมดไม่เกิน 522,000,010 หุ้น ในราคาเสนอซื้อตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินในการเข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด (Tender Offer) ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 2,610.00 ล้านบาท

2. บริษัทฯ จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการโอนกิจการทั้งหมด (EBT)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ซึ่งจะต้องโอนทรัพย์สินทั้งหมดของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ จึงมีภาระทางการเงินที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินคิดเป็นร้อยละ 2.00 แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 130.63 ล้านบาท

3. บริษัทฯ จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กร

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ไปให้ Daii ส่งผลให้ Daii มีค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อลดส่วนงานของบริษัทฯ ซ้ำซ้อนกันอยู่ในบางส่วนงาน เช่น ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนงานจัดซื้อ ส่วนงานทรัพยากรบุคคล (HR) เป็นต้น แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กร

ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

1. Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) อาจเสียโอกาสที่จะสามารถระดมทุนในตลาดทุน

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ทำการโอนธุรกิจทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ให้แก่ Daii ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในปัจจุบัน ดังนั้น ภายหลังการโอนธุรกิจทั้งหมดจาก Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไปให้ Daii ในครั้งนี้ ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายใต้อาณัติ Daii ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้สามารถระดมทุนจากตลาดทุนได้สะดวกขึ้น เนื่องจาก Daii เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) สูญเสียโอกาสเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดทุน

2. บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการทำ Backward integration ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจของ S และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ สู่ธุรกิจรับสร้างบ้าน พร้อมทั้งธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจต้นน้ำของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้นอกจากจะเป็นการขยายกิจการของบริษัทฯ แล้ว ยังก่อให้เกิดการ Synergy ระหว่างบริษัทฯ และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับ Daii อาทิ การประหยัดต้นทุน (Cost Saving) ของบริษัทฯ ทั้งในด้านต้นทุนการก่อสร้างบ้านและต้นทุนวัสดุก่อสร้าง อาทิ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้สูญเสีย Synergy ที่เกิดจากการทำ Backward integration อาทิ การประหยัดต้นทุน (Cost Saving) การจัดการห่วงโซ่อุปทานต้นน้ำถึงปลายน้ำ (Supply chain management)

3. บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการเติบโตและขยายธุรกิจ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) มีโอกาสเติบโตและขยายธุรกิจจากกำลังการก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้นจาก Daii และจากนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้างและระยะเวลาในการก่อสร้างให้กับ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ส่งผลให้ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) สามารถขยายโครงการสู่ฐานลูกค้าระดับล่างซึ่งเป็นฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ เนื่องจากความสามารถในการแข่งขันทางด้านราคาในตลาดที่เพิ่มมากขึ้นจากต้นทุนในการก่อสร้างและระยะเวลาที่ลดลง แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้สูญเสียโอกาสในการขยายกำลังการก่อสร้างและความสามารถในการลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างจากนวัตกรรมการก่อสร้างของ Daii ทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการขยายโครงการสู่ฐานลูกค้าระดับล่างซึ่งเป็นฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ของ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ)

4. บริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะได้ธุรกิจที่เริ่มดำเนินการแล้วซึ่งมีต้นทุนในการได้มาต่ำกว่าการพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มต้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งธุรกิจของ Daii ได้แก่ ธุรกิจรับสร้างบ้าน พร้อมทั้งธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องเสียเวลาในการเริ่มต้นสร้างธุรกิจเหล่านี้ขึ้นมาใหม่ และได้ฐานลูกค้าเดิมของ Daii ในอุตสาหกรรมรับสร้างบ้านและอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อาทิ

รั้วสำเร็จรูป ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป มาด้วย แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้สูญเสียโอกาสที่จะได้ธุรกิจต่างๆ ข้างต้นของ Daii ที่เริ่มดำเนินการแล้วและมีฐานลูกค้าเดิมอยู่ในตลาด ซึ่งหากบริษัทฯ เริ่มต้นสร้างธุรกิจเหล่านี้ขึ้นมาใหม่จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการเพื่อสร้างธุรกิจ สร้างฐานลูกค้าและการรับรู้ถึงแบรนด์ (Brand awareness) ของสินค้าและบริการใหม่เป็นเวลานาน

5. บริษัทฯ และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) อาจเสียโอกาสที่จะได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้าน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ และ Nirvana (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านด้วยนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii อาทิเช่น นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านด้านแผ่นดินไหว ไร้รอยร้าว นวัตกรรมการก่อสร้างบ้านที่สามารถสร้างเสร็จภายใน 4 เดือน เป็นต้น แต่หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้สูญเสียโอกาสได้ที่มงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านด้วยนวัตกรรมจากประเทศญี่ปุ่นของ Daii

ส่วนที่ 5 : การประเมินมูลค่า

5.1 ที่ดินของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่ายุทธธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ของบริษัทฯ ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 2 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุทธธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ของบริษัทฯ แต่ละวิธี ดังนี้

5.1.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุทธธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ของบริษัทฯ ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าทางบัญชีของที่ดินจำนวน 2 แปลง ที่บริษัทฯ บันทึกไว้ในงบการเงินของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษา อ้างอิงข้อมูลมูลค่าทางบัญชีของที่ดินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 จากข้อมูลของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุทธธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ดังนี้

	ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่	ที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์	หน่วย
ต้นทุนค่าที่ดิน	394,856,000.00	787,500,000.00	บาท
<u>บวก</u> ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ¹	15,421,340.00	9,544,059.00	บาท
<u>บวก</u> ต้นทุนทางการเงิน ²	17,373,925.76	27,352,464.03	บาท
มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน	427,651,265.76	824,396,523.03	บาท

หมายเหตุ: 1. ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ และค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

2. ต้นทุนทางการเงิน เกิดจากการบันทึกค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุทธธรรมของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ และที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์ เท่ากับ 427.65 ล้านบาท และ 824.40 ล้านบาท ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุทธธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงผลค่าทางบัญชีของที่ดินจำนวน 2 แปลง ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง และเป็นการแสดงผลค่าตามต้นทุนของบริษัทฯ โดยไม่ได้คำนึงถึงราคาตลาดของที่ดินที่มีการซื้อขายในปัจจุบัน ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุทธธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง

5.1.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุทธธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ของบริษัทฯ ด้วยวิธีนี้ที่ปรึกษาจะทำการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุทธธรรมและเป็นปัจจุบัน โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำการประเมินราคาทรัพย์สินของที่ดินจำนวน 2 แปลง โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ และที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์ เท่ากับ 414.00 ล้านบาท และ 851.00 ล้านบาท ตามลำดับ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 5 หน้า 1-10)

5.2 บริษัท เหนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana สามารถทำได้โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของ Nirvana และนำมูลค่าดังกล่าวหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญของ Nirvana ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ต่อหุ้น ซึ่งที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 4 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)
4. วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana แต่ละวิธี ดังนี้

5.2.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ Nirvana หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษา อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ Nirvana จากงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยนายธีรยุทธ ปัญญาทวีทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6553 บริษัท ไพร์ซอวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ดังนี้

	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	หน่วย
สินทรัพย์รวม	4,446,350,903	บาท
หัก หนี้สินรวม	2,883,072,392	บาท
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	91,095,427	บาท
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,472,183,084	บาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญ	8,787,681	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญ	167.53	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 1,472.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 167.53 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงผลค่าทางบัญชีของ Nirvana ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Nirvana ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ Nirvana ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana

5.2.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ Nirvana ตามงบแสดงฐานะทางการเงินในงบการเงินรวมของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท ไพร์ซอวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกิจการได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น รายการสินค้าคงเหลือซึ่งเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมที่ดินที่รอการจำหน่าย, ต้นทุนการพัฒนา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

โครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการสินทรัพย์ที่สำคัญของ Nirvana ที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท เร็ล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้ประเมินที่มีอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับผลการประเมินราคาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี	ราคาประเมิน ณ 30 มิถุนายน 2559	ผลต่างระหว่างมูลค่าทาง บัญชีกับราคาประเมิน
1	โครงการแอทเวิร์ค รามอินทรา	373,330,930	377,100,000	3,769,070
2	โครงการบียอนด์ ไลท์ พระราม 9	92,544,433	141,200,000	48,655,567
3	โครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1	69,292,364	75,500,000	6,207,636
4	โครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2	152,074,137	210,600,000	58,525,863
5	โครงการบียอนด์ แอท ปิซ พัทยา	131,981,275	130,000,000	(1,981,275)
6	โครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์	311,954,497	319,000,000	7,045,503
7	โครงการบียอนด์ พระรามสอง	925,076,239	1,361,000,000	435,923,761
8	โครงการเนอวานา ไอคอน วงแหวน-พระราม 9	75,643,228	101,000,000	25,356,772
9	โครงการเดอะธारा รามอินทรา	76,778,742	78,000,000	1,221,258
10	โครงการอินโทร	16,248,001	20,700,000	4,451,999
11	โครงการคิฟเวอร์ อ่อนนุช	111,242,778	119,600,000	8,357,222
12	โครงการคลัสเตอร์ รามคำแหง	71,683,661	61,000,000	(10,683,661)
13	โครงการเนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77	24,051,481	14,500,000	(9,551,481)
14	สิทธิการเช่าบนที่ดินเขตสวนหลวง (เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9)	- ¹	64,700,000	64,700,000
15	โครงการเนอวานา ริเวอร์	643,380,267	851,000,000	207,619,733
16	โครงการแอทเวิร์ค เลิศหล้า	373,202,281	531,000,000	157,797,719
17	ที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บียอนด์ พระราม9 – รามคำแหง (เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9)	110,524,800	145,000,000	34,475,200
18	ที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่	1,411,978,125 ²	2,003,360,000	591,381,875
19	ที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่	1,560,293,050 ²	2,126,000,000	565,706,950
	รวมทั้งสิ้น	6,531,280,288.71	8,730,260,000	2,198,979,711

หมายเหตุ 1) Nirvana บันทึกสิทธิการเช่าบนที่ดินเขตสวนหลวง (เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9) เป็นค่าใช้จ่าย โดยไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ของบริษัท ทำให้ไม่มีมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ 30 มิถุนายน 2559

2) มูลค่าทางบัญชีของที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง และที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ อ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง Nirvana กับบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ Nirvana จะนำมาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 6 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)

การปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของ Nirvana ตามงบแสดงฐานะทางการเงินในงบการเงินรวมของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	หน่วย
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	1,472,183,084	บาท
รายการปรับปรุง มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมิน	2,198,979,711	บาท
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่หลังปรับปรุง	3,671,162,795	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100.00	บาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญ	8,787,681	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญ	417.76	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 3,671.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 417.76 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีดังกล่าว ไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของ Nirvana ตลอดจนแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมในอนาคต จึงทำให้การประเมินมูลค่าหุ้นอาจจะยังไม่สะท้อนราคาหุ้นที่แท้จริงของ Nirvana ดังนั้นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงอาจเป็นวิธีที่ยังไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นในครั้งนี้

5.2.3 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันควรจะมีอัตราส่วนตลาดที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราส่วนตลาดนั้นสะท้อนถึงกลไกตลาดและมุมมองของนักลงทุนที่มีต่อบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด ดังนี้

1. อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio : P/E)
2. อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio : P/BV)

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการพิจารณาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับ Nirvana ซึ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแนวราบ และมีราคาจำหน่ายสินค้าที่ใกล้เคียงกัน และมีขนาดสินทรัพย์ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท เนื่องจาก Nirvana มีขนาดสินทรัพย์เท่ากับ 4,446.35 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท และถ้าหากพิจารณาบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับ Nirvana และมีขนาดของสินทรัพย์ที่ต่ำลงมากกว่านี้ จะทำให้บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบมีจำนวนน้อยลง และไม่สามารถเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาดได้

พบว่าบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับ Nirvana จำนวน 3 บริษัท คือ

1. บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“LALIN”)
2. บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (“NCH”)
3. บริษัท ปริณูสิริ จำกัด (มหาชน) (“PRIN”)

บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยเน้นการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้ชื่อโครงการ “ลลิล กรีนวิลล์” “บ้านลลิล” และ “บ้านลลิล อินเดอะพาร์ค” เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม 8,558.41 ล้านบาท และในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 2,094.43 ล้านบาท และ 1,307.50 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ 355.19 ล้านบาท และ 243.01 ล้านบาท ตามลำดับ (อ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559)

บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านฟ้า” โดยเน้นการออกแบบแนวคิดในรูปแบบเฉพาะของแต่ละโครงการ ตลอดจนการบริหารชุมชนภายหลังการขายเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความแตกต่างของคุณภาพชีวิตในชุมชนผู้อยู่อาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น บริษัทจะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี มีระบบสาธารณูปโภครองรับ และมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตในโซนเมือง รวมถึงบริเวณพื้นที่ 4 มุมเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น ชลบุรี ขอนแก่น และเชียงใหม่

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม 4,997.38 ล้านบาท และในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 2,137.33 ล้านบาท และ 803.74 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ 124.93 ล้านบาท และ 21.19 ล้านบาท ตามลำดับ (อ้างอิงจากงบการเงินรวม)

บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ตราสินค้า “ปรีณัฐริ” ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม 9,298.76 ล้านบาท และในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 2,658.75 ล้านบาท และ 1,532.29 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ 66.40 ล้านบาท และ 117.40 ล้านบาท ตามลำดับ (อ้างอิงจากงบการเงินรวม)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้รวบรวมข้อมูลอัตราส่วนตลาดระหว่างวันที่ 12 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่ก่อนคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อัตราส่วนราคาต่อกำไร

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ย้อนหลังจากวันที่ 11 ตุลาคม 2559				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
LALIN	เท่า	6.49x	6.59x	7.21x	7.59x	8.38x	9.01x
NCH	เท่า	20.16x	20.77x	21.94x	20.65x	17.79x	16.41x
PRIN	เท่า	7.37x	7.51x	10.65x	14.16x	n.a. ¹	n.a. ¹
ค่าเฉลี่ย	เท่า	11.34x	11.62x	13.27x	14.13x	13.08x	12.71x

ที่มา : SETSMART

หมายเหตุ : 1. บริษัท ปรินสิริ จำกัด (มหาชน) มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน ในช่วงเวลาดังกล่าว จึงทำให้ไม่สามารถคำนวณ P/E ได้

อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ย้อนหลังจากวันที่ 11 ตุลาคม 2559				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
LALIN	เท่า	0.65x	0.66x	0.68x	0.67x	0.67x	0.68x
NCH	เท่า	0.57x	0.59x	0.65x	0.68x	0.70x	0.73x
PRIN	เท่า	0.41x	0.42x	0.45x	0.44x	0.43x	0.44x
ค่าเฉลี่ย	เท่า	0.54x	0.56x	0.60x	0.60x	0.60x	0.62x

ที่มา : SETSMART

5.2.3.1 อัตราส่วนราคาต่อกำไร

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของ Nirvana ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E จะนำกำไรสุทธิของ Nirvana ในงวด 12 เดือน งวดใดงวดหนึ่ง คู่กับ P/E ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เลือกใช้กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยนายวิเชียร กิ่งมนตรี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3977 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด และงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยนายธีรยุทธ ปัญญาทวีทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6553 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ดังนี้

	หน่วย	ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ย้อนหลังจากวันที่ 11 ตุลาคม 2559				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559	ล้านบาท		44.12				
P/E	เท่า	11.34x	11.62x	13.27x	14.13x	13.08x	12.71x
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	500.35	512.76	585.34	623.61	577.34	560.67
หาร จำนวนหุ้นสามัญ	หุ้น	8,787,681					
มูลค่าหุ้นสามัญ	บาทต่อหุ้น	56.94	58.35	66.61	70.96	65.70	63.80

จากการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน ระหว่าง 500.35 ล้านบาท ถึง 623.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 56.94 บาทต่อหุ้น ถึง 70.96 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม การประเมินยุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการปันที่บัญชี เป็นต้น

นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/E เป็นเพียงการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในอดีต โดยนำ P/E ไปคูณกับกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Nirvana ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อน

ถึงความสามารถในการทำกำไรของ Nirvana ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบ P/E เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

5.2.3.2 อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV จะนำมูลค่าทางบัญชีของ Nirvana ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คู่กับ P/BV ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เลือกใช้มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยนายธีรยุทธ ปัญญาทวีทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6553 บริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ดังนี้

	หน่วย	ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ย้อนหลังจากวันที่ 11 ตุลาคม 2559				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	ล้านบาท	1,472.18					
P/BV	เท่า	0.54x	0.56x	0.60x	0.60x	0.60x	0.62x
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	799.89	820.63	876.53	881.31	882.80	905.90
หาร จำนวนหุ้นสามัญ	หุ้น	8,787,681					
มูลค่าหุ้นสามัญ	บาทต่อหุ้น	91.02	93.38	99.75	100.29	100.46	103.09

จากการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน ระหว่าง 799.89 ล้านบาท ถึง 905.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 91.02 บาทต่อหุ้น ถึง 103.09 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม การประเมินยุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการปันทิกับบัญชี เป็นต้น

นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคู่กับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของ Nirvana โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Nirvana ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ Nirvana ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบ P/BV เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

5.2.4 วิธีส่วนลดกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ Nirvana ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้ทำประมาณการทางการเงินและคำนวณหามูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

ในการประมาณการกระแสเงินสดอิสระของ Nirvana ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการขึ้น โดยการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของ Nirvana เกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุน แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน และพิจารณาข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม และข้อมูลสถานะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศประกอบ รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความ

สมเหตุสมผลของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ได้รับการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของ Nirvana และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ในครั้งนี้ เป็นการประมาณการกระแสเงินสดที่ Nirvana จะได้รับจากการลงทุนในแต่ละโครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการในปัจจุบัน จำนวน 17 โครงการ และโครงการในอนาคต จำนวน 7 โครงการ และนำกระแสเงินสดของแต่ละโครงการมารวมกัน เพื่อให้ได้กระแสเงินสดรวมที่ Nirvana จะได้รับจากโครงการทั้งหมด จากนั้น จะทำการปรับปรุงกระแสเงินสดด้วย (1) ภาษีจ่าย (2) การชำระคืนเงินกู้ยืม และเงินมัดจำ เป็นต้น เพื่อให้ได้กระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น หลังจากนั้น ที่ปรึกษา จะทำการคิดลดกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น ด้วยอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ เพื่อให้ได้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และทำการปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการเก็บข้อมูลการทำสัญญาซื้อขายเพิ่มเติมระหว่างเดือนมิถุนายน 2559 ถึงเดือนกันยายน 2559 และทำการตั้งสมมติฐานการขายระหว่างเดือนมิถุนายน 2559 ถึง เดือนกันยายน 2559 ตามข้อมูลจริง เพื่อให้ผลลัพธ์ที่ได้สะท้อนความเป็นจริงมากที่สุด ดังนั้น การประมาณการขายตามสมมติฐานของที่ปรึกษา จะเริ่มตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2559 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ดังนี้

สมมติฐานด้านรายได้ของแต่ละโครงการ

มูลค่าโครงการที่เหลือ

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากข้อมูลแผนการขายของบริษัทฯ รายละเอียดของแต่ละโครงการที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และข้อมูลการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ประกอบกับรายงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และภาวะอุตสาหกรรม ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

จำนวนยูนิตที่เหลือ

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากข้อมูลแผนการขายของบริษัทฯ รายละเอียดยูนิตของแต่ละโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ประกอบกับรายงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

อัตราการขาย

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากข้อมูลแผนการขายของบริษัทฯ และข้อมูลการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ประกอบกับรายงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และภาวะอุตสาหกรรม ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

เงื่อนไขการชำระเงิน

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากนโยบายของ Nirvana และข้อมูลการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ประกอบกับสัญญาที่ Nirvana ทำกับลูกค้า ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

สมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายของแต่ละโครงการ - ดันทุน

ค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละโครงการในอดีต ประกอบกับรายงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และภาวะอุตสาหกรรม ซึ่งที่ปรึกษาได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

สมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายของแต่ละโครงการ - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากนโยบายของ Nirvana และข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ประกอบกับรายงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

ค่าธรรมเนียมการโอน

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากนโยบายของ Nirvana ประกอบกับสัญญาที่ Nirvana ทำกับลูกค้า ซึ่ง Nirvana และลูกค้าจะชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานให้ Nirvana มีการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.30 ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สมมติฐานด้านเงินกู้ยืมของแต่ละโครงการ

สัดส่วนเงินกู้

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากนโยบายของ Nirvana การคาดการณ์ของฝ่ายบริหารในแต่ละโครงการ และข้อมูลสัดส่วนเงินกู้ที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

เงื่อนไขการเบิก และเงื่อนไขการชำระเงินต้น

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากสัญญาเงินกู้ที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ของแต่ละโครงการ และข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

อัตราดอกเบี้ย

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของ Nirvana โดยอ้างอิงจากสัญญาเงินกู้ที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ของแต่ละโครงการ และข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ซึ่งที่ปรึกษา ได้นำสมมติฐานดังกล่าวไปปรับใช้ในการประมาณการตามความเหมาะสม

การประมาณการกระแสเงินสดของโครงการอสังหาริมทรัพย์

(1) บียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงบึงกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 10) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 5 ยูนิต มูลค่า 88.09 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 20.13 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	88.09 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 1 ยูนิต (17.62 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 1 ยูนิต (17.62 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บ้านสร้าง : 4 ยูนิต (70.47 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 3 ยูนิต (55.57 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 1 ยูนิต ต่อ 5 เดือน (หรือคิดเป็น 0.20 ยูนิตต่อเดือน) บ้านสร้าง : ประมาณ 1 ยูนิต ต่อ 1 เดือน (หรือคิดเป็น 1.00 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาวน์ 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 79.92 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 43.32 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 41.96 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 1.36 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 314.89 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 305.63 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 9.26 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้ำชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	0.38	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	8.27	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	2.43	1.62	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	6.08	4.39	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	13.90	27.99	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	0.74	32.74	2.23	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	31.81	66.75	2.23	-	-	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(1.36)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(2.84)	(6.08)	(0.34)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการค้ำประกันก่อสร้าง	(0.14)	(0.30)	(0.02)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(2.11)	(0.53)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(1.41)	(0.35)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(1.91)	(4.00)	(0.13)	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.26)	(0.35)	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(0.86)	(1.15)	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(10.89)	(12.78)	(0.50)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	20.91	53.97	1.74	-	-	-	-	-	-

(2) บียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงบึงกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 16) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 17 ยูนิต มูลค่า 356.60 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 138.63 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	356.60 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้าง : 17 ยูนิต (356.60 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 13 ยูนิต (264.62 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้าง : ประมาณ 17 ยูนิต ต่อ 10 เดือน (หรือคิดเป็น 1.7 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ตาวน 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 139.04 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 44.94 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 36.58 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 8.36 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 223.17 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 59.54 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 163.63 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการค้ำประกันก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
ยอดเงินที่สามารถเบิกได้	84.13 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
ยอดเงินกู้คงค้าง	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการชำระหนี้	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.10 (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	41.02	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	(20.30)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	53.61	35.74	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	17.59	19.79	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	43.98	105.54	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	4.16	126.44	39.10	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	140.06	287.52	39.10	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(8.36)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(36.49)	(102.44)	(24.70)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(1.82)	(5.12)	(1.23)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(5.81)	(4.89)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(3.88)	(3.26)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(8.40)	(17.25)	(2.35)	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.76)	(1.32)	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(2.50)	(4.35)	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(0.15)	(0.15)	(0.35)	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	10.86	(10.86)	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(68.17)	(127.92)	(39.49)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	71.89	159.60	(0.40)	-	-	-	-	-	-

(3) บียอนด์ ศรีนครินทร์ (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์ เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 22) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 37 ยูนิต มูลค่า 601.25 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 74.63 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	601.25 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 3 ยูนิต (48.75 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 3 ยูนิต (48.75 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บ้านสร้าง : 34 ยูนิต (552.50 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 33 ยูนิต (525.50 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 1 ยูนิต ต่อ 3 เดือน (หรือคิดเป็น 0.33 ยูนิตต่อเดือน) บ้านสร้าง : ประมาณ 8 ยูนิต ต่อ 7 เดือน (หรือคิดเป็น 1.13 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาวน์ 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 177.62 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 59.77 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 57.58 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 2.19 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 385.65 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 205.82 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 179.83 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
ยอดเงินที่สามารถเบิกได้	98.45 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
ยอดเงินกู้คงค้าง	108.10 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.03 (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	0.90	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	19.28	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	22.83	15.22	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	5.80	29.65	21.70	5.44	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	12.43	106.82	100.04	31.08	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	1.41	65.71	115.17	95.39	10.60	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	62.66	217.40	236.91	131.91	10.60	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(2.19)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(13.36)	(44.60)	(63.47)	(52.56)	(5.84)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	(0.67)	(2.23)	(3.17)	(2.63)	(0.29)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(2.73)	(7.66)	(6.21)	(1.43)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(1.82)	(5.11)	(4.14)	(0.96)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(3.76)	(13.04)	(14.21)	(7.91)	(0.64)	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.36)	(1.34)	(1.25)	(0.39)	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(1.18)	(4.41)	(4.13)	(1.28)	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(2.57)	(3.47)	(0.38)	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	(14.23)	(62.25)	(31.62)	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(42.87)	(144.10)	(128.59)	(67.17)	(6.77)	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	19.79	73.29	108.33	64.75	3.83	-	-	-	-

(4) บียอนด์ พระรามสอง (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการบียอนด์ พระรามสอง เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 28) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 118 ยูนิต มูลค่า 2,753.54 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 26.72 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	2,753.54 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 30 ยูนิต (700.05 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 28 ยูนิต (646.05 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บ้านสร้าง : 88 ยูนิต (2,053.49 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 84 ยูนิต (1,951.49 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 5 ยูนิต ต่อ 6 เดือน (หรือคิดเป็น 0.83 ยูนิตต่อเดือน) บ้านสร้าง : ประมาณ 22 ยูนิต ต่อ 9 เดือน (หรือคิดเป็น 2.44 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาว์น 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาว์น 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 530.00 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 256.30 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 199.16 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 57.14 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 1,007.00 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 132.34 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 874.66 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
ยอดเงินที่สามารถเบิกได้	277.14 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
ยอดเงินกู้คงค้าง	569.28 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.78 (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	1.64	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	16.85	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	2.40	2.40	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	26.17	106.03	107.72	80.70	3.08	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	50.09	377.61	435.06	376.61	55.38	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	6.45	244.00	378.37	374.07	132.21	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	103.60	730.04	921.14	831.37	190.67	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(28.57)	(28.57)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(29.07)	(205.50)	(290.52)	(264.38)	(85.18)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการค้ำประกันก่อสร้าง	(1.45)	(10.27)	(14.53)	(13.22)	(4.26)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(10.94)	(27.13)	(27.83)	(16.70)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(7.30)	(18.09)	(18.55)	(11.13)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(6.22)	(43.80)	(55.27)	(49.88)	(11.44)	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.81)	(4.72)	(5.44)	(4.71)	(0.69)	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(2.68)	(15.58)	(17.95)	(15.54)	(2.28)	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(13.69)	(22.18)	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	(17.86)	(551.42)	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(118.59)	(927.26)	(430.09)	(375.56)	(103.86)	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(14.99)	(197.22)	491.05	455.82	86.81	-	-	-	-

(5) บียอนด์ โลท์ พระราม 9 (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการบียอนด์ โลท์ พระราม 9 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 37) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 12 ยูนิต มูลค่า 130.77 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 37.61 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
มูลค่าโครงการที่เหลือ	130.77 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้าง : 12 ยูนิต (130.77 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 8 ยูนิต (82.75 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้าง : ประมาณ 1 ยูนิต ต่อ 1 เดือน (หรือคิดเป็น 1.00 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาว์น 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 79.92 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 43.32 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 41.96 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 1.36 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 263.01 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 230.17 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 32.85 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาว์น - ส่วนที่ขายแล้ว	2.38	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	24.41	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	3.20	3.20	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาว์น - ส่วนที่ขายเพิ่ม	5.14	4.35	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	15.81	22.14	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	2.31	64.81	16.20	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	53.25	94.50	16.20	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(1.36)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(2.02)	(24.90)	(5.93)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(0.10)	(1.24)	(0.30)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(2.37)	(1.55)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(1.58)	(1.03)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(3.20)	(5.67)	(0.97)	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.47)	(0.28)	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(1.54)	(0.91)	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(12.63)	(35.59)	(7.20)	-	-	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดจากโครงการ	40.62	58.91	9.00	-	-	-	-	-	-

(6) บียอนด์ แอท บีช พัทยา (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการบียอนด์ แอท บีช พัทยา เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 44) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 20 ยูนิต มูลค่า 323.38 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 1.21 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	323.38 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้าง : 20 ยูนิต (323.38 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 20 ยูนิต (323.38 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้าง : ประมาณ 1 ยูนิต ต่อ 1 เดือน (หรือคิดเป็น 1.00 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาวน์ 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 82.69 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 11.41 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 103.85 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 25.00 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 78.86 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	0.60	0.60	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	4.61	22.12	10.14	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	7.37	88.49	51.62	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	45.18	77.62	16.22	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	12.59	156.40	139.38	16.22	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(0.34)	(25.75)	(43.65)	(9.12)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(0.02)	(1.29)	(2.18)	(0.46)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(1.46)	(5.82)	(2.43)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(0.97)	(3.88)	(1.62)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.76)	(9.38)	(8.36)	(0.97)	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.09)	(1.11)	(0.65)	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(0.30)	(3.65)	(2.13)	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(3.93)	(50.88)	(61.01)	(10.55)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	8.65	105.52	78.37	5.67	-	-	-	-	-

(7) เหนอวานา ไอคอน พระราม 9 (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการเหนอวานา ไอคอน พระราม 9 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 37) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 3 ยูนิต มูลค่า 22.85 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 9.52 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	22.85 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 3 ยูนิต (22.85 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : ทำสัญญาทั้งหมดแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	ไม่มี เนื่องจากทำสัญญาทั้งหมดแล้ว
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 214.82 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 38.55 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 213.82 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 213.22 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 0.60 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครั้ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินคาวน - ส่วนที่ขายแล้ว	0.80	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	8.22	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินคาวน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	2.40	2.17	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	18.28	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	11.41	20.45	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(0.69)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(0.46)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.68)	(1.23)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.09)	(0.23)	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(0.30)	(0.75)	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(2.22)	(2.21)	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	9.20	18.24	-	-	-	-	-	-	-

(8) เหนอวานา ไอคอน วงแหวน-พระราม 9 (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการเหนอวานา ไอคอน วงแหวน-พระราม 9 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 48) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 8 ยูนิต มูลค่า 71.36 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 44.72 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	71.36 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้าง : 8 ยูนิต (71.36 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 5 ยูนิต (42.86 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้าง : ประมาณ 4 ยูนิต ต่อ 5 เดือน (หรือคิดเป็น 0.80 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + คาวน 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 124.21 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 8.60 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 217.54 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 205.35 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 12.19 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	3.01	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	30.88	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	1.63	1.63	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	5.44	4.23	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	14.51	24.18	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	1.92	17.26	3.83	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	57.38	47.29	3.83	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(1.65)	(8.77)	(1.78)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	(0.08)	(0.44)	(0.09)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(1.37)	(0.77)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(0.91)	(0.51)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(3.44)	(2.84)	(0.23)	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.52)	(0.30)	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(1.72)	(1.00)	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(9.69)	(14.63)	(2.10)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	47.69	32.67	1.74	-	-	-	-	-	-

(9) อินโทร (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการอินโทร เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงคันทนายาว เขตคันทนายาว กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 54) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 3 ยูนิต มูลค่า 16.96 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 5.15 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	16.96 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 3 ยูนิต (16.96 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 3 ยูนิต (16.96 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 3 ยูนิต ต่อ 10 เดือน (หรือคิดเป็น 0.30 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 67.01 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 30.21 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 18.01 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครั้ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	0.24	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	2.44	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	3.01	0.38	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	4.52	9.04	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	2.68	7.54	9.42	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	(0.51)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	(0.34)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.16)	(0.45)	(0.57)	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.03)	(0.06)	(0.11)	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(0.09)	(0.19)	(0.37)	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(0.28)	(1.54)	(1.05)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	2.41	5.99	8.37	-	-	-	-	-	-

(10) เดอะ ธารา (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการเดอะ ธารา เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่แขวงบางชัน เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 59) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 19 ยูนิต มูลค่า 125.89 ล้านบาท และไม่มีมูลค่างานรับรู้อยู่แล้ว

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	125.89 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 4 ยูนิต (26.50 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 3 ยูนิต (19.65 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บ้านสร้าง : 15 ยูนิต (99.39 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 13 ยูนิต (86.56 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 2 ยูนิต ต่อ 5 เดือน (หรือคิดเป็น 0.40 ยูนิตต่อเดือน) บ้านสร้าง : ประมาณ 3 ยูนิต ต่อ 4 เดือน (หรือคิดเป็น 0.75 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาว์น 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาว์น 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 78.30 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 29.60 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 115.71 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 90.49 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 25.22 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาว์น - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-
เงินคาวน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	3.22	10.74	1.91	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	5.64	41.33	16.51	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	0.78	19.40	23.53	2.84	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	9.63	71.46	41.95	2.84	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(0.42)	(10.51)	(12.75)	(1.54)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(0.02)	(0.53)	(0.64)	(0.08)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(1.19)	(2.19)	(0.40)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(0.79)	(1.46)	(0.27)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.58)	(4.29)	(2.52)	(0.17)	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.07)	(0.52)	(0.21)	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(0.23)	(1.70)	(0.68)	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(3.30)	(21.19)	(17.46)	(1.79)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	6.33	50.27	24.49	1.06	-	-	-	-	-

(11) คัพเวอร์ (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการคัพเวอร์ เป็นโครงการประเภททาว์นโฮม ตั้งอยู่ที่แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 64) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 36 ยูนิต มูลค่า 180.65 ล้านบาท และมีมูลค่าการรับรู้รายได้จำนวน 35.18 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	180.65 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	ทาว์นโฮมสร้างเสร็จ : 36 ยูนิต (180.65 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 22 ยูนิต (66.56 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	ทาว์นโฮมสร้างเสร็จ : ประมาณ 18 ยูนิต ต่อ 5 เดือน (หรือคิดเป็น 3.60 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	ทาว์นโฮมสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + คาวน 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 88.59 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 59.34 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 268.63 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 263.76 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 4.87 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	3.12	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	31.97	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	5.79	15.94	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	84.50	2.42	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	40.88	100.44	2.42	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(4.87)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(0.24)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(2.17)	(1.09)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(1.45)	(0.73)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(2.45)	(6.03)	(0.15)	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.35)	(1.06)	(0.03)	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(1.16)	(3.49)	(0.10)	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(12.69)	(12.38)	(0.28)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	28.19	88.06	2.15	-	-	-	-	-	-

(12) คลัสเตอร์ (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการคลัสเตอร์ เป็นโครงการประเภททาวนโฮม ตั้งอยู่ที่แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 72) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 14 ยูนิต มูลค่า 76.11 ล้านบาท และไม่มีมูลค่างอการรับรู้รายได้

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	76.11 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	ทาวนโฮมสร้างเสร็จ : 14 ยูนิต (76.11 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 14 ยูนิต (76.11 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
อัตรากาไรขาย	ทาวนิโฮมสร้างเสร็จ : ประมาณ 7 ยูนิต ต่อ 5 เดือน (หรือคิดเป็น 1.40 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	ทาวนิโฮมสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวนั 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 52.19 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 2.20 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 40.19 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 35.75 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 4.44 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้ชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวนั - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวนั - ส่วนที่ขายเพิ่ม	0.85	13.17	1.21	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	34.79	26.09	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	0.85	47.96	27.30	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(4.44)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(0.22)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(0.65)	(1.63)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(0.43)	(1.09)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.05)	(2.88)	(1.64)	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	(0.43)	(0.33)	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	(1.44)	(1.08)	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(5.80)	(7.47)	(3.04)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(4.96)	40.49	24.26	-	-	-	-	-	-

(13) เหนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการเหนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่ แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 37 ยูนิต มูลค่า 781.46 ล้านบาท ซึ่ง Nirvana เข้ารับบริหารโครงการ และได้รับส่วนแบ่งรายได้กรณีการขายที่ดินได้ และค่าก่อสร้างกรณี Nirvana เป็นผู้ก่อสร้าง

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	781.46 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 10 ยูนิต (267.58 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บ้านสร้าง (ที่ดิน) : 27 ยูนิต (513.87 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	37 เดือน (หรือคิดเป็นประมาณ 1.00 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 3 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาวน์ 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด
ส่วนแบ่งรายได้	บ้านสร้างเสร็จ : ร้อยละ 5.00 จากราคาขายสุทธิ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ร้อยละ 5.00 จากราคาขายที่ดิน บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : ได้รับตามจริง
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ไม่มี เนื่องจากเป็นการรับจ้างบริหารโครงการ
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ไม่มี เนื่องจากเป็นการรับจ้างบริหารโครงการ
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 143.55 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 10.19 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 133.36 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 3.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 2.50 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 8.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	ไม่มี (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
ส่วนแบ่งรายได้	14.14	28.76	29.12	16.31	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	8.05	58.38	55.33	49.96	6.14	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	22.19	87.14	84.45	66.27	6.14	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(54.84)	(75.51)	(3.01)	-	-	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	(0.67)	(2.61)	(2.53)	(1.99)	(0.18)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(3.49)	(6.61)	(6.39)	(2.31)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(2.79)	(5.29)	(5.11)	(1.84)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(1.78)	(6.97)	(6.76)	(5.30)	(0.42)	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	(0.08)	(0.20)	(0.18)	(0.10)	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(0.26)	(0.66)	(0.59)	(0.33)	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(63.91)	(97.86)	(24.59)	(11.87)	(0.60)	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(41.72)	(10.72)	59.86	54.40	5.53	-	-	-	-

(14) เหนอวานา ริเวอร์ (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการเหนอวานา ริเวอร์ เป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ที่ แขวงคลองสาน เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 77) โดย Nirvana วางแผนว่าจะเปิดขายภายในปี 2559 ที่ปรึกษาฯ จึงตั้งสมมติฐานว่าโครงการได้เปิดขายในเดือนธันวาคม 2559 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 137 ยูนิต มูลค่า 6,076.50 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	6,076.50 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	คอนโดมิเนียม : 137 ยูนิต (6,076.50 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559
อัตราการขาย	คอนโดมิเนียม : ประมาณ 10 ยูนิต ต่อ 3 เดือน (หรือคิดเป็น 3.43 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	คอนโดมิเนียม : ทำสัญญา + ดาวน์ ตั้งแต่ 6 เดือน ถึง 18 เดือน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 580.00 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 62.50 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 53.86 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 8.64 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 2,372.33 ล้านบาท ยังไม่เริ่มก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
ยอดเงินที่สามารถเบิกได้	38.56 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
ยอดเงินกู้คงค้าง	293.04 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงินกู้ส่วนเพิ่ม	ร้อยละ 50.00 ของมูลค่าโครงการ
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.03 (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	2.22	309.54	706.17	547.77	257.25	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	2,018.11	1,272.96	962.48	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	2.22	309.54	2,724.28	1,820.73	1,219.74	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(2.16)	(4.32)	(2.16)	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(593.08)	(1,186.16)	(593.08)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(29.65)	(59.31)	(29.65)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(3.99)	(54.56)	(54.56)	(54.56)	(14.64)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(2.66)	(36.37)	(36.37)	(36.37)	(9.76)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.13)	(18.57)	(163.46)	(109.24)	(73.18)	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	(28.83)	(18.19)	(13.75)	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	(95.14)	(60.01)	(45.37)	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(15.10)	(67.85)	(57.75)	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	416.56	833.12	(1,542.72)	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(230.22)	(594.02)	(2,603.72)	(278.37)	(156.70)	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(228.00)	(284.48)	120.56	1,542.37	1,063.03	-	-	-	-
สัดส่วนการลงทุนของ Nirvana	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
กระแสเงินสดของ Nirvana	(159.60)	(199.14)	84.39	1,079.66	744.12	-	-	-	-

(15) เหวอานา ดีฟายน์ พระราม 9 (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการเหวอานา ดีฟายน์ พระราม 9 เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม ตั้งอยู่ที่ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 80 และเอกสารแนบ 5 หน้า 84) โดยจะเริ่มเปิดขายในเดือนตุลาคม 2559 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 51 ยูนิต มูลค่า 591.00 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการ	591.00 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮมสร้างเสร็จ : 51 ยูนิต (591.00 ล้านบาท)
อัตราการขาย	ทาวน์โฮมสร้างเสร็จ : ประมาณ 17 ยูนิต ต่อ 6 เดือน (หรือคิดเป็น 2.83 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	ทาวน์โฮมสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 94.15 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 54.59 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 11.11 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 43.48 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 204.36 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 2.66 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 201.71 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกคำชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
ยอดเงินที่สามารถเบิกได้	80.00 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
ยอดเงินกู้คงค้าง	67.00 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.53 (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินสด - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสด - ส่วนที่ขายเพิ่ม	3.86	67.21	47.13	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	157.60	315.20	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	3.86	224.81	362.33	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(21.74)	(21.74)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(75.64)	(126.07)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(3.78)	(6.30)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(2.78)	(11.82)	(3.13)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(1.85)	(7.88)	(2.09)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.23)	(13.49)	(21.74)	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	(1.97)	(3.94)	-	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	(6.50)	(13.00)	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(2.27)	(5.14)	(0.02)	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	67.08	(124.98)	(9.10)	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(41.22)	(325.88)	(53.01)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(37.36)	(101.07)	309.31	-	-	-	-	-	-

(16) แอทเวิร์ค รามอินทรา (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการแอทเวิร์ค รามอินทรา เป็นโครงการประเภทโฮมออฟฟิศ ตั้งอยู่ที่ แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 88) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 61 ยูนิต มูลค่า 1,100.00 ล้านบาท และไม่มีมูลค่ารอการรับรู้รายได้

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการ	1,100.00 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : 61 ยูนิต (1,100.00 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 55 ยูนิต (996.14 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : ประมาณ 5 ยูนิต ต่อ 2 เดือน (หรือคิดเป็น 2.54 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ตาวน 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 328.57 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 45.91 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 14.12 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 31.79 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 339.62 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 21.52 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 318.10 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
ยอดเงินที่สามารถเบิกได้	301.59 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
ยอดเงินกู้คงค้าง	215.41 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.78 (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	(0.00)	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	(0.20)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	15.98	104.20	94.18	5.63	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	300.43	434.68	144.89	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	15.78	404.64	528.86	150.53	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(31.79)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(95.43)	(190.86)	(31.81)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(4.77)	(9.54)	(1.59)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(6.92)	(16.84)	(9.24)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(4.61)	(11.23)	(6.16)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.95)	(24.28)	(31.73)	(9.03)	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	0.00	(3.76)	(5.43)	(1.81)	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	0.01	(12.39)	(17.93)	(5.98)	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(6.27)	(13.45)	(2.41)	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	87.78	(129.27)	(173.92)	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(62.95)	(411.63)	(280.22)	(16.82)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(47.17)	(7.00)	248.63	133.71	-	-	-	-	-

(17) แอทเวิร์ค เลิศหล้า (โครงการในปัจจุบัน)

โครงการแอทเวิร์ค เลิศหล้า เป็นโครงการประเภทโฮมออฟฟิศ ตั้งอยู่ที่ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 95) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวนยูนิตขายคงเหลือ 56 ยูนิต มูลค่า 1,032 ล้านบาท และไม่มีมูลค่างานรับรู้อยู่แล้ว

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการ	1,032.00 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : 56 ยูนิต (1,032.00 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 : 54 ยูนิต (995.01 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559
อัตราการขาย	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : ประมาณ 7 ยูนิต ต่อ 3 เดือน (หรือคิดเป็น 2.33 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 292.62 ล้านบาท มีการชำระทั้งหมดแล้ว
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 40.23 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 26.52 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 13.71 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 334.47 ล้านบาท มีการชำระแล้ว 0.09 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้ชำระ 334.38 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครั้ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
ยอดเงินที่สามารถเบิกได้	170.00 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
ยอดเงินกู้คงค้าง	231.00 ล้านบาท (อ้างอิงตามข้อมูลของฝ่ายบริหารของ Nirvana)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.75 (อ้างอิงตามสัญญาเงินกู้)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินค่าน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินค่าน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	5.10	81.71	100.28	19.32	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	174.60	414.27	236.73	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	5.10	256.31	514.55	256.04	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(6.85)	(6.85)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(111.46)	(222.92)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(5.57)	(11.15)	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(2.66)	(15.54)	(12.76)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	(1.78)	(10.36)	(8.51)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	(0.31)	(15.38)	(30.87)	(15.36)	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	(2.18)	(5.18)	(2.96)	-	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	(7.20)	(17.09)	(9.76)	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(6.47)	(3.27)	-	-	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	82.82	(313.82)	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(52.28)	(608.67)	(74.41)	(28.09)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(47.19)	(352.36)	440.14	227.96	-	-	-	-	-

(18) บียอนด์ ไลท์ กรุงเทพมหานคร (โครงการในขนาด)

โครงการบียอนด์ ไลท์ กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 99) โดย Nirvana วางแผนว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือน พฤศจิกายน 2559 และจะเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2560 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 61 ยูนิต มูลค่า 964.49 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	964.49 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 30 ยูนิต (474.34 ล้านบาท) บ้านสั่งสร้าง : 31 ยูนิต (490.15 ล้านบาท)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
อัตราการขาย	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 15 ยูนิต ต่อ 14 เดือน (หรือคิดเป็น 1.07 ยูนิตต่อเดือน) บ้านสร้าง : ประมาณ 11 ยูนิต ต่อ 10 เดือน (หรือคิดเป็น 1.11 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาวน์ 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 203.16 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 79.09 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 288.55 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
สัดส่วนเงินกู้	ร้อยละ 50.00 ของมูลค่าโครงการ
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 65.00 ของมูลค่าที่ดิน และร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.50 (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.06 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาฯ ได้เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.50 เนื่องจากในอนาคต Nirvana จะมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งย่อมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	13.01	59.60	63.27	12.30	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	20.63	190.60	253.84	127.60	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	1.80	62.53	95.60	62.53	1.20	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	-	35.44	312.72	412.70	202.42	1.20	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	(203.16)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(8.79)	(52.73)	(17.58)	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(9.46)	(57.95)	(97.76)	(81.60)	(41.00)	(0.79)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	(0.47)	(2.90)	(4.89)	(4.08)	(2.05)	(0.04)	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	(4.74)	(12.33)	(11.86)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	(3.16)	(8.22)	(7.91)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	-	(2.13)	(18.76)	(24.76)	(12.15)	(0.07)	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	(0.26)	(2.38)	(3.17)	(1.59)	-	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	(0.85)	(7.86)	(10.47)	(5.26)	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(0.96)	(9.86)	(9.46)	(1.31)	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	144.39	56.78	(100.59)	(100.58)	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(78.46)	(77.79)	(279.84)	(245.73)	(62.05)	(0.90)	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(78.46)	(42.34)	32.88	166.97	140.37	0.30	-	-	-

(19) ดีฟายน์ กรุงเทพมหานคร (โครงการในอนาคต)

โครงการดีฟายน์ กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภททาวนโฮม ตั้งอยู่ที่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 99) โดย Nirvana วางแผนว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือน พฤศจิกายน 2559 และจะเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2560 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 163 ยูนิต มูลค่า 1,606.70 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	1,606.70 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	ทาวนโฮมสร้างเสร็จ : 163 ยูนิต (1,606.70 ล้านบาท)
อัตราการขาย	ทาวนโฮมสร้างเสร็จ : ประมาณ 30 ยูนิต ต่อ 7 เดือน (หรือคิดเป็น 4.29 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	ทาวนโฮมสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 260.43 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 89.49 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 650.37 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครั้ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
สัดส่วนเงินกู้	ร้อยละ 50.00 ของมูลค่าโครงการ
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 65.00 ของมูลค่าที่ดิน และร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.50 (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.06 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษา ได้เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.50 เนื่องจากในอนาคต Nirvana จะมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งย่อมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	13.58	95.29	101.64	96.16	14.68	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	268.11	402.17	410.05	205.03	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	-	13.58	363.40	503.81	506.22	219.70	-	-	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	(260.43)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	(6.39)	(38.35)	(38.35)	(6.39)	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	(33.35)	(200.11)	(200.11)	(200.11)	(16.68)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการค้ำประกันก่อสร้าง	(1.67)	(10.01)	(10.01)	(10.01)	(0.83)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	(6.21)	(15.08)	(15.38)	(11.53)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	(4.14)	(10.05)	(10.25)	(7.69)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	-	(0.81)	(21.80)	(30.23)	(30.37)	(13.18)	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	(3.35)	(5.03)	(5.13)	(2.56)	-	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	(11.06)	(16.59)	(16.91)	(8.46)	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(1.29)	(15.36)	(20.08)	(5.52)	-	-	-	-	-
เบ็ด / (คืน) เงินกู้ยืม	196.78	165.01	(96.24)	(265.55)	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(106.35)	(109.99)	(426.14)	(565.05)	(89.14)	(24.20)	-	-	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	(106.35)	(96.41)	(62.75)	(61.25)	417.07	195.50	-	-	-

(20) เหนอวานา ไอคอน กรุงเทพมหานคร (โครงการในอนาคต)

โครงการเหนอวานา ไอคอน กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 99) โดย Nirvana วางแผนว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือน มีนาคม 2561 และจะเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 157 ยูนิต มูลค่า 2,327.95 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	2,327.95 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 90 ยูนิต (1,334.49 ล้านบาท) บ้านสร้าง : 67 ยูนิต (993.46 ล้านบาท)
อัตรากำไร	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 7 ยูนิต ต่อ 3 เดือน (หรือคิดเป็น 2.31 ยูนิตต่อเดือน)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
	บ้านสร้าง : ประมาณ 12 ยูนิต ต่อ 7 เดือน (หรือคิดเป็น 1.72 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาวน์ 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 631.01 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 182.47 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 633.72 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
สัดส่วนเงินกู้	ร้อยละ 50.00 ของมูลค่าโครงการ
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 65.00 ของมูลค่าที่ดิน และร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.50 (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.06 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาฯ ได้เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.50 เนื่องจากในอนาคต Nirvana จะมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งย่อมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	1.50	94.15	116.56	116.56	50.92	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	227.97	461.69	473.55	355.55	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	48.08	130.34	131.95	108.98	10.15	-
รวมกระแสเงินสดรับ	-	-	1.50	370.20	708.59	722.06	515.45	10.15	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	(613.01)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	(65.17)	(78.20)	(39.10)	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	-	-	(93.15)	(142.05)	(193.85)	(129.66)	(68.62)	(6.39)	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	-	-	(4.66)	(7.10)	(9.69)	(6.48)	(3.43)	(0.32)	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	-	(1.33)	(21.80)	(20.91)	(21.80)	(4.00)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	-	(0.89)	(14.53)	(13.94)	(14.53)	(2.67)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	-	-	(0.09)	(22.21)	(42.52)	(43.32)	(30.93)	(0.61)	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	-	(2.85)	(5.77)	(5.92)	(4.44)	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	-	(9.40)	(19.04)	(19.53)	(14.67)	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	(19.81)	(28.25)	(16.57)	(0.80)	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	506.02	(49.21)	(345.67)	(111.15)	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	-	-	(292.09)	(375.61)	(707.06)	(353.19)	(128.76)	(7.32)	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	-	-	(290.59)	(5.41)	1.54	368.87	386.69	2.83	-

(21) บียอนด์ กรุงเทพมหานคร (โครงการในอเนก)

โครงการบียอนด์ กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 104) โดย Nirvana วางแผนว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือน กันยายน 2561 และจะเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2562 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 135 ยูนิต มูลค่า 2,881.25 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	2,881.25 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 65 ยูนิต (1,387.27 ล้านบาท) บ้านสั่งสร้าง : 70 ยูนิต (1,493.98 ล้านบาท)
อัตราการขาย	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 13 ยูนิต ต่อ 9 เดือน (หรือคิดเป็น 1.44 ยูนิตต่อเดือน) บ้านสั่งสร้าง : ประมาณ 14 ยูนิต ต่อ 9 เดือน (หรือคิดเป็น 1.56 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสั่งสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาวน์ 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสั่งสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 312.73 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 103.11 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 754.91 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
สัดส่วนเงินกู้	ร้อยละ 50.00 ของมูลค่าโครงการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 65.00 ของมูลค่าที่ดิน และร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.50 (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.06 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษา ได้เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.50 เนื่องจากในอนาคต Nirvana จะมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งย่อมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินค่าน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินค่าน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	36.42	110.78	110.74	110.74	47.83	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	55.62	390.01	441.23	450.36	328.81	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	13.31	167.35	213.94	212.99	174.01	17.12
รวมกระแสเงินสดรับ	-	-	-	105.35	668.14	765.91	774.09	550.64	17.12
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	(415.27)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	(56.11)	(168.33)	(112.22)	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	-	-	(35.33)	(113.44)	(199.66)	(225.74)	(181.04)	(97.39)	(9.58)
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	-	-	(1.77)	(5.67)	(9.98)	(11.29)	(9.05)	(4.87)	(0.48)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	-	-	(12.81)	(23.05)	(23.05)	(23.05)	(4.48)	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	-	-	(8.54)	(15.37)	(15.37)	(15.37)	(2.99)	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	-	-	-	(6.32)	(40.09)	(45.95)	(46.45)	(33.04)	(1.03)
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	-	(0.70)	(4.88)	(5.52)	(5.63)	(4.11)	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	-	(2.29)	(16.09)	(18.20)	(18.58)	(13.56)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	(4.89)	(22.88)	(24.21)	(11.69)	(0.09)	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	331.12	147.11	(128.55)	(311.67)	(38.00)	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	-	-	(182.24)	(193.87)	(574.09)	(668.47)	(337.26)	(160.45)	(11.09)
กระแสเงินสดจากโครงการ	-	-	(182.24)	(88.52)	94.05	97.44	436.83	390.20	6.03

(22) ดีฟายน์ (2) กรุงเทพมหานคร (โครงการในอนาคต)

โครงการดีฟายน์ (2) กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภททาว์นโฮม ตั้งอยู่ที่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 104) โดย Nirvana วางแผนว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือน กันยายน 2561 และจะเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2562 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 172 ยูนิต มูลค่า 1,880.13 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	1,880.13 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	ทาวน์โฮมสร้างเสร็จ : 172 ยูนิต (1,880.13 ล้านบาท)
อัตราการขาย	ทาวน์โฮมสร้างเสร็จ : ประมาณ 4 ยูนิต ต่อ 1 เดือน (หรือคิดเป็น 4.00 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	ทาวน์โฮมสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 312.73 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 103.11 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 754.91 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้านำค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
สัดส่วนเงินกู้	ร้อยละ 50.00 ของมูลค่าโครงการ
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 65.00 ของมูลค่าที่ดิน และร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.50 (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.06 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาฯ ได้เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.50 เนื่องจากในอนาคต Nirvana จะมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งย่อมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินคาวน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินคาวน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	28.42	111.50	112.95	106.88	16.28	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	376.03	445.98	454.73	227.36	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	-	-	-	28.42	487.52	558.94	561.61	243.64	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	(312.73)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	(14.73)	(44.19)	(44.19)	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	-	-	(75.49)	(226.47)	(226.47)	(226.47)	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	-	-	(3.77)	(11.32)	(11.32)	(11.32)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	-	-	(9.84)	(16.72)	(17.05)	(12.79)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	-	-	(6.56)	(11.15)	(11.37)	(8.53)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	-	-	-	(1.71)	(29.25)	(33.54)	(33.70)	(14.62)	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	-	-	(4.70)	(5.57)	(5.68)	(2.84)	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	-	-	(15.51)	(18.40)	(18.76)	(9.38)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	(3.83)	(19.76)	(22.23)	(4.71)	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	265.69	187.25	(196.60)	(256.35)	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	-	-	(144.86)	(132.60)	(578.14)	(584.78)	(79.45)	(26.84)	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	-	-	(144.86)	(104.17)	(90.62)	(25.84)	482.16	216.80	-

(23) แอทเวิร์ค กรุงเทพมหานคร (โครงการในอเนกต)

โครงการแอทเวิร์ค กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทโฮมออฟฟิศ ตั้งอยู่ที่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 104) โดย Nirvana วางแผนว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือน มิถุนายน 2562 และจะเปิดขายในเดือนมีนาคม 2563 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 94 ยูนิต มูลค่า 1,365.50 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	1,365.50 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : 94 ยูนิต (1,365.50 ล้านบาท)
อัตราการขาย	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : ประมาณ 3 ยูนิต ต่อ 1 เดือน (หรือคิดเป็น 2.94 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	โฮมออฟฟิศสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 193.74 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 132.03 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 496.48 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครั้ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
สัดส่วนเงินกู้	ร้อยละ 50.00 ของมูลค่าโครงการ
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 65.00 ของมูลค่าที่ดิน และร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.50 (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.06 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษา ได้เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.50 เนื่องจากในอนาคต Nirvana จะมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งย่อมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	49.39	102.65	100.72	20.34	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	23.24	418.37	406.74	244.05	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	-	-	-	-	72.63	521.02	507.46	264.38	-
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	(193.74)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	(51.35)	(80.69)	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	-	-	-	(115.85)	(198.59)	(182.04)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	-	-	-	(5.79)	(9.93)	(9.10)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	-	-	-	(12.64)	(15.25)	(13.07)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	-	-	-	(8.43)	(10.17)	(8.72)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	-	-	-	-	(4.36)	(31.26)	(30.45)	(15.86)	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	-	-	(0.29)	(5.23)	(5.08)	(3.05)	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	-	-	(0.96)	(17.26)	(16.78)	(10.07)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	(2.02)	(8.76)	(18.47)	(11.43)	(0.06)	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	125.93	114.47	150.39	(366.07)	(24.72)	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	-	-	(69.83)	(67.28)	(183.96)	(647.81)	(98.88)	(28.98)	-
กระแสเงินสดจากโครงการ	-	-	(69.83)	(67.28)	(111.33)	(126.79)	408.58	235.40	-

(24) ชิกเนเจอร์ กรุงเทพกรีฑา (โครงการในอนาคต)

โครงการชิกเนเจอร์ กรุงเทพกรีฑา เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 5 หน้า 104) โดย Nirvana วางแผนว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือนสิงหาคม 2562 และจะเปิดขายในเดือนพฤษภาคม 2563 โดยมีจำนวนยูนิตขายทั้งหมด 80 ยูนิต มูลค่า 2,607.90 ล้านบาท

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
สมมติฐานด้านรายได้	
มูลค่าโครงการที่เหลือ	2,607.90 ล้านบาท
จำนวนยูนิตที่เหลือ	บ้านสร้างเสร็จ : 46 ยูนิต (1,499.54 ล้านบาท) บ้านสั่งสร้าง : 34 ยูนิต (1,108.36 ล้านบาท)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สมมติฐาน
อัตราการขาย	บ้านสร้างเสร็จ : ประมาณ 8 ยูนิต ต่อ 7 เดือน (หรือคิดเป็น 1.15 ยูนิตต่อเดือน) บ้านสร้าง : ประมาณ 6 ยูนิต ต่อ 7 เดือน (หรือคิดเป็น 0.85 ยูนิตต่อเดือน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	บ้านสร้างเสร็จ : ทำสัญญา + ดาวน์ 9 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่ายูนิต และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ที่ดิน) : ทำสัญญา + ดาวน์ 2 งวด มูลค่าร้อยละ 20.00 ของมูลค่าที่ดิน และโอนส่วนที่เหลือร้อยละ 80.00 ในวันส่งมอบ บ้านสร้าง (ก่อสร้าง) : แบ่งงวดงานออกเป็น 12 งวด งวดละเท่าๆ กัน
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 516.09 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 344.73 ล้านบาท
ค่าก่อสร้าง	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 496.48 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	ร้อยละ 5.00 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 3.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 2.00 ของยอดขายในแต่ละเดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ร้อยละ 6.00 ของกระแสเงินสดรับ
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย Nirvana และลูกค้าชำระค่าธรรมเนียมโอนคนละครึ่ง)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน (อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)
เงินกู้ยืม	
สัดส่วนเงินกู้	ร้อยละ 50.00 ของมูลค่าโครงการ
เงื่อนไขการเบิก	ร้อยละ 65.00 ของมูลค่าที่ดิน และร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
เงื่อนไขการชำระเงินต้น	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70.00 ของมูลค่างานที่โอน (อ้างอิงตามประมาณการของฝ่ายบริหารของ Nirvana และสัญญาเงินกู้ในอดีต)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.50 (อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.06 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาฯ ได้เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.50 เนื่องจากในอนาคต Nirvana จะมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งย่อมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง)

ประมาณการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินโอน - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินดาวน์ - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	44.72	123.48	121.08	106.75	10.14
เงินโอน - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	62.51	437.96	490.12	477.62	156.47
ค่าก่อสร้าง - ส่วนที่ขายเพิ่ม	-	-	-	-	14.14	142.84	173.96	173.96	72.13
รวมกระแสเงินสดรับ	-	-	-	-	121.37	704.29	785.16	758.33	238.74
กระแสเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน	-	-	(516.09)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	(61.56)	(147.74)	(135.43)	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	-	-	-	(52.38)	(133.49)	(204.30)	(221.41)	(95.71)	(39.68)
ค่าใช้จ่ายในการคุมงานก่อสร้าง	-	-	-	(2.62)	(6.67)	(10.21)	(11.07)	(4.79)	(1.98)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร									
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	-	-	-	(14.67)	(24.45)	(22.49)	(16.63)	-
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	-	-	-	(9.78)	(16.30)	(15.00)	(11.08)	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	-	-	-	-	(7.28)	(42.26)	(47.11)	(45.50)	(14.32)
ค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	-	-	(0.78)	(5.47)	(6.13)	(5.97)	(1.96)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	-	-	(2.58)	(18.07)	(20.22)	(19.70)	(6.45)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	(5.38)	(19.33)	(27.14)	(26.70)	(8.56)	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	-	-	335.46	76.68	134.78	(180.94)	(365.98)	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	-	-	(186.01)	(59.21)	(215.36)	(664.12)	(717.97)	(199.37)	(64.40)
กระแสเงินสดจากโครงการ	-	-	(186.01)	(59.21)	(93.99)	40.17	67.20	558.96	174.34

สมมติฐานอื่น ๆ

กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน และเงินมัดจำที่ดินกรุงเทพมหานคร

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของ Nirvana พบว่า Nirvana มีแผนที่จะขายที่ดินบางส่วนของโครงการกรุงเทพกรีฑา ซึ่ง Nirvana มีสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 237 ไร่ 3 งาน 76.7 ตารางวา ในราคา 31,250 บาทต่อตารางวา โดย Nirvana วางแผนจะขายที่ดินจำนวน 10 ไร่ 76.0 ตารางวา ในปี 2559 และจำนวน 24 ไร่ 2 งาน 14.1 ตารางวา ในปี 2561 ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้อ้างอิงราคาขายที่ดินดังกล่าวตามราคาประเมินของบริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งอยู่ที่ 42,867.83 บาทต่อตารางวา และ 41,386.86 บาทต่อตารางวา ต่อตารางวา และหักค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 1.00 จากราคาขาย

ในส่วนของเงินมัดจำ จากการตรวจสอบรายการในงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 พบว่าบริษัทฯ มีการวางเงินมัดจำทั้งสิ้น 134.32 ล้านบาท และจากการตรวจสอบเอกสารเพิ่มเติมพบว่าบริษัทฯ การวางมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 156.00 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2559 โดยที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานว่า Nirvana จะได้รับเงินมัดจำคืนเมื่อมีการโอนที่ดิน

เงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

จากการตรวจสอบรายการในงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารพบว่า Nirvana มีเงินกู้ยืม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 1,080.84 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของ Nirvana (อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวไม่รวมหนี้สินทางการเงินของแต่ละโครงการของ Nirvana) เท่ากับประมาณร้อยละ 5.10 ซึ่งที่ปรึกษา ทำการคำนวณค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายเป็นรายเดือนจนกระทั่ง Nirvana ชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งหมด โดยที่ปรึกษาตั้งสมมติฐานให้ Nirvana มีการชำระเงินกู้ยืมทันทีเมื่อมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ยืม

ค่าใช้จ่ายภาษี

ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานให้ Nirvana มีการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.00

สรุปกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
กระแสเงินสดรับ									
บียอนด์ เกษตร-นาวิมิตร เฟส 1	20.91	53.97	1.74	-	-	-	-	-	-
บียอนด์ เกษตร-นาวิมิตร เฟส 2	71.89	159.60	(0.40)	-	-	-	-	-	-
บียอนด์ ศรีนครินทร์	19.79	73.29	108.33	64.75	3.83	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2559	FY2560	FY2561	FY2562	FY2563	FY2564	FY2565	FY2566	FY2567
บียอนด์ พระรามสอง	(14.99)	(197.22)	491.05	455.82	86.81	-	-	-	-
บียอนด์ โลโก้ พระราม 9	40.62	58.91	9.00	-	-	-	-	-	-
บียอนด์ แอท บีช พัทยา	8.65	105.52	78.37	5.67	-	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน พระราม 9	9.20	18.24	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน วงแหวน-พระราม 9	47.69	32.67	1.74	-	-	-	-	-	-
อินโทร	2.41	5.99	8.37	-	-	-	-	-	-
เดอะ ชารา	6.33	50.27	24.49	1.06	-	-	-	-	-
คัพเวอร์	28.19	88.06	2.15	-	-	-	-	-	-
คัลสเตอร์	(4.96)	40.49	24.26	-	-	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า	(41.72)	(10.72)	59.86	54.40	5.53	-	-	-	-
เนอวานา ริเวอร์	(159.60)	(199.14)	84.39	1,079.66	744.12	-	-	-	-
เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9	(37.36)	(101.07)	309.31	-	-	-	-	-	-
แอทเวิร์ค รัมอินทรา	(47.17)	(7.00)	248.63	133.71	-	-	-	-	-
แอทเวิร์ค เลิศหล้า	(47.19)	(352.36)	440.14	227.96	-	-	-	-	-
บียอนด์ โลโก้ กรุงเทพมหานคร	(78.46)	(42.34)	32.88	166.97	140.37	0.30	-	-	-
ดีฟายน์ กรุงเทพมหานคร	(106.35)	(96.41)	(62.75)	(61.25)	417.07	195.50	-	-	-
เนอวานา ไอคอน กรุงเทพมหานคร	-	-	(290.59)	(5.41)	1.54	368.87	386.69	2.83	-
บียอนด์ กรุงเทพมหานคร	-	-	(182.24)	(88.52)	94.05	97.44	436.83	390.20	6.03
ดีฟายน์ (2) กรุงเทพมหานคร	-	-	(144.86)	(104.17)	(90.62)	(25.84)	482.16	216.80	-
แอทเวิร์ค กรุงเทพมหานคร	-	-	(69.83)	(67.28)	(111.33)	(126.79)	408.58	235.40	-
ซิกเนเจอร์ กรุงเทพมหานคร	-	-	(186.01)	(59.21)	(93.99)	40.17	67.20	558.96	174.34
รวมกระแสเงินสดจากโครงการ	(282.12)	(319.22)	988.03	1,804.15	1,197.38	549.64	1,781.46	1,404.19	180.37
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน	45.61	-	95.42	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำที่ดินกรุงเทพมหานคร	(32.69)	(87.83)	(69.57)	(10.82)	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(2.85)	(34.94)	(258.17)	(173.12)	(180.34)	(146.49)	(140.51)	(97.02)	(14.60)
ค่าใช้จ่ายภาษี	341.05	441.99	(987.85)	(876.03)	-	-	-	-	-
เบิก / (คืน) เงินกู้ยืม	(97.81)	-	232.13	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น	(28.80)	-	-	744.18	1,017.04	403.15	1,640.95	1,307.16	165.77
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น¹	3,157.52								

หมายเหตุ : 1. โปรดพิจารณารายละเอียดของอัตราคิดลดในเอกสารแนบ 6 : สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด

การปรับปรุงรายการสินทรัพย์ และหนี้สิน

	หน่วย : ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น	3,157.52
บวก สินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ได้อยู่ในประมาณการกระแสเงินสด	695.93
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	228.80
ลูกหนี้การค้า	149.72
ลูกหนี้อื่น (สินทรัพย์หมุนเวียน) ¹	104.75
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่พนักงาน	0.15
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	20.92
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17.03
ลูกหนี้อื่น (สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน) ¹	27.03
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	2.51

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

	หน่วย : ล้านบาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	91.50
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	21.30
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	7.26
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	8.61
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16.34
หัก หนี้สินอื่น ๆ ที่ไม่ได้อยู่ในประมาณการกระแสเงินสด	247.33
เจ้าหนี้การค้า	50.62
เจ้าหนี้อื่น	95.38
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.44
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.32
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2.17
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	59.20
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26.87
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี	1.68
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.73
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.93
มูลค่าหุ้นสามัญ	3,606.12

หมายเหตุ : 1. ลูกหนี้อื่นดังกล่าวมีกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 22.08 ล้านบาท และกำหนดชำระภายในปี 2561 จำนวน 34.20 ล้านบาท ที่ปรึกษา จึงทำการคิดลดลูกหนี้ดังกล่าว เพื่อให้ได้มูลค่าปัจจุบันที่เหมาะสมในการปรับปรุงรายการ

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 3,606.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 410.36 บาทต่อหุ้น

การวิเคราะห์ความไว

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ที่ปรึกษา จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัย 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราคิดลด (อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ) และอัตราการเติบโตของราคาขายบ้านสร้างเสร็จ ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ได้ดังนี้

อัตราคิดลด เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน	อัตราการเติบโตของราคาขายบ้านสร้างเสร็จ เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน				
	(1.00%)	(0.50%)	0.00%	0.50%	1.00%
(1.00%)	3,527.74	3,644.79	3,763.61	3,884.27	4,006.74

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อัตราคิดลด	อัตรการเติบโตของราคาขายบ้านสร้างเสร็จ เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน				
(0.50%)	3,453.17	3,567.55	3,683.66	3,801.59	3,921.27
0.00%	3,380.83	3,492.63	3,606.12	3,721.38	3,838.36
0.50%	3,310.67	3,419.95	3,530.89	3,643.56	3,757.92
1.00%	3,242.59	3,349.43	3,457.89	3,568.06	3,679.86

จากการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด (อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ) และอัตรการเติบโตของราคาขายบ้านสร้างเสร็จ จะได้ยุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ระหว่าง 3,419.95 ล้านบาท ถึง 3,801.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 389.18 บาทต่อหุ้น ถึง 432.60 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาเลือกศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ต่อการเปลี่ยนแปลงของ

1. อัตราคิดลด เนื่องจากเป็นปัจจัยที่กระทบต่อการประเมินมูลค่า และอัตราคิดลดของนักลงทุนแต่ละท่านอาจมีความแตกต่างกัน
2. อัตรการเติบโตของราคาขายบ้านสร้างเสร็จ เนื่องจากราคาบ้านสร้างเสร็จอาจมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามภาวะอุตสาหกรรมในอนาคต

5.3 บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii สามารถทำได้โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของ Daii และนำมูลค่าดังกล่าวหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญของ Daii ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ต่อหุ้น ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 5 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ (Market Price Approach)
4. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)
5. วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii แต่ละวิธี ดังนี้

5.3.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ Daii หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาฯ อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ Daii จากงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยนางสุวิทย์ กิตติปัญญางาม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2899 บริษัท บัญชีกิจ จำกัด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ดังนี้

	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	หน่วย
สินทรัพย์รวม	336,415,537	บาท
หัก หนี้สินรวม	92,092,849	บาท
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	บาท
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	244,322,688	บาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญ	130,000,000	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญ	1.88	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 244.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 1.88 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงผลมูลค่าทางบัญชีของ Daii ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Daii ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ Daii ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii

5.3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

ที่ปรึกษาฯ จะทำการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมและเป็นปัจจุบัน ด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเครื่องจักร และเครื่องมือเครื่องใช้ โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ทำการประเมินราคาทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างย่านประดิษฐ์มุนุธรรม โดยมีมูลค่าประเมินรวมของแต่ละที่เท่ากับ 9.20 ล้านบาท 102.67 ล้านบาท 7.87 ล้านบาท 9.00 ล้านบาท และ 42.96 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ยังได้มีการทำการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและเครื่องมือ เครื่องใช้ใน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

โรงงานประกอบกิจการหล่อชิ้นส่วนสำเร็จ จังหวัดนครปฐม โดยแบ่งเป็นเครื่องจักรหล่อชิ้นส่วนสำเร็จจำนวน 29 รายการ และยานพาหนะ และเครื่องมือ เครื่องใช้ รวม 325 รายการ คิดเป็นมูลค่าประเมินรวม 96.03 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 5 หน้า 113-132) สำหรับผลการประเมินราคาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชีสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี	ราคาประเมิน ณ 30 มิถุนายน 2559	ผลต่างระหว่างมูลค่าทาง บัญชีกับราคาประเมิน
1	ที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง	7,200,000	9,200,000	2,000,000
2	ที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	7,812,945	24,177,100	16,364,155
3	ที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา	8,414,070	9,000,000	585,930
4	ที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มนูธรรม	40,351,084	38,496,000	(1,855,084)
5	สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	44,819,018	86,365,000	41,545,982
6	มูลค่าเครื่องจักรหล่อชิ้นส่วนสำเร็จที่โรงงาน จังหวัดนครปฐม	44,735,682	88,450,000	43,714,318
7	มูลค่าเครื่องมือ เครื่องใช้ที่โรงงานจังหวัดนครปฐม	5,456,492	6,786,400	1,329,908
8	มูลค่ายานพาหนะที่โรงงานจังหวัดนครปฐม	424,905	796,000	371,095
9	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินย่านประดิษฐ์มนูธรรม	8,475,450	4,465,000	(4,010,450)
	รวมทั้งสิ้น	167,689,646	267,735,500	100,045,854

การปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของ Daii ตามงบแสดงฐานะทางการเงินในงบการเงินรวมของ Daii ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	หน่วย
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	244,322,688	บาท
รายการปรับปรุง มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมิน	100,045,854	บาท
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่หลังปรับปรุง	344,368,542	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	1.00	บาท
हार จำนวนหุ้นสามัญ	130,000,000	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญ	2.65	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 344.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 2.65 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีดังกล่าว ไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของ Daii ตลอดจนแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมในอนาคต จึงทำให้การประเมินมูลค่าหุ้นอาจจะยังไม่สะท้อนราคาหุ้นที่แท้จริงของ Daii ดังนั้นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงอาจเป็นวิธีที่ยังไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นในครั้งนี้

5.3.3 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากราคาตลาดของหุ้นสามัญของ Daii ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ โดยที่ปรึกษา ได้พิจารณาจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของ Daii ย้อนหลัง 1 เดือน 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือน จากวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่ก่อนคณะกรรมการบริษัท จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ราคาตลาดของ หุ้นสามัญของ Daii (บาท)			ปริมาณการซื้อขายหุ้น เฉลี่ยต่อวัน (หุ้น)	ร้อยละของปริมาณซื้อ ขายเฉลี่ยต่อวันต่อ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของ Daii
	สูงสุด	ต่ำสุด	เฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก		
ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559	4.90	4.72	4.83	245,500	0.19
ย้อนหลัง 1 เดือน	5.05	4.62	4.88	700,518	0.54
ย้อนหลัง 3 เดือน	6.55	3.62	5.22	3,604,105	2.77
ย้อนหลัง 6 เดือน	6.55	3.50	4.94	2,457,830	1.89
ย้อนหลัง 9 เดือน	6.55	3.50	4.69	2,335,076	1.80
ย้อนหลัง 12 เดือน	6.70	3.02	5.10	3,319,773	2.55

จากการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ระหว่าง 4.69 บาทต่อหุ้น ถึง 5.22 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม การประเมินยุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ เป็นเพียงการหาราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของ Daii ในอดีต ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์ และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุน ต่อปัจจัยต่างๆ เช่น ผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Daii หรือ เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ในอดีต ดังนั้น วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ จึงอาจไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Daii ในอนาคต และอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ Daii ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

5.3.4 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกัน ควรจะมีอัตราส่วนตลาดที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราส่วนตลาดนั้นสะท้อนถึงกลไกตลาดและมุมมองของนักลงทุนที่มีต่อบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการปันทิบบัญชี เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด ดังนี้

1. อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio : P/E)
2. อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio : P/BV)

ที่ปรึกษา ได้ทำการพิจารณาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับ Daii ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และมีขนาดสินทรัพย์ไม่เกิน 2,000 ล้านบาท รวมถึงเป็นบริษัทซึ่งจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ หมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ

ก่อสร้างเช่นเดียวกันกับ Daii ซึ่งที่ปรึกษาฯ เชื่อว่าจะทำให้ได้บริษัทคู่เทียบที่น่าเชื่อถือมากที่สุดในด้านลักษณะการประกอบธุรกิจ ขนาดของกิจการ และความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาฯ พบว่ามีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับ Daii จำนวน 3 บริษัท คือ

1. บริษัท บางกอก เดค-คอน จำกัด (มหาชน) (“BKD”)
2. บริษัท บีวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“BSM”)
3. บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน) (“SMART”)

บริษัท บางกอก เดค-คอน จำกัด (มหาชน)

บริษัท บางกอก เดค-คอน จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างภายใน โดยบริษัทดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างภายในอาคาร รวมถึงงานต่อเติมปรับปรุงอาคารประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล และสถานที่ราชการ เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท บางกอก เดค-คอน จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม 1,546.46 ล้านบาท และในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท บางกอก เดค-คอน จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 1,153.61 ล้านบาท และ 691.20 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ 159.06 ล้านบาท และ 47.13 ล้านบาท ตามลำดับ (อ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะกิจการ)

บริษัท บีวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน)

บริษัท บีวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายระบบลู่วิ่งอัตโนมัติ ระบบฝ้าเพดาน และผนังยิปซัม ซึ่งนำไปใช้ในการตกแต่งภายในของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน โรงแรม และรีสอร์ท เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท บีวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม 566.92 ล้านบาท และในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท บีวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 563.14 ล้านบาท และ 266.14 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ 14.62 ล้านบาท และ 0.97 ล้านบาท ตามลำดับ (อ้างอิงจากงบการเงินรวม)

บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน)

บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายอิฐมวลเบาภายใต้ชื่อทางการตลาด “SMART บล็อกเย็น” ในประเทศไทย และใช้ชื่อทางการตลาด “SMART BLOCK” ในต่างประเทศ โดยอิฐมวลเบานำไปใช้เป็นวัสดุก่อสร้างผนังอาคารทั้งแนวสูงและแนวราบ รวมทั้งใช้ในการกันผนังภายในอาคาร

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม 686.92 ล้านบาท และในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวม 354.18 ล้านบาท และ 152.27 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ (13.76) ล้านบาท และ (21.14) ล้านบาท ตามลำดับ (อ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราส่วนตลาดระหว่างวันที่ 12 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่ก่อนคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อัตราส่วนราคาต่อกำไร

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ย้อนหลังจากวันที่ 11 ตุลาคม 2559				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
DAI ¹	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
BKD	เท่า	23.62x	24.68x	24.37x	22.25x	21.05x	21.54x
BSM	เท่า	56.50x	59.84x	64.75x	66.56x	59.71x	57.01x
SMART ²	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ค่าเฉลี่ย (ไม่รวม DAI)	เท่า	40.06x	42.26x	44.56x	44.40x	40.38x	39.28x

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: 1. บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน ในช่วงเวลาดังกล่าว จึงทำให้ไม่สามารถคำนวณ P/E ได้

2. บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน) มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน ในช่วงเวลาดังกล่าว จึงทำให้ไม่สามารถคำนวณ P/E ได้

อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

บริษัท	หน่วย	ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ย้อนหลังจากวันที่ 11 ตุลาคม 2559				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
DAI	เท่า	2.56x	2.59x	2.30x	2.12x	2.08x	2.11x
BKD	เท่า	2.74x	2.86x	2.94x	3.03x	3.27x	3.52x
BSM	เท่า	1.62x	1.71x	2.26x	2.89x	3.20x	3.55x
SMART	เท่า	0.96x	1.00x	1.06x	1.10x	1.11x	1.19x
ค่าเฉลี่ย (ไม่รวม DAI)	เท่า	1.77x	1.86x	2.08x	2.34x	2.53x	2.75x

ที่มา: SETSMART

5.3.4.1 อัตราส่วนราคาต่อกำไร

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของ Daii ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E จะนำกำไรสุทธิของ Daii ในงวด 12 เดือน งวดใดงวดหนึ่ง คู่กับ P/E ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เลือกใช้กำไรสุทธีย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยนายพรชัย กิตติปัญญางาม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2778 บริษัท บัญชีกิจ จำกัด และงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยนางสุนีย์ กิตติปัญญางาม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2899 บริษัท บัญชีกิจ จำกัด

ทั้งนี้ เนื่องจาก Daii มีขาดทุนสุทธีย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E

5.3.4.2 อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV จะนำมูลค่าทางบัญชีของ Daii ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คู่กับ P/BV ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประเมินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เลือกใช้มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่ง

ผ่านการสอบทานโดยนางสุนีย์ กิตติปัญญางาม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2899 บริษัท บัญชีกิจ จำกัด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ดังนี้

	หน่วย	ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ย้อนหลังจากวันที่ 11 ตุลาคม 2559				
			1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	ล้านบาท	244.32					
P/BV	เท่า	1.77x	1.86x	2.08x	2.34x	2.53x	2.75x
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	433.27	453.44	509.19	571.57	617.54	672.77
หาร จำนวนหุ้นสามัญ	หุ้น	130,000,000					
มูลค่าหุ้นสามัญ	บาทต่อหุ้น	3.33	3.49	3.92	4.40	4.75	5.18

จากการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ณ วันที่ 30 มิถุนายน ระหว่าง 433.27 ล้านบาท ถึง 672.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 3.33 บาทต่อหุ้น ถึง 5.18 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ตาม การประเมินยุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ นั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น

นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของ Daii โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Daii ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ Daii ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบ P/BV เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

5.3.5 วิธีส่วนลดกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ Daii โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow) ที่ Daii คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงิน และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

ในการประมาณการกระแสเงินสดอิสระของ Daii ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินขึ้น โดยการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุน แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน และพิจารณาข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม และข้อมูลสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศประกอบ รวมถึงรายงานการเข้าศึกษาประเด็นทางการเงินและภาษี ซึ่งจัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินและภาษีแห่งหนึ่ง และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รายงานการเข้าศึกษาประเด็นทางการเงินและภาษี และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

ดังนั้น ในการประมาณการครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระของ Daii ไปในอนาคตสำหรับปี 2559 และประมาณการต่อจากปี 2559 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีสิ้นสุดปี 2564 โดยมีรายละเอียดของสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการ ดังต่อไปนี้

สมมติฐานด้านรายได้

1. รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์รีว

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา Daii มีรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์รีวที่ลดลง โดยมีรายได้สำหรับธุรกิจดังกล่าว เท่ากับ 177.15 ล้านบาท 166.85 ล้านบาท และ 163.39 ล้านบาท สำหรับปี 2556-2558 ตามลำดับ โดยสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2559 Daii มีรายได้สำหรับธุรกิจดังกล่าวเท่ากับ 58.73 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ 95.89 ล้านบาท ทั้งนี้ในผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งยังไม่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี Daii มีรายได้สำหรับธุรกิจนี้เท่ากับ 88.52 ล้านบาท ทำให้ที่ปรึกษา คาดการณ์ว่ารายได้ทั้งปี 2559 สำหรับธุรกิจนี้จะเท่ากับประมาณ 125.00 ล้านบาท โดยพิจารณาจากยอดการทำสัญญาซื้อขาย ณ สิ้นไตรมาส 3 ซึ่งเท่ากับ 32.30 ล้านบาท ซึ่งมีแนวโน้มเติบโตสูงขึ้นอย่างมากจากสิ้นไตรมาส 2 ซึ่งเท่ากับ 23.19 ล้านบาท โดยเฉพาะในเดือนกันยายน มียอดทำสัญญาสูงถึง 14.10 ล้านบาท

ทั้งนี้จากการสอบถามผู้บริหารพบว่า ในช่วงที่ผ่านมา Daii ได้ใช้กลยุทธ์การลดราคาเพื่อเพิ่มยอดขาย เนื่องจากประสบปัญหาจากการที่คู่แข่งซึ่งลดราคาขายเพื่อเข้ามาแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาด Daii จึงได้ทำการลดราคาขายสินค้าบางรุ่นเพื่อให้สามารถแข่งขันด้านราคาได้ ในขณะที่คุณภาพสินค้ายังคงเหนือกว่าของคู่แข่ง นอกจากนี้รีวี่ห้อ Fenzer Brick และ Fenzer Mac ซึ่งถือเป็นนวัตกรรมของ Daii ก็ได้รับความนิยมมากขึ้น โดยเฉพาะรีวี่ห้อ Fenzer Brick ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นในการนำไปใช้ทดแทนรีวี่ห้ออิฐของรีวี่ระหว่างบ้านและรีวี่ระหว่างโครงการบ้านเดี่ยว มียอดการสั่งซื้อเพิ่มขึ้นในช่วงเดือนกันยายน 2559 และผู้บริหารคาดการณ์ว่ายอดสั่งซื้อรีวี่ชนิดนี้จะเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 โดยรีวี่ Fenzer Brick มีจุดเด่นคือ มีความสวยงาม ติดตั้งง่าย ทำให้สามารถลดต้นทุนการก่อสร้างเมื่อเทียบกับการก่อสร้างรีวี่โดยใช้อิฐบล็อกฉาบปูนทั่วไป รวมทั้งยังมีความแข็งแรงทนทานกว่ารีวี่ธรรมดา และมีราคาอยู่ที่ประมาณ 397 - 415 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งถูกกว่าราคาขายเฉลี่ยของรีวี่ชนิดอื่นๆ ในขณะที่รีวี่ประเภท Fenzer Mac ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ซึ่งออกจำหน่ายในท้องตลาดเมื่อช่วงครึ่งปีแรกของปี 2559 ก็ได้รับความนิยมจากลูกค้าเช่นเดียวกับ Fenzer Brick โดยจากการสอบถามผู้บริหารพบว่า รีวี่ห้อดังกล่าวผลิตจากเทคโนโลยีโมลลูมิเนียมซึ่งทันสมัยกว่าคู่แข่ง จึงทำให้รีวี่รีวี่เรียบเนียนกว่าผลิตภัณฑ์รีวี่ของคู่แข่งซึ่งใช้โมลเหล็กในการผลิตรีวี่ซึ่งจะทำให้รีวี่เป็นคลื่น โดยผลจากกลยุทธ์การลดราคาสินค้าเดิมเพื่อให้แข่งขันด้านราคากับคู่แข่งได้ รวมทั้งการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ ซึ่งมีจุดเด่นด้านผลิตภัณฑ์ คุณภาพของสินค้าที่ดีกว่าคู่แข่งจากการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย และราคาที่แข่งขันได้ ทำให้ผู้บริหารคาดการณ์ว่ารายได้ของธุรกิจขายผลิตภัณฑ์รีวี่ จะเติบโตปีละประมาณร้อยละ 5-10 อย่างไรก็ตามที่ปรึกษา ประเมินการด้วยหลักความระมัดระวังว่าผลกระทบจากการลดราคาสินค้าและการออกผลิตภัณฑ์ใหม่จะช่วยทำให้รายได้กลับมาฟื้นตัวในช่วงปีแรก และจะเติบโตในอัตราที่ลดลงแบบคงที่สำหรับปีถัดๆ ไป จึงกำหนดให้อัตราการเติบโตของธุรกิจดังกล่าว เติบโตขึ้นในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 10 และลดลงเหลือร้อยละ 5 ต่อปี สำหรับปี 2560 เป็นต้นไปตลอดการประมาณการ

2. รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา Daii มีรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมลดลง โดยมีรายได้สำหรับธุรกิจดังกล่าว เท่ากับ 33.95 ล้านบาท 25.71 ล้านบาท และ 22.31 ล้านบาทสำหรับปี 2556-2558 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2559 Daii มีรายได้สำหรับธุรกิจดังกล่าวเท่ากับ 14.21 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ 11.80 ล้านบาท ทั้งนี้ในผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งยังไม่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี Daii มีรายได้สำหรับธุรกิจนี้เท่ากับ 23.99 ล้านบาท ทำให้ที่ปรึกษา คาดการณ์ว่ารายได้ทั้งปี 2559 สำหรับธุรกิจนี้จะเท่ากับประมาณ 32.00 ล้านบาท โดยพิจารณาจากยอดคงค้างของการทำสัญญาซื้อขาย ณ สิ้นไตรมาส 3 และกำหนดให้รายได้ดังกล่าวเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อซึ่งเท่ากับร้อยละ 2.49 ต่อปี ซึ่งการประมาณการข้างต้น เป็นการประมาณอย่างระมัดระวัง และต่ำกว่าที่ผู้บริหาร

คาดการณ์ไว้ ซึ่งรายได้ตามคาดการณ์ของผู้บริหารสำหรับปี 2559 เท่ากับ 35.00 ล้านบาท บนอัตราการเติบโตร้อยละ 15 ต่อปีสำหรับผลการดำเนินงานในอนาคต

3. รายได้จาก การรับ ก่อสร้าง บ้าน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา Daii มีรายได้จากการรับก่อสร้างบ้านลดลง โดยมีรายได้สำหรับธุรกิจดังกล่าว เท่ากับ 196.46 ล้านบาท 165.43 ล้านบาท และ 169.62 ล้านบาทสำหรับปี 2556-2558 ตามลำดับ โดยสำหรับผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2559 Daii มีรายได้สำหรับธุรกิจดังกล่าวเท่ากับ 84.39 ล้านบาท เติบโตจากช่วง เดียวกันของปีก่อนหน้าที่ 56.83 ล้านบาท และสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งยังไม่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชี พบว่า Daii มีรายได้สำหรับธุรกิจนี้เท่ากับ 123.26 ล้านบาท ทำให้เมื่อที่ ปรึกษาฯ พิจารณาจาก Backlogs ทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ซึ่งเท่ากับ 269.63 ล้านบาท พบว่า Daii น่าจะรับรู้รายได้ ในช่วงไตรมาสที่ 4 อีกขั้นต่ำเท่ากับ 27.58 ล้านบาท ทำให้คาดการณ์รายได้ปี 2559 สำหรับธุรกิจรับก่อสร้างบ้านเท่ากับ 150.84 ล้านบาท ทั้งนี้การประมาณการรายได้ในปี 2560 ของ Daii ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้มีการรับรู้รายได้ในส่วนที่เหลือ ของ Backlogs ซึ่งเท่ากับ 242.05 ล้านบาท โดยจาก Backlogs ของ Daii ข้างต้นสามารถแบ่งออกเป็นการก่อสร้างบ้าน 2 โครงการได้แก่ โครงการ The Ginza ซึ่ง Daii ใช้เวลาในการก่อสร้างบ้านสำหรับโครงการนี้ประมาณ 4-6 เดือน และ โครงการ Deji Home ซึ่งมีลักษณะการก่อสร้างที่ซับซ้อนกว่าโครงการ The Ginza ด้านการออกแบบสถาปนิก ทำให้ใช้ เวลาในการก่อสร้างสำหรับโครงการนี้ประมาณ 8-10 เดือน จึงทำให้คาดว่า Daii จะสามารถก่อสร้างบ้านทุกโครงการตาม Backlogs ได้แล้วเสร็จภายในปี 2560 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ยังมีได้คำนึงถึงรายได้ที่นอกเหนือจาก Backlogs ที่ Daii จะได้รับ เพิ่มเติมจากลูกค้ารายอื่นที่อาจมียอดสั่งซื้อในอนาคต เพื่อให้การประมาณการรายได้เป็นไปอย่างระมัดระวัง

ปัจจุบัน Daii ได้ให้ความสำคัญกับรายได้ประเภทนี้ โดยผู้บริหารประมาณการว่า สัดส่วนรายได้ประเภทนี้จะ เพิ่มขึ้นเป็นอันดับ 1 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับรายได้ประเภทอื่น โดยมีกลยุทธ์คือการเปิดโชว์รูมบ้านตัวอย่างเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มช่องทางการเข้าถึงลูกค้า และเพื่อเป็นการกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า เนื่องจากตามประสบการณ์ในการ ขายบ้านสำเร็จรูปในอดีตของ Daii พบว่า ลูกค้าจำนวนมากมักจะต้องการเห็นบ้านตัวอย่างของจริง เพื่อรับทราบถึง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และรายละเอียดอื่นๆ ที่สำคัญ ซึ่งจะทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อได้รวดเร็วและ ง่ายกว่าการที่ลูกค้าเห็นเพียงแผนผังของบ้านและรูปถ่าย ทั้งนี้ปัจจุบัน Daii มีโชว์รูมที่สร้างแล้วเสร็จเพียง 2 แห่ง ได้แก่ โชว์รูมที่ จ. ระยอง และที่ ถ. ประดิษฐ์มุนษรรม ซึ่งโชว์รูมทั้ง 2 แห่งได้มีการเปิดตัวขึ้นครึ่งปีแรกของปี 2559 และช่วยทำ ให้ยอดจองซื้อและรายได้การรับก่อสร้างบ้านเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเห็นได้จาก Backlogs ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ซึ่ง ส่วนใหญ่จะมีการรับรู้รายได้ในปี 2560 ซึ่งรายได้จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น โดย Daii มีแผนการ สร้างโชว์รูมเพิ่มขึ้นปีละ 1 แห่งตามทำเลที่มีแนวโน้มเติบโต ซึ่งคาดการณ์ว่าจะช่วยทำให้ลูกค้ารับรู้และเข้าถึงสินค้าและ บริการได้ง่ายขึ้นและเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้บริหารคาดการณ์ว่ารายได้จากการรับก่อสร้างบ้านจะเติบโตขึ้นอย่างก้าวกระโดด ปีละประมาณร้อยละ 20-25 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า Daii มีแนวโน้มการเติบโตของรายได้รับก่อสร้างบ้านค่อนข้างสูง โดย รายได้จากผลประกอบการที่ทำได้ของ Daii และตาม Backlogs ตามการประมาณการ จะเพิ่มขึ้นจาก 150.84 ล้านบาท เป็น 242.05 ล้านบาท จากปี 2559 ถึงปี 2560 จึงกำหนดให้รายได้ดังกล่าวเติบโตขึ้นจากปี 2560 ที่ร้อยละ 15 ต่อปี ตลอดการประมาณการ โดยมีตัวเลขการเติบโตต่ำกว่าที่ผู้บริหารประมาณการถึงร้อยละ 5-10

4. รายได้จาก การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการ The Ginza ลาดพร้าว 62 (โครงการปัจจุบัน)

ปัจจุบัน Daii มีโครงการอสังหาริมทรัพย์อยู่ 1 โครงการ คือ โครงการ The Ginza ลาดพร้าว 62 โดย ณ 31 ธันวาคม 2558 Daii ได้ทำการโอนขายบ้านให้กับผู้ซื้อแล้วเสร็จจำนวน 5 หลังและมีการรับรู้รายได้ไปแล้วเสร็จ 39.99 ล้านบาทในปี 2558 เหลืออีกจำนวน 3 หลังรอโอนในปี 2559 ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2559 Daii ได้ทำการโอนขายบ้าน

จำนวน 2 หลังให้กับผู้ซื้อ และมีการรับรู้รายได้สำหรับบ้านทั้ง 2 หลังไปแล้วจำนวน 7.96 ล้านบาทและ 8.31 ล้านบาท ในช่วงไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ของปี 2559 ตามลำดับ เหลืออีก 1 หลัง ซึ่งผู้บริหารคาดว่าน่าจะทำการโอนขายแล้วเสร็จภายในปี 2559 ที่ปรึกษา จึงกำหนดให้ Daii สามารถโอนขายบ้านอีก 1 หลังได้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2559 โดยทำให้ Daii จะมีรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ The Ginza ลาดพร้าว 62 จำนวน 24.00 ล้านบาทในปี 2559

โครงการ The Ginza ทับมา จ. ระยอง (โครงการในอนาคต)

Daii มีแผนดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่ จ. ระยอง โดยมีโครงการชื่อว่า The Ginza @ Tabma บนพื้นที่ของ Daii ที่ จ. ระยอง ประมาณ 5 ไร่ ตั้งอยู่บนพื้นที่ซึ่งใกล้เคียงกับเขตนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ลักษณะโครงการจะเป็นบ้านแฝดจำนวน 30 หลังโดยแต่ละหลังมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 120 ตารางเมตร โดยผู้บริหารของ Daii คาดว่าจะก่อสร้างทั้งโครงการแล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560 โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 76.00 ล้านบาท โดยภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้บริหารของ Daii คาดการณ์ว่าระยะเวลาในการขายจะใกล้เคียงกับโครงการในปัจจุบันซึ่งสามารถจบโครงการได้ภายในระยะเวลา 2 ปี โดยคาดว่าจะสามารถโอนขายบ้านได้ภายในปี 2560 จำนวน 9 หลัง และปี 2561 จำนวน 21 หลัง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ตามลำดับ ที่ปรึกษา จึงได้พิจารณาการรับรู้รายได้ของโครงการ The Ginza @ Tabma เป็นไปตามที่ผู้บริหารประมาณการ

5. รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่น เช่น รายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการขายเศษเหล็ก ฯลฯ ที่ปรึกษา จึงใช้วิธีการประมาณการรายได้อื่นจากอัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวมจากการดำเนินงานย้อนหลังตั้งแต่ในงบการเงินตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556-2558 และงบการเงินสอบทานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่ง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับร้อยละ 1.78

สมมติฐานด้านต้นทุน

1. ต้นทุนสำหรับการขายผลิตภัณฑ์รีว

การประมาณการต้นทุนสำหรับการขายผลิตภัณฑ์รีว จะพิจารณาจากอัตราส่วนต้นทุนการขายผลิตภัณฑ์รีวรวมต่อรายได้สำหรับการขายผลิตภัณฑ์รีว โดยสำหรับในปี 2559 ซึ่งเป็นปีที่มีการแข่งขันสูง Daii ได้รับผลกระทบจากการตัดราคาสินค้าของคู่แข่ง จึงทำให้ Daii ต้องลดราคาเพื่อให้สินค้าสามารถแข่งขันกับคู่แข่งข้างต้นได้ ในขณะที่รายได้จากผลิตภัณฑ์ใหม่จะยังไม่ส่งผลต่อรายได้ของ Daii มากนักในช่วงปี 2559 ที่ปรึกษา จึงประมาณการกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 ในอัตราที่ค่อนข้างต่ำกว่าอดีต โดยกำหนดให้ต้นทุนสำหรับการขายผลิตภัณฑ์รีวในปี 2559 มีอัตราส่วนที่ร้อยละ 69.64 ของรายได้สำหรับการขายผลิตภัณฑ์รีวรวมในปีเดียวกัน ซึ่งเป็นตัวเลขอ้างอิงจากผลประกอบการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง แม้ว่าในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2559 Daii น่าจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวดีขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายของผลิตภัณฑ์ใหม่ โดยสำหรับปีถัดๆ ไป ผู้บริหารได้คาดการณ์ว่าผลจากการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ในช่วงปี 2559 จะช่วยทำให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมสำหรับธุรกิจนี้เพิ่มขึ้นร้อยละ 3-4 ที่ปรึกษา จึงทำการปรับประมาณการอัตราต้นทุนขายผลิตภัณฑ์รีวลดลงในช่วงระหว่างร้อยละ 3-4 ซึ่งอัตราต้นทุนจะลดลงจากร้อยละ 69.64 เหลือร้อยละ 66.21 ตลอดการประมาณการ

2. ต้นทุนสำหรับการขายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม

การประมาณการต้นทุนสำหรับการขายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม จะพิจารณาจากอัตราส่วนต้นทุนการขายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมรวมต่อรายได้สำหรับการขายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมเฉลี่ย

ย้อนหลังสำหรับปี 2556-2558 และผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับร้อยละ 70.20

3. **ต้นทุนสำหรับการรับก่อสร้างบ้าน**

การประมาณการต้นทุนสำหรับการรับก่อสร้างบ้าน จะพิจารณาจากอัตราส่วนต้นทุนการรับก่อสร้างบ้านรวมต่อรายได้สำหรับการรับก่อสร้างบ้านเฉลี่ยย้อนหลังสำหรับปี 2556-2558 และผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับร้อยละ 67.70

4. **ต้นทุนสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

การประมาณการต้นทุนสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะพิจารณาจากอัตราส่วนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยย้อนหลังสำหรับปี 2558 และผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับร้อยละ 79.73 ทั้งนี้เนื่อง Daii เพิ่งมีการรับรู้รายได้จากธุรกิจดังกล่าวนี้ในปี 2558 สำหรับโครงการ The Ginza ลาดพร้าว 62

สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบไปด้วย ค่าคอมมิชชั่นจ่ายให้กับพนักงานขาย ค่าขนส่งเดินทาง ค่าโฆษณา และค่าวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้สำหรับการขายสินค้า โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นรายได้ซึ่งแปรผันกับรายได้ ที่ปรึกษาฯ จึงกำหนดให้การประมาณค่าใช้จ่ายในการขายแต่ละประเภท เป็นไปตามสัดส่วนของรายได้ โดยคำนวณจากค่าเฉลี่ยย้อนหลังสำหรับปี 2556-2558 และผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับร้อยละ 3.39 ร้อยละ 4.43 ร้อยละ 2.00 และร้อยละ 1.71 สำหรับค่าใช้จ่ายประเภทค่าคอมมิชชั่นจ่ายให้กับพนักงานขาย ค่าขนส่งเดินทาง ค่าโฆษณา และค่าวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้สำหรับการขายสินค้า ตามลำดับ

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าบริการต่างๆ และค่าเช่า รวมทั้งค่าใช้จ่ายแปรผัน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายอื่น โดยที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารประเภทค่าใช้จ่ายคงที่เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 2.49 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารประเภทค่าใช้จ่ายแปรผัน จะประมาณการในลักษณะเดียวกันกับค่าใช้จ่ายในการขาย คือเป็นไปตามสัดส่วนของรายได้ โดยคำนวณจากค่าเฉลี่ยย้อนหลังสำหรับปี 2556-2558 และผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับร้อยละ 1.33 สำหรับค่าธรรมเนียมและบริการต่างๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามลำดับ

สมมติฐานอื่นๆ

1. **ต้นทุนทางการเงิน**

เนื่องจาก Daii ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินและไม่มีแผนการใช้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินในการดำเนินธุรกิจ ที่ปรึกษาฯ เลยไม่ได้ทำการประมาณการต้นทุนทางการเงินของ Daii ในอนาคต

2. **ค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านสินทรัพย์ถาวร**

Daii ได้มีการลงทุนในโรงงานและเครื่องจักรที่สำคัญไปแล้วเสร็จในช่วงปี 2556-2558 ซึ่งจะเห็นได้ว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านสินทรัพย์ถาวรที่ค่อนข้างสูง ทั้งนี้ เครื่องจักรในปัจจุบันของ Daii มีอัตราการใช้งาน (Utilization

rate) สำหรับการผลิตรั้วและการผลิตบ้านสำเร็จรูปที่ประมาณร้อยละ 42.00 และร้อยละ 20.00 ตามลำดับ โดยจากการสอบถามผู้บริหารพบว่า อัตราการใช้งานของเครื่องจากที่เต็มประสิทธิภาพ จะทำให้สามารถผลิตรั้วและก่อสร้างบ้านได้ โดยมียอดขายสูงสุดถึงประมาณ 450.00 ล้านบาทและ 850.00 ล้านบาทต่อปี ตามลำดับ ซึ่งจากการประมาณการรายได้ในช่วง 5 ปีข้างหน้าพบว่า Daii ยังมียอดขายในระดับที่ไม่เกินอัตราการใช้งานของเครื่องจากที่เต็มประสิทธิภาพ ดังนั้น เพื่อให้สามารถคงสภาพอัตราการใช้งานตามปกติได้ ผู้บริหารคาดว่าจะใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรทุกประเภทที่เกี่ยวข้องรวมประมาณ 15.00 ล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ Daii ยังมีแผนการเปิดโชว์รูมบ้านตัวอย่างบิลละ 1 แห่ง โดยคาดว่าจะใช้เงินลงทุนประมาณ 10.00 ล้านบาทต่อปี ทำให้ค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านสินทรัพย์ถาวรรวมทั้งสิ้นจะอยู่ที่ประมาณปีละ 25.00 ล้านบาท โดยกำหนดให้ทำการตัดค่าเสื่อมราคาตามการประมาณการเป็นระยะเวลา 10 ปี ทั้งนี้ นอกจากค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนข้างต้นแล้ว ที่ปรึกษาฯ ยังกำหนดให้ Daii มีการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนปีละประมาณ 0.54 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมค่าตัดจำหน่ายที่เกิดขึ้นตามประมาณการ โดยตัวเลขดังกล่าวไม่ได้มีนัยสำคัญในการประเมินมูลค่ากระแสเงินสดอิสระสำหรับกิจการ

3. เงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาฯ พิจารณาว่าเทอมการค้าต่างๆ ของ Daii ยังคงเป็นไปตามปกติ จึงกำหนดให้การประมาณการเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งได้แก่ ลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ และเจ้าหนี้การค้า ประมาณการจากจำนวนวันถ่วงเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้า (Account Receivable Days) จำนวนวันถ่วงเฉลี่ยสำหรับการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ (Inventory Turnover Days) และจำนวนวันถ่วงเฉลี่ยในการชำระหนี้กับเจ้าหนี้การค้า (Account Payable Days) ย้อนหลัง 3 ปีตั้งแต่ 2556-2558 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 25.16 วัน 32.50 วัน และ 40.73 วัน ตามลำดับ

4. การตั้งสำรองกำไรสะสมตามกฎหมาย

ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดให้บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรอง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประมาณการให้ Daii ทำการตั้งสำรองตามกฎหมายตามสัดส่วนที่กำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายข้างต้น อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการประมาณการกระแสเงินสดอิสระสำหรับกิจการ

สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

โปรดพิจารณาสมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate) ใต้ในเอกสารแนบ 7

สมมติฐานของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาบนหลักความระมัดระวัง โดยแม้ว่าจะมีสมมติฐานให้ Daii ดำเนินกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่องในอนาคต (Going concern basis) แต่ก็ได้ประมาณการให้ Daii มีการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ จึงกำหนดให้อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 0.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการงบการเงิน โดยมีการประมาณการของงบกำไรขาดทุน เป็นไปตามตารางด้านล่าง

หน่วย : ล้านบาท	2559F	2560F	2561F	2562F	2563F	2564F
รายได้						
รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์รีว	125.00	137.50	144.38	151.59	159.17	167.13
รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม	32.00	32.80	33.61	34.45	35.31	36.19
รายได้จากการรับก่อสร้างบ้าน	150.84	242.05	278.36	320.11	368.13	423.35
รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	24.00	22.83	53.27	-	-	-
รายได้รวม	331.84	435.18	509.62	506.16	562.61	626.67
ต้นทุน						
ต้นทุนสำหรับการขายผลิตภัณฑ์รีว	(87.05)	(91.04)	(95.59)	(100.37)	(105.39)	(110.66)
ต้นทุนสำหรับการขายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม	(22.46)	(23.02)	(23.60)	(24.18)	(24.79)	(25.40)
ต้นทุนสำหรับการรับก่อสร้างบ้าน	(102.12)	(163.88)	(188.46)	(216.73)	(249.24)	(286.63)
ต้นทุนสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(19.13)	(18.20)	(42.47)	-	-	-
ต้นทุนรวม	(230.77)	(296.14)	(350.12)	(341.28)	(379.41)	(422.69)
กำไรขั้นต้น	101.07	139.04	159.50	164.87	183.20	203.98
รายได้อื่น	5.91	7.75	9.07	9.01	10.02	11.16
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(38.28)	(50.20)	(58.79)	(58.39)	(64.90)	(72.29)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(75.22)	(78.93)	(82.30)	(84.66)	(87.87)	(91.22)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.01)	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(6.53)	17.65	27.49	30.83	40.44	51.63
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(0.00)	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(6.53)	17.65	27.49	30.83	40.44	51.63
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.31)	(3.53)	(5.50)	(6.17)	(8.09)	(10.33)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(6.85)	14.12	21.99	24.67	32.36	41.30

ทั้งนี้ จากข้อมูลทางการเงิน การสัมภาษณ์ผู้บริหารและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ทำให้ที่ปรึกษาฯ สามารถจัดทำประมาณการและทำการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2H2016F	2560F	2561F	2562F	2563F	2564F
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	0.38	17.65	27.49	30.83	40.44	51.63
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.18)	(3.53)	(5.50)	(6.17)	(8.09)	(10.33)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	14.05	27.56	30.06	32.56	35.06	37.56
ค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนสินทรัพย์ถาวร	(7.95)	(25.54)	(25.54)	(25.54)	(25.54)	(25.54)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	6.22	(17.61)	44.55	4.15	3.41	3.73
กระแสเงินสดอิสระ	12.52	(1.47)	71.07	35.84	45.29	57.06
มูลค่าของกิจการ ณ สิ้นระยะเวลาประมาณการ	-	-	-	-	-	667.29
กระแสเงินสดของกิจการรวม	12.52	(1.47)	71.07	35.84	45.29	724.35

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	2H2016F	2560F	2561F	2562F	2563F	2564F
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ	588.09					
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงิน	-					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	36.49					
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	624.58					
จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว (ล้านหุ้น)	130.00					
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ (บาทต่อหุ้น)	4.80					

จากประมาณการกระแสเงินสดที่ได้จากการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ข้างต้น โดยใช้อัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) สามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระได้เท่ากับ 588.09 ล้านบาท ซึ่งจำนวนดังกล่าวนี้รวมถึงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระในแต่ละปีและมูลค่าของกิจการ ณ สิ้นระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ มาบวกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งเท่ากับ 36.49 ล้านบาท โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินเนื่องจาก Daii ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินในช่วงเวลาดังกล่าว รวมทั้งยังไม่มีแผนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินในอนาคต จึงทำให้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii เท่ากับ 624.58 ล้านบาท โดยเมื่อพิจารณาจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วจำนวน 130.00 ล้านหุ้น ทำให้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ต่อหุ้นจึงเท่ากับ 4.80 บาท

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อให้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ที่ปรึกษาฯ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลัก 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และอัตราการเติบโตของรายได้ทุกประเภทต่อปีของ Daii ยกเว้นรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนดการโอนโครงการที่ค่อนข้างแน่นอน และจะไม่มีโครงการเติบโตของรายได้ถ้าหากไม่มีโครงการใหม่เกิดขึ้น ซึ่งปัจจุบัน Daii ยังมีได้มีแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากโครงการ The Ginza ลาดพร้าว 62 ซึ่งเป็นโครงการปัจจุบัน และโครงการ The Ginza @ Tabma ซึ่งเป็นโครงการในอนาคตที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนได้ภายในปี 2560 ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสดตามกรณีต่างๆ ได้ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC)	อัตราการเติบโตของรายได้ทุกประเภทต่อปี ยกเว้นรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
	(1.00%)	(0.50%)	0.00%	0.50%	1.00%
7.55%	5.37	5.42	5.47	5.53	5.58
8.05%	5.02	5.07	5.12	5.17	5.22
8.55%	4.71	4.76	4.80	4.85	4.90
9.05%	4.44	4.48	4.53	4.57	4.61
9.55%	4.20	4.24	4.28	4.32	4.36

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของ Daii โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และอัตราการเติบโตของรายได้ทุกประเภท ยกเว้นรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ที่คำนวณได้จะมีค่าระหว่าง 4.48-5.17 บาทต่อหุ้น โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 4.80 บาทต่อหุ้น

5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ได้ผลสรุป ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	ที่ดินเปล่าย่าน บางรักใหญ่	ที่ดินเปล่าย่าน รัตนวิเศษ	รวม
วิธีมูลค่าทางบัญชี	427.65	824.40	1,252.05
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	414.00	851.00	1,265.00

โดยที่ปรึกษา เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี มีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะมีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของที่ดินจำนวน 2 แปลง เพื่อให้สะท้อนมูลค่าตลาดของที่ดินจำนวน 2 แปลง ในขณะที่วิธีมูลค่าทางบัญชี จะแสดงมูลค่าตามต้นทุนของบริษัทฯ โดยไม่ได้คำนึงถึงราคาตลาดของที่ดินจำนวน 2 แปลง ที่มีการซื้อขายในปัจจุบัน

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ได้ผลสรุป ดังนี้

	มูลค่าหุ้นสามัญทั้งหมด (ล้านบาท)	ราคาต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	1,472.18	167.53
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	3,671.16	417.76
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/E	500.35 ถึง 623.61	56.94 ถึง 70.96
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/BV	779.89 ถึง 905.90	91.02 ถึง 103.09
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด	3,419.95 ถึง 3,801.59	389.18 ถึง 432.60

โดยที่ปรึกษา เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ที่ประเมินด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด มีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีส่วนลดกระแสเงินสด คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ Nirvana ในขณะที่วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะมีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ให้สะท้อนมูลค่าตลาด อย่างไรก็ตาม ในส่วนของที่ดินของโครงการกรุงเทพกรีฑา มูลค่าดังกล่าวเป็นเพียงมูลค่าที่พิจารณาจากราคาที่ Nirvana จะสามารถจำหน่ายที่ดินได้ในปัจจุบัน โดยไม่ได้คำนึงว่า Nirvana จะสามารถพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งอาจจะมีมูลค่าที่สูงกว่า ส่วนวิธีมูลค่าทางบัญชีและวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นการอ้างอิงถึงข้อมูลในอดีต โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Nirvana ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana ได้อย่างเหมาะสม

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ได้ผลสรุป ดังนี้

	มูลค่าหุ้นสามัญทั้งหมด (ล้านบาท)	ราคาต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	244.32	1.88
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	344.37	2.65
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	609.19 ถึง 678.92	4.69 ถึง 5.22
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/E	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/BV	433.27 ถึง 672.77	3.33 ถึง 5.18
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด	582.87 ถึง 671.80	4.48 ถึง 5.17

โดยที่ปรึกษา เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ที่ประเมินด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด มีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีส่วนลดกระแสเงินสด คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ Daii ในขณะที่วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะมีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ให้สะท้อนมูลค่าตลาด อย่างไรก็ตาม วิธีดังกล่าว ไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของ Daii ตลอดจนแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมในอนาคต จึงทำให้การประเมินมูลค่าหุ้นนี้อาจจะยังไม่สะท้อนราคาหุ้นที่แท้จริงของ Daii ดังนั้นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงอาจเป็นวิธีที่ยังไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นในครั้งนี้ ส่วนวิธีมูลค่าทางบัญชี วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ และวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เป็นการอ้างอิงถึงข้อมูลในอดีต โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ Daii ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii ได้อย่างเหมาะสม

5.4.1 รายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana

จากผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Nirvana และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii สามารถสรุปอัตราการแลกหุ้นได้ ดังนี้

	หุ้นสามัญของ Nirvana (บาทต่อหุ้น)	หุ้นสามัญของ Daii (บาทต่อหุ้น)	อัตราการแลกหุ้น (หุ้นสามัญ Daii ต่อ หุ้นสามัญ Nirvana)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	167.53	1.88	89.14
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	417.76	2.65	157.65
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/E	56.94 ถึง 70.96	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/BV	91.02 ถึง 103.09	3.33 ถึง 5.18	17.59 ถึง 30.93
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด	389.18 ถึง 432.60	4.48 ถึง 5.17	75.31 ถึง 96.48

เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนการแลกหุ้นของรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana ที่ 1 หุ้นสามัญของ Nirvana ต่อ 91.036531 หุ้นสามัญของ Daii กับผลลัพธ์ที่ได้จากวิธีส่วนลดกระแสเงินสด พบว่าอัตราการแลกหุ้นจากที่จากการประเมินของที่ปรึกษา มีจำนวนหุ้นสามัญของ Daii ที่ได้รับน้อยกว่า ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Nirvana มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5.4.2 รายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง

จากผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ Daii สามารถสรุปอัตราการแลกหุ้นได้ ดังนี้

	ที่ดินจำนวน 2 แปลง (ล้านบาท)	หุ้นสามัญของ Daii (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้นสามัญ ของ Daii ที่ได้รับ (ล้านหุ้น)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	1,252.05	1.88	666.20
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	1,265.00	2.65	477.36
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/E	N/A	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด - P/BV	N/A	3.33 ถึง 5.18	244.44 ถึง 379.56 ¹
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด	N/A	4.48 ถึง 5.17	244.79 ถึง 282.14 ¹

หมายเหตุ: 1. คำนวณโดยอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลงจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนหุ้นสามัญของ Daii ที่บริษัทฯ จะได้รับทั้งสิ้น 250,600,000 หุ้น กับผลลัพธ์ที่ได้จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจำนวน 2 แปลง ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี และมูลค่าหุ้นสามัญของ Daii ด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด พบว่าจำนวนหุ้นสามัญของ Daii ที่จะได้รับจากการประเมินของที่ปรึกษาฯ อยู่ระหว่าง 244.79 ล้านหุ้น ถึง 282.14 ล้านหุ้น ซึ่งหุ้นสามัญของ Daii ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง อยู่ระหว่างค่าที่ที่ปรึกษาฯ ประเมินได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

(นายพิพัฒน์ กิตติอัครเสถียร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: วันที่ 30 เมษายน 2547
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล ที่ตั้งบริษัท	: 0107547000443 : 968 อาคารอ้อจือเหลียง ชั้นที่ 20 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	: 8,973,005,905 บาท (ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,973,005,905 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 6,453,719,295 บาท (ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 6,453,719,295 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

บริษัทฯ มีนโยบายในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัยทั้งแนวสูงและแนวราบหลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ภายใต้แบรนด์ที่ต่างกัน ซึ่งบริษัทฯ ดำเนินงานทั้งด้านการพัฒนาและการบริหารงานขายผ่านบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และเนอวานา บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 51.00

การพัฒนาโครงการที่พักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมในการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย และการให้บริการหลังการขาย โดยในปี 2559 บริษัทฯ มีโครงการที่พักอาศัยซึ่งอยู่ภายใต้การพัฒนาและการบริหารงานเนอวานา รวมทั้งสิ้น 12 โครงการ โดยมีมูลค่าโครงการคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 รวมประมาณ 5,068 ล้านบาท

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าซึ่งหมายรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงและให้ผลตอบแทนต่อการลงทุนอยู่ในเกณฑ์ดี จึงเป็นอีกหนึ่งธุรกิจหลักของบริษัทฯ และถูกบรรจุอยู่ในแผนธุรกิจระยะ 5 ปี บริษัทฯ มีนโยบายในการขยายธุรกิจประเภทนี้ผ่านการพัฒนาและและการลงทุน โดยรายได้หลักจากธุรกิจดังกล่าวนี้ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย และรายได้จากการให้บริการอื่น

การพัฒนาและการลงทุนจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดในการพัฒนาหรือขยายโครงการ อุปสงค์และอุปทานของในบริเวณนั้นๆ ผลตอบแทนจากการลงทุน และศักยภาพในการเติบโต เป็นสำคัญ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าภายใต้การบริหาร 2 โครงการ ได้แก่ เดอะ ไลฟ์เฮ้าส์ และอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส และมีโครงการระหว่างการพัฒนา 1 โครงการ คือ โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมและให้บริการบริหารโรงแรมเป็นอีกหนึ่งธุรกิจหลักและมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดภายหลังจากปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการขยายธุรกิจประเภทนี้ผ่านช่องทางการร่วมทุน (Joint Investment) และการเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) โดยการเข้าลงทุนจะพิจารณาจากองค์ประกอบที่สำคัญ ประกอบด้วยทำเลที่ตั้ง อุปสงค์และอุปทาน คุณภาพของสินทรัพย์ ที่ผู้บริหาร ผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงศักยภาพในการเติบโต ทั้งในแง่ของการเพิ่มจำนวนห้องพัก อัตราการเข้าพัก และอัตราค่าห้องพัก

บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจโรงแรมผ่านบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่ง ณ ปัจจุบัน มีโรงแรมภายใต้การดำเนินงาน 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรมพีพี ไอแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท และมีโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 29 แห่ง อยู่ภายใต้การดำเนินงานและบริหารงานของบริษัทร่วม ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 50.00

3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายจตุพันธ์ ภิรมย์ภักดี	ประธานกรรมการ
2.	นางนภาพรณี ลัญฉน์ดี	กรรมการอิสระ
3.	นายการุญ นันทสิทธิ์	กรรมการอิสระ
4.	นายธนา เรียงอัจฉริยะ	กรรมการอิสระ
5.	ผศ.ดร.ธนวรรณ พลวิชัย	กรรมการอิสระ
6.	ดร.ชญานิน เทพาคำ	กรรมการ
7.	นายนริศ เขยกลิ่น	กรรมการ
8.	นายล่องลม บุณนาค	กรรมการ
9.	นายณัฐวุฒิ มัชฌิมจันทร์	กรรมการ

4. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,990,848,570	34.83
2.	นายสันติ ภิรมย์ภักดี	1,590,104,278	27.82
3.	Singha Property Management (Singapore) Pte Ltd	546,570,734	9.56
4.	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	375,520,437	6.57
5.	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	195,002,800	3.41
6.	SINGHA PROPERTY MANAGEMENT (SINGAPORE) PTE. LTD.	124,805,662	2.18
7.	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	77,092,658	1.35
8.	น.ส.วันเพ็ญ จามรวงศ์	50,135,114	0.88
9.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	49,999,347	0.87
10.	นายเชมไชย รสานนท์	38,070,859	0.67
11.	อื่นๆ	3,934,855,446	11.86
	รวม	8,973,005,905	100.00

5. สรุปงบการเงิน และการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

5.1 งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	429.20	766.38	509.39	521.18
เงินลงทุนระยะสั้น	-	131.85	389.73	987.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	12.66	52.77	337.67	307.64
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	91.27	0.07	32.92	96.20
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	219.50	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	794.83	7,660.35	8,084.93
สินค้าคงเหลือ	17.29	33.02	675.19	663.22
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.36	40.05	189.11	815.16
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	774.28	1,818.98	9,794.35	11,475.34
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	1.35	51.05	14.42	14.38
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,140.14	1,888.58
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	-	-	91.50
ที่ดินรอการพัฒนา	1,097.58	1,499.62	45.15	45.15
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,605.24	4,385.60	8,374.95	8,480.95
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ	446.50	3,101.57	3,507.14	3,445.13
ค่าความนิยม	-	399.00	941.94	941.94
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	0.09	22.98	438.59	443.77
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.98	7.11	36.96	41.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.70	1.78	13.98	187.51
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,155.44	9,468.71	15,513.28	15,580.34
รวมสินทรัพย์	5,929.73	11,287.69	25,307.63	27,055.68
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,166.86	6,241.34	301.09
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36.42	234.73	525.53	646.10
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.37	0.03	0.82	1.16
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11.00	38.28	579.14	650.17
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	530.00	660.00
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	104.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16.00	90.56	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.18	5.57	0.64	16.45
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	0.95	25.06	71.99	85.37
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23.08	73.34	103.45	93.16
รวมหนี้สินหมุนเวียน	93.00	3,634.42	8,052.92	2,557.50
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46.66	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.56	504.79	4,096.62	7,165.19
หุ้นกู้	-	-	-	200.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18.41	21.40	39.27	45.14

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	0.18	227.86	222.41
รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	835.00	1,140.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	0.46	125.82	124.42
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	65.62	526.83	5,324.57	8,897.16
รวมหนี้สิน	158.62	4,161.25	13,377.49	11,454.66
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	4,235.00	4,712.35	7,348.29	8,973.01
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4,235.00	4,712.35	5,715.34	6,453.72
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	2,938.52	5,892.05
ส่วนเกินมูลค่าจากการซื้อธุรกิจ	-	551.15	551.15	551.15
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(21.50)	(21.43)	(21.43)
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	10.00	10.00	10.00	10.00
ยังไม่ได้จัดสรร	1,526.11	1,872.74	1,615.33	1,777.46
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	0.77	(44.72)	(305.75)
ส่วนของบริษัทใหญ่	5,771.11	7,125.51	10,764.19	14,357.19
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.93	1,165.95	1,243.83
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,771.11	7,126.44	11,930.14	15,601.02
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,929.73	11,287.69	25,307.63	27,055.68

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	-	142.77	1,015.05	275.50
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	260.76	226.81	1,134.35	953.49
ต้นทุนขายบ้านและอาคารชุด	-	(113.03)	(758.74)	(212.47)
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ	(96.36)	(118.59)	(647.66)	(479.44)
กำไรขั้นต้น	164.39	137.96	742.99	537.08
รายได้อื่น	13.95	620.85	166.79	299.86
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(46.48)	(37.23)	(260.20)	(165.06)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(95.75)	(349.10)	(663.30)	(345.04)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(0.93)	(28.05)	(202.89)	(170.10)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(41.32)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	35.19	344.42	(257.93)	156.74
ภาษีเงินได้	(9.04)	3.39	9.95	(8.23)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	26.14	347.81	(247.97)	148.50
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย	-	-	5.14	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(1.03)	-
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง กำไรหรือขาดทุนในภายหลังสุทธิจากภาษี	-	-	4.11	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงิน	-	-	(47.34)	(261.09)
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	-	0.88	2.32	0.07
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	(0.11)	(0.46)	(0.01)
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลังสุทธิจากภาษี	-	0.77	(45.49)	(261.04)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	26.14	348.58	(289.35)	(112.53)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนของบริษัทใหญ่	26.14	346.64	(260.84)	162.13
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	1.17	12.86	(13.62)
รวม	26.14	347.81	(247.97)	148.50
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุนรวมเบ็ดเสร็จ)				
ส่วนของบริษัทใหญ่	26.14	347.41	(302.90)	(98.91)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	1.17	13.55	(13.62)
รวม	26.14	348.58	(289.35)	(112.53)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน	0.01	0.07	(0.05)	0.03

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	35.19	344.42	(257.93)	156.74
รายการปรับปรุงกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)				
กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	29.41	31.75	148.22	93.97
ค่าเผื่อนี้สงจะสูญ	1.39	(1.49)	1.21	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	-	-	(4.40)	(3.88)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากเงิน				(134.92)
กัยืมระยะยาว				
กำไรจากการซื้อธุรกิจ	-	-	(71.00)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับปรุงมูลค่าดีดกรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(575.71)	28.90	-
(กลับรายการ) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(5.94)	19.03	5.87
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1.57	18.24	(9.97)	(1.53)
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน				
จากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	(20.13)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	41.32	-
ดอกเบี้ยรับ	(10.74)	(11.13)	(34.85)	(77.54)
ต้นทุนทางการเงิน	0.93	28.05	202.89	170.10
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุน	57.73	(171.79)	43.29	208.79
หมุนเวียนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน				
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	14.58	(439.57)	(272.23)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(6.39)	(63.40)	(21.13)	33.41
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	91.20	(0.46)	0.37
สินค้าคงเหลือ	(0.13)	(1.85)	(639.26)	11.96
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.14)	(35.69)	(16.66)	(610.95)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.57)	(0.41)	(22.42)	(173.50)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(37.95)	198.31	(78.29)	123.69
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.37	0.33	0.79	0.34
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	24.11	5.17	13.38
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6.31	29.24	0.77	(10.29)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	808.47	303.60
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน	19.23	84.62	(359.32)	(371.43)
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(2.41)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(0.93)	(28.05)	(207.59)	(175.59)
จ่ายภาษีเงินได้	(9.04)	(6.41)	(66.96)	(17.44)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	9.26	50.16	(636.29)	(564.46)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทอื่น	120.31	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.00	286.16	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5.00)	(66.66)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(2,166.06)	-
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(0.04)	-	44.59	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	0.99	-	55.46	1.91
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	361.13	21.30	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(4.84)	(60.61)	(8.71)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(112.34)	(140.77)	(154.95)	(258.35)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(1,097.58)	(434.04)	(614.44)	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(122.60)	(2,632.59)	(421.07)	(28.79)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(4,134.99)	(273.25)	(2.50)	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อเงินลงทุนเผื่อขาย	-	(130.00)	(3,589.24)	(958.36)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเผื่อขาย	-	-	3,338.09	365.03
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	-	-	(4,414.07)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(41.32)	-
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย	0.17	11.13	2.46	0.98
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(5,346.08)	(3,023.74)	(8,002.36)	(886.29)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสด (จ่าย) รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	57.67	3,166.86	2,666.69	(5,940.26)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16.00	74.00	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,405.00)	-	(108.94)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นกรรมการ	99.00	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	153.60	130.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	65.86	13,659.90	3,608.77
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(61.23)	(10,760.84)	(329.89)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทย่อย	-	-	-	304.00
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	(1.99)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย	-	-	306.25	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	(135.31)	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน	8,192.00	-	2,449.43	3,691.91
จ่ายเงินปันผล	(99.85)	-	-	-
จ่ายเงินปันผลโดยบริษัทย่อย	-	-	(49.69)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	5,724.51	3,245.48	8,316.40	1,462.54
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	387.69	271.90	(322.25)	11.79
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	(21.42)	-
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	65.29	68.59	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	41.51	429.20	766.38	509.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	429.20	766.38	491.30	521.18

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
		2556	2557	2558	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	8.33	0.50	1.22	4.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	8.09	0.26	0.16	0.75
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	N/A	0.00	0.01	(0.12)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	4.71	10.15	3.17
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	76	35	113
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	N/A	9.21	3.97	1.03
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	N/A	39	91	348
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	N/A	1.71	3.70	1.18
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	N/A	11	97	305
วงจรเงินสด	วัน	N/A	(96)	29	156
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น	%	63.05	37.33	34.57	43.70
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	8.50	(67.20)	(8.40)	2.20
อัตรากำไรอื่น	%	5.08	62.68	7.20	19.61
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	41.77	(20.20)	352.52	(2092.14)
อัตรากำไรสุทธิ	%	9.52	35.12	(10.71)	9.71
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	N/A	5.39	(2.60)	1.08
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	N/A	4.04	(1.36)	0.57
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	N/A	21.40	(3.02)	6.98
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	N/A	0.12	0.13	0.06
อัตราส่วนวิเคราะห์หนี้โยบายทางการเงิน					

(Financial policy ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.03	0.58	1.12	0.73	
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	20.68	3.02	(1.73)	(2.12)	
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.00	0.01	(0.04)	(0.90)	

6 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

6.1 ผลการดำเนินงาน

รายได้

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2559 โดยมีรายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 30 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีอัตราการเติบโตของรายได้สูงที่สุด อันเป็นผลจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส (“ชั้นทาวเวอร์ส”) เมื่อเดือนสิงหาคม 2558 ธุรกิจโรงแรมมีผลการดำเนินงานดีขึ้น โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากผลประกอบการที่ดีขึ้นของโรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา (“โรงแรมสันติบุรี”) และรายได้จากห้องพักใหม่ของโรงแรมพีพี วิลเลจ บีช รีสอร์ท (“โรงแรมพีพี วิลเลจ”) ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยมีรายได้ลดลงร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 51 มีรายได้ต่ำกว่าที่คาดไว้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในครึ่งแรกของปี 2559 รายได้ของบริษัทฯ ในธุรกิจนี้มาจากเนอวานา (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 51) ขณะที่โครงการของบริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการซึ่งในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจนี้เพิ่มขึ้นร้อยละ 65 จากไตรมาสก่อน เป็นผลหลักจากธุรกิจบ้านสั่งสร้างและบ้านสร้างเสร็จที่เริ่มดีขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีรายได้ลดลงร้อยละ 20 เนื่องจากในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการปิดการขายโครงการแม็กซ์วิลล์ (บ้านเดี่ยว) และ โครงการอินโทร (คอนโดมิเนียม)

ธุรกิจโรงแรม

ผลประกอบการธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ในปัจจุบันมาจากโรงแรมสันติบุรี และโรงแรมพีพี วิลเลจ (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ทั้ง 2 แห่ง) ขณะที่ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมจำนวน 26 แห่งในสหราชอาณาจักร (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50) จะรายงานแยกไว้ในรายการส่วนแบ่งผลการดำเนินงานจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 ซึ่งเป็นช่วง low season ของธุรกิจโรงแรม รายได้ต่อห้องพักที่มีให้บริการ (Rev/Par) ของโรงแรมสันติบุรี และโรงแรมพีพี วิลเลจ ลดลงจากไตรมาสก่อน ส่งผลให้รายได้ลดลงร้อยละ 41 จากไตรมาสก่อน ขณะที่เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 จากผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง อันเป็นผลจากห้องพักใหม่ของโรงแรมพีพี วิลเลจ ประกอบกับความสามารถของคณะผู้บริหารกลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเชิงลึกในการดำเนินธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ ในปัจจุบันมาจากโครงการเดอะ ไลต์เฮาส์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดเล็ก (Neighborhood Mall) และชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (บริษัทฯ ได้รับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อเดือนสิงหาคม 2558) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ทั้ง 2 แห่ง ในไตรมาสที่ 2 ปี

2559 รายได้จากธุรกิจนี้ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน ขณะที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มีอัตราการเติบโตของรายได้เท่ากับร้อยละ 4,396 โดยมีสาเหตุหลักจากสินทรัพย์ใหม่ซึ่งคือชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งได้รับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อสิงหาคม 2558

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน ได้แก่ กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลจากการปรับปรุงมูลค่าดีดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการซื้อจำหน่ายสินทรัพย์ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 รายได้อื่นมีจำนวน 187 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน ดังนี้

1. กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 66 ล้านบาท
2. ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร 36 ล้านบาท
3. ค่าตอบแทนจากการโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 65 ล้านบาท

บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 65 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากค่าตอบแทนจากการโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวข้างต้น ขณะที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,237 เนื่องจากมีรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานข้างต้น

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายจากการขายบ้านและอาคารชุดและต้นทุนจากการให้เช่าและการให้บริการในปี 2556-2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 96.36 ล้านบาท 231.62 ล้านบาท 1406.4 ล้านบาท และ 691.91 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558		30 มิถุนายน 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายบ้านและอาคารชุด	-	-	113.03	49	758.74	54	212.47	31
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ	96.36	100	118.59	51	647.66	46	479.44	69
รวม	96.36	100	231.62	100	1,406.40	100	691.91	100

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ("SG&A") ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน (Back office) ค่าใช้จ่ายการตลาดและรายการส่งเสริมการขาย ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าที่ปรึกษา และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ของธุรกิจโรงแรมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการขยายธุรกิจที่ผ่านมาเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจใหม่ เนอวานาฯ ได้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจและกำลังคน โดยการปรับโครงสร้างกำลังคนดังกล่าวมาซึ่งความชัดเจนของขอบเขตหน้าที่การปฏิบัติงาน ดังนั้น ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 ค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ประจำอยู่ที่โครงการ (on-site staff) ได้นำมารวมเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง (capitalized) โดยบันทึกอยู่ในส่วนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และจะรับรู้เป็นต้นทุนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้ SG&A ปรับลดลงร้อยละ 12 จากไตรมาสก่อน ขณะที่เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน SG&A เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 โดยมีสาเหตุหลักจาก

1. SG&A ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส

2. การเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานของสำนักงานใหญ่เพื่อรองรับการเติบโตภายหลังจากการรวมธุรกิจ
3. ค่าที่ปรึกษาที่เพิ่มขึ้นเพื่อสนับสนุนการขยายธุรกิจ
4. ค่าใช้จ่ายการตลาดและรายการส่งเสริมการขายของดิ เอส โอโศก โรงแรมสันติบุรีฯ และโรงแรมพีพี วิลเลจ

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 0.93 ล้านบาท 28.05 ล้านบาท 202.89 ล้านบาท และ 170.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทฯมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจาก ปี 2557 อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว

6.2 ฐานะทางการเงิน

6.2.1 สินทรัพย์

บริษัทฯประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจโรงแรมสินทรัพย์หลักของบริษัทฯของบริษัทฯประกอบด้วย ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินอาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 5,929.73 ล้านบาท 11,287.69 ล้านบาท 25,307.63 ล้านบาท และ 27,055.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,748 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จาก ณ สิ้นปี 2558 โดยการเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. เงินมัดจำสำหรับที่ดินใหม่
2. เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่
3. เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมทุนในสหราชอาณาจักร ซึ่งมียอดเงินลดลงจากการอ่อนค่าของเงินปอนด์

6.2.2 หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 158.62 ล้านบาท 4,161.25 ล้านบาท 13,377.49 ล้านบาท และ 11,454.66 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้หนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทฯประกอบไปด้วย เงินกู้ยืมระยะยาว และรายได้รับล่วงหน้า

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง 1,923 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 จาก ณ สิ้นปี 2558 โดยการเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. เงินกู้ใหม่เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและการขยายธุรกิจ
2. การชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (Bridging Loans) ด้วยเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน RO
3. รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากบุญรอดฯ สำหรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานระยะยาวที่เอส คอมเพล็กซ์

6.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 5,771.11 ล้านบาท 7,126.44 ล้านบาท 11,930.14 ล้านบาท และ 15,601.02 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 3,670 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จาก ณ สิ้นปี 2558 โดยการเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มทุนในเดือนมิถุนายน 2559 และการปรับปรุงการแปลงค่าข้อมูลทางการเงิน (จากมาตรฐานบัญชีที่ต่างกันระหว่างประเทศไทยและต่างประเทศ) ซึ่งทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 261 ล้านบาท

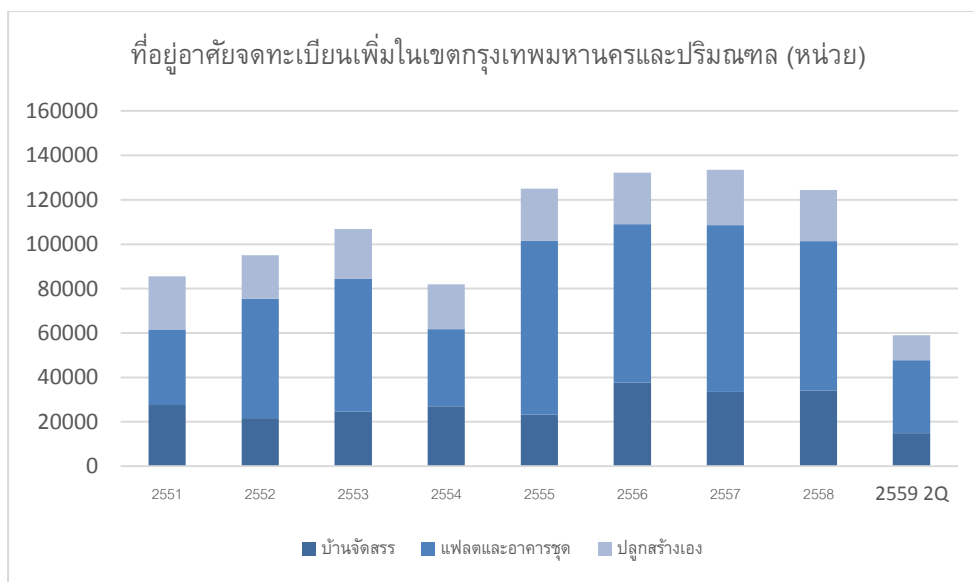
7. กภาวะอุตสาหกรรม

7.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

7.1.1 ประเภทที่พักอาศัย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 อยู่ในสภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมากจากปี 2557 - 2558 ทั้งที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบมีการขยายตัวในลักษณะที่ชะลอลงจากภาวะที่เศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลกมีการขยายไม่มากนัก ซึ่งได้ส่งผลทำให้ผู้บริโภคประสบภาวะไม่มั่นใจและชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามยังคงมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูงประเภทคอนโดมิเนียมระดับบนซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า เนื่องจากกลุ่มลูกค้าดังกล่าวมีกำลังซื้อสูงและผู้ที่มีกำลังซื้อส่วนหนึ่งจึงอาจซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการเก็งกำไร เนื่องจากให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร เนื่องจากราคาที่ดินและราคาซื้อขายคอนโดมิเนียมในทำเลที่มีศักยภาพมีแนวโน้มปรับราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องรวมถึงการได้การเริ่มให้บริการรถไฟฟ้าสายสีม่วงเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2559 ที่เป็นปัจจัยบวกสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในย่านดังกล่าว

อย่างไรก็ตามภาระหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ มีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากยิ่งขึ้นเป็นอีกปัจจัยกดดันการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่อยู่อาศัย และการที่คณะกรรมการได้ออกมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการ ช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถเข้าถึงแหล่ง สินเชื่อได้ง่ายขึ้นและเป็นการลดภาระในการซื้อที่อยู่อาศัยในปลายปี 2558 ซึ่งมาตรการดังกล่าวได้สิ้นสุดลงเมื่อ เมษายน 2559 ทำให้การเติบโตหลังจากสิ้นสุดมาตรการอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากทั้งผู้ซื้อและผู้พัฒนาโครงการต่างก็เร่งเพื่อที่จะโอนโครงการในช่วงระยะเวลาดังกล่าวจึงเป็นเพียงการระบายสต็อกของผู้พัฒนาเท่านั้น ส่งผลต่อทั้งอุปสงค์และอุปทานที่ต่ำลงในไตรมาสที่ 2-3 ของปี 2559 ซึ่งมีการชะลอเปิดตัวโครงการเมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งได้ส่งผลทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2559 มีการขยายตัวในระดับต่ำ



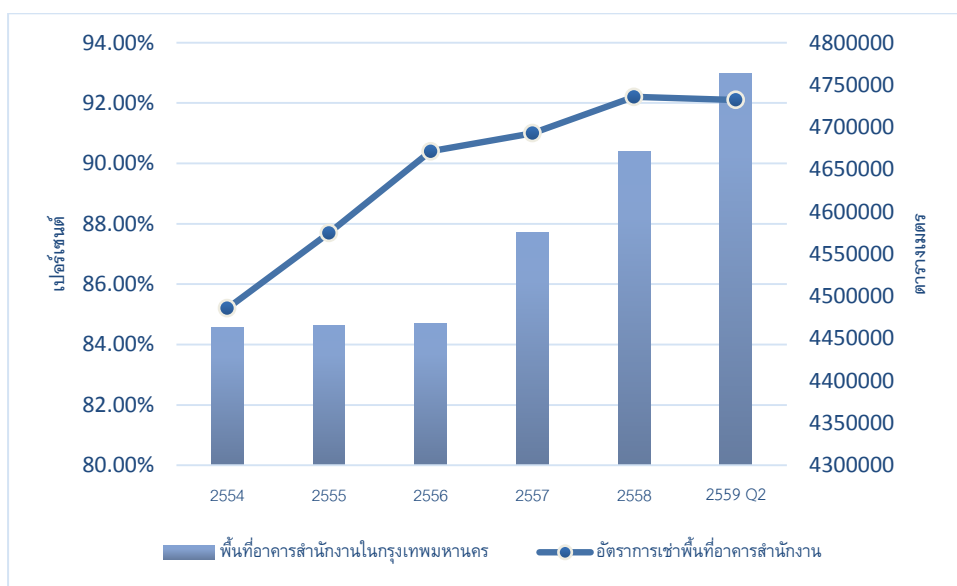
ที่มา: ข้อมูลเครื่องชี้วัดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปลายปี 2559 คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากมีปัจจัยที่เป็นผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายประการได้แก่ การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ อัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นในการลงทุนและใช้จ่ายมากขึ้น รวมถึงการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ใน

ไตรมาสที่ 4 อย่างไรก็ตาม การขยายตัวส่วนใหญ่ยังคงเป็นที่อยู่อาศัยที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าและกลุ่มลูกค้ายังคงเป็นตลาดบนซึ่งมีกำลังซื้อสูง

7.1.2 ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปีครึ่งปีแรกของ 2559 พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึงกว่าร้อยละ 92 จากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครรวม 4,723,862 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจากในไตรมาสแรก 28,705 ตารางเมตร โดยพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) มีอัตราการเช่าถึงร้อยละ 100 เนื่องจากอยู่ใจกลางย่านธุรกิจและติดกับระบบขนส่งมวลชน โดยความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องจากปี 2558 ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับใกล้เคียงกัน



ที่มา: ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

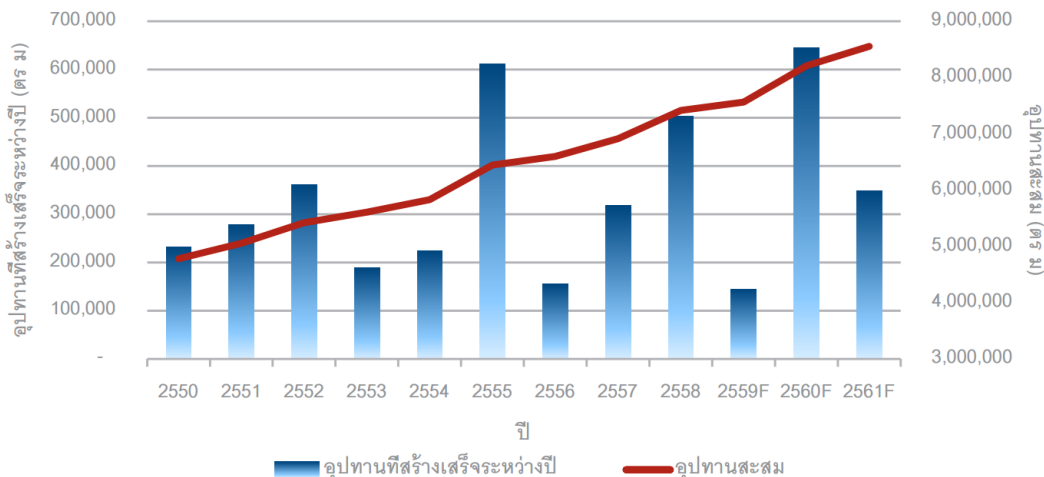
ในด้านราคาเช่าเข้านั้นยังคงมีอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2559 ไตรมาส 2 ค่าเช่าเฉลี่ย 726 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 จากในไตรมาส 1 ที่ 711 บาทต่อตารางเมตร และเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 7.6

แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเติบโต โดยหลังจากประเทศไทยได้เข้าสู่การเป็นสมาชิกของประชาคมอาเซียนนับตั้งแต่ปลายปี 2558 การรวมกลุ่มดังกล่าวทำให้ขนาดเศรษฐกิจของประชาคมอาเซียนมีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 7 ของโลกและมีขนาดของแรงงานเป็นอันดับ 3 ของโลกรองจากจีนและอินเดีย ซึ่งดึงดูดการลงทุนจากทั่วโลกเข้าสู่ภูมิภาค โดยประเทศไทยตั้งอยู่ในศูนย์กลางของภูมิภาคมีความพร้อมทั้งในด้านโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมเหมาะกับการเป็นศูนย์กลางการลงทุนในภูมิภาค ทำให้คาดว่าจะมีความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

7.1.3 ประเภทพื้นที่ค้าปลีก

ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนประมาณ 7.09 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 1.47 ล้านตารางเมตรจากปี 2553 ซึ่งพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยส่วนใหญ่จะอยู่ในศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยปกติผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกจะเปิดให้มีการจองพื้นที่ค้าปลีกก่อนที่จะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ ซึ่งพื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่จะมีผู้เช่าเกือบเต็มพื้นที่

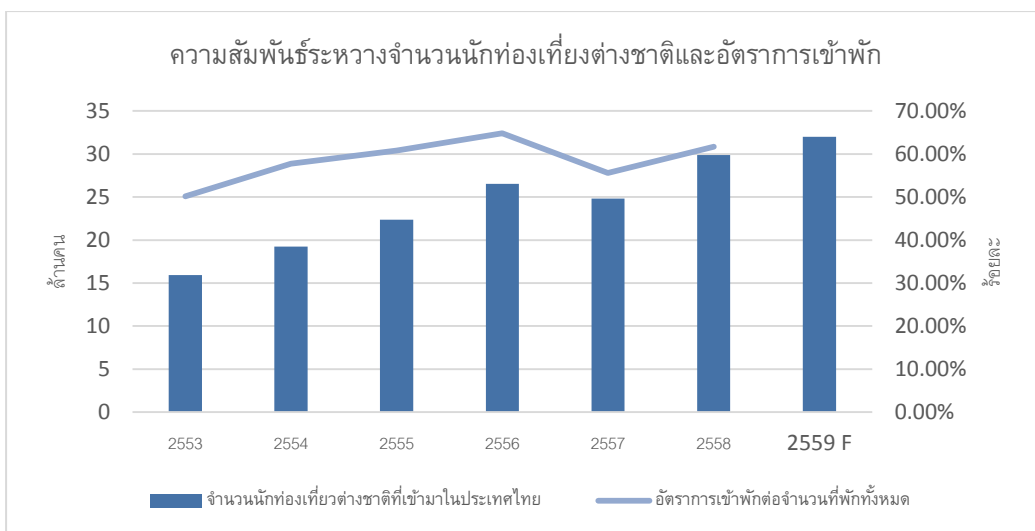
ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกยังคงปรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 ผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่บางรายชะลอการเปิดโครงการใหม่ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงไม่ฟื้นตัว ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังในการใช้จ่ายใช้สอย รวมทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่บางโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลยกเลิกโครงการ รวมทั้งมีการปรับเปลี่ยนเป็นโครงการขนาดเล็ก



ที่มา: คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)

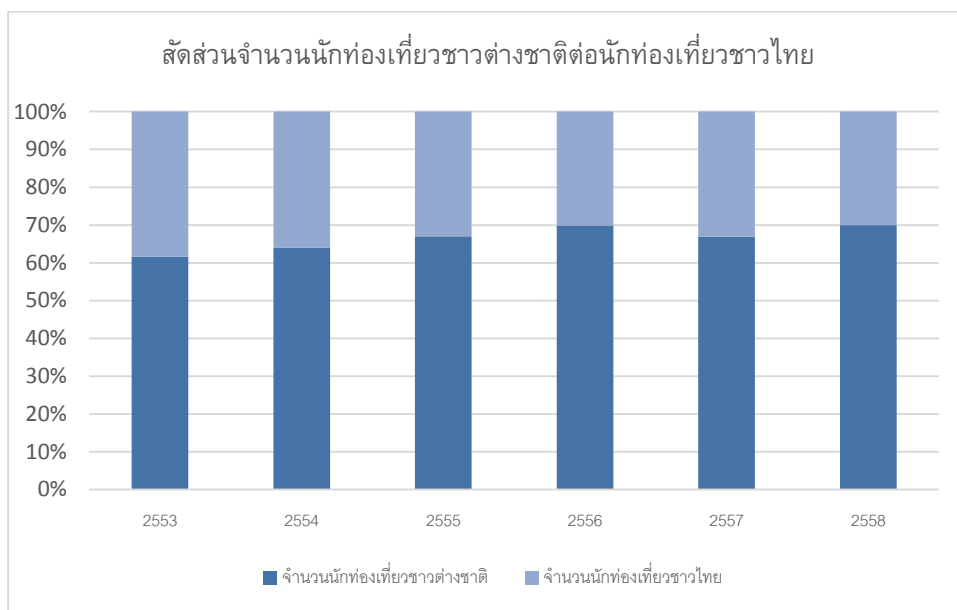
7.2 ธุรกิจโรงแรม

การท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งจีน ยุโรป และรัสเซีย ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำโดยคาดว่าจะปี 2559 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยว 32 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 29.88 ในปี 2558 การเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวจะส่งผลดีโดยตรงกับธุรกิจโรงแรมโดยคาดว่าจะในปี 2559 อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) จะเติบโตขึ้นตามการเติบโตของนักท่องเที่ยว โดยที่ผ่านม้อัตราการเติบโตของอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 58.48



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

สำหรับนักท่องเที่ยวไทยเพิ่มขึ้นเช่นกัน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ อาทิ มาตรการภาษีเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวและจัดอบรมสัมมนาภายในประเทศ การขยายตัวของ การท่องเที่ยวส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเติบโตต่อเนื่อง ทั้งในกลุ่มร้านอาหารและภัตตาคารและในกลุ่มโรงแรม



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แนวโน้มครึ่งปีหลัง 2559 คาดว่าการท่องเที่ยวจะยังขยายตัวต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม มีการลงทุนในโรงแรมแบรนดระดับล่างมากขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวจีนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่อ่อนไหวต่อราคาที่พัก นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังเน้นทำการตลาดในกลุ่มโรงแรมและการประชุมสัมมนา (MICE) เพื่อรองรับลูกค้า ทั้งไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการคาดว่ามาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ เช่น การประกาศเพิ่มวันหยุดต่อเนื่องช่วงวันอาสาฬหบูชาและวันเข้าพรรษา จะช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศได้ระดับหนึ่ง สำหรับสถานการณ์ Brexit คาดว่ายังไม่กระทบกับกลุ่มนักท่องเที่ยวยุโรปในไตรมาสที่ 3 มากนัก เนื่องจากนักท่องเที่ยว กลุ่มดังกล่าวมีการจองล่วงหน้าเป็นระยะเวลาประมาณ 4-6 เดือน แต่ยังคงติดตามตัวเลขการจองห้องพักในระยะต่อไป เนื่องจากหาก Brexit ส่งผลต่อเศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มยูโร อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของนักท่องเที่ยวกลุ่มยุโรปจนทำให้มีการยกเลิกการจองห้องพักในระยะต่อไปได้

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท เหนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เหนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ธุรกิจหลัก	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	343/351 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์	:	02-105-6789
ทุนจดทะเบียน	:	878,768,100 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 8,787,681 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	:	878,768,100 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 8,787,681 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท เหนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา”) เริ่มก่อตั้งเมื่อปี 2548 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 5 ล้านบาท เป็นการรวมตัวกันของกลุ่มบุคคลที่มีความชำนาญด้านต่างๆ อาทิเช่น วิศวกร สถาปนิก นักการตลาด และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี เพื่อจัดสรรและพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในกลุ่มเนอวานา ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัทในเครือทั้งสิ้น 5 บริษัท บริษัทมีการดำเนินงานภายใต้มุมมองที่ว่า “บ้าน คือที่ๆ คุณจะใช้ชีวิตไปอีกนาน เราจึงคิดให้ครบทุกมุมมองเพื่อตอบสนองความต้องการอย่างที่สุด ด้วยบ้านหลากหลายสไตล์ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ เหมาะสำหรับผู้มองหาสถาปัตยกรรมทันสมัย ให้คุณค่าอันยาวนานของบ้านอย่างแท้จริง”

2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

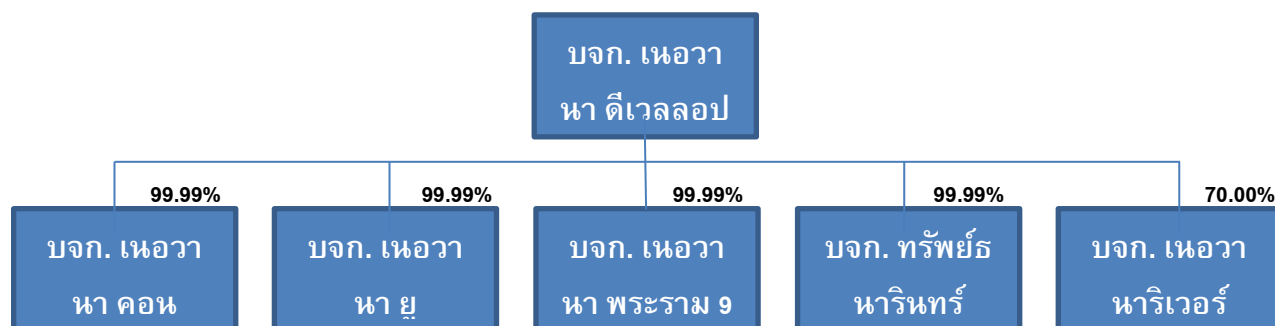
บริษัท เหนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยเนอวานาจะให้ความสำคัญในการออกแบบบ้านที่ดู Modern แตกต่างจากโครงการอื่นทั่วไป กลุ่มเป้าหมายลูกค้าจะเป็นกลุ่มระดับผู้บริหารหรือเจ้าของธุรกิจที่เป็นคนรุ่นใหม่ซึ่งมีกำลังซื้อค่อนข้างสูง ราคาบ้านพร้อมที่ดินจะอยู่ในช่วงระดับราคา 4 - 18 ล้านบาท ในแต่ละโครงการเนอวานาจะมีแบบบ้านและขนาดพื้นที่ใช้สอยให้ลูกค้าเลือกหลายรูปแบบ ซึ่งมีให้เลือกทั้งแบบที่สร้างเสร็จพร้อมขายและแบบที่เป็นลักษณะสร้างบนที่ดินที่ลูกค้าซื้อที่ดินของเนอวานา ซึ่งลูกค้าสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการตกแต่งและวัสดุที่ใช้ตามที่ลูกค้าต้องการ ปัจจุบันการดำเนินธุรกิจของกลุ่มเนอวานา สามารถสรุปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจได้ดังนี้

1. การซื้อ-ขายที่ดิน เป็นลักษณะการซื้อที่ดินผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ จากนั้นจึงนำมาบริหารและพัฒนาโครงการให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อน แล้วจึงขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย
2. การพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนับรวมถึงตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง และบริการต่างๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน เช่น การจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์

3. การรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้า ซึ่งซื้อที่ดินของเนอวานา โดยทำการว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อย ภายใต้การควบคุมดูแลของเจ้าหน้าที่ของเนอวานา

2.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2558 เนอวานา มีบริษัทย่อยจำนวนทั้งสิ้น 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด, บริษัท เนอวานา ยู จำกัด, บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด, บริษัท ทรัพย์ธนรินทร์ จำกัด, บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทดังนี้



รายละเอียดของ Nirvana และบริษัทย่อย

- 1) บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด (NC) จัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2549 ด้วยทุนจดทะเบียน 140 ล้านบาท วัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างให้กับกลุ่มเนอวานา ปัจจุบันมีโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด ดังนี้ โครงการ Beyond 1(NU), โครงการ Intro and Tara(STR), โครงการ Beyond 2, โครงการ Beyond 3, โครงการ Beyond 4, โครงการ Beyond 5, โครงการ Wongwaen (ND) และโครงการ Icon/Bylite (NR)
- 2) บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (NR) จัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2551 ด้วยทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท วัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ Icon/Bylite (NR)
- 3) บริษัท เนอวานา ยู จำกัด (NU) จัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2552 ด้วยทุนจดทะเบียน 80 ล้านบาท วัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ Beyond 1 ซึ่งได้ปิดโครงการไปแล้วตั้งแต่ปี 2556
- 4) บริษัท ทรัพย์ธนรินทร์ จำกัด (STR) จัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2544 ด้วยทุนจดทะเบียน 65 ล้านบาท วัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างอาคาร อาคารพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย และรับบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการ Intro และโครงการ The Tara
- 5) บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด (RV) จัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท วัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบกิจการค้าและให้บริการรวมถึงการรับจ้างบริหารซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทำการจัดสรรที่ดิน บ้าน อาคาร อาคารชุด และสิ่งปลูกสร้าง เพื่อการจำหน่าย ให้เช่า และให้เช่าซื้อ

3. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	4,481,717	51.00
2	นาง วัฒนา สมวัฒนา	1,471,393	16.74
3	บริษัท วอลฟোর্ต ยูไนเต็ต โฮลดิ้ง จำกัด	790,892	9.00
4	นาย ศรศักดิ์ สมวัฒนา	787,796	8.96
5	นาย อนุชาติ อังสุเมธางกูร	378,308	4.31
6	นาย ฐานิศร คูสุวรรณ	284,931	3.24
7	พล.ท. วิบูลย์ รักษาเสรี	115,377	1.31
8	นาย วิเชียร เจียกเจิม	76,996	0.88
9	นางสาว จันทิมา รักษาเสรี	66,393	0.76
10	นาย ไกรฤกษ์ ขอบธรรม	58,327	0.66
11	อื่นๆ	275,551	3.14
รวม		8,787,681	100.00

หมายเหตุ: มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท

4. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2559 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

	ชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย นริศ เชยกลีน	กรรมการ
2	นาย ณัฐวุฒิ มัชฌิมจันทร์	กรรมการ
3	นาย ชีระชาติ นุমানิต	กรรมการ
4	นาย เมธี วินิชบุตร	กรรมการ
5	นาย ศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการ
6	นาย อนุชาติ อังสุเมธางกูร	กรรมการ
7	นาย วิเชียร เจียกเจิม	กรรมการ

5. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท
งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิ.ย. 2559
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9.10	29.68	153.92	228.80
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	151.41	180.39	285.82	252.95
ลูกหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	56.50	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่พนักงาน	-	-	0.25	0.15
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง	59.47	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลอื่น	14.39	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	27.98	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	-	2,828.38	3,376.29	625.35
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,515.33	-	-	2,936.45
ที่ดินรอการพัฒนา	298.50	-	-	-
มูลค่างานเสร็จแต่ยังไม่เรียกเก็บ	2.11	-	8.55	20.92
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	151.41	12.19	17.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,078.29	3,246.36	3,837.01	4,081.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงิน-มีภาระผูกพัน	-	1.08	2.51	2.51
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	34.20
เงินมัดจำ	-	-	-	134.32
เงินให้กู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	-	91.50
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	44.00	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	59.86	74.54	21.81	21.30
ที่ดินรอการพัฒนา	-	20.13	45.15	45.15
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5.48	4.47	2.90	7.26
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.25	8.28	8.76	8.61
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	3.05	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	4.65	8.98	19.85
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	507.58	116.20	90.11	364.70
รวมสินทรัพย์	2,585.87	3,362.57	3,927.12	4,446.35

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิ.ย. 2559
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21.56	313.69	322.62	301.08
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	155.98	237.83	141.03	146.00
เจ้าหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1.20	3.44
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	579.39	196.46	155.75	231.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.25	-	2.76	1.32
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	56.76	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	395.04	0.13	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	188.39	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	11.70	-	530.00	660.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	36.18	-	-	-
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในหนึ่งปี	-	-	-	104.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.82	31.71	-	2.17
ประมาณการค่าประกันความเสียหาย	-	8.23	-	-
รายได้รับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	82.43	75.31	9.98	11.44
รายได้รับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง	134.91	20.75	54.03	59.63
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	19.16	33.75	51.03	59.20
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	6.21	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	22.63	26.87
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,299.74	1,312.78	1,291.18	1,606.15
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	8.53	3.88	2.22	1.68
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	108.79	108.79
เงินกู้ยืมระยะยาว	515.63	1,125.75	1,048.59	959.79
หุ้นกู้	-	-	-	200.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.09	5.38	3.44	3.73
ประมาณการหนี้สินค่าสาธารณูปโภค	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.00	2.93
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	528.25	1,135.01	1,163.05	1,276.92

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิ.ย. 2559
รวมหนี้สิน	1,828.00	2,447.79	2,454.22	2,883.07
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
หุ้นสามัญ 7,156,849 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	715.68	715.68	0.00	0.00
หุ้นสามัญ 8,787,681 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	-	-	878.77	878.77
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 7,156,849 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	715.68	715.68	-	-
หุ้นสามัญ 8,787,681 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	-	-	878.77	878.77
ส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) มูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	461.92	461.92
ลูกหนี้ค่าหุ้น	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	0.35	2.39	9.65	9.65
ยังไม่ได้จัดสรร	41.84	196.70	122.56	121.85
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-
ผลแตกต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น	-	-	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	757.88	914.78	1,472.90	1,563.28
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,585.87	3,362.57	3,927.12	4,446.35

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิถุนายน 2559
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	882.58	784.34	1,093.01	275.50
รายได้รับจ้างก่อสร้าง	90.84	498.95	228.59	127.95
รวมรายได้	973.42	1,283.28	1,321.61	403.45
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(633.91)	(525.28)	(771.71)	(192.72)
ต้นทุนรับจ้างก่อสร้าง	(72.65)	(304.61)	(193.94)	(104.38)
รวมต้นทุนขาย	(706.56)	(829.89)	(965.66)	(297.10)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิถุนายน 2559
กำไรขั้นต้น	266.86	453.40	355.95	106.35
ริบเงินประกันผลงาน	-	4.25	-	-
รายได้ค่าบริการ	11.81	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	7.42	1.61	-	-
ประมาณการค่าปรับความเสียหายกลับรายการ	-	9.71	-	-
อื่นๆ	13.94	16.78	-	-
รายได้อื่น	-	32.34	27.37	72.19
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	300.02	485.74	383.33	178.54
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(95.10)	(113.87)	(146.67)	(84.99)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(114.46)	(127.45)	(159.14)	(70.84)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	(0.05)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(35.55)	(34.24)	(32.72)	(19.80)
รวมค่าใช้จ่าย	(245.11)	(275.62)	(338.53)	(175.64)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	54.90	210.12	44.80	2.90
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(14.05)	(46.87)	(11.69)	(4.02)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	40.85	163.26	33.11	(1.12)

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	N/A	(661.64)	(563.93)	(316.41)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	N/A	36.60	140.49	(5.49)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	N/A	634.26	547.69	396.78
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	N/A	9.23	124.24	74.88
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	N/A	9.10	29.68	153.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม	N/A	18.33	153.92	228.80

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	งบการเงินรวมตรวจสอบและงบการเงินรวมสอบทาน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.60	2.47	2.97	2.54
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	27.41	35.33	26.93	26.36
อัตรากำไรสุทธิ (%)	4.06	12.41	2.45	(0.24)
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น(%)	5.39	19.52	2.77	(0.07)
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%)	1.58	5.48	0.91	(0.03)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.42	2.68	1.67	1.84

6. คำอธิบายฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

6.1 ผลการดำเนินงาน

รายได้

ปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมทั้งหมด 1,315.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 309.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.70 โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 784.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.62 ของรายได้ทั้งหมด โดยลดลงจากปี 2556 จำนวน 98.24 ล้านบาท หรือมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.13 และ รายได้จาก การรับจ้างก่อสร้างจำนวน 498.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.92 ของรายได้ทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 408.11 ล้านบาท หรือมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 449.26 ส่วนใหญ่มาจากการรับจ้างก่อสร้างบ้านของโครงการเนอวานา บี ยอนด์ 3 เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1, โครงการเนอวานา บียอนด์ พระราม 9 และ โครงการเนอวานา ไอคอน วงแหวน-พระราม 9 และ รายได้อื่นๆ จำนวน 32.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.46 ของรายได้ทั้งหมด โดยลดลงจากปีก่อนหน้า จำนวน 0.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.47

ปี 2558 บริษัทมีรายได้รวมทั้งหมด 1,348.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 33.35 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.54 โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,093.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.03 ของรายได้ทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 308.68 ล้านบาท หรือมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 39.36 เนื่องจาก บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากยอดขายของโครงการในอดีต รายได้จาก การรับจ้างก่อสร้าง 228.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.95 ของรายได้ทั้งหมด โดยลดลงจากปี 2557 จำนวน 270.35 ล้านบาท หรือมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 54.18 เนื่องจาก เศรษฐกิจชะลอตัว และ รายได้อื่นๆ จำนวน 27.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.03 ของรายได้ทั้งหมด โดยลดลงจากปีก่อน หน้าจำนวน 4.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีรายได้รวมทั้งหมด 475.63 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชี 6 เดือนแรกของปี 2558 เท่ากับ 62.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.68 โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 275.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.9 ของรายได้ทั้งหมด โดยลดลงจำนวน 137.67 ล้านบาท หรือมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 33.32 และ รายได้จาก การรับจ้างก่อสร้างจำนวน 127.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.9 ของรายได้ทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น จากงวดบัญชี 6 เดือนแรกจำนวน 5.33 ล้านบาท หรือมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.34 และ รายได้อื่นๆ จำนวน 72.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 ของรายได้ทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้นจากงวดบัญชี 6 เดือนแรกจำนวน 69.44 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2529

ค่าใช้จ่าย

ปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 241.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 31.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.18 โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 113.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.73 และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 127.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.35

บริษัทมีต้นทุนขายในปี 2557 รวมทั้งหมด 829.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 123.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.45 โดยแบ่งเป็น ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 525.28 ล้านบาท ลดลง 108.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.14 ต้นทุนรับจ้างก่อสร้างเท่ากับ 304.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 319.28

ปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 305.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 64.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 146.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.81 และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 159.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.86

บริษัทมีต้นทุนขายในปี 2558 รวมทั้งหมด 965.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 135.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 โดยแบ่งเป็น ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 771.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 246.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.91 ต้นทุนรับจ้างก่อสร้างเท่ากับ 193.94 ล้านบาท ลดลง 110.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.33

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 155.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชี 6 เดือนแรกของปี 2558 จำนวน 25.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.83 โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 84.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.17 เนื่องจากบริษัทจัดการส่งเสริมการขาย และ โฆษณา และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 72.29 ล้านบาท ลดลง 1.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.01

บริษัทมีต้นทุนขาย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 รวมทั้งหมด 297.10 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชี 6 เดือนแรกของปี 2558 จำนวน 102.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.68 โดยแบ่งเป็น ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 192.72 ล้านบาท ลดลง 119.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.20 ต้นทุนรับจ้างก่อสร้างเท่ากับ 104.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.73

ความสามารถในการทำกำไร

ปี 2557 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 453.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 186.54 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.90 และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 163.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 122.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 299.64

ปี 2558 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 355.95 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 97.44 หรือลดลงร้อยละ 21.49 และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 33.11 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 130.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 79.72

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 106.35 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชี 6 เดือนแรกของปี 2558 จำนวน 29.68 หรือลดลงร้อยละ 21.82 และมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1.12 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชี 6 เดือนแรกของปี 2558 จำนวน 10.61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 90.46

6.2 ฐานะทางการเงิน

6.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 3,362.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 771.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.79 โดยมีรายการที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 29.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 20.58 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 226.02 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 180.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.70 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 19.71 สินค้าคงเหลือ จำนวน 2,828.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1313.05 ล้านบาท หรือ เพิ่มร้อยละ 86.65 ส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงเหลือของโครงการเนอวานา แอทเวิร์ค เกษตร-นวมินทร์, โครงการเนอวานา บียอนด์ 5 สวนหลวง ร.9, โครงการเนอวานา บียอนด์ 3 เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1, โครงการเนอวานา คัพเวอร์ อ่อนนุช, ริเวอร์คอนโดมิเนียม และ เนอวานา บียอนด์ 3 เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 74.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.54ที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 20.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 3,927.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 564.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 โดยมีรายการที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 153.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 124.24 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 419 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 285.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105.42 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 58 สินค้าคงเหลือ จำนวน 3,376.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 547.91 ล้านบาท หรือ เพิ่มร้อยละ 19 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 12.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 139.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 92 ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 21.81 ล้านบาท ลดลงจำนวน 52.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71 ที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 45.15 ล้านบาท ลดลง 25.02 บาท หรือลดลงร้อยละ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 2.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 4,446.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 519.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.22 โดยมีรายการที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 228.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 74.88 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 48.65 สินค้าคงเหลือ จำนวน 625.35 ล้านบาท ลดลง 2,750.94ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 81.48 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น จำนวน 7.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.36 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 150.44

6.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 2,447.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 614.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.54 โดยมีรายการที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันจำนวน 313.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1354.74 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 237.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.64 ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 196.46 ล้านบาท ลดลง 388.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.40 รายได้รับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง จำนวน 20.75 ล้านบาท ลดลง 114.16 ล้านบาท หรือลดลง 84.62 เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 33.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 131.73 หนี้สินสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 3.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54.53 เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,125.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 610.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.33

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 2,454.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 6.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.26 โดยมีรายการที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 141.03 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า จำนวน 96.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ จำนวน 0.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 394.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 99.97 รายได้รับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 9.98 ล้านบาท ลดลง 65.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 87 รายได้รับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง จำนวน 54.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 160 เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเท่ากับ 51.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.27 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 51 หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 2.22 ล้านบาท ลดลง 1.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43 และ ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 3.44 ล้านบาท ลดลง 1.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 2,883.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 428.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.47 โดยมีรายการที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 2.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 186.90 ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 231.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.31 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1.32 ล้านบาท ลดลง 1.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52.26 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น 660.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 130.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.53 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 1.68 ล้านบาท ลดลง 0.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.58

6.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 757.88 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 914.78 ล้านบาท มีกำไรสะสมสำรองตามกฎหมาย เท่ากับ 2.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.04 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 583.59 กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 196.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 370.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1,472.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 558.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61 เนื่องจากบริษัท ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จำนวน 1,630,832 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท มีมูลค่าเท่ากับ 163.08 ล้านบาท โดย ณ วันสิ้นสุด ปี 2558 บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 461.92 ล้านบาท กำไรสะสมสำรองตามกฎหมาย จำนวน 9.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.26 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 303 และส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 122.56 ล้านบาท ลดลง 74.14 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 38

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1563.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 90.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.14

6.3 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสดได้จากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557, 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้รับ (ใช้ไป) จากการดำเนินงาน เท่ากับ (661.64) ล้านบาท และ (563.93) ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปจากการดำเนินงาน เท่ากับ 316.41 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557, 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากการลงทุน 36.60 ล้านบาทและ 140.49 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากการลงทุน เท่ากับ 5.49 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557, 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 634.26 ล้านบาท และ 547.69 ล้านบาท ตามลำดับ

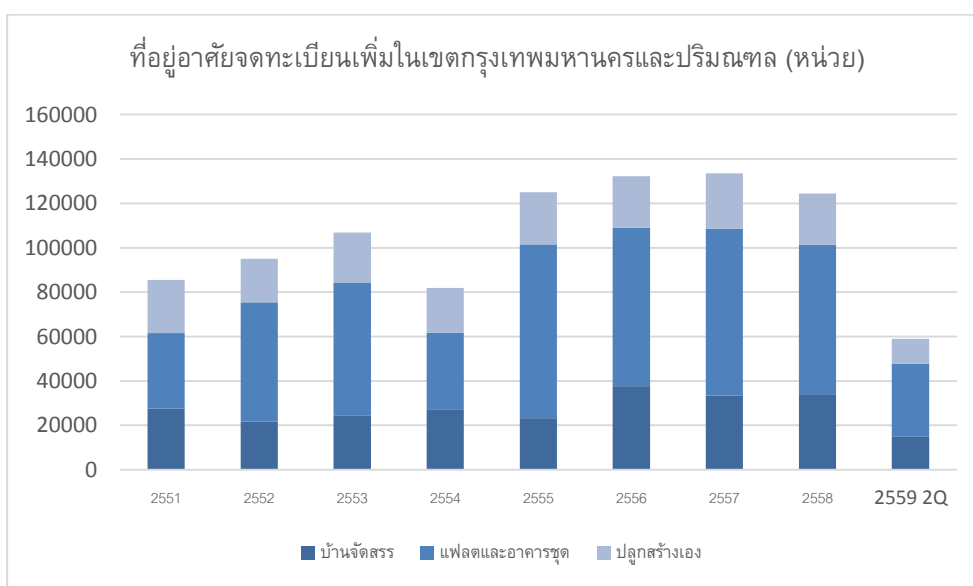
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 396.78 ล้านบาท

7. สรุปภาพรวมอุตสาหกรรม/ภาวะการแข่งขัน

7.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 อยู่ในสภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมากจากปี 2557 - 2558 ทั้งที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบ มีการขยายตัวใน ลักษณะที่ชะลอลง จากภาวะที่เศรษฐกิจ ของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลกมีการขยาย ไม่มากนัก ซึ่งได้ส่งผล ทำให้ผู้บริโภคประสบภาวะ ไม่มั่นใจและชะลอการตัดสินใจ ซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามยังคงมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูงประเภทคอนโดมิเนียมระดับบนซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า เนื่องจากกลุ่มลูกค้าดังกล่าวมีกำลังซื้อสูงและผู้ที่มีกำลังซื้อส่วนหนึ่งจึงอาจซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการเก็งกำไร เนื่องจากให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร เนื่องจากราคาที่ดินและราคาซื้อขายคอนโดมิเนียมในทำเลที่มีศักยภาพมีแนวโน้มปรับราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องรวมถึงการได้การเริ่มให้บริการรถไฟฟ้าสายสีม่วงเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2559 ที่เป็นปัจจัยบวกสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในย่านดังกล่าว

อย่างไรก็ตามภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ มีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากยิ่งขึ้นเป็นอีกปัจจัยกดดันการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่อยู่อาศัย และการที่คณะรัฐมนตรีจะได้ออกมาตราการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการ ช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถเข้าถึงแหล่ง สินเชื่อได้ง่ายขึ้นและเป็นการลดภาระในการซื้อที่อยู่อาศัยในปลายปี 2558 ซึ่งมาตรการดังกล่าวได้สิ้นสุดลงเมื่อ เมษายน 2559 ทำให้การเติบโตหลังจากสิ้นสุดมาตรการอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากทั้งผู้ซื้อและผู้พัฒนาโครงการต่างก็เร่งเพื่อที่จะโอนโครงการในช่วงระยะเวลาดังกล่าวจึงเป็นเพียงการระบายสต็อกของผู้พัฒนาเท่านั้น ส่งผลต่อทั้งอุปสงค์และอุปทานที่ต่ำลงในไตรมาสที่ 2-3 ของปี 2559 ซึ่งมีการชะลอเปิดตัวโครงการเมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งได้ส่งผลทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2559 มีการขยายตัวในระดับต่ำ



ที่มา: ข้อมูลเครื่องชี้วัดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

7.2 ธุรกิจการก่อสร้าง

การก่อสร้างภาครัฐขยายตัวสูงต่อเนื่องแต่การก่อสร้างภาคเอกชนได้ปรับตัวลดลง ซึ่งในไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 การผลิตสาขาการก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 7.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 11.2 ในไตรมาสแรก โดยการก่อสร้างภาครัฐขยายตัวร้อยละ 15.5 (การก่อสร้างของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 15.8 และร้อยละ 14.7 ตามลำดับ) เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 17.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่การก่อสร้างภาคเอกชนลดลงร้อยละ 2.1 (การก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ การก่อสร้างอาคารโรงงาน และการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ 4.3 ร้อยละ 4.0 และร้อยละ 0.5 ตามลำดับ) เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.0 ในไตรมาสแรก สอดคล้องกับการปรับตัวลดลงของเครื่องใช้สำคัญๆ ทั้งพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างและปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ซึ่งลดลงร้อยละ 22.5 และร้อยละ 0.1 ตามลำดับ สำหรับราคาวัสดุก่อสร้างลดลงร้อยละ 2.2 โดยเป็นการลดลงของดัชนีราคาเกือบทุกหมวด ได้แก่ หมวดซีเมนต์ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต และหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ เป็นต้น ในขณะที่หมวดสุขภัณฑ์ดัชนีราคาไม้เปลี่ยนแปลง ส่วนหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กดัชนีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น เป็นผลจากราคาเหล็กในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้นตามอุปทานเหล็กในตลาดโลกที่ปรับตัวลดลง รวมครั้งแรกของปี 2559 การผลิตสาขาการก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 9.3 โดยการก่อสร้างภาครัฐและการก่อสร้างภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 16.4 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ

เอกสารแนบ 3 : สรุปข้อมูลของบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“Daii”) Daii Group Public Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107547000851
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป รับประทานอาหาร และจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประตูดและหน้าต่างอลูมิเนียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	1 อาคารเก๊าพูลทรัพย์ ชั้น 7 ซอยลาดพร้าว 19 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	:	02-938-3464
โทรสาร	:	02-938-3463
ทุนจดทะเบียน	:	130.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	130.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“Daii”) เดิมชื่อ บริษัท ไดอิจี เฮ้าส์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2537 ด้วยทุนจดทะเบียนแรกตั้งจำนวน 5.00 ล้านบาท โดยผู้เริ่มก่อตั้งหลักคือ กลุ่มมีประเสริฐสกุล กลุ่มต้นศลารักษ์ และกลุ่มมณีรัตนะพร Daii ได้เริ่มจากการดำเนินกิจการเพื่อรองรับและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการบ้านจัดสรร และงานโยธา โดย Daii ได้ก่อสร้างโรงงานหล่อชิ้นส่วนสำเร็จรูป ผลิตรั้วสำเร็จรูปออกสู่ตลาดเป็นรายแรกที่ได้รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2000 ภายใต้เครื่องหมายการค้า FENZER ซึ่งถือเป็นนวัตกรรมใหม่แห่งวงการก่อสร้าง ที่สามารถก่อสร้างรั้วสำเร็จรูปแล้วเสร็จในเวลาที่รวดเร็ว แข็งแรง และสวยงาม ซึ่งเป็นที่ยอมรับจากผู้บริโภค และแนะนำบอกต่อกันอย่างกว้างขวาง ต่อมาในปี 2551 ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างกลุ่มมีประเสริฐสกุล และกลุ่มมณีรัตนะพร ซึ่งภายหลังการปรับโครงสร้างครั้งนี้ กลุ่มมณีรัตนะพรไม่ได้ถือหุ้นใน Daii และบริษัท ได้จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2558 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 130.00 ล้านบาท และเรียกชำระแล้ว 130.00 ล้านบาท

ปัจจุบันกลุ่มบริษัท Daii ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป เพื่อตอบสนองการก่อสร้างยุคใหม่ที่ต้องการวัสดุอุปกรณ์ที่ก่อสร้างได้รวดเร็ว แข็งแรง สวยงาม และประหยัด ภายใต้เครื่องหมายการค้า “เฟนเซอร์” นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท Daii ยังดำเนินธุรกิจรับสร้างบ้านอยู่อาศัยสำเร็จรูป และจัดจำหน่ายและติดตั้งประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปจากโรงงานผู้ผลิตสัญชาติญี่ปุ่น

2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจย่อย ดังนี้

2.2.1 ธุรกิจผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป

Daii เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป ซึ่งประกอบไปด้วย แผ่นรั้วสำเร็จรูป ฐานรากสำเร็จรูป เสา และทับหลัง ผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปของ Daii ได้รับการออกแบบเพื่อให้ไม่ม่อน้ำ มีความสวยงาม และทนทานมีอายุการใช้งานนานเกินกว่า 10 ปี ผลิตภัณฑ์ที่ได้รับการออกแบบเพื่อการติดตั้งรั้วสำเร็จรูปมีความสะดวกและรวดเร็วในการก่อสร้างกว่ารั้วทั่วไป ทำให้สามารถลดปัญหาและค่าใช้จ่ายด้านแรงงานก่อสร้าง ผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปของ Daii แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- 1) ผลิตภัณฑ์รั้วสำเร็จรูปภายใต้ชื่อ “เฟนเซอร์” (FENZER) เป็นรั้วสำเร็จรูปที่ผลิตด้วยระบบคอนกรีตเสริมเหล็กแรงดึงสูง (Pre-stressed Concrete) กำลังสูงมากกว่า 300 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร (ksc) ด้วยเทคโนโลยีการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ทันสมัยจากประเทศญี่ปุ่น ตามหลักมาตรฐาน ACI CODE และ ISO 9001:2008 ประกอบด้วยแผ่นคอนกรีตผิวเรียบเนียนทั้งสองด้าน เสา แผ่นทับหลัง บัวหัวเสา และฐานราก มีคุณสมบัติป้องกันเชื้อรา เหมาะสำหรับรั้วบ้านเดี่ยว โครงการจัดสรรบ้านพักอาศัย รวมถึงทุกพื้นที่ที่ต้องการล้อมรั้ว ผลิตภัณฑ์รั้วสำเร็จรูปภายใต้ชื่อ “เฟนเซอร์”
- 2) ผลิตภัณฑ์รั้วสำเร็จรูปภายใต้ชื่อ “นิวโว” (NUEVO) เป็นรั้วสำเร็จรูปที่ผลิตด้วยระบบคอนกรีตเสริมเหล็กแรงดึงสูง (Pre-stressed Concrete) เกรด Premium ซึ่งผลิตจากเครื่องจักร โดยใช้เทคโนโลยีการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปซึ่ง Daii ได้ร่วมวิจัยและพัฒนาในประเทศญี่ปุ่น มีการเคลือบสีพิเศษถึง 7 โทนสี และมีลวดลายให้เลือกทั้งแบบผิวเรียบและลายหินธรรมชาติ เหมาะสำหรับรั้วบ้านเดี่ยวและโครงการจัดสรรบ้านพักอาศัย ที่ต้องการความเป็นเอกลักษณ์และสวยงาม ผลิตภัณฑ์รั้วสำเร็จรูปภายใต้ชื่อ “นิวโว”

2.2.2 ธุรกิจรับสร้างบ้าน

Daii ดำเนินธุรกิจรับสร้างบ้านสำเร็จรูป ภายใต้ตราสินค้า Deeji home Center ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ดีจี โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด และ รับสร้างบ้านสำเร็จรูป ภายใต้ตราสินค้า กินซ่าโฮม ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท กินซ่าโฮม จำกัด โดย Daii ดำเนินธุรกิจรับสร้างบ้าน อาคารที่อยู่อาศัย และอาคารสำนักงาน ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น โดยใช้เทคโนโลยีเสา คาน ผนังสำเร็จรูป ซึ่งผลิตจากโรงงานของ Daii ผลิตภัณฑ์ของธุรกิจรับสร้างบ้าน แบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- 1) Deeji Home ดำเนินกิจการภายใต้บริษัท ดีจี โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด ในลักษณะของการรับสร้างบ้านสำเร็จรูปที่ Daii ดำเนินการเฉพาะส่วนของโครงสร้าง คานเสา ผนัง หลังคา และก่ออิฐ ฉาบปูน โดยสามารถตอบสนองตลาดอาคารไม่เกิน 4 ชั้น ที่มีพื้นที่การใช้งาน 50 ถึง 4,000 ตารางเมตร
- 2) บ้านกินซ่า “บ้านโนว์ฮาวญี่ปุ่น” ดำเนินงานโดย บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด เป็นการสร้างบ้านสำเร็จรูปเต็มรูปแบบทุกชิ้นส่วนมาจากโรงงาน ก่อสร้างโดยใช้ผนังสำเร็จรูปคอนกรีต สไตล์ญี่ปุ่น โดยภายในใช้ผนังสำเร็จรูปทันสมัยพร้อมตกแต่งภายในบางส่วน ทำให้ลูกค้าพร้อมเข้าอยู่ได้ทันที ระบบการก่อสร้างเป็นการประกอบชิ้นส่วนที่ผลิตจากโรงงาน และช่วยแก้ปัญหาเรื่องความแข็งแรงทนทาน ในสภาวะแผ่นดินไหว สามารถควบคุมคุณภาพได้ตลอดขั้นตอนการผลิตตั้งแต่จากโรงงานถึงการประกอบการก่อสร้างที่หน้างาน
- 3) โครงการบ้านเดอะกินซ่า เป็นโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินเดอะกินซ่า ดำเนินการขายที่ดินโดยบริษัท คิวเทคโปรดักส์ จำกัด และดำเนินการสร้างบ้านสำเร็จรูปโดยบริษัท กินซ่าโฮม จำกัด Daii เปิดโครงการบ้านเดอะกินซ่าเพื่อประชาสัมพันธ์การสร้างบ้านสำเร็จรูป ข้อมูลโดยสังเขปของโครงการบ้านเดอะกินซ่า มีดังนี้

ลักษณะโครงการ	: โครงการโซว์รูมบ้านเดี่ยวจำนวน 8 หลัง เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์บ้านสำเร็จรูป
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยลาดพร้าว 62 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ขนาดที่ดินโครงการ	: ประมาณ 600 ตารางวา
ราคาขายเฉลี่ยในปัจจุบัน	: ประมาณ 8.50 ล้านบาท
จำนวนบ้านที่ขายแล้ว	: 6 หลัง
จำนวนบ้านที่โอนแล้ว	: 5 หลัง
จุดเด่นของโครงการ	: <u>บ้านเดี่ยวย่านกลางเมือง บ้านโน้ฮาวญี่ปุ่น</u> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 188 ตารางเมตร สไตล์ญี่ปุ่นด้วยลวดลายผนังสำเร็จรูป เน้นความลงตัวในดีไซน์ และพื้นที่ใช้สอยอย่างคุ้มค่า สร้างความรู้สึกโปร่งไปรงสบาย และเรียบง่าย สร้างเสร็จภายใน 4 เดือน

เปิดโครงการเมื่อวันอาทิตย์ที่ 30 กรกฎาคม 2557

ภาพโครงการบ้านเดอะกินซ่า

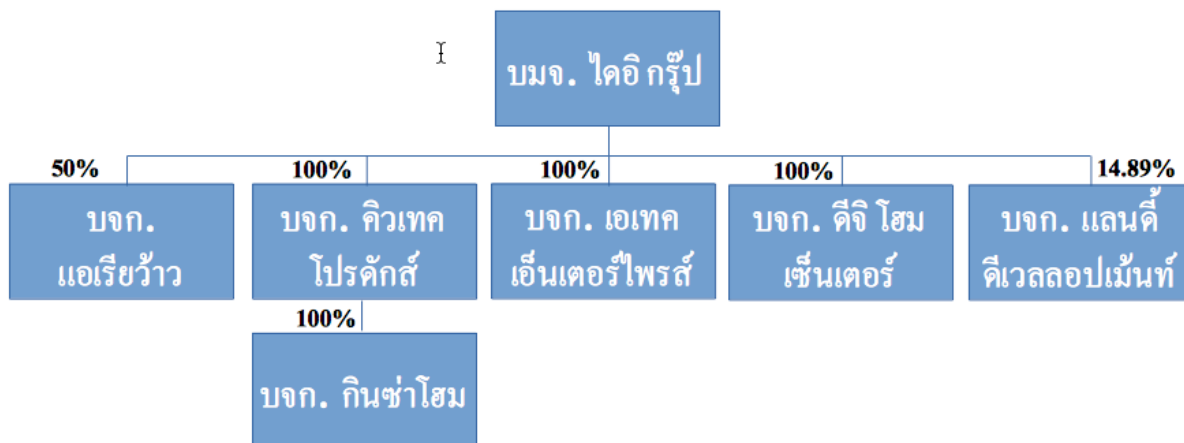


2.2.3 ธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป

ธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป ดำเนินงานโดย บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Daii บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมภายใต้ตราสินค้า ATECH ซึ่งผลิตโดย บริษัท ลิกซิล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้ผลิตประตูหน้าต่างอลูมิเนียมชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น ลักษณะผลิตภัณฑ์เป็นชุดประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปผลิตและตัดประกอบจากโรงงาน โดยเป็นสินค้าคุณภาพสูงมีคุณลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมทั่วไป ในด้านการป้องกันน้ำ 100% ด้วยระบบรางระบายน้ำ สามารถป้องกันเสียงได้อย่างสมบูรณ์ ผ่านการเคลือบสีผิวผลิตภัณฑ์ด้วยวิธีชุบระบบไฟฟ้าที่ทนทาน ทำให้สีไม่ซีดจางตลอดอายุการใช้งาน เพิ่มความปลอดภัยด้วยระบบล็อคพิเศษ และสามารถป้องกันแสงแดด ฝุ่น และลม นอกจากนี้ ผลิตภัณฑ์ประตูหน้าต่างอลูมิเนียมยังผลิตตามมาตรฐานการส่งออกไปยังประเทศญี่ปุ่น โดยได้การรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2000, ISO 14001:1996 และ JIS นอกจากนี้ ในปัจจุบัน Daii ได้เริ่มจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมจากผู้ผลิตในประเทศอีก 2 ราย คือ บริษัท วินเซทอลูมิเนียม จำกัด และบริษัท เอ บี แอนด์ดับบลิว อินโนเวชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ผลิตประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปภายในประเทศ ที่สินค้ามีคุณสมบัติดีกว่าและราคาถูกกว่าสินค้าของบริษัท ลิกซิล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดย Daii มีเป้าหมายที่จะเพิ่มความหลากหลายของสินค้า เพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าระดับกลางและโครงการอสังหาริมทรัพย์

2.3 โครงสร้างการถือหุ้นของ Daii

ณ 31 ธันวาคม 2558 Daii มีบริษัทย่อยจำนวนทั้งสิ้น 6 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอเรียว้าว จำกัด, บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด, บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด, บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด, บริษัท ดีจี โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด, และ บริษัท แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทดังนี้



หมายเหตุ ณ วันที่ 30 เมษายน 2557 ผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบด้วย บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 48.87 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว บริษัท แลนด์ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 36.24 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และ Daii ถือหุ้นร้อยละ 14.89 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

รายละเอียดของ Daii และบริษัทย่อย

- 1) Daii ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป และโครงสร้างสำเร็จรูป ได้แก่ ผนัง คานและเสาสำเร็จรูป โดยบริษัทฯ ผลิตโครงสร้างสำเร็จรูปส่วนใหญ่ให้กับบริษัทย่อยเพื่อนำไปก่อสร้างให้แก่ลูกค้า และบริษัทฯ มีการจำหน่ายโครงสร้างสำเร็จรูปให้แก่บุคคลภายนอกบางส่วนผ่านบริษัท ดีจี โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด
- 2) บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจจัดหาและจำหน่ายที่ดินในโครงการบ้านเดอะกินซ่า ทั้งนี้ บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด มีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 1 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด (เดิมชื่อ คิวเทค โมดูลส์ จำกัด) ดำเนินธุรกิจรับสร้างบ้านสำเร็จรูปทั้งหลาย ภายใต้ตราสินค้ากินซ่าโฮม และจำหน่ายบ้านสำเร็จรูปในโครงการบ้านเดอะกินซ่า
- 3) บริษัท ดีจี โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด ดำเนินธุรกิจรับสร้างบ้านกึ่งสำเร็จรูป โครงสร้างใช้คาน เสาสำเร็จรูป จากโรงงานของบริษัทไดอิ กรุ๊ปฯ ผนังก่ออิฐฉาบปูน มีแบบบ้านให้เลือกหลากหลายตามความพอใจของลูกค้าด้วยทีมสถาปนิก
- 4) บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจหลักเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประตูหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป จากโรงงานผู้ผลิตสัญชาติญี่ปุ่นภายใต้ตราสินค้า ATECH และบริษัทฯ ยังเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประตูหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปให้แก่ผู้ผลิตในประเทศอีกสองราย
- 5) บริษัท แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการเช่าอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นอาคารที่ตั้งสำนักงานของ Daii ในปัจจุบัน ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของ Daii เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่เช่าสำนักงานของ Daii กับสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งอาคาร

2.4 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของ Daii จำแนกตามกลุ่มธุรกิจของปี 2556-2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 สิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2559 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 มิ.ย. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รับสำเร็จรูป	177.16	43.47	166.84	46.61	163.39	41.33	58.73	35.53
รับสร้างบ้าน ¹	196.46	48.20	165.43	46.21	209.62	53.03	92.35	55.87
ประตู และหน้าต่าง อลูมิเนียมสำเร็จรูป	33.95	8.33	25.71	7.18	22.31	5.64	14.21	8.60
รวม	407.57	100.00	357.98	100.00	395.32	100.00	165.30	100.00

หมายเหตุ ¹รายได้จากธุรกิจรับสร้างบ้านของงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 นั้นรวมรายได้จากธุรกิจรับสร้างปกติที่ Daii รับผิดชอบบ้านบนที่ดินของลูกค้า กับรายได้ที่รับรู้จากการขายบ้านและที่ดินโครงการเดอะ กินซ่า ซึ่งมีลักษณะคล้ายโครงการบ้านจัดสรร ทั้งนี้มูลค่ารายได้ที่รับรู้จากโครงการเดอะ กินซ่า เท่ากับ 39.99 ล้านบาท

3. ผู้ถือหุ้น

ณ 4 มีนาคม 2559 Daii มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 130.00 ล้านบาท และชำระแล้วเป็นจำนวนทั้งสิ้น 130.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของ Daii มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ณ 31 ธันวาคม 2558	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด	66,995,952	51.54
2	นายณฤชิต แต่งสวน	2,991,800	2.30
3	น.ส. วชิราภรณ์ สุกุลจันทร์	2,472,800	1.90
4	น.ส. ชญานันต์ มีประเสริฐสกุล	2,240,700	1.72
5	น.ส. นิชชญา มีประเสริฐสกุล	2,014,000	1.55
6	น.ส. อำพร ศรีโพธิ์ทอง	1,928,300	1.48
7	นายปิยะ อุดมฉันท	1,850,000	1.42
8	นายสุภกิตน์ อัจฉริย	1,643,000	1.26
9	นายพิพัฒน์ มีแสง	1,071,600	0.82
10	นางปิโยรส เลหาเจริญยศ	876,667	0.67
11	นายทศพร ฐานะโชติพันธ์	713,000	0.55
12	น.ส. จุฑามาศ สันติหิรัญวงศ์	700,000	0.54
13	นายประมุข วงศ์ธนะเกียรติ	690,000	0.53
14	อื่นๆ	43,812,181	33.72
	รวม	130,000,000	100.00

4. คณะกรรมการบริษัทของ Daii

ณ วันที่ 26 กันยายน 2559 คณะกรรมการบริษัทของ Daii ประกอบด้วยกรรมการจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายประเสริฐ วีระเสถียรพรกุล	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
2. นายพรศักดิ์ ลิ้มบุญยประเสริฐ	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
3. นายวีระวิทย์ สัตยานนท์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
4. ดร. ชัยพร ภูประเสริฐ	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
5. นายธวัช มีประเสริฐสกุล	กรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริษัท
6. นางสาวกัลยดา ภูสว่าง	กรรมการบริษัท
7. นายเอกสิทธิ์ ศิวะกุลรังสรรค์	กรรมการบริษัท

5. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ Daii

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทาน ณ วันที่							
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 มิ.ย. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	45.75	17.21	17.89	7.17	47.56	13.68	36.49	10.85
เงินลงทุนชั่วคราว	0.59	0.22	-	-	-	-	0.00	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	28.42	10.69	23.00	9.22	34.15	9.82	22.69	6.74
รายได้ค้างรับที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	-	-	0.49	0.20	-	-	1.92	0.57
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลอื่น	-	-	-	-	3.50	1.01	0.04	0.10
สินค้าคงเหลือ	20.49	7.71	17.84	7.15	26.72	7.69	32.10	9.54
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	28.94	10.89	41.08	16.46	17.78	5.11	11.63	3.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.36	1.64	4.07	1.63	5.92	1.70	5.37	1.60
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	128.55	48.36	104.37	41.82	135.63	39.01	110.54	32.86
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.73	0.27	0.74	0.30	0.65	0.18	0.45	0.13
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	-	-	-	-	0.47	0.14	0.46	0.14
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	5.34	2.01	5.34	2.14	5.13	1.47	5.13	1.53
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	118.89	44.73	126.16	50.56	191.81	55.17	204.51	60.79
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.17	0.82	1.76	0.71	1.26	0.36	1.08	0.32
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5.59	2.10	5.63	2.26	5.52	1.59	5.89	1.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.53	1.70	5.54	2.22	7.22	2.08	8.35	2.48
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	137.25	51.64	145.17	58.18	212.06	60.99	225.87	67.14
รวมสินทรัพย์	265.80	100.00	249.54	100.00	347.69	100.00	336.42	100.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทาน ณ วันที่							
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 มิ.ย. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16.06	6.04	24.23	9.71	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	100.66	37.87	56.83	22.77	75.84	21.81	76.55	22.75
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	7.00	2.81	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.46	1.30	2.82	1.13	-	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4.95	1.86	2.01	0.81	0.13	0.04	0.20	0.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.36	1.64	3.84	1.54	3.95	1.14	4.16	1.24
รวมหนี้สินหมุนเวียน	129.49	48.72	96.73	38.76	79.92	22.99	80.90	24.05
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	6.79	2.55	4.35	1.74	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	1.45	0.42	1.33	0.40
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5.38	2.02	6.26	2.51	6.80	1.96	9.62	2.86
ประมาณการหนี้สินความเสียหายจากคดีความ	-	-	0.93	0.37	0.24	0.07	0.24	0.07
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	12.17	4.58	11.54	4.62	8.49	2.44	11.19	3.33
รวมหนี้สิน	141.66	53.30	108.27	43.39	88.41	25.43	92.09	27.37
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
-หุ้นสามัญ 100,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-	-	-	-
-หุ้นสามัญ 115,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	115.00	43.27	-	-	-	-	-	-
-หุ้นสามัญ 130,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	130.00	52.10	130.00	37.39	130.00	38.64
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว								
-หุ้นสามัญ 80,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-	-	-	-
-หุ้นสามัญ 90,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	90.00	33.86	-	-	-	-	-	-
-หุ้นสามัญ 100,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	100.00	40.07	130.00	37.39	130.00	38.64
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	30.00	11.29	56.10	22.48	141.21	40.61	141.21	41.97
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2.59	0.97	2.59	1.04	2.59	0.74	2.59	0.77
กำไร (ขาดทุน) สะสม	0.67	0.25	13.39	5.37	16.39	4.71	1.44	0.43
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.53)	(0.20)	(30.81)	(12.35)	(30.91)	(8.89)	(30.91)	(9.19)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	122.73	46.17	141.27	56.61	259.28	74.57	244.32	72.63
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.41	0.53	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	124.14	46.70	141.27	56.61	259.28	74.57	244.32	72.63
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	265.80	100.00	249.54	100.00	347.69	100.00	336.42	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทานสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 มิ.ย. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ								
รายได้จากการขายสินค้า	211.11	51.80	192.55	53.79	185.71	46.98	72.94	44.13
รายได้จากการรับจ้างงานก่อสร้าง	196.46	48.20	165.43	46.21	169.62	42.91	84.39	51.06

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	39.99	10.12	7.96	4.81
รวมรายได้จากการขายและบริการ	407.57	100.00	357.98	100.00	395.32	100.00	165.30	100.00
ต้นทุนขายและบริการ								
ต้นทุนขายสินค้า	138.94	34.09	131.57	36.75	117.75	29.79	50.51	30.55
ต้นทุนจากการรับจ้างงานก่อสร้าง	131.92	32.37	102.60	28.66	114.45	28.95	62.60	37.87
ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	32.12	8.13	6.30	3.81
รวมต้นทุนขายและบริการ	270.86	66.46	234.17	65.41	264.32	66.86	119.40	72.24
กำไรขั้นต้น	136.71	33.54	123.81	34.59	131.00	33.14	45.89	27.76
รายได้อื่น	8.22	2.02	9.87	2.76	6.84	1.73	1.02	0.62
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	144.93	35.56	133.68	37.34	137.84	34.87	46.91	28.38
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(41.56)	(10.20)	(41.16)	(11.50)	(48.14)	(12.18)	(20.29)	(12.27)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64.45)	(15.81)	(66.95)	(18.70)	(72.66)	(18.38)	(33.53)	(20.29)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	17.04	4.31	(6.91)	(4.18)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	(0.03)	(0.01)	(0.01)	(0.01)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	38.92	9.55	25.57	7.14	17.01	4.30	(6.92)	(4.18)
ต้นทุนทางการเงิน	(0.65)	(0.16)	(1.31)	(0.37)	(0.83)	(0.21)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	38.27	9.39	24.26	6.78	16.18	4.09	(6.92)	(4.18)
ภาษีเงินได้	(6.96)	(1.71)	(6.72)	(1.88)	(3.18)	(0.80)	(0.13)	(0.08)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	31.31	7.68	17.54	4.90	13.00	3.29	(7.05)	(4.26)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม								
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	31.53	7.74	12.72	3.55	13.00	3.29	(7.05)	(4.26)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.19)	(0.05)	4.82	1.35	-	-	-	-
กำไรต่อหุ้น ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.35		0.14		0.11		(0.05)	

หมายเหตุ ในปี 2557 Daii ได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกต้นทุนของแต่ละธุรกิจ เพื่อให้สะท้อนต้นทุนของแต่ละธุรกิจมากขึ้น ต้นทุนของแต่ละธุรกิจในปี 2555 ถึงปี 2556 ที่แสดงในตารางข้างต้นได้ถูกปรับปรุงโดย Daii ด้วยวิธีการบันทึกต้นทุนเช่นเดียวกับปี 2557 เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบได้

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทานสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิ.ย. 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	38.27	24.26	16.19	(6.92)
<u>รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</u>				
ค่าเสื่อมราคา	14.65	16.15	19.13	10.78
ค่าตัดจำหน่าย	0.64	0.65	0.54	0.23
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	1.17	3.63	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(1.76)	(2.15)	1.79	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดบัญชี	0.60	0.11	0.22	0.00
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(0.30)	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทานสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิ.ย. 2559
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	-	-	(2.96)	0.01
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(0.09)	-	0.03	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	0.70	0.17	-	-
โอนสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่าย	1.46	0.98	0.48	0.06
โอนหนี้สินเป็นรายได้	(2.67)	(7.07)	(1.62)	(0.26)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	0.17	0.02	-
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ)	-	-	-	(0.06)
ขาดทุนจากสินค้าเสียหาย	0.06	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	(0.03)	-	-	-
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุน	0.00	-	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.78	0.87	0.98	0.47
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	-	0.92	0.10	-
ดอกเบี้ยรับ	(0.43)	(0.04)	(0.09)	(0.06)
ดอกเบี้ยจ่าย	0.65	1.31	0.82	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	54.00	39.96	35.33	4.26
สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(6.28)	1.60	(14.24)	12.05
รายได้ค้างรับที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	4.64	(0.49)	0.48	(1.92)
สินค้าคงเหลือ	4.27	2.49	(9.13)	(5.32)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(28.94)	(12.14)	23.30	6.15
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.82	(0.13)	(2.60)	(0.82)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.26)	(0.69)	(0.15)	(0.31)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	8.70	(37.46)	20.34	(1.77)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.60	0.54	1.66	0.37
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-
เงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	39.55	(6.32)	54.99	12.69
ต้นทุนทางการเงิน	(0.65)	(1.30)	(0.84)	-
รับคืนภาษีเงินได้	0.09	-	-	0.84
จ่ายภาษีเงินได้	(7.03)	(11.71)	(6.29)	(0.54)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	31.96	(19.33)	47.86	13.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.01)	0.59	-	(0.00)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลอื่น	0.81	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทานสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิ.ย. 2559
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.89	-	-	3.15
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น	(0.51)	(0.01)	(2.83)	0.20
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	(1.41)	-	-
เงินสดจ่ายลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	(0.50)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1.20	1.00	1.19	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ขาย	(1.20)	-	(0.39)	-
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	(36.56)	(22.80)	(92.29)	(20.46)
จ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน	-	-	-	(0.49)
จ่ายชำระเงินมัดจำค่าเครื่องจักร	(2.09)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.61	0.21	9.83	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.06)	(0.24)	(0.02)	(0.05)
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	0.53	0.09	0.09	0.06
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(36.39)	(22.57)	(84.92)	(17.59)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	0.35	10.12	(24.23)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	0.00	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(0.60)	7.00	(7.00)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	0.00	-	16.46	-
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	(16.46)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2.69)	(3.08)	(7.17)	-
เงินสดรับจากการชำระค่าหุ้นจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.60	-	-	-
ส่วนลดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	115.11	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	(9.98)	(6.48)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1.34)	14.04	66.73	(6.48)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(5.77)	(27.86)	29.67	(11.07)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	51.52	45.75	17.89	47.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	45.75	17.89	47.56	36.49

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทานสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่			
		31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิ.ย. 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.99	1.08	1.70	1.37
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.57	0.42	1.02	0.73
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.22	(0.17)	0.54	0.16
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	16.94	14.64	15.08	6.42
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	21.26	24.60	23.88	28.03
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	15.36	16.47	16.32	5.55
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	23.43	21.86	22.06	32.41
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	8.91	8.56	11.08	4.47

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	40.42	42.05	32.50	40.28
วงจรกิจสิน	วัน	4.26	4.41	13.44	20.16
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น	%	33.54	34.59	33.14	27.76
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	7.53	4.39	2.58	(0.04)
อัตรากำไรสุทธิ	%	7.53	4.77	3.23	(0.04)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	35.72	13.22	6.49	(2.80)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	13.06	6.81	4.35	(2.06)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	45.93	27.50	20.21	1.89
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	1.73	1.43	1.35	0.48
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.14	0.77	0.34	0.38
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	60.88	(8.63)	62.49	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.81	(0.74)	0.41	0.47

6. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของ Daii

6.1 ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้จากการขายสินค้าและการรับจ้างงานก่อสร้างของ Daii ปี 2556-2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 407.57 ล้านบาท 357.98 ล้านบาท 395.32 ล้านบาท และ 165.30 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้หลักของ Daii ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 มาจากรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปประมาณร้อยละ 35.53 ของรายได้จากการขายสินค้าและการรับจ้างงานก่อสร้าง และธุรกิจรับสร้างบ้านประมาณร้อยละ 55.87 ของรายได้จากการขายสินค้าและการรับจ้างงานก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมาจากธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม โดยมีรายละเอียดของรายได้จากการขายสินค้าและการรับจ้างงานก่อสร้างดังนี้

รายการ	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 มิ.ย. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สำเร็จรูป	177.16	43.47	166.84	46.61	163.39	41.33	58.73	35.53
รับสร้างบ้าน ¹	196.46	48.20	165.43	46.21	209.62	53.03	92.35	55.87
ประตู และหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป	33.95	8.33	25.71	7.18	22.31	5.64	14.21	8.60
รวม	407.57	100.00	357.98	100.00	395.32	100.00	165.30	100.00

หมายเหตุ ¹ รายได้จากธุรกิจรับสร้างบ้านของปี 2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 นั้นรวมรายได้จากธุรกิจรับสร้างปกติที่ Daii รับสร้างบ้านบนที่ดินของลูกค้า กับรายได้ที่รับรู้จากการขายบ้านและที่ดินโครงการเดอะ กิ๊งซ่า ซึ่งมีลักษณะคล้ายโครงการบ้านจัดสรร ทั้งนี้มูลค่ารายได้ที่รับรู้จากโครงการเดอะ กิ๊งซ่า เท่ากับ 39.99 ล้านบาท และ 7.96 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้จากธุรกิจผลิตข้าวสำเร็จรูปของ Daii ในปี 2556-2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 177.16 ล้านบาท 166.84 ล้านบาท 163.39 ล้านบาท และ 58.73 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากธุรกิจผลิตข้าวสำเร็จรูปในปี 2558 ลดลง 3.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.07 เมื่อเทียบกับปี 2557 ส่วนงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 รายได้จากธุรกิจผลิตข้าวสำเร็จรูปเท่ากับ 58.73 ล้านบาท ลดลง 37.16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 ที่มีค่าเท่ากับ 95.89 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการโครงการ และลูกค้าทั่วไปบางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อข้าวสำเร็จรูปของ Daii นอกจากนี้ธุรกิจข้าวสำเร็จรูปของ Daii ได้เกิดการแข่งขันทางด้านราคาในกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 ของลูกค้า Daii จึงส่งผลกระทบต่อยอดขายและกำไรขั้นต้นให้ลดลงในงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 ดังนั้น Daii จึงได้ขยายเป้าหมายไปที่กลุ่มลูกค้ารายย่อยที่สามารถเพิ่มยอดขายและกำไรขั้นต้น โดยคาดว่าจะเริ่มฟื้นตัวในเชิงบวกต่อธุรกิจดังกล่าวในช่วงครึ่งปีหลัง

รายได้จากธุรกิจรับสร้างบ้านของ Daii ในปี 2556-2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 196.46 ล้านบาท 165.43 ล้านบาท 209.62 ล้านบาท และ 92.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รับก่อสร้างบ้านในปี 2557 ลดลง 31.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.79 เมื่อเทียบกับปี 2556 เป็นผลมาจากภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ประกอบกับหนี้สินครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น

ทั้งนี้ รายได้รับก่อสร้างบ้านในปี 2558 เพิ่มขึ้น 44.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.71 เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยมีสาเหตุมาจากการเริ่มรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินโครงการเดอะ กินซ่า ที่เปิดตัวโครงการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557 โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ได้เริ่มมีการทยอยโอนบ้านและที่ดินจำนวน 5 หลัง หลังจากก่อสร้างเสร็จจำนวนรวม 39.99 ล้านบาท ส่งผลให้ธุรกิจรับสร้างบ้านบนที่ดินของลูกค้ามีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2557 ส่วนรายได้จากธุรกิจรับสร้างบ้านของ Daii ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 ลดลง 4.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.63 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 ที่มีค่าเท่ากับ 96.83 ล้านบาท เนื่องจาก Daii มีรายได้จากการขายบ้านโครงการ The Ginza ลาดพร้าว 62 ลดลง เนื่องจากส่วนใหญ่ได้ทำการโอนแล้วเสร็จในช่วงปี 2558

รายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปของ Daii ในปี 2556-2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 33.95 ล้านบาท 25.71 ล้านบาท 22.31 ล้านบาท และ 14.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 Daii มีรายได้จากธุรกิจดังกล่าวลดลง 3.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.22 เมื่อเทียบกับปี 2557 เป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจ โดย Daii มีนโยบายกระตุ้นยอดขายของสินค้าดังกล่าว โดยการเพิ่มความหลากหลายของสินค้าที่จำหน่าย ส่วนในงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 รายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น 2.41 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 ที่มีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปเท่ากับ 11.80 ล้านบาท เป็นผลมาจากนโยบายกระตุ้นยอดขายของสินค้าดังกล่าวในปี 2558 โดยการเพิ่มความหลากหลายของสินค้าที่จำหน่าย

ต้นทุนขาย

ต้นทุนจากการขายสินค้าและการรับจ้างงานก่อสร้างของ Daii ในปี 2556-2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 270.86 ล้านบาท 234.17 ล้านบาท 264.32 ล้านบาท และ 119.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดต้นทุนจากการขายสินค้าและการรับจ้างงานก่อสร้างของ Daii ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายการ	งบการเงินรวมตรวจสอบและสอบทานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่							
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 มิ.ย. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายจากธุรกิจรั้วสำเร็จรูป	115.64	42.69	113.14	48.32	101.49	38.40	40.90	34.25
ต้นทุนขายจากธุรกิจรับสร้างบ้าน	131.92	48.70	102.60	43.81	146.57	55.45	68.90	60.47
ต้นทุนขายจากธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม	23.30	8.60	18.43	7.87	16.26	6.15	9.61	5.27
รวม	270.86	100.00	234.17	100.00	264.32	100.00	119.40	100.00

หมายเหตุ ต้นทุนจากธุรกิจรับสร้างบ้านของปี 2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 นั้น รวมต้นทุนจากธุรกิจรับสร้างปกติ ที่ Daii รับสร้างบ้านบนที่ดินของลูกค้า กับต้นทุนที่รับรู้จากการขายบ้านและที่ดินโครงการเดอะ กินซ่า ซึ่งมีลักษณะคล้ายโครงการบ้านจัดสรร ทั้งนี้มูลค่าต้นทุนที่รับรู้จากโครงการเดอะ กินซ่า มีมูลค่าเท่ากับ 32.12 ล้านบาท และ 6.30 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนหลักของธุรกิจผลิตภัณฑ์รั้วสำเร็จรูป ประกอบด้วย วัสดุดิบ อาทิเช่น หิน ปูนซีเมนต์ ทราาย และเหล็กหลอดแรงดึงสูง เป็นต้น ประมาณร้อยละ 41 ของต้นทุนขาย วัสดุสิ้นเปลือง อาทิเช่น ปูนฉาบ ปูน Skim coat และพาสเทลไม้ เป็นต้น ประมาณร้อยละ 7 ของต้นทุนขาย ค่าแรงและเงินเดือนพนักงานประมาณร้อยละ 29 ของต้นทุนขาย ค่าเสื่อมราคาประมาณร้อยละ 11 ของต้นทุนขาย และค่าเสียหายโรงงานประมาณร้อยละ 7 ของต้นทุนขาย

ต้นทุนหลักของธุรกิจรับสร้างบ้าน ประกอบด้วย วัสดุก่อสร้าง อาทิเช่น หิน ปูนซีเมนต์ ทราาย เหล็กหลอดแรงดึงสูง โครงหลังคาสำเร็จรูป และกระเบื้อง เป็นต้น ประมาณร้อยละ 32 ของต้นทุนขายและค่าแรงประมาณร้อยละ 61 ของต้นทุนขาย

ต้นทุนหลักของธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม ประกอบด้วย ค่าสินค้าประมาณร้อยละ 92 ของต้นทุนขาย และค่าขนส่งประมาณร้อยละ 8 ของต้นทุนขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ Daii ในปี 2556 – 2558 และงวด 6 เดือนของปี 2559 เท่ากับ 106.01 ล้านบาท 108.11 ล้านบาท 120.80 ล้านบาท และ 53.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 26.01 ร้อยละ 30.20 ร้อยละ 30.56 และร้อยละ 32.56 ของรายได้จากการขายสินค้าและการรับจ้างงานก่อสร้าง ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายของ Daii ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงานขาย ค่าขนส่ง ค่าโฆษณา และค่าวัสดุส่งเสริมการขาย เป็นหลัก และค่าใช้จ่ายในการบริหารของ Daii ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเช่าสำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขา ค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ และค่าเสื่อมราคา เป็นหลัก โดยในปี 2556 – 2558 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 Daii มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 41.56 ล้านบาท 41.16 ล้านบาท 48.14 ล้านบาท และ 20.29 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 64.45 ล้านบาท 66.95 ล้านบาท 72.66 ล้านบาท และ 33.53 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของ Daii ในปี 2556 -2558 และงวด 6 เดือนของปี 2559 เท่ากับ 0.65 ล้านบาท 1.31 ล้านบาท 0.83 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 ต้นทุนทางการเงินของ Daii เพิ่มขึ้น 0.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 101.54 เมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากการเช่าซื้อเครื่องจักรผลิตรั้วสำเร็จรูปรุ่น Sandy and Brick FENZER และ Daii มีเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และในปี 2558 ต้นทุนทางการเงิน

ของ Daii ลดลงเท่ากับ 0.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.98 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจาก มีการปิดยอดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, เงินเบิกเกินบัญชี และมีการปิดยอดการเช่าซื้อเครื่องจักรผลิตรั้วสำเร็จรูปรุ่น Sandy and Brick FENZER ส่งผลให้ ไนงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 Daii ไม่มีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน เนื่องจาก Daii ไม่มีหนี้สินทางการเงิน

6.2 ฐานะทางการเงิน

6.2.1 สินทรัพย์

Daii ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์รั้วสำเร็จรูป ธุรกิจรับสร้างบ้านอยู่อาศัย และธุรกิจจัดจำหน่ายและติดตั้งประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปจากโรงงานผู้ผลิตสัญชาติญี่ปุ่น โดยสินทรัพย์หลักของ Daii ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินค้าคงเหลือ และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

สินทรัพย์รวมของ Daii ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 265.80 ล้านบาท 249.54 ล้านบาท 347.69 ล้านบาท และ 336.42 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมของ Daii ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ลดลง 16.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.12 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยมีสาเหตุจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 27.86 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 5.42 ล้านบาท

สินทรัพย์รวมของ Daii ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เพิ่มขึ้น 98.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.33 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 29.67 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 11.15 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 65.65 ล้านบาท และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 23.30 ล้านบาท

สินทรัพย์รวมของ Daii ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ลดลง 11.27 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 3.24 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องจาก Daii มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 11.07 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจำนวน 11.46 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 6.15 ล้านบาท ในขณะที่สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 5.38 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 12.7 ล้านบาท

6.2.2 หนี้สิน

หนี้สินรวมของ Daii ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 141.66 ล้านบาท 108.27 ล้านบาท 88.41 ล้านบาท และ 92.09 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หนี้สินส่วนใหญ่ของ Daii เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของ Daii ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 100.66 ล้านบาท 56.83 ล้านบาท 75.84 ล้านบาท และ 76.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 Daii มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 19.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.45 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าจำนวน 8.50 ล้านบาท จาก 19.61 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็น 28.11 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คิดเป็นอัตราร้อยละ 43.35 ซึ่งเกิดจากการค้างจ่ายรายการสั่งซื้อวัสดุที่ใช้ในการผลิต เช่น เหล็ก หิน ปูน ทราย เป็นต้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้อื่นซึ่งเกิดจากการรับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากบริษัทอื่นอีก

6.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของ Daii ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 124.14 ล้านบาท 141.27 ล้านบาท 259.28 ล้านบาท และ 244.32 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 17.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.80 เมื่อ

เทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2556 เป็นผลมาจาก Daii มีกำไรสุทธิจำนวน 17.55 ล้านบาทในปี 2557 ส่วนในปี 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 118.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.54 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2557 เป็นผลมาจาก Daii มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2558 จำนวน 13.00 ล้านบาท อีกทั้งมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 30.00 ล้านบาท จากเดิม 100.00 ล้านบาท เป็น 130.00 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มูลค่า 85.11 ล้านบาท รวมทั้งมีการจ่ายเงินปันผลในปี 2558 อีกมูลค่า 10.00 ล้านบาท ส่วน ณ 30 มิถุนายน 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 14.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.77 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2558 เป็นผลมาจาก ณ 30 มิถุนายน 2559 Daii มีกำไรสะสมเท่ากับ 1.44 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 14.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.21 เมื่อเทียบกับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นผลมาจากงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 Daii มีขาดทุนสุทธิจำนวน 7.05 ล้านบาท และ Daii มีการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 6.48 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 เป็นหลัก

7. สรุปภาพรวมอุตสาหกรรม/ภาวะการแข่งขัน

7.1 ธุรกิจผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป

ในปัจจุบัน ผู้รับเหมาก่อสร้างและเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ โดยเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่เริ่มหันมาใช้ผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป เนื่องจากใช้เวลาติดตั้งรั้วน้อยกว่า และใช้แรงงานก่อสร้างน้อยกว่า ผู้บริหารของ Daii จึงประเมินว่าภาวะการแข่งขันในธุรกิจผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปยังไม่รุนแรงและมีความต้องการรั้วสำเร็จรูปจะยังคงอยู่ในระดับสูงในระยะ 5 ปีข้างหน้า โดยคู่แข่งที่มีกำลังการผลิตในระดับเดียวกับ Daii ซึ่งคาดว่าจะมีกำลังการผลิตมากกว่า 500,000 ตารางเมตรต่อปี มีเพียง 1 บริษัท คือ กลุ่มบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย ทั้งนี้ ปัจจัยหลักที่ลูกค้าพิจารณาในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป คือ ราคา คุณภาพ และความรวดเร็วในการจัดส่งสินค้า ซึ่ง Daii ได้กำหนดราคาผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปในระดับที่แข่งขันได้ และ Daii ได้ควบคุมขั้นตอนการผลิตให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพ รวมทั้ง Daii มีการรับประกันคุณภาพผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปเพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้า

ประมาณการผู้ผลิตรั้วสำเร็จรูปในประเทศไทย	จำนวนผู้ผลิต
รายใหญ่ (กำลังการผลิตมากกว่า 500,000 ตารางเมตรต่อปี)	2 บริษัท (รวม Daii)
รายกลาง (กำลังการผลิต 150,000 – 500,000 ตารางเมตรต่อปี)	2 บริษัท
รายเล็ก (กำลังการผลิตต่ำกว่า 150,000 ตารางเมตรต่อปี)	มากกว่า 20 บริษัท

ทั้งนี้ Daii สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งในธุรกิจนี้ได้โดยไม่เสียเปรียบ โดยอาศัยคุณภาพด้านสินค้า ซึ่งผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปของ Daii ได้รับการพัฒนาด้วยเทคโนโลยีการผลิตของ Daii เอง โดยประยุกต์มาจากเทคโนโลยีการผลิตคอนกรีตสำเร็จรูปของประเทศญี่ปุ่น ทำให้สามารถผลิตสินค้าที่มีคุณภาพสูง และมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว คู่แข่งไม่สามารถที่จะเลียนแบบได้ง่าย

7.2 ธุรกิจรับสร้างบ้าน

ในปี 2558 อ้างอิงจาก Daii ซึ่งเป็นสมาชิกของสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน พบว่า บริษัทที่ประกอบธุรกิจรับสร้างบ้านมีมากกว่า 40 บริษัท อย่างไรก็ตาม มีเพียง 2 ราย คือ Daii และกลุ่มบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย ที่เป็นบริษัทรับสร้างบ้านที่สร้างบ้านโดยใช้โครงสร้างสำเร็จรูปเป็นหลักและมีโรงงานผลิตโครงสร้างสำเร็จรูปเป็นของตนเอง โดยภาพรวมธุรกิจรับสร้างบ้านมีการเติบโตต่ำกว่าร้อยละ 10 ต่อปี และมีความผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจ ทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงและผันผวนสูง ฉะนั้นความสามารถในการแข่งขันขึ้นอยู่กับการวิจัยและพัฒนาระบบสำเร็จรูปจากโรงงาน

Daii ได้วิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์บ้านสำเร็จรูปกินซ่าโฮม นำเสนอสู่ตลาดในปี 2557 โดยใช้เทคโนโลยีการผลิตจากโรงงานที่สามารถประกอบเป็นบ้านสำเร็จรูปได้ทั้งหมด เพื่อแข่งขันกับบริษัทรับสร้างบ้านขนาดใหญ่ ที่นำเอาเทคโนโลยีจากต่างประเทศ ในราคาที่ถูกลงกว่าประมาณร้อยละ 50 ของราคาขายบ้านทั้งหมด ซึ่งเป็นโอกาสที่ Daii จะสามารถขยายการรับสร้างบ้านด้วยเทคโนโลยีรุ่นใหม่ และเติบโตในภาวะการแข่งขันที่สูงมากจากบริษัทรับสร้างบ้านปัจจุบัน ด้วยรวมถึงมีโอกาสเติบโตจากความนิยมสร้างบ้านสำเร็จรูปทดแทนการสร้างบ้านแบบเดิม (Conventional)

ทั้งนี้ Daii สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งในธุรกิจนี้ได้โดยไม่เสียเปรียบ โดยบ้านสำเร็จรูปของ Daii สร้างโดยโครงสร้างสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานของ Daii ทำให้โครงสร้างบ้านแข็งแรง ทนทาน อายุการใช้งานยาวนาน มีคุณภาพสูง รวมถึงสามารถประหยัดต้นทุนในการก่อสร้างบ้านไปได้มาก โดย Daii สามารถควบคุมคุณภาพได้ตั้งแต่ขั้นตอนการผลิตชิ้นส่วนจากโรงงานถึงขั้นตอนในการประกอบชิ้นส่วนเป็นตัวบ้าน

7.3 ธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป

ประตูหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป เอเทค ซึ่งมีคุณภาพสูง มีคู่แข่งหลายราย ทั้งจากผู้ผลิตภายในประเทศและผู้นำเข้าจากต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม รูปแบบของผู้ขายประตูหน้าต่างอลูมิเนียมแต่ละยี่ห้อที่มีคุณสมบัติและรูปแบบการใช้งานที่แตกต่างกัน การตัดสินใจซื้อของลูกค้าก่อสร้างบ้านระดับบน จึงอยู่ที่การให้ข้อมูลของสินค้า จุดเด่น เทคโนโลยีการผลิต ประโยชน์ต่างๆของการใช้ประตูหน้าต่างอลูมิเนียม เป็นจุดตัดสินใจ การให้บริการและความรู้ของพนักงานขายจึงมีความสำคัญต่อการขายและการตลาดเป็นอย่างมาก ผู้บริหารประเมินว่า ระดับการแข่งขันของธุรกิจประตูหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูปสำหรับก่อสร้างบ้านระดับบนในปัจจุบันอยู่ในระดับไม่รุนแรง เนื่องจากโดยทั่วไปสถาปนิกจะเป็นผู้กำหนดรูปแบบและยี่ห้อประตูหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป

7.4 อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย

ภาคอสังหาริมทรัพย์นับเป็นอุตสาหกรรมที่สำคัญและมีความสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ กล่าวคือถ้าเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศขยายตัวดี ภาคอสังหาริมทรัพย์ก็จะขยายตัวได้ดีตามไปด้วย นอกจากนี้ การที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวได้ดี ยังจะส่งผลให้อุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องเติบโตได้ดีตามไปด้วย เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสินเชื่อ รวมไปถึงภาวะการแข่งขันภายในประเทศด้วยเช่นกัน ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปัจจัยการเติบโตทางเศรษฐกิจภายในประเทศ อัตราดอกเบี้ย และราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งปัจจัยที่สำคัญดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

สรุปประมาณการเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ			
ร้อยละ	2558*	2559	2560
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	2.8	3.2 (3.1)	3.2 (3.2)
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	-0.9	0.3 (0.6)	2.0 (2.2)
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	1.1	0.8 (0.8)	1.0 (1.0)

ที่มา : รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนมิถุนายน 2559

7.5 อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง

อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างนับว่าเป็นอุตสาหกรรมที่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก เนื่องจากปริมาณความต้องการวัสดุก่อสร้างนั้นจะเปลี่ยนแปลงไปตามการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และทิศทางการเติบโตของอุตสาหกรรมก่อสร้าง โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2558 รัฐบาลได้มีการส่งเสริม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในหลายๆ ด้าน ส่งผลดีให้เกิดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคต่อเศรษฐกิจไทยในเชิงบวกมากขึ้น แม้ว่าผู้บริโภคบางส่วนยัง

ประสบกับปัญหาภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้นและระดับหนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจไทยยังคงชะลอตัวต่อเนื่องมาจากปี 2556 จึงส่งผลให้ความต้องการซื้อของตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังฟื้นตัวในระดับต่ำ ในขณะที่การลงทุนของภาคเอกชนในด้านพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมน่าจะปรับตัวได้ดีขึ้น สอดคล้องกับโครงการลงทุนจากภาครัฐที่มีความชัดเจนมากขึ้น ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการใหม่ของภาครัฐน่าจะมีการเริ่มดำเนินการได้บางส่วนในปีงบประมาณ 2559 แต่ต้องติดตามความชัดเจนในรายละเอียดของแต่ละโครงการ

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยระบุว่า การเติบโตที่ชะลอตัวของตลาดวัสดุก่อสร้างของไทยในปี 2558 มีสาเหตุสำคัญมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

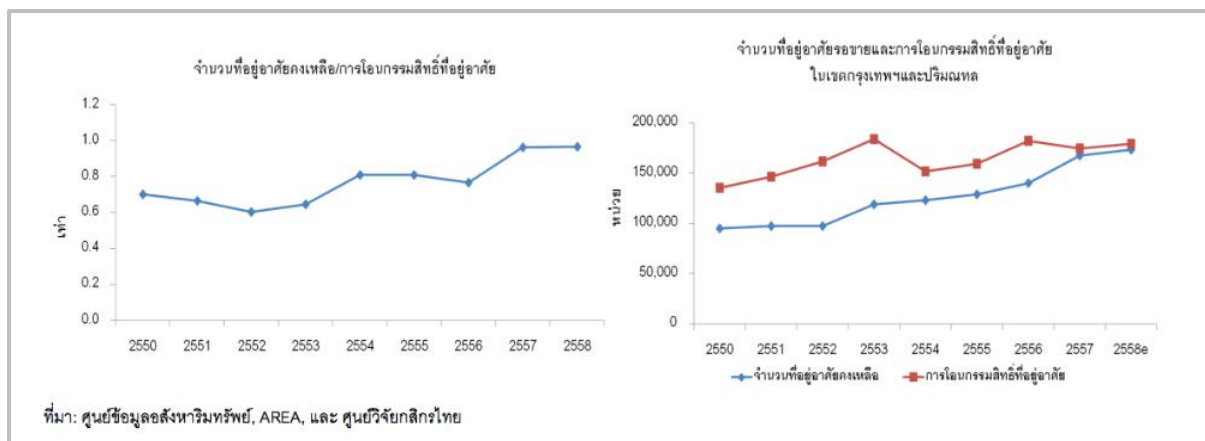
1) การชะลอตัวของการลงทุนภาครัฐ เนื่องจากปัญหาทางการเมืองที่เกิดขึ้นมาตั้งแต่ช่วงกลางปี 2557 ส่งผลกระทบต่อขั้นตอนการเบิกจ่ายงบลงทุนในแต่ละโครงการ โดยเฉพาะโครงการใหม่ เนื่องจากรัฐบาลรักษาการที่ดำรงตำแหน่งอยู่มีอำนาจในการอนุมัติโครงการที่ค่อนข้างจำกัด ส่งผลให้ความต้องการซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างลดลง โดยโครงการที่ดำเนินผ่านมาในปี 2558 หากรัฐบาลรักษาการสามารถผลักดันโครงการขนาดใหญ่ให้เริ่มกิจกรรมก่อสร้างได้อาจมีผลต่อเนื้อให้ความต้องการสินค้าวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น

2) การลงทุนในการก่อสร้างของภาคเอกชนชะลอตัวในช่วงปี 2558 เพราะสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง กล่าวคือ ความไม่ชัดเจนในนโยบายการลงทุนในภาครัฐที่สนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชนก็ส่งผลกระทบต่อภาคเอกชนชะลอการลงทุนในการก่อสร้างของภาคเอกชน ประกอบกับสภาวะเศรษฐกิจยังขาดปัจจัยสนับสนุน ทำให้กำลังการซื้อของผู้บริโภคชะลอตัวลงไปทิศทางเดียวกันกับการลงทุนของภาคเอกชน ทั้งนี้ ค่าครองชีพที่เพิ่มสูงขึ้นและระดับภาระหนี้สินครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นก็ส่งผลกระทบต่อการลงทุนหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไป ด้วยปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาทำให้มูลค่าการก่อสร้างในช่วงต้นปี 2558 ยังคงชะลอตัวลง

เครื่องชี้วัดภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

	ปี 2558e	ปี 2559f
1. จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่* (% y-o-y)	102,953 (-10.0)	101,000 - 105,500 (-1.9) – 2.5
2. จำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (% y-o-y)	179,250 3.0	178,400-182,000 (-0.5) – 1.5
3. จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน** (% y-o-y)	126,500 (-3.7)	126,000-129,800 (-0.4) – 2.6
4. จำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยคงค้างเหลือขาย*** (% y-o-y)	171,000 2.2	165,000-169,000 (-3.5) – (-1.2)

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, AREA, และคาดการณ์โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



สินเชื่อ ณ สิ้นเดือน ธ.ค. 58 ปรับตัวเพิ่มขึ้นแต่ละระดับ 10.47 ล้านล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 9.61 หมื่นล้านบาทจากเดือนก่อนหน้า (3.43%YoY) นำโดยกลุ่มธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ และกระจายไปยังทุกหมวดสินเชื่อ ทั้งสินเชื่อธุรกิจสินเชื่อเอสเอ็มอี และสินเชื่อรายย่อย แต่เป็นการปรับขึ้นด้วยผลของปัจจัยเฉพาะมากกว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะสินเชื่อรายย่อย ทั้งสินเชื่อบัตรเครดิต (ที่ขยายตัวดีจากแรงซื้อกองทุนรวม RMF/LTF และมาตรการช่วยเหลือชาติ) และสินเชื่อเช่าซื้อ (จากการเร่งซื้อรถก่อนการปรับโครงสร้างภาษีสรรพสามิต) ขณะที่สินเชื่อในกลุ่มธนาคารขนาดกลางและเล็ก ยังให้ภาพที่ปะปน แม้ว่าสินเชื่อเช่าซื้อที่เคยเป็นตัวจุดระบบ จะปรับตัวดีขึ้นก็ตาม ขณะที่เงินฝากปรับเพิ่มขึ้นหลังจากที่หดตัวเล็กน้อยในเดือนก่อนหน้า โดยแต่ละระดับ 11.20 ล้านล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 5.75 หมื่นล้านบาทจากเดือนก่อน (1.46%YoY)

ส่วนภาพรวมปี 2558 เงินให้สินเชื่อสุทธิของ 14 ธนาคารพาณิชย์ไทย เพิ่มขึ้น 3.48 แสนล้านบาทจากปี 2557 (3.43% YoY) นำโดยกลุ่มธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ โดยมีสินเชื่อผู้ประกอบการเอสเอ็มอี และสินเชื่อเพื่อลูกค้ารายย่อยเป็นตัวนำการเติบโต ขณะที่เงินฝากปี 2558 ธนาคารพาณิชย์ใช้กลยุทธ์บริหารต้นทุนดอกเบี้ยเพื่อประคองส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยในจังหวะที่สินเชื่อเติบโตชะลอลง ทำให้เติบโตเพียง 1.61 แสนล้านบาทจากปี 2557 นำโดยกลุ่มธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่และขนาดกลาง แต่เงินฝากในธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็กปรับลดลง

ทั้งนี้ สินเชื่อที่เติบโตสูงกว่าเงินฝากในปี 2558 ทำให้เครื่องชี้สภาพคล่องตึงตัวขึ้นจากปี 2557 โดยสัดส่วนเงินให้สินเชื่อรวมต่อเงินฝากรวมกับตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม (LTD+Borrowing Ratio) เพิ่มขึ้นจากระดับร้อยละ 88.68 ณ สิ้นปี 2557 มาที่ระดับร้อยละ 90.81 ในสิ้นปี 2558 และสัดส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมปรับลดลงจากระดับร้อยละ 22.32 ในปีก่อนหน้า สู่ระดับที่ระดับร้อยละ 20.10 ในปี 2558

สำหรับแนวโน้มไตรมาสที่ 1/2559 คาดว่าสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ยังมีโอกาสประคองการเติบโตได้ที่ระดับ 4.0 - 4.2%YoY ทั้งนี้ จะมีปัจจัยด้านฤดูกาลการชำระคืนสินเชื่อของภาคธุรกิจ แต่ด้วยแรงหนุนจาก 2 ปัจจัยสำคัญอันได้แก่ 1)มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่ต่อเนื่องมาจากช่วงปลายปี 2558 จะช่วยเร่งการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนและช่วยกระตุ้นสินเชื่อที่อยู่อาศัย และ 2)การเบิกใช้ซอฟต์แวร์ของผู้ประกอบการเอสเอ็มอี ส่วนทิศทางการเงินฝากนั้น คาดว่าธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ยังคงใช้กลยุทธ์การบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับต่ำเพื่อประคองความสามารถในการทำกำไร ดังนั้น การออกแคมเปญเงินฝากพิเศษ จึงน่าจะมุ่งไปที่การชดเชยแคมเปญเงินฝากประจำเดิมที่ครบกำหนดเพื่อรักษาสภาพคล่องไว้กับธนาคารมากกว่าการชิงส่วนแบ่งตลาดลูกค้าใหม่ อย่างไรก็ตาม สิ้นปีเพิ่มเติมจากไตรมาสก่อนๆ น่าจะอยู่ที่การออกแคมเปญเงินฝากพิเศษเพื่อต้อนรับช่วงเทศกาลสำคัญทั้งเทศกาลตรุษจีนและวาเลนไทน์ในช่วงต้นเดือนกุมภาพันธ์ ซึ่งเป็นปัจจัยด้านฤดูกาลของทุกปี และคงทำให้ภาพรวมสภาพคล่องไตรมาส 1/2559 อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปี 2558

เอกสารแนบ 4 : สรุปรายละเอียดสัญญาและเอกสารที่สำคัญ

1. บันทึกข้อตกลงการเข้าลงทุนในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ชื่อสัญญา	บันทึกข้อตกลงการเข้าลงทุนในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
คู่สัญญา	1. บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) 3. บริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด
วันที่ลงนาม	2 กันยายน 2559
สาระสำคัญของสัญญา	<p>1. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะให้ความร่วมมือซึ่งกันและกันอย่างเต็มที่เพื่อดำเนินการให้บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน Daii ตามโครงสร้างและเงื่อนไขของนิติกรรมการเข้าลงทุน (“นิติกรรมที่เกี่ยวข้อง”) ได้โดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายและกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. นิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ให้รวมถึงการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 Daii ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 678,999,969 หุ้น ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท โดยวิธีจัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด โดยบริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญของ Nirvana จำนวน 4,481,717 หุ้น มูลค่าไม่เกิน 2,141,999,851.84 บาท เพื่อแลกกับหุ้นเพิ่มทุนของ Daii อันจะส่งผลทำให้บริษัทฯ กลายเป็นผู้ถือหุ้นใน Daii</p> <p>2.2 ในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นของ Daii พิจารณาและอนุมัติให้ดำเนินการตามข้อ 2.1 นั้น Daii จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นของ Daii พิจารณาและอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(1) การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ของ Daii และบริษัทซึ่ง Daii เป็นผู้ถือหุ้นข้างมาก ตามรายชื่อที่บริษัทฯ จะเป็นผู้เสนอ แทนที่คณะกรรมการชุดเดิม</p> <p>(2) การแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีรายใหม่ของ Daii และบริษัทซึ่ง Daii เป็นผู้ถือหุ้นข้างมากตามรายชื่อที่บริษัทฯ จะเป็นผู้เสนอ แทนที่ผู้ตรวจสอบบัญชีรายเดิม</p> <p>(3) การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทของ Daii และ/หรือ บริษัทซึ่ง Daii เป็นผู้ถือหุ้นข้างมาก ให้เป็นชื่อใหม่ตามรายชื่อที่บริษัทฯ จะเป็นผู้เสนอ</p> <p>2.3 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของ Daii อนุมัติให้ดำเนินการตามข้อ 2.1 เงื่อนไขต่างๆ ในการได้มาซึ่งหุ้นใน Daii โดยบริษัทฯ สำเร็จลง และการดำเนินการตามข้อ 2.1 ได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอันรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อให้นิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ได้ดำเนินการไปโดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายและกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.4 Dcorp จะดำเนินการขายหุ้นที่มีอยู่ใน Daii จำนวน 45,995,952 หุ้น โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ ให้แก่บริษัทฯ ในราคาเสนอซื้อ (5.00 บาท) ทั้งนี้ การขายหุ้นดังกล่าวจะเป็นการขายในกระบวนการเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ</p> <p>2.5 Daii จะดำเนินการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ (ถ้ามี)</p> <p>2.6 เมื่อ Daii ได้มาซึ่งหุ้นของ Nirvana แล้ว จะมีการดำเนินการเพื่อให้ Nirvana โอน</p>

	<p>กิจการของตนเองทั้งหมดให้แก่ Daii ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหลักเกณฑ์ใดๆ ภายใต้ประมวลรัษฎากร</p> <p>3. Dcorp ตกลงว่าจะไม่จำหน่ายจ่ายโอนหุ้นที่ตนยังคงถืออยู่ใน Daii ภายหลังจากที่ การเข้าทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ เสร็จสิ้น ออกไปภายหลังจากที่นิติกรรมที่ เกี่ยวข้องฯ ได้ดำเนินการโดยเสร็จสมบูรณ์ตามเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ โดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายและ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้องแล้ว เป็นระยะเวลา 30 เดือน โดย Dcorp สามารถ ขายหุ้นได้ในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ไม่เกิน 3,500,000 หุ้น และสามารถขาย หุ้นได้เพิ่มจำนวนไม่เกิน 3,500,000 หุ้น ทุกๆ 6 เดือนนับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จ สมบูรณ์</p>
การบอกเลิกสัญญา	<p>1. บริษัทฯ หรือ Daii มีสิทธิยกเลิกบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และปฏิเสธไม่เข้าทำนิติ กรรมที่เกี่ยวข้องฯ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดบันทึก ข้อตกลงฉบับนี้ หากบริษัทฯ หรือ Daii พบประเด็นปัญหาใดๆ จากการตรวจสอบ สถานะกิจการ และบริษัทฯ หรือ Daii ได้ใช้ดุลยพินิจของตนในการพิจารณาแล้ว เห็นว่าเป็นประเด็นปัญหาซึ่งมีความสำคัญต่อการเข้าทำรายการของตน</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่าย หนึ่งในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงฉบับนี้</p> <p>2.2 Daii หรือ บริษัทฯ ใช้สิทธิแจ้งยกเลิกตามความในข้อ 1.</p> <p>2.3 Dcorp และ/หรือ Daii มิได้ประพฤติปฏิบัติหน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และบริษัทฯ แจ้งยกเลิกบันทึกข้อตกลงฉบับนี้</p> <p>2.4 บริษัทฯ มิได้ประพฤติปฏิบัติหน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และ Daii แจ้งยกเลิกบันทึกข้อตกลงฉบับนี้</p>

2. สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนระหว่างบริษัทฯ และ Daii

ชื่อสัญญา	สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 658,599,968 หุ้น ในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
คู่สัญญา	1. บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“ผู้จองซื้อหุ้น”) 2. บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
วันที่ลงนาม	12 ตุลาคม 2559
วันดำเนินการนิติกรรม	11 มกราคม 2560 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาทุกฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์ อักษร
สาระสำคัญของสัญญา	<p>นิติกรรมภายใต้สัญญานี้</p> <p>1. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะให้ความร่วมมือซึ่งกันและกันอย่างเต็มที่เพื่อเข้าทำและ ดำเนินนิติกรรมใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เพื่อให้วัตถุประสงค์ของ คู่สัญญาทุกฝ่ายภายใต้สัญญานี้บรรลุผลได้โดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายและกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงร่วมกันว่านิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ให้หมายถึงการเข้าทำ รายการดังต่อไปนี้</p>

	<p>2.1 Daii ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นโดยวิธีจัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัดเป็นจำนวนไม่เกิน 658,599,968 หุ้น โดยผู้จองซื้อหุ้นจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้จองซื้อหุ้นเพื่อแลกกับหุ้นเพิ่มทุน อันจะส่งผลทำให้ผู้จองซื้อหุ้นกลายเป็นผู้ถือหุ้นใน Daii</p> <p>2.2 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของ Daii อนุมัติให้ดำเนินการตามข้อ 2.1 และเงื่อนไขต่างๆ ในการได้มาซึ่งหุ้นใน Daii โดยผู้จองซื้อหุ้นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้สำเร็จลง และการดำเนินการตามข้อ 2.1 ได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอันรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ผู้จองซื้อหุ้นจะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อเสนอซื้อหุ้นของ Daii ส่วนที่เหลือทั้งหมดเพื่อให้นิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ได้ดำเนินการไปโดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายและกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.3 เมื่อ Daii ได้มาซึ่งหุ้นของ Nirvana แล้ว Daii จะดำเนินการเพื่อให้ Nirvana โอนกิจการของตนเองทั้งหมดให้แก่ Daii ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหลักเกณฑ์ใดๆ ภายใต้ประมวลรัษฎากร</p> <p>การออกและการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน</p> <p>1. Daii จะต้องดำเนินการเพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นของ Daii พิจารณาอนุมัติการดำเนินการออกหุ้นสามัญเพื่อเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Daii อีกจำนวน 1,050,599,978 หุ้น โดยมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้ ในจำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพื่อเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Daii ตามความในวรรคแรกนั้น Daii จะต้องดำเนินการเพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นของ Daii อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 658,599,968 หุ้น ("หุ้นเพิ่มทุน") ให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นโดยวิธีจัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด</p> <p>ราคาหุ้นเพิ่มทุน และการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน</p> <p>1. Daii ตกลงจะจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อหุ้น และผู้จองซื้อหุ้นตกลงจะจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 5 บาท ("ราคาจองซื้อหุ้นฯ") โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาที่รวม ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นแล้ว (ถ้ามี)</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงว่าผู้จองซื้อหุ้นจะชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจากตัวเงิน โดยผู้จองซื้อหุ้นจะชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวด้วยทรัพย์สินของผู้จองซื้อหุ้น ทั้งนี้ คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงและรับทราบว่ามูลค่าของทรัพย์สินของผู้จองซื้อหุ้นแต่ละรายการที่จะใช้ในการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นดังนี้</p> <p>2.1 มูลค่าหุ้น Nirvana 455.18 บาท ต่อหุ้น รวมเป็น 2,039,999,858.89 บาท</p> <p>2.2 มูลค่าที่ดินบางรักใหญ่ 394,860,000 บาท</p> <p>2.3 มูลค่าที่ดินรัตนาริเบอร์ต 858,140,000 บาท</p>
เงื่อนไขบังคับก่อน	<p>1. มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ Daii Daii จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระต่างๆ ดังต่อไปนี้ โดย</p>

	<p>ถูกต้องตามกฎหมายก่อนหรือในวันดำเนินการนิติกรรมฯ เพื่อให้สามารถดำเนินการนิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ได้โดยสอดคล้องกับสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Daii หนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนดังกล่าว 1.2 อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ให้แก่บุคคลในวงจำกัด 1.3 อนุมัติให้ Daii เป็นผู้รับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหลักเกณฑ์ใดๆ ภายใต้ประมวลรัษฎากร <p>2. การเรียกประชุมคณะกรรมการ ของ Daii</p> <p>Daii ได้เรียกประชุมคณะกรรมการซึ่งจะประชุมในวันดำเนินการนิติกรรมฯ เพื่อพิจารณาวาระต่างๆ ดังต่อไปนี้ โดยถูกต้องตามกฎหมาย</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.1 การรับทราบการลาออกของกรรมการปัจจุบันของ Daii จำนวน 7 ราย 2.2 อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ของ Daii แทนกรรมการที่ลาออก การเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ Daii ตามเงื่อนไขที่ผู้จองซื้อหุ้นแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันดำเนินการนิติกรรม 2.3 อนุมัติการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในบัญชีธนาคารของ Daii ตามเงื่อนไขที่ผู้จองซื้อหุ้นแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันดำเนินการนิติกรรม <p>3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในเครือของ Daii</p> <p>Daii จะต้องดำเนินการให้บริษัทในเครือของ Daii ได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในเครือของ Daii ในวาระดังต่อไปนี้โดยถูกต้องตามกฎหมายก่อนหรือในวันดำเนินการนิติกรรม เพื่อให้สามารถดำเนินการนิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ได้โดยสอดคล้องกับสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.1 การรับทราบการลาออกของกรรมการ 3.2 อนุมัติการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการ (ถ้ามี) ตามเงื่อนไขที่ผู้จองซื้อหุ้นแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันดำเนินการนิติกรรม 3.3 อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ลาออก การเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท และการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในบัญชีธนาคารของบริษัท ตามเงื่อนไขที่ผู้จองซื้อหุ้นแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันดำเนินการนิติกรรม 3.4 อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทและแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ตามเงื่อนไขที่ผู้จองซื้อหุ้นแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันดำเนินการนิติกรรม 3.5 การเปลี่ยนผู้สอบบัญชี ตามเงื่อนไขที่ผู้จองซื้อหุ้นแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันดำเนินการนิติกรรม <p>4. การดำเนินการของผู้จองซื้อหุ้น</p> <p>ผู้จองซื้อหุ้นจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้โดยถูกต้องตามกฎหมายก่อนหรือในวันดำเนินการนิติกรรม เว้นแต่ Daii จะได้ผ่อนผัน เปลี่ยนแปลง ยกเลิกทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> 4.1 ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายของ Nirvana ตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น Nirvana ลงนามในหนังสือสลัทธิ โดยยินยอมให้จำหน่ายหุ้นของ Nirvana ให้แก่ Daii และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่ Daii
--	--

	<p>4.2 ดำเนินการให้ได้รับหนังสือยินยอมจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด สำหรับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นอันเป็นผลจากการดำเนินการภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่ Daii</p> <p>4.3 ดำเนินการให้ Nirvana และบริษัทในเครือของ Nirvana ที่เกี่ยวข้อง ได้รับหนังสือยินยอมสำหรับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นอันเป็นผลจากการดำเนินการภายใต้สัญญาฉบับนี้จากรณาการผู้ถือหุ้นเงิน</p> <p>5. การดำเนินการของ Daii</p> <p>Daii จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้โดยถูกต้องตามกฎหมายก่อนหรือในวันดำเนินการนิติกรรม เว้นแต่ผู้จองซื้อหุ้นจะได้ผ่อนผัน เปลี่ยนแปลง ยกเลิกทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>5.1 ดำเนินการให้ Daii ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเพื่อ (1) เพิ่มจำนวนอาคารที่ใช้ในกิจการโรงงาน (2) ขยายกำลังการผลิตให้ครอบคลุมเครื่องจักรที่ใช้ในการดำเนินกิจการทั้งหมดของโรงงาน</p> <p>5.2 ดำเนินการให้ Daii ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ซึ่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับการใช้อาคาร (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการของ Daii และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 99/2551 109/2551 32/2559 และ 84/2557</p> <p>5.3 ดำเนินการให้บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด แจ้งบริษัท ลิกซิล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาซื้อขายกรอบประตูและหน้าต่างอะลูมิเนียม ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546 ถึงการเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด อันเป็นผลจากการดำเนินการภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <p>5.4 ดำเนินการให้ บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด ได้รับหนังสือยืนยันจากบริษัท พรีเมียร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ว่าตกลงยินยอมยกเลิกบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการร่วมพัฒนาโครงการ เดอะกินซ่า @ตากสิน อเวนิว ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2559 แล้ว และบริษัท กินซ่าโฮม จำกัด ไม่มีภาระและหน้าที่ใดๆ ตามสัญญาดังกล่าวอีก</p> <p>6. การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย</p> <p>ไม่มีกฎหมาย ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดที่ถูกประกาศใช้ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าจะถูกประกาศใช้หลังวันที่ในสัญญาฉบับนี้ อันมีผลบังคับ หรือจำกัดการกระทำการบางอย่าง หรือหลายอย่างของคู่สัญญาซึ่งส่งผลให้คู่สัญญาไม่อาจบรรลุตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้โดยสมบูรณ์ เช่น ห้ามไม่ให้ผู้จองซื้อหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น</p> <p>7. การได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>Daii ต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ Daii สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด ได้โดยถูกต้องและสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ</p> <p>8. การจำหน่ายการลงทุนของ Daii</p> <p>Daii จะต้องดำเนินการจำหน่ายการลงทุนใน บริษัท แอเรีย ว้าว จำกัด และยกเลิก</p>
--	--

	<p>ข้อผูกพันใดๆ ซึ่ง Daii และ/หรือ บริษัทในเครือของ Daii ผูกพันตนไว้เกี่ยวกับโครงการ Cost.Fit โดยต้องดำเนินการให้ถูกต้องและสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และแสดงหลักฐานของการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อหุ้น</p>
<p>การบอกเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เว้นแต่มีการระบุเป็นอย่างอื่นอย่างชัดแจ้งในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ก่อนวันดำเนินการนิติกรรม หากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา”) โดยเข้าข่ายอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดฝ่าฝืน กระทำผิด หรือละเว้นการกระทำตามข้อกำหนดที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขความผิดพลาด บกพร่องดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 1.2 มีข้อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับใด และ/หรือ คำสั่งหรือการกระทำใดๆ ของหน่วยงานราชการ ซึ่งมีผลเป็นการขัดขวางไม่ให้นิติกรรมใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ สามารถกระทำได้ตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญา หรือ ห้ามไม่ให้ผู้จองซื้อหุ้นซื้อหุ้นเพิ่มทุน หรือห้ามไม่ให้ Daii ขายหุ้นดังกล่าว 1.3 คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดถูกฟ้องล้มละลาย มีคำขอฟื้นฟูกิจการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่ามีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ตามสัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาตามที่ระบุในข้อ 1. คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน 3. ในกรณีที่ มีเหตุการณ์ที่เป็นผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รายได้ และ/หรือ การดำเนินธุรกิจของ Daii ก่อนวันดำเนินการนิติกรรม ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเกี่ยวเนื่องกับ การดำเนินธุรกิจโดยปกติของ Daii หรือไม่ก็ตาม ผู้จองซื้อหุ้นอาจมีหนังสือแจ้ง Daii ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เพื่อให้ Daii แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวให้หมดสิ้นลงภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้จองซื้อหุ้นได้แจ้งเป็นหนังสือข้างต้น <p>ทั้งนี้ หาก Daii ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้จองซื้อหุ้นมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ Daii ทราบ แต่หาก Daii ดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะกำหนดวันดำเนินการนิติกรรมใหม่ ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันดำเนินการนิติกรรมที่กำหนดไว้เดิม</p>

3. สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนระหว่างผู้ถือหุ้นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ และ Daii

<p>ชื่อสัญญา</p>	<p>สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 392,000,010 หุ้น ในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p>
<p>คู่สัญญา</p>	<p>1. ผู้ถือหุ้นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ (“ผู้จองซื้อหุ้น”)</p>

	2. บริษัท ไตอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
วันที่ลงนาม	12 ตุลาคม 2559
วันดำเนินการนิติกรรม	11 มกราคม 2560 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาทุกฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร
สาระสำคัญของสัญญา	<p>นิติกรรมภายใต้สัญญานับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะให้ความร่วมมือซึ่งกันและกันอย่างเต็มที่เพื่อเข้าทำและดำเนินนิติกรรมใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ เพื่อให้วัตถุประสงค์ของคู่สัญญาทุกฝ่ายภายใต้สัญญานับนี้บรรลุผลได้โดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายและกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงร่วมกันว่านิติกรรมที่เกี่ยวข้องๆ ให้หมายถึงการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> Daii ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นโดยวิธีจัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัดเป็นจำนวนไม่เกิน 392,000,010 หุ้น โดยผู้จองซื้อหุ้นจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้จองซื้อหุ้นเพื่อแลกกับหุ้นเพิ่มทุน อันจะส่งผลทำให้ผู้จองซื้อหุ้นกลายเป็นผู้ถือหุ้นใน Daii ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของ Daii อนุมัติให้ดำเนินการตามข้อ 2.1 และเงื่อนไขต่างๆ ในการได้มาซึ่งหุ้นใน Daii โดยผู้จองซื้อหุ้นตามที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ได้สำเร็จลง และการดำเนินการตามข้อ 2.1 ได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอันรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ผู้จองซื้อหุ้นจะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อเสนอซื้อหุ้นของ Daii ส่วนที่เหลือทั้งหมดเพื่อให้นิติกรรมที่เกี่ยวข้องๆ ได้ดำเนินการไปโดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ กฎหมายและกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เมื่อ Daii ได้มาซึ่งหุ้นของ Nirvana แล้ว Daii จะดำเนินการเพื่อให้ Nirvana โอนกิจการของตนเองทั้งหมดให้แก่ Daii ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงหลักเกณฑ์ใดๆ ภายใต้ประมวลรัษฎากร <p>การออกและการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> Daii จะต้องดำเนินการเพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นของ Daii พิจารณาอนุมัติการดำเนินการออกหุ้นสามัญเพื่อเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Daii อีกจำนวน 1,050,599,978 หุ้น โดยมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้ ในจำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพื่อเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Daii ตามความในวรรคแรกนั้น Daii จะต้องดำเนินการเพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นของ Daii อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 392,000,010 หุ้น ("หุ้นเพิ่มทุน") ให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นโดยวิธีจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด <p>ราคาหุ้นเพิ่มทุน และการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> Daii ตกลงจะจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้จองซื้อหุ้น และผู้จองซื้อหุ้นตกลงจะจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 5 บาท ("ราคาจองซื้อหุ้น") โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาที่รวม ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้

	<p>จองซื้อหุ้นแล้ว (ถ้ามี)</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงว่าผู้จองซื้อหุ้นจะชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจากตัวเงิน โดยผู้จองซื้อหุ้นจะชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวด้วยทรัพย์สินของผู้จองซื้อหุ้น ทั้งนี้ คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงและรับทราบว่ามูลค่าหุ้น Nirvana ที่จะใช้ในการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนภายใต้สัญญาฉบับนี้ได้แก่ 455.18 บาท รวมเป็นมูลค่าทรัพย์สินของผู้จองซื้อหุ้นฯ ทั้งหมด 1,960,000,141.11 บาท</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ Daii <p>Daii จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระต่างๆ ดังต่อไปนี้ โดยถูกต้องตามกฎหมายก่อนหรือในวันดำเนินการนิติกรรมฯ เพื่อให้สามารถดำเนินการนิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ได้โดยสอดคล้องกับสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Daii หนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนดังกล่าว 1.2 อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ให้แก่บุคคลในวงจำกัด 1.3 อนุมัติให้ Daii เป็นผู้รับโอนกิจการทั้งหมดของ Nirvana ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหลักเกณฑ์ใดๆ ภายใต้ประมวลรัษฎากร 2. การเรียกประชุมคณะกรรมการ ของ Daii <p>Daii ได้เรียกประชุมคณะกรรมการซึ่งจะประชุมในวันดำเนินการนิติกรรมฯ เพื่อพิจารณาวาระต่างๆ ดังต่อไปนี้ โดยถูกต้องตามกฎหมาย</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.1 การรับทราบการลาออกของกรรมการปัจจุบันของ Daii จำนวน 7 ราย 2.2 อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ของ Daii แทนกรรมการที่ลาออก การเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ Daii 2.3 อนุมัติการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในบัญชีธนาคารของ Daii 3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในเครือของ Daii <p>Daii จะต้องดำเนินการให้บริษัทในเครือของ Daii ได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในเครือของ Daii ในวาระดังต่อไปนี้โดยถูกต้องตามกฎหมายก่อนหรือในวันดำเนินการนิติกรรม เพื่อให้สามารถดำเนินการนิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ได้โดยสอดคล้องกับสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.1 การรับทราบการลาออกของกรรมการ 3.2 อนุมัติการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการ (ถ้ามี) 3.3 อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ลาออก การเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท และการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในบัญชีธนาคารของบริษัท 3.4 อนุมัติการเปลี่ยนชื่อบริษัทและแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 3.5 การเปลี่ยนผู้สอบบัญชี 4. การดำเนินการของผู้จองซื้อหุ้น <p>ผู้จองซื้อหุ้นจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้โดยถูกต้องตามกฎหมายก่อนหรือในวันดำเนินการนิติกรรม เว้นแต่ Daii จะได้ผ่อนผัน เปลี่ยนแปลง ยกเลิกทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> 4.1 ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายของ Nirvana ตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น Nirvana

	<p>ลงนามในหนังสือสละสิทธิ โดยยินยอมให้จำหน่ายหุ้นของ Nirvana ให้แก่ Daii และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่ Daii</p> <p>4.2 ดำเนินการให้ได้รับหนังสือยินยอมจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด สำหรับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นอันเป็นผลจากการดำเนินการภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่ Daii</p> <p>4.3 ดำเนินการให้ Nirvana และบริษัทในเครือของ Nirvana ที่เกี่ยวข้อง ได้รับหนังสือยินยอมสำหรับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นอันเป็นผลจากการดำเนินการภายใต้สัญญาฉบับนี้จากธนาคารผู้ให้กู้ยืมเงิน</p> <p>5. การดำเนินการของ Daii</p> <p>Daii จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้โดยถูกต้องตามกฎหมายก่อนหรือในวันดำเนินการนิติกรรม เว้นแต่ผู้จองซื้อหุ้นจะได้ผ่อนผัน เปลี่ยนแปลง ยกเลิกทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>5.1 ดำเนินการให้ Daii ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเพื่อ (1) เพิ่มจำนวนอาคารที่ใช้ในกิจการโรงงาน (2) ขยายกำลังการผลิตให้ครอบคลุมเครื่องจักรที่ใช้ในการดำเนินกิจการทั้งหมดของโรงงาน</p> <p>5.2 ดำเนินการให้ Daii ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ซึ่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับการใช้อาคาร (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการของ Daii และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 99/2551 109/2551 32/2559 และ 84/2557</p> <p>5.3 ดำเนินการให้บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด แจ้งบริษัท ลิกซิล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาซื้อขายกรอบประตูและหน้าต่างอะลูมิเนียม ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546 ถึงการเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด อันเป็นผลจากการดำเนินการภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <p>5.4 ดำเนินการให้ บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด ได้รับหนังสือยืนยันจากบริษัท พรีเมียร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ว่าตกลงยินยอมยกเลิกบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการร่วมพัฒนาโครงการ เดอะกินซ่า @ตากสิน อเวนิว ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2559 แล้ว และบริษัท กินซ่าโฮม จำกัด ไม่มีภาระและหน้าที่ใดๆ ตามสัญญาดังกล่าวอีก</p> <p>6. การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย</p> <p>ไม่มีกฎหมาย ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดที่ถูกประกาศใช้ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าจะถูกประกาศใช้หลังวันที่ในสัญญาฉบับนี้ อันมีผลบังคับ หรือจำกัดการกระทำการบางอย่าง หรือหลายอย่างของคู่สัญญาซึ่งส่งผลให้คู่สัญญาไม่อาจบรรลุตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้โดยสมบูรณ์ เช่น ห้ามไม่ให้ผู้จองซื้อหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น</p> <p>7. การได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>Daii ต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ Daii สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด ได้โดยถูกต้องและสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p>
--	---

	<p>8. การจำหน่ายการลงทุนของ Daii</p> <p>Daii จะต้องดำเนินการจำหน่ายการลงทุนใน บริษัท แอเรีย ว้าว จำกัด และยกเลิกข้อผูกพันใดๆ ซึ่ง Daii และ/หรือ บริษัทในเครือของ Daii ผูกพันตนไว้เกี่ยวกับโครงการ Cost.Fit โดยต้องดำเนินการให้ถูกต้องและสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และแสดงหลักฐานของการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อหุ้น</p>
<p>การบอกเลิกสัญญา</p>	<p>1. เว้นแต่มีการระบุเป็นอย่างอื่นอย่างชัดแจ้งในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ก่อนวันดำเนินการนิติกรรม หากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา”) โดยเข้าข่ายอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่างดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดฝ่าฝืน กระทำผิด หรือละเว้นการกระทำตามข้อกำหนดที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขความผิดพลาด บกพร่องดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>1.2 มีข้อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับใด และ/หรือ คำสั่งหรือการกระทำใดๆ ของหน่วยงานราชการ ซึ่งมีผลเป็นการขัดขวางไม่ให้นิติกรรมใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ สามารถกระทำได้ตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญา หรือ ห้ามไม่ให้ผู้จองซื้อหุ้นซื้อหุ้นเพิ่มทุน หรือห้ามไม่ให้ Daii ขายหุ้นดังกล่าว</p> <p>1.3 คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดถูกฟ้องล้มละลาย มีคำขอฟื้นฟูกิจการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่ามีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาตามที่ระบุในข้อ 1. คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>3. ในกรณีที่ มีเหตุการณ์ที่เป็นผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รายได้ และ/หรือ การดำเนินธุรกิจของ Daii ก่อนวันดำเนินการนิติกรรม ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเกี่ยวเนื่องกับ การดำเนินธุรกิจโดยปกติของ Daii หรือไม่ก็ตาม ผู้จองซื้อหุ้นอาจมีหนังสือแจ้ง Daii ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เพื่อให้ Daii แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวให้หมดสิ้นลงภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้จองซื้อหุ้นได้แจ้งเป็นหนังสือข้างต้น</p> <p>ทั้งนี้ หาก Daii ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้จองซื้อหุ้นมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ Daii ทราบ แต่หาก Daii ดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะกำหนดวันดำเนินการนิติกรรมใหม่ ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันดำเนินการนิติกรรมที่กำหนดไว้เดิม</p>

4. สัญญาให้ค้ำรับรองของบริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด แก่บริษัทฯ

<p>ชื่อสัญญา</p>	<p>สัญญาให้ค้ำรับรองของบริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด</p>
<p>คู่สัญญา</p>	<p>1. บริษัทฯ (“ผู้จองซื้อหุ้น”)</p>

	2. บริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด
วันที่ลงนาม	12 ตุลาคม 2559
สาระสำคัญของสัญญา	<p>คำรับรองของ Dcorp ต่อผู้จองซื้อหุ้นเกี่ยวกับ Daii และบริษัทในเครือของ Daii</p> <p>Dcorp ตกลงเข้าทำสัญญานับนี้เพื่อรับรองและจะรับผิดชอบใช้ต่อผู้จองซื้อหุ้นว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> Dcorp จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ Daii และบริษัทในเครือของ Daii ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดเห็นว่า Dcorp ไม่สามารถลงคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ Daii เพื่ออนุมัติการเข้าทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ได้ ผู้จองซื้อหุ้นตกลงว่ากรณีดังกล่าวมิให้เป็นกรณีก่อทำผิดสัญญาของ Daii ตามสัญญาจองซื้อหุ้นฯ หรือของ Dcorp ตามสัญญานับนี้ Daii และบริษัทในเครือของ Daii มีสถานะเป็นไปตามคำรับรองและคำยืนยัน <p>ข้อตกลงเกี่ยวกับ Daii</p> <ol style="list-style-type: none"> Dcorp ตกลงจะดำเนินการขายหุ้นที่มีอยู่ใน Daii จำนวนไม่เกิน 45,995,952 หุ้น โดยปราศจากภาวะผูกพันใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหุ้น ในราคาต่อหุ้นเท่ากับราคาจองซื้อหุ้นฯ ทั้งนี้ การขายหุ้นดังกล่าวจะเป็นการขายในกระบวนการเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหุ้น คู่สัญญาทุกฝ่ายรับทราบว่าผู้จองซื้อหุ้น ประสงค์จะเข้าทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ เนื่องจากผู้จองซื้อหุ้น เชื่อมั่นในความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจของ Daii ซึ่งได้รับการวางรากฐานไว้โดย Dcorp ดังนั้น Dcorp ตกลงว่าจะไม่จำหน่ายจ่ายโอนหุ้นที่ตนยังคงถืออยู่ใน Daii ภายหลังจากที่วันที่นิติกรรมเสร็จสมบูรณ์ เป็นระยะเวลา 30 เดือน โดย Dcorp สามารถขายหุ้นได้ในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ไม่เกิน 3,500,000 หุ้น และสามารถขายหุ้นได้เพิ่มจำนวนไม่เกิน 3,500,000 หุ้น ทุกๆ 6 เดือนนับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ภายหลังจากที่นิติกรรมเสร็จสมบูรณ์ไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่นิติกรรมเสร็จสมบูรณ์ Dcorp จะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่เพื่อให้ผู้จองซื้อหุ้นสามารถเข้าดำเนินการและบริหาร Daii และบริษัทในเครือของ Daii รวมถึงดำเนินการถ่ายโอนการบริหารจัดการ การควบคุม การสั่งการพนักงาน และการประกอบกิจการประจำวันของ Daii เพื่อให้กรรมการและผู้บริหารชุดใหม่ ของ Daii และบริษัทในเครือของ Daii ซึ่งจะได้รับการแต่งตั้งโดยผู้จองซื้อหุ้นได้ สามารถประกอบธุรกิจของ Daii และบริษัทในเครือของ Daii ต่อไปได้อย่างราบรื่น <p>ข้อจำกัดความรับผิดชอบของ Dcorp</p> <ol style="list-style-type: none"> คู่สัญญาตกลงว่า หากมีกรณีที่ Daii และ/หรือ บริษัทในเครือของ Daii มิได้มีสถานะเป็นไปตามคำรับรอง และผู้จองซื้อหุ้นประสงค์จะเรียกร้องค่าเสียหายจาก Dcorp เนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้จองซื้อหุ้นจะต้องดำเนินการใช้สิทธิเรียกร้องโดยจะต้องดำเนินการแจ้ง Dcorp เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนการดำเนินการตามกฎหมายใดๆ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่นิติกรรมเสร็จสมบูรณ์ คู่สัญญาตกลงว่า ผู้จองซื้อหุ้นจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจาก Dcorp และ Dcorp จะรับผิดชอบใช้ในกรณีที่มูลค่าของความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้จองซื้อหุ้นจากการที่ Daii และ/หรือ บริษัทในเครือของ Daii มิได้มีสถานะเป็นไปตามคำ

	<p>รับรองนั้น ต้องมีมูลค่าของความเสียหายในแต่ละครั้งรวมแล้ว (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุใดเหตุหนึ่งหรือหลายเหตุรวมกัน) เป็นมูลค่าอย่างน้อย 3,000,000 บาท</p> <p>3. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า Dcorp จะมีความรับผิดชอบในจำนวนเงินตามสัญญาฉบับนี้ทั้งหมดไม่เกิน 18,806,395.54 บาท</p> <p>4. หากมีกรณีที่ Daii และ/หรือ บริษัทในเครือของ Daii มิได้มีสถานะเป็นไปตามคำรับรอง และผู้จองซื้อหุ้นได้ใช้สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจาก Daii และได้รับชำระค่าเสียหายมาแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อหุ้นไม่มีสิทธิเรียกร้องต่อ Dcorp ในจำนวนที่ได้รับชำระค่าเสียหายจาก Daii ในมูลเหตุเดียวกันนี้อีก</p>
--	--

5. สัญญาให้คำรับรองของบริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด แก่ผู้ถือหุ้นของ Nirvana นอกเหนือจากบริษัทฯ

ชื่อสัญญา	สัญญาให้คำรับรองของบริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทฯ (“ผู้จองซื้อหุ้น”) 2. บริษัท ดีคอร์ป กรุ๊ป จำกัด
วันที่ลงนาม	12 ตุลาคม 2559
สาระสำคัญของสัญญา	<p>คำรับรองของ Dcorp ต่อผู้จองซื้อหุ้นเกี่ยวกับ Daii และบริษัทในเครือของ Daii</p> <p>Dcorp ตกลงเข้าทำสัญญานี้เพื่อรับรองและจะรับผิดชอบใช้ต่อผู้จองซื้อหุ้นว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dcorp จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ Daii และบริษัทในเครือของ Daii ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดเห็นว่า Dcorp ไม่สามารถลงคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ Daii เพื่ออนุมัติการเข้าทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องฯ ได้ ผู้จองซื้อหุ้นตกลงว่ากรณีดังกล่าวมิให้เป็นกรณีก่อให้เกิดสัญญาของ Daii ตามสัญญาจองซื้อหุ้นฯ หรือของ Dcorp ตามสัญญานี้ 2. Daii และบริษัทในเครือของ Daii มีสถานะเป็นไปตามคำรับรองและคำยืนยัน <p>ข้อจำกัดความรับผิดชอบของ Dcorp</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงว่า หากมีกรณีที่ Daii และ/หรือ บริษัทในเครือของ Daii มิได้มีสถานะเป็นไปตามคำรับรอง และผู้จองซื้อหุ้นประสงค์จะเรียกร้องค่าเสียหายจาก Dcorp เนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้จองซื้อหุ้นจะต้องดำเนินการใช้สิทธิเรียกร้องโดยจะต้องดำเนินการแจ้ง Dcorp เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนการดำเนินการตามกฎหมายใดๆ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่นิติกรรมเสร็จสมบูรณ์ 2. คู่สัญญาตกลงว่า ผู้จองซื้อหุ้นจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจาก Dcorp และ Dcorp จะรับผิดชอบใช้กรณีที่มูลค่าของความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้จองซื้อหุ้นจากการที่ Daii และ/หรือ บริษัทในเครือของ Daii มิได้มีสถานะเป็นไปตามคำรับรองนั้น ต้องมีมูลค่าของความเสียหายในแต่ละครั้งรวมแล้ว (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุใดเหตุหนึ่งหรือหลายเหตุรวมกัน) เป็นมูลค่าอย่างน้อย 3,000,000 บาท 3. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า Dcorp จะมีความรับผิดชอบในจำนวนเงินตามสัญญาฉบับนี้ทั้งหมดไม่เกิน 11,193,604.46 บาท 4. หากมีกรณีที่ Daii และ/หรือ บริษัทในเครือของ Daii มิได้มีสถานะเป็นไปตามคำรับรอง และผู้จองซื้อหุ้นได้ใช้สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจาก Daii และได้รับชำระค่าเสียหายมาแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อหุ้นไม่มีสิทธิเรียกร้องต่อ Dcorp ใน

	จำนวนที่ได้รับชำระค่าเสียหายจาก Daii ในมูลเหตุเดียวกันนั้นอีก
--	---

6. รายงานการเข้าศึกษาประเด็นทางการเงินและภาษี จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินและภาษีแห่งหนึ่ง

ชื่อรายงาน	Project Diamond: Financial and tax due diligence report
วันที่จัดทำรายงาน	3 ตุลาคม 2559
ข้อสังเกตจากผู้จัดทำรายงานเกี่ยวกับประเด็นทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daii มีรายได้ อัตรากำไรขั้นต้น กำไรจากการดำเนินงาน กำไรก่อนค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย และกำไรสุทธิที่ลดลง โดยมีรายได้รวมสำหรับงวดการดำเนินงาน 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 165.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ 204.5 ล้านบาท รวมทั้งยังมีผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ขาดทุนสุทธิ 7.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการแข่งขันด้านราคาอย่างรุนแรงของกลุ่มคู่แข่งสำหรับธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์รีว ทั้งนี้ ผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้เข้าซื้อควรพิจารณาการลดลงของรายได้ ความเป็นไปได้ในการรับรู้รายได้ตามแผนที่วางไว้ และพิจารณาถึงแผนธุรกิจของ Daii สำหรับการปรับปรุงผลการดำเนินงานของ Daii ต่อไป 2. ธุรกิจรับสร้างบ้านและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ Daii มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยเฉลี่ยต่ำกว่าอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธุรกิจดังกล่าวข้างต้นเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ปี 2557 ถึงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้เข้าซื้อควรเข้าพิจารณาถึงแผนการดำเนินงานของ Daii และพิจารณาปรับปรุงแผนธุรกิจเพื่อให้สามารถลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจดังกล่าว 3. Daii และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสะสม โดยมีสาเหตุมาจากการสงครามราคาที่ยืดเยื้อสำหรับธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์รีว และอัตรากำไรของธุรกิจรับสร้างบ้านและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่าผู้เข้าซื้อควรเข้าพิจารณาถึงแผนการดำเนินงานของ Daii และพิจารณาถึงแผนธุรกิจของ Daii สำหรับการปรับปรุงผลการดำเนินงานของ Daii ต่อไป 4. Daii มีความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้าน้อยราย โดยลูกค้า 10 อันดับแรก (ไม่รวมบุคคลที่เกี่ยวข้อง) มีสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 61.8 ถึงร้อยละ 72.3 สำหรับปี 2557 ถึงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า Daii อาจได้รับผลกระทบด้านการลดลงของผลการดำเนินงานกรณีสูญเสียลูกค้าจากกลุ่ม 10 อันดับแรก โดยผู้เข้าซื้อควรเจรจากับ Daii เรื่องแผนการพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้าหลัก รวมถึงการเข้าทำสัญญาทางการค้ากับลูกค้าหลัก 5. Daii มีอัตราการใช้เครื่องจักรที่ต่ำเมื่อเทียบกับกำลังการผลิตที่สามารถผลิตได้ โดยมีอัตราการใช้อยู่ที่ร้อยละ 28.7 ถึงร้อยละ 43.5 สำหรับปี 2557 ถึงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้เข้าซื้อควรเข้าพิจารณาถึงแผนการดำเนินงานของ Daii

	<p>และกระตุ้นให้อัตราการใช้งานของเครื่องจักรเพิ่มขึ้น</p> <p>6. Daii มีการทำประกันสำหรับสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์เคลื่อนที่คิดเป็นวงเงินคุ้มครองต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์เคลื่อนที่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้เข้าซื้อควรพิจารณาการทำประกันสำหรับสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์เคลื่อนที่เพียงพอเพื่อป้องกันผลขาดทุนกรณีที่มีความเสียหายในภายหลัง</p> <p>7. Daii มีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงาน โดยภาระผูกพันส่วนใหญ่แบ่งเป็นภาระจากสัญญาเช่าดำเนินงาน และภาระผูกพันอื่นๆ รวมทั้งมีวงเงินกับสถาบันการเงินจำนวน 26.0 ล้านบาทแต่ไม่ได้มีการเบิกใช้ ทั้งนี้ ผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้ซื้อควรเจรจาให้ Daii ออกหนังสือยืนยันหรือให้ระบุเป็นข้อความในสัญญาซื้อขายหุ้นว่า Daii ได้มีการเปิดเผยข้อมูลภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานถูกต้องและครบถ้วน</p> <p>8. Daii มีรายการระหว่างกันกับบริษัทในกลุ่ม โดยแบ่งเป็นรายได้จากการดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมในการบริหาร รวมทั้งหนี้สินระหว่างกันที่มีการติดดอกเบี้ย โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้ซื้อควรตรวจสอบให้เชื่อมั่นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวตั้งอยู่บนพื้นฐานของราคาซื้อขายที่เหมาะสม และควรเจรจาให้ Daii ออกหนังสือยืนยันว่า Daii ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันถูกต้องและครบถ้วน</p> <p>9. ผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้ซื้ออาจจะต้องจัดทำกรประเมิน Price Purchase Allocation สำหรับการเข้าซื้อหุ้นของ Daii ในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง</p> <p>10. ผู้จัดทำรายงานได้สัมภาษณ์ผู้บริหารของ Daii เกี่ยวกับการให้การรับประกันคุณภาพของสินค้า โดยพบว่ายังไม่เคยมีลูกค้ามาขอใช้การเคลมประกันสินค้ากับ Daii ทั้งแต่มีการก่อตั้งบริษัท</p>
<p>ข้อสังเกตจากผู้จัดทำรายงานเกี่ยวกับประเด็นทางภาษี</p>	<p>1. ผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้เข้าซื้อควรตรวจสอบเพื่อให้เชื่อมั่นว่า Daii และบริษัทในกลุ่มได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขสำหรับการผ่อนผันทางภาษี ตามกฎหมายทางภาษีที่ออกโดยกระทรวงการคลัง ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 สำหรับกิจการที่มีรายได้รวมต่ำกว่า 500.0 ล้านบาทสำหรับงวดบัญชีก่อนหรือสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 โดยผู้ซื้อควรระบุเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อปกป้องผลกระทบที่อาจเกิดจากภาระภาษีในอดีตของ Daii และบริษัทในกลุ่ม ซึ่งอาจมีการเรียกคืนภาษีย้อนหลังกรณีที่ไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขสำหรับการผ่อนผันทางภาษีอย่างครบถ้วน</p> <p>2. ผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า Daii อาจมีภาระภาษีเพิ่มเติมเนื่องจาก โครงการ The Ginza ลาดพร้าว 62 ซึ่งอาจถูกจัดเป็นประเภทธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะที่อัตราร้อยละ 3.3 ของราคาประเมินหรือราคาขายแล้วแต่ว่าราคาใดจะสูงกว่า โดยผู้จัดทำรายงานประมาณการภาระภาษีที่อาจเกิดขึ้นเพิ่มเติมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 สำหรับรายการข้างต้นเป็นจำนวน 1.8 ล้านบาท โดยผู้เข้าซื้อควรระบุเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อปกป้องผลกระทบที่อาจเกิดจากภาระภาษีของ Daii กรณีที่รายการ</p>

	<p>ดังกล่าวเข้าข่ายต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะข้างต้น</p> <p>3. จากรายการในข้อ 2 กรณีที่รายการดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นธุรกิจจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ จะส่งผลให้ Daii ไม่สามารถเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มบนรายได้ได้ จึงทำให้ผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้เข้าซื้อควรระบุเงื่อนไขในสัญญาซื้อขาย หุ่นเพื่อปกป้องผลกระทบที่อาจเกิดจากภาวะภาษีของ Daii กรณีที่รายการดังกล่าวไม่สามารถเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มได้</p> <p>4. จากรายการในข้อ 2 กรณีที่รายการดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นธุรกิจจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ จะส่งผลให้ Daii ไม่สามารถนำต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้าง ไปใช้เรียกคืนภาษีซื้อได้ จึงทำให้ผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้เข้าซื้อควรระบุเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ่นเพื่อปกป้องผลกระทบที่อาจเกิดจากภาวะภาษีของ Daii กรณีที่รายการดังกล่าวไม่สามารถนำต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างไปใช้เรียกคืนภาษีซื้อได้</p> <p>4. จากรายการในข้อ 2 กรณีที่รายการดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นธุรกิจจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ จะทำให้รายการขายที่ดินจะต้องถูกเสียภาษีธุรกิจเฉพาะที่อัตรา ร้อยละ 3.3 โดยจะไม่สามารถเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มได้ โดยผู้จัดทำรายงาน ประเมินการภาวะภาษีที่อาจเกิดขึ้นเพิ่มเติมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 สำหรับรายการข้างต้นเป็นจำนวน 0.4 ล้านบาท โดยผู้เข้าซื้อควรระบุเงื่อนไขใน สัญญาซื้อขายหุ่นเพื่อปกป้องผลกระทบที่อาจเกิดจากภาวะภาษีของ Daii กรณีที่ รายการดังกล่าวจะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และไม่สามารถเรียกเก็บ ภาษีมูลค่าเพิ่มได้</p> <p>5. ผู้จัดทำรายงานไม่ได้รับข้อมูลบางประการ เช่น รายการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับบางปีของบริษัทในกลุ่มของ Daii จึงทำให้ผู้จัดทำ รายงานไม่สามารถประเมินผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นได้สำหรับรายการดังกล่าว จึงทำให้ผู้เข้าซื้อควรระบุเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ่นเพื่อปกป้องผลกระทบที่อาจ เกิดจากภาวะภาษีของ Daii สำหรับรายการข้างต้น</p> <p>6. ผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้ซื้อควรตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่ารายการขอคืน ภาษีของ Daii และบริษัทในกลุ่มจะได้รับคืนครบถ้วน และตรวจสอบว่ามีประเด็น ทางภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่</p> <p>7. ผู้จัดทำรายงานตรวจสอบพบว่า Daii มีรายการ Tax Loss Carried Forward จำนวน 15.7 ล้านบาทสำหรับบริษัทย่อย โดยการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของ Daii ในครั้งนี้ ไม่ได้กระทบต่อรายการนี้แต่อย่างใด</p>
--	--

ความเห็นของที่ปรึกษา

ประเด็นที่ผู้จัดทำรายงานพบเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ Daii โดยส่วนใหญ่ เป็นประเด็นที่ที่ปรึกษาฯ พบจาก การศึกษาข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสอบถามผู้บริหารของ Daii ทั้งนี้การปรับลดลงของผล การดำเนินงานของ Daii ในช่วงที่ผ่านมา มีสาเหตุหลักมาจากการแข่งขันด้านราคาที่รุนแรงจากคู่แข่งในธุรกิจจำหน่าย ผลิตภัณฑ์รีว ทำให้ Daii ต้องปรับราคาลดลงเพื่อคงความสามารถในการแข่งขัน อย่างไรก็ตาม นอกจากกลยุทธ์การลด ราคาสินค้าบางประเภทแล้ว Daii ยังมีกลยุทธ์เพิ่มยอดขายและอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจนี้ตามที่ได้กล่าวไว้ในส่วนที่ 5 นอกจากนี้ สำหรับธุรกิจก่อสร้างที่มีการปรับลดลงนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2559 Daii มี Backlogs รอ

การรับรู้อีกเท่ากับ 269.63 ล้านบาท โดยพบว่า Daii น่าจะรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาสที่ 4 อีกขั้นต่ำเท่ากับ 27.58 ล้านบาท และน่าจะรับรู้รายได้ในส่วนที่เหลือของ Backlogs ซึ่งเท่ากับ 242.05 ล้านบาท ได้ในปี 2560 จากการก่อสร้างบ้าน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Ginza ซึ่งใช้เวลาในการก่อสร้างบ้านสำหรับโครงการนี้ประมาณ 4-6 เดือน และโครงการ Deegi Home ซึ่งใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 8-10 เดือน ประกอบกับนโยบายการขายโชว์รูมสินค้าเพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงผลิตภัณฑ์ได้มากขึ้น จึงทำให้ปี 2560 Daii น่าจะมีรายได้จากธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์รีวและรับก่อสร้างบ้านปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 สำหรับประเด็นอื่น ที่ปรึกษา พบว่า Daii อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของลูกค้า โดยปัจจุบัน Daii ได้ดำเนินการหาลูกค้าใหม่อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่เดียวกันก็มีนโยบายในการรักษาสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าเก่า โดยเห็นได้จากเริ่มมีลูกค้าใหม่จำนวน 3 รายเพิ่มขึ้นในปี 2558 ซึ่งมีมูลค่าการซื้อขายติด 10 อันดับแรก และยังทำการซื้อสินค้าของบริษัทอยู่ ในขณะที่ความเสี่ยงเรื่องประเด็นอื่นๆ นั้น ที่ปรึกษา เห็นควรให้เป็นไปตามที่ผู้จัดทำรายงานแนะนำ

สำหรับประเด็นที่เกี่ยวข้องทางด้านภาษีนั้น ที่ปรึกษา เห็นควรให้เป็นไปตามที่ผู้จัดทำรายงานเสนอแนะ โดยสำหรับความเสี่ยงหลักที่อาจเกิดขึ้นคือ เรื่องการจัดประเภทธุรกิจของธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้ Daii อาจมีภาระภาษีเพิ่มเติมกรณีที่ต้องจัดประเภทธุรกิจของโครงการ The Ginza ลาดพร้าว 62 เป็นธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่าแม้ในปัจจุบัน บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด ไม่ได้จดทะเบียนประเภทธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ แต่ในขั้นตอนการโอนบ้านที่กรมที่ดิน ก็ได้ชำระภาษีธุรกิจเฉพาะเรียบร้อยแล้ว

นอกเหนือจากนี้ ประเด็นเรื่องการบริหารจัดการความเสี่ยง จากที่ Daii มีการทำประกันสำหรับสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์คงเหลือคิดเป็นวงเงินคุ้มครองต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์คงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งผู้บริหารให้ข้อมูลว่าบริษัทมีนโยบายทำประกันสำหรับสินทรัพย์คงเหลือ แต่ไม่ทำสำหรับทรัพย์สินถาวรทั้งหมด เนื่องจากโรงงานมีพื้นที่กว้าง ไม่ติดไฟ ประกันภัยที่มีทั้งหมดคาดว่าจะสามารถครอบคลุมความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละครั้งได้

7. รายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาทางกฎหมายแห่งหนึ่ง

ชื่อรายงาน	Project Diamond: รายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย
วันที่จัดทำรายงาน	14 ตุลาคม 2559
ข้อสังเกตจากผู้จัดทำรายงานเกี่ยวกับประเด็นทางกฎหมาย	<ol style="list-style-type: none"> ผู้จัดทำรายงานพบว่า ใบหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ Daii ไม่ครบถ้วนและไม่ถูกต้อง เช่น จำนวนหุ้นที่ระบุในใบหุ้น จำนวนทุนจดทะเบียนที่ระบุในใบหุ้น การไล่ลำดับเลขใบหุ้น ตัวเลขต้นขั้วใบหุ้นและเลขใบหุ้นไม่ตรงกัน ดังนั้นหากปราศจากการลงบันทึกที่ถูกต้อง อาจทำให้ไม่สามารถยืนยันถึงความเป็นกรรมสิทธิ์ของ Daii ในหุ้นซึ่งออกโดยบริษัทย่อยได้ ผู้จัดทำรายงานจึงให้ความเห็นว่า ควรกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาซื้อขายหุ้นว่า Daii จะต้องดำเนินการให้มีการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น และออกใบหุ้นให้ถูกต้องครบถ้วน และให้คณะกรรมการในปัจจุบันของบริษัทต่างๆ ดังกล่าวรับรองความถูกต้อง ก่อนที่ผู้ซื้อจะดำเนินการซื้อหุ้นเพิ่มทุน ผู้จัดทำรายงานพบว่า ข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของ Daii และบริษัทในกลุ่ม เรื่องการหักค่าจ้าง มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการหักค่าจ้างซึ่งขัดต่อ พ.ร.บ. คุ้มครองแรงงาน โดยพบว่า Daii และบริษัทในกลุ่มมีการนำข้อบังคับดังกล่าวมาบังคับใช้จริง โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้ซื้อควรพิจารณาว่าเหตุดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะทางการเงินของ Daii หรือไม่ และพิจารณาประเมินข้อเท็จจริงสำหรับการประเมินมูลค่าสำหรับการเข้าลงทุนใน Daii ผู้จัดทำรายงานพบว่า Daii มีการใช้ลูกจ้างรับเหมาค่าแรงสำหรับโรงงานที่จังหวัด

	<p>นครปฐม ซึ่ง Daii จะต้องรับผิดชอบในฐานะนายจ้างต่อลูกจ้างรับเหมาค่าแรงตาม พ.ร.บ. คู่สมรสแรงงานฯ กรณีที่ไม่มีการจ่ายค่าจ้างให้ลูกจ้างรับเหมาค่าแรง โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า ผู้ซื้อควรรับทราบและนำความรับผิดชอบต่างๆ ซึ่ง Daii อาจได้รับจากสัญญารับเหมาค่าแรงมาพิจารณาประกอบการลงทุน</p> <p>4. ผู้จัดทำรายงานไม่ได้รับข้อมูลสำเนาแบบ อ.1 ซึ่งอนุญาตการก่อสร้างอาคาร สำนักงานของกลุ่มบริษัทที่ ซอย ลาดพร้าว 19 และอาคารโรงงานที่จังหวัด นครปฐม ทำให้ผู้จัดทำรายงานไม่สามารถทราบได้ว่าอาคารได้รับการอนุญาตให้ ก่อสร้างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ หรือไม่ โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็น เพิ่มเติมว่า ความเป็นไปได้ที่กลุ่มบริษัทของ Daii ก่อสร้างอาคารดังกล่าวโดย ไม่ได้รับอนุญาตตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ มีน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ เจ้าหน้าที่ตาม พ.ร.บ. โรงงานฯ จะตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายของอาคารที่ จะนำมาใช้ประกอบกิจการโรงงานเสมอ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอาคารดังกล่าวมีความ มั่นคงปลอดภัยและได้มาตรฐานที่กำหนดไว้ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ โดยผู้ซื้อ ควรให้วิศวกรของตนตรวจสอบสภาพของอาคารดังกล่าวก่อนการเข้าซื้อ เพื่อให้ ทราบถึงความสูง พื้นที่ และความมั่นคงปลอดภัยของอาคาร เนื่องจากอาคาร ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ Daii และบริษัทในกลุ่ม</p> <p>5. ผู้จัดทำรายงานไม่ได้รับแบบ อ.6 ของอาคารควบคุมการใช้ ซึ่งก่อสร้างตามแบบ อ.1 สำหรับอาคารบางประเภท โดยอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตาราง เมตร ขึ้นไป อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่ ประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป และอาคารโรงงาน ถือเป็น อาคาร ควบคุมการใช้ ซึ่งจะต้องได้รับการตรวจสอบจากเจ้าหน้าที่ และได้รับแบบ อ.6 เสียก่อน จึงจะสามารถเปิดใช้อาคารได้ โดยผู้จัดทำรายงานให้ความเห็นว่า Daii และบริษัทในกลุ่มที่เป็นเจ้าของอาคารจะต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการ ตรวจสอบอาคาร และออกแบบ อ.6 ให้แก่เจ้าของอาคารให้เรียบร้อย ก่อนที่ผู้ซื้อ จะเข้าลงทุนใน Daii โดยผู้ซื้ออาจพิจารณากำหนดเรื่องดังกล่าวเป็นเงื่อนไขบังคับกับ ก่อนไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย</p> <p>6. เนื่องจาก Daii ได้ซื้อเครื่องจักรสำหรับทำอูบลีคจำนวน 1 เครื่องมาจาก บริษัท ธาราคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2558 เพื่อใช้ที่โรงงาน จังหวัดนครปฐม โดยมีกำลังเครื่องจักรปัจจุบันอยู่ที่ 474.1 แรงม้า โดยหาก Daii มีความประสงค์ในการเพิ่ม หรือเปลี่ยนแปลงเครื่องจักรทำให้มีกำลังรวมเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ 50.0 แรงม้าขึ้นไป จะถือเป็นการขยายโรงงานซึ่ง Daii จะต้องได้รับ ใบอนุญาตการขยายโรงงานก่อนจะดำเนินการข้างต้นได้ โดยผู้จัดทำรายงานให้ ความเห็นว่า ผู้ซื้อควรให้ Daii ขอใบอนุญาตขยายโรงงานเพื่อให้สอดคล้องกับ กำลังการผลิตของเครื่องจักรปัจจุบัน</p> <p>7. เนื่องจาก Daii ได้รับแบบ อ.1 เลขที่ 84/2557 เพื่อก่อสร้างอาคารโรงงานจำนวน 3 หลัง แต่ผู้จัดทำรายงานไม่ได้รับสำเนาหนังสือซึ่งแจ้งเจ้าหน้าที่ตาม พ.ร.บ. โรงงานฯ เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารโรงงานเพิ่มขึ้น ผู้จัดทำรายงานจึงให้ ความเห็นว่า ผู้ซื้อควรขอให้ Daii ยืนยันว่า Daii ได้เริ่มก่อสร้างอาคารตามแบบ อ. 1 เลขที่ 84/2557 และได้ดำเนินการแจ้งเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 19 ของ พ.ร.บ. โรง</p>
--	--

	<p>งานฯ แล้วหรือไม่</p> <p>8. ตามที่บริษัทในกลุ่มของ Daii ได้แก่ บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จะต้องแจ้งให้ บริษัท ลิกซิล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทราบ หากมีการเปลี่ยนธุรกิจของตน ลดหรือเพิ่มทุนจดทะเบียน เปลี่ยนโครงสร้างของบริษัทหรือควมรวมกิจการกับผู้อื่น หรือเปลี่ยนชื่อบริษัท ชื่อทางการค้า หรือกรรมการหรือกรรมการผู้มีอำนาจภายใต้สัญญาซื้อขายกรอบประตูและหน้าต่างอะลูมิเนียม ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546 ผู้จัดทำรายงานจึงให้ความเห็นว่า ควรกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาซื้อหุ้นเพิ่มทุนว่า Daii จะต้องดำเนินการให้ บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จะต้องแจ้งให้ บริษัท ลิกซิล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทราบถึงการเปลี่ยนโครงสร้างการถือหุ้นและเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ก่อนที่ผู้ซื้อจะทำการซื้อหุ้น</p> <p>9. ปัจจุบันบริษัทในกลุ่มของ Daii ได้แก่ บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการร่วมพัฒนาโครงการ The Ginza @ Taksin Avenue กับบริษัท พรีเมียร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เจ้าของโครงการ) เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2559 ซึ่ง บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด มีหน้าที่ชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางแปลงในโครงการภายในเดือนกรกฎาคม 2559 โดยปัจจุบันยังไม่ได้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ด้วยการเข้าซื้อที่ดินหรือจัดหาผู้แทนมาซื้อที่ดินแต่อย่างใด ผู้จัดทำรายงานจึงให้ความเห็นว่า ผู้ซื้อควรพิจารณาว่าจะดำเนินโครงการนี้ต่อไปหรือไม่ อย่างไร โดยหากผู้ซื้อไม่ประสงค์จะดำเนินโครงการต่อ ก็ควรกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาซื้อหุ้นเพิ่มทุนว่า Daii จะต้องดำเนินการยกเลิกทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และให้บริษัท พรีเมียร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตกลงยินยอมกับการยกเลิกนั้นด้วย ในขณะเดียวกัน หากผู้ซื้อประสงค์จะดำเนินโครงการต่อ ให้ผู้ซื้อกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาซื้อหุ้นเพิ่มทุนว่า Daii จะต้องดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้สอดคล้องกับความประสงค์ของผู้ซื้อ และให้บริษัท พรีเมียร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตกลงยินยอมกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วย</p> <p>10. ผู้จัดทำรายงานพบว่า Daii ได้เข้าทำประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิดเพื่อคุ้มครองเครื่องผลิตคอนกรีตบล็อด ปี 2556 จำนวน 2 หน่วย ยี่ห้อ Tiger รุ่น RM-24 และ M-23 Serial No. 648 และ 816 ไว้กับบริษัท สมโพธิ์ เจแปน นิปปอนโคอะประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เมื่อปี 2556 เท่านั้น โดยผู้จัดทำรายงานไม่พบว่า Daii ได้เอาประกันภัยเครื่องผลิตคอนกรีตบล็อครุ่น M-2J ปี 2555 เครื่องใหม่ซึ่ง Daii ได้ซื้อจากบริษัท ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) เมื่อปี 2558 และเครื่องจักรอื่นๆ ของ Daii ไว้กับผู้รับประกันภัยหรือไม่ อย่างไร ผู้จัดทำรายงานจึงให้ความเห็นว่า เพื่อให้เครื่องจักรของ Daii ได้รับความคุ้มครองในกรณีที่เกิดวินาศภัยกับโรงงานของ Daii ผู้ซื้อจึงควรพิจารณาเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาซื้อหุ้นเพิ่มทุนว่า Daii จะต้องดำเนินการเอาประกันภัยเครื่องจักรทั้งหมดของ Daii ให้ครบถ้วนตามมูลค่าก่อน</p>
--	--

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

จากการศึกษาประเด็นทางกฎหมายของผู้จัดทำรายงาน ที่ปรึกษา พบว่ามีความเสี่ยงหลักอยู่ 2 ประเด็น ได้แก่ เรื่อง การที่ผู้จัดทำรายงานไม่ได้รับแบบ อ.6 ของอาคารควบคุมการใช้ ซึ่งก่อสร้างตามแบบ อ.1 สำหรับอาคารบางประเภท แต่อาคารดังกล่าวมีการเปิดใช้งานแล้ว รวมทั้งการปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทในกลุ่มกับคู่สัญญาสำหรับโครงการ The Ginza @ Taksin Avenue ซึ่งกำหนดให้มีการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางแปลงในโครงการภายในเดือนกรกฎาคม 2559 แต่ปัจจุบันยังไม่ได้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ด้วยการเข้าซื้อที่ดินหรือจัดหาผู้แทนมาซื้อที่ดินแต่อย่างใด โดยจากการสอบถามผู้บริหารของ Daii สำหรับทั้ง 2 ประเด็นนั้น พบว่า การดำเนินการด้านแบบ อ.6 ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วตั้งแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2559 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 50 วัน ในขณะที่สำหรับโครงการ The Ginza @ Taksin Avenue กำลังดำเนินการเพื่อยื่นหนังสือยกเลิกภายในต้นเดือนพฤศจิกายน ซึ่งอยู่ระหว่างการตรวจสอบของฝ่ายกฎหมายของ Daii

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงอื่นเพิ่มเติม เช่น ผู้จัดทำรายงานพบว่าใบหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ Daii ไม่ครบถ้วนและไม่ถูกต้อง โดยที่ปรึกษา เห็นว่าประเด็นดังกล่าวได้ถูกระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนฯ โดยเป็นเอกสารที่ Daii จะต้องทำการส่งมอบในวันเข้าทำรายการ ดังนั้น ในกรณีที่ Daii ไม่สามารถส่งมอบเอกสารดังกล่าวได้ จะทำให้บริษัทฯ มีสิทธิที่จะปฏิเสธในการเข้าทำรายการครั้งนี้ โดยสำหรับความเสี่ยงจากการที่ผู้จัดทำรายงานโดยสำหรับประเด็นอื่นนั้น ที่ปรึกษา เห็นควรให้เป็นไปตามที่ผู้จัดทำรายงานเสนอแนะ

เอกสารแนบ 5 : สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

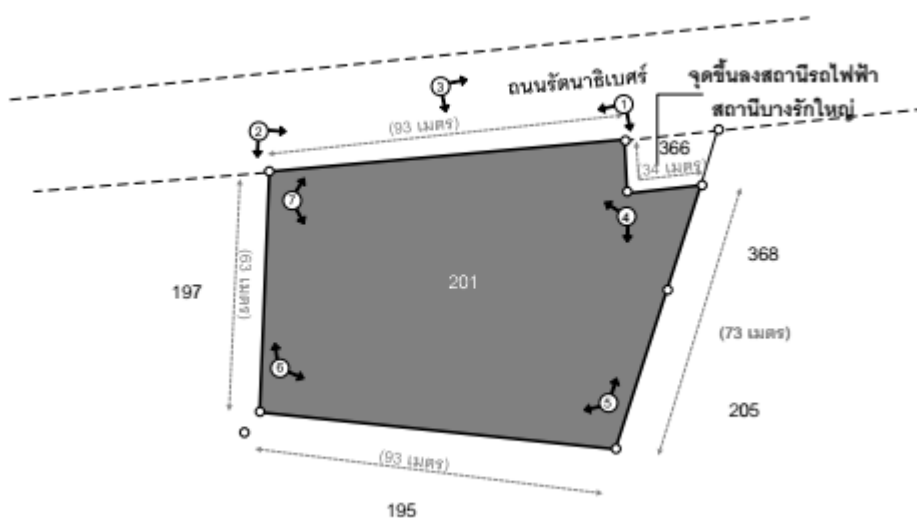
1. บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

1.1 ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

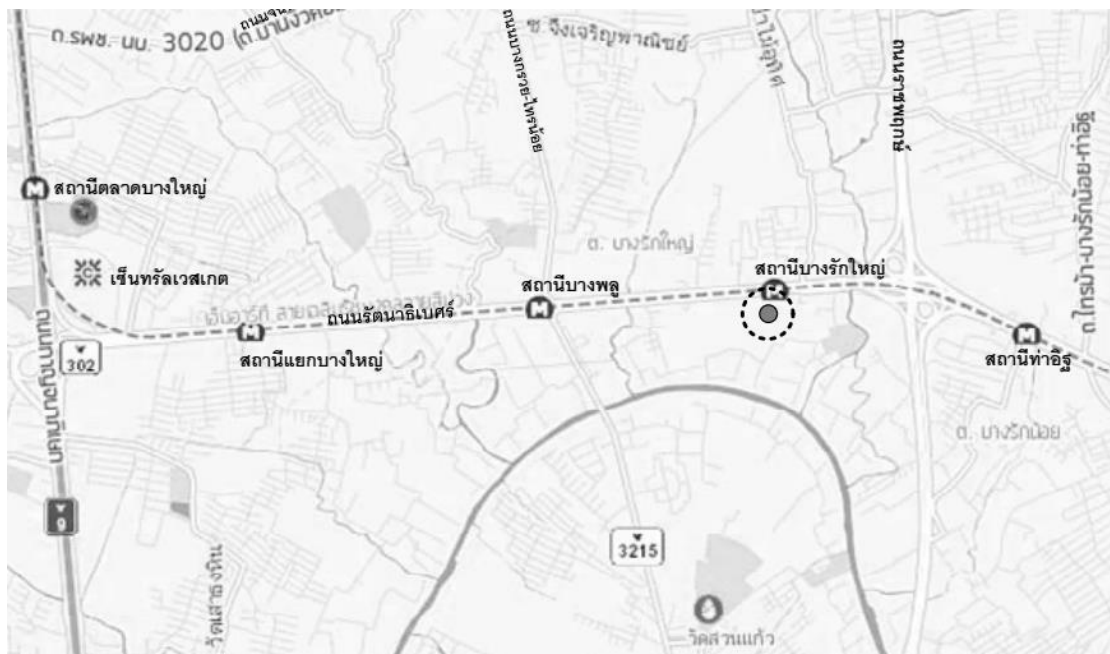
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	4 ไร่ 1 งาน 98.2 ตารางวา (1,798.2 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนรัตนวิเบศร์ (ติดสถานีรถไฟฟ้าสถานีบางรักใหญ่) ตำบลบางรักใหญ่ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
สภาพที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะรูปร่างแปลงคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) ติดถนนรัตนวิเบศร์ ยาวประมาณ 93 เมตร และติดที่ดินบุคคลอื่น (ทางขึ้น-ลงสถานีรถไฟฟ้าสถานีบางรักใหญ่) ยาวประมาณ 34 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) จนสุดขอบเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศใต้) ยาวประมาณ 63 เมตร สภาพที่ดินมีการปรับถมแล้วโดยมีระดับของที่ดินเสมอกับระดับของถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน ปัจจุบันที่ดินมีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 28508
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มี
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สินที่ตั้ง	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรัตนธิเบศร์ หรือ ติดสถานี รถไฟฟ้าสถานีบาง รักใหญ่ (บริเวณทาง ขึ้นลง)	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรัตนธิเบศร์ หรือ ห่างสถานี รถไฟฟ้าสถานีแยก บางใหญ่ ประมาณ 190 เมตร	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรัตนธิเบศร์ หรือ ติดสถานี รถไฟฟ้าสถานีท่าอิฐ (บริเวณทางขึ้นลง)	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรัตนธิเบศร์ หรือ ห่างสถานี รถไฟฟ้าสถานีท่าอิฐ ประมาณ 100 เมตร	ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรัตนธิเบศร์ และถนนท่าอิฐ-ไทร ม้า หรือ ห่างสถานี รถไฟฟ้าสถานีท่าอิฐ ประมาณ 200 เมตร
เนื้อที่	4-1.92.8 ไร่	6-3-50.0 ไร่	3-1-5.7 ไร่	2-1-16.0 ไร่	2-2-53.0 ไร่
ช่วงเวลา		พฤษภาคม 2559	ธันวาคม 2557	กรกฎาคม 2557	พฤษภาคม 2559
ราคา (บาท/ตารางวา)		160,000	180,000	195,551	170,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		(5.0%)	0.0%	0.0%	(5.0%)
สภาพตลาด		0.0%	20.0%	20.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		(5.0%)	20.0%	20.0%	(5.0%)
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่		5.0%	0.0%	(5.0%)	(5.0%)
รูปร่างที่ดิน		5.0%	10.0%	0.0%	5.0%
ทางเข้าออก		10.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	(5.0%)	(5.0%)	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้า		30.0%	0.0%	15.0%	25.0%
ผลของปัจจัยภายใน		55.0%	5.0%	5.0%	25.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		235,600	226,800	246,390	201,880
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	227,668	58,900	56,700	61,598	50,470
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	230,000				

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ เท่ากับ 230,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 414,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ และมีสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 160,000 บาทต่อตารางวา ถึง 195,551 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 201,880 บาทต่อตารางวา ถึง 246,390 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักเท่ากันหรือร้อยละ 25.00 ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ เท่ากับ 230,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 414,000,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่เป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่

นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้นสะท้อนมูลค่าของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ได้อย่างเหมาะสม

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย จำนวนประมาณ 1,100 ยูนิต พื้นที่ห้องชุดประมาณ 25.0 ตารางเมตรต่อยูนิต ถึง 45.0 ตารางเมตรต่อยูนิต สาธารณูปโภค ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สวนพักผ่อน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตามรูปแบบโครงการทั่วไป
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	เนื้อที่ดินรวม : 1,798.2 ตารางวา พื้นที่ก่อสร้างอาคาร (FAR 7.5 ต่อ 1) : 53,946.0 ตารางเมตร พื้นที่ขาย : 30,210.0 ตารางเมตร พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 23,736.0 ตารางเมตร
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 3 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
ห้องชุดพักอาศัย	พื้นที่ขายประมาณ 30,209.8 ตารางเมตร ประมาณการราคาขาย 82,000 บาทต่อตารางเมตร ในปี 1 และในปีที่ 2 ปรับราคาขายขึ้นร้อยละ 5.00 และในปีที่ 3 ปรับราคาขายขึ้นร้อยละ 5.00 โดยทางบริษัท ได้ทำประมาณการในการขายไว้ ดังนี้ ปีที่ 1 : ร้อยละ 60.00 ของพื้นที่ขาย ปีที่ 2 : ร้อยละ 30.00 ของพื้นที่ขาย ปีที่ 3 : ร้อยละ 10.00 ของพื้นที่ขาย
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
ค่าก่อสร้างอาคาร	1,186,812,200 บาท (22,000 บาทต่อตารางเมตร) ปีที่ 1 : ก่อสร้างประมาณร้อยละ 60.00 ของมูลค่าอาคาร ปีที่ 2 : ก่อสร้างประมาณร้อยละ 40.00 ของมูลค่าอาคาร
ค่าตกแต่งเฟอร์นิเจอร์	75,524,500 บาท (2,500 บาทต่อตารางเมตร)
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าแบ่งแยกเอกสารสิทธิ์ห้องชุด	ประมาณการ 4,000 บาท ต่อ เอกสารสิทธิ์ห้องชุด (รวม 1,129 ห้องชุด)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ประมาณการ 2,000,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 25.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ เท่ากับ 404,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และรูปแบบโครงการโดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก ปัจจุบัน ที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่เป็นที่ดินว่างเปล่า ประกอบกับบริษัทฯ ยังไม่ได้มีแผนการที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวอย่างเป็นทางการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ และที่ปรึกษา เห็นว่าวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

1.2 ที่ดินเปล่าย่านรัตนานิเบศร์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านรัตนานิเบศร์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	7 ไร่ 3 งาน 50.3 ตารางวา (3,150.3 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
สภาพที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะรูปแปลงคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนรัตนานิเบศร์ ยาวประมาณ 83 เมตร และทิศตะวันออก ติดคลองวัดสมรโกฏิ ยาวประมาณ 168 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 150 เมตร สภาพที่ดินมีการปรับถมแล้วโดยมีระดับของที่ดินเสมอกับระดับของถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน ปัจจุบันที่ดินมีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน 1922 เลขที่ 252018 และเลขที่ 252019
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มี
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนรัตนาธิเบศร์ หรือ ห่างจาก รถไฟฟ้าสถานี พรสวรรค์ ประมาณ 420 เมตร	ติดถนนรัตนาธิเบศร์ หรือ ห่างสถานี รถไฟฟ้าสถานีศูนย์ราชการนนทบุรี ประมาณ 250 เมตร	ติดถนนรัตนาธิเบศร์ หรือ ห่างสถานี รถไฟฟ้าสถานีแยก นนทบุรี 1 ประมาณ 250 เมตร	ติดถนนรัตนาธิเบศร์ หรือ ห่างสถานี รถไฟฟ้าสถานีแยก นนทบุรี 1 ประมาณ 400 เมตร	ติดถนนรัตนาธิเบศร์ หรือ ห่างสถานี รถไฟฟ้าสถานีแยก นนทบุรี 1 ประมาณ 230 เมตร
เนื้อที่	7-3-50.3 ไร่	6-0-0.0 ไร่	3-0-38.8 ไร่	5-3-1.7 ไร่	1-3-52.0 ไร่
ช่วงเวลา		มีนาคม 2559	ซื้อขายเมื่อ กันยายน 2556	ซื้อขายเมื่อ มิถุนายน 2557	ซื้อขายเมื่อ กันยายน 2556
ราคา (บาท/ตารางวา)		270,000	161,840	120,540	216,707
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		(10.0%)	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพตลาด		0.0%	20.0%	10.0%	20.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		(10.0%)	20.0%	10.0%	20.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		25.0%	25.0%	15.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่		0.0%	(10.0%)	(5.0%)	(20.0%)
รูปร่างที่ดิน		10.0%	10.0%	10.0%	0.0%
ทางเข้าออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้า		(5.0%)	(5.0%)	0.0%	(5.0%)
ผลของปัจจัยภายใน		50.0%	40.0%	40.0%	(5.0%)
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		364,500	271,890	185,630	247,050
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	267,268	91,125	67,973	46,408	61,763
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	270,000				

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์ เท่ากับ 270,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 851,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินบางรักใหญ่ และมีสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 120,540 บาทต่อตารางวา ถึง 270,000 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์ เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 185,630 บาทต่อตารางวา ถึง 364,500 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักเท่ากันหรือร้อยละ 25.00 ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์ เท่ากับ 270,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 851,000,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินเปล่าย่านรัตนนิเบศร์เป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่

นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านรัตนวิเบศร์ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้นสะท้อนมูลค่าของที่ดินเปล่าย่านรัตนวิเบศร์ได้อย่างเหมาะสม

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย จำนวนประมาณ 1,730 ยูนิต พื้นที่ห้องชุดประมาณ 30.0 ตารางเมตรต่อยูนิต สาธารณูปโภค ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สวนพักผ่อน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตามรูปแบบโครงการทั่วไป
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	เนื้อที่ดินรวม : 3,150.3 ตารางวา พื้นที่ก่อสร้างอาคาร (FAR 7.5 ต่อ 1) : 88,208.4 ตารางเมตร พื้นที่ขาย : 57,335.0 ตารางเมตร พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 30,873.0 ตารางเมตร
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 3 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
ห้องชุดพักอาศัย	พื้นที่ขายประมาณ 81,908.0 ตารางเมตร ประมาณการราคาขาย 85,000 บาทต่อตารางเมตร ในปี 1 และในปี 2 ปรับราคาขายขึ้นร้อยละ 10.00 และในปี 3 ปรับราคาขายขึ้นร้อยละ 10.00 โดยทางบริษัท ได้ทำประมาณการในการขายไว้ ดังนี้ ปีที่ 1 : ร้อยละ 60.00 ของพื้นที่ขาย ปีที่ 2 : ร้อยละ 30.00 ของพื้นที่ขาย ปีที่ 3 : ร้อยละ 10.00 ของพื้นที่ขาย
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
ค่าก่อสร้างอาคาร	2,293,418,000 บาท (26,000 บาทต่อตารางเมตร) ปีที่ 1 : ก่อสร้างประมาณร้อยละ 60.00 ของมูลค่าอาคาร ปีที่ 2 : ก่อสร้างประมาณร้อยละ 40.00 ของมูลค่าอาคาร
ค่าตกแต่งเฟอร์นิเจอร์	143,338,650 บาท (2,500 บาทต่อตารางเมตร)
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าแบ่งแยกเอกสารสิทธิ์ห้องชุด	ประมาณการ 4,000 บาท ต่อ เอกสารสิทธิ์ห้องชุด (รวม 1,730 ห้องชุด)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ประมาณการ 2,000,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 25.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์ เท่ากับ 925,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์ โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และรูปแบบโครงการโดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก ปัจจุบัน ที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์เป็นที่ดินว่างเปล่า ประกอบกับบริษัทฯ ยังไม่ได้มีแผนการที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวอย่างเป็นทางการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าย่านรัตนธิเบศร์ และที่ปรึกษา เห็นว่าวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิเหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

2. บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2.1 โครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1

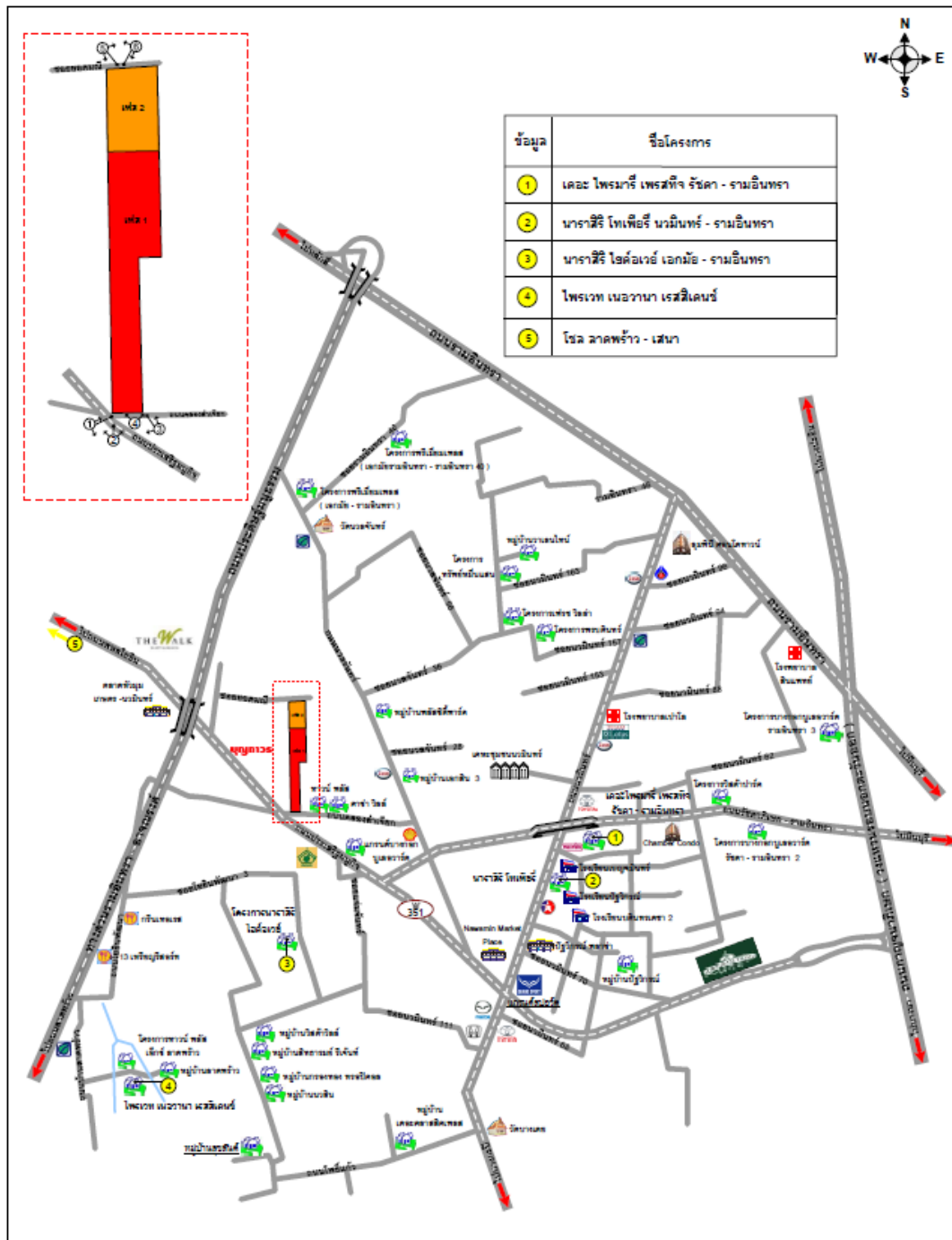
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 6 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	3 งาน 39.8 ตารางวา (339.8 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ "เนอวานา บียอนด์ 3 (เฟส 1)" ถนนคลองลำเจียก แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินจำนวน 6 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 6 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 0-3-39.8 ไร่ (339.8 ตารางวา) ● อาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 6 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Just) จำนวน 3 ยูนิต - บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Keen) จำนวน 3 ยูนิต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

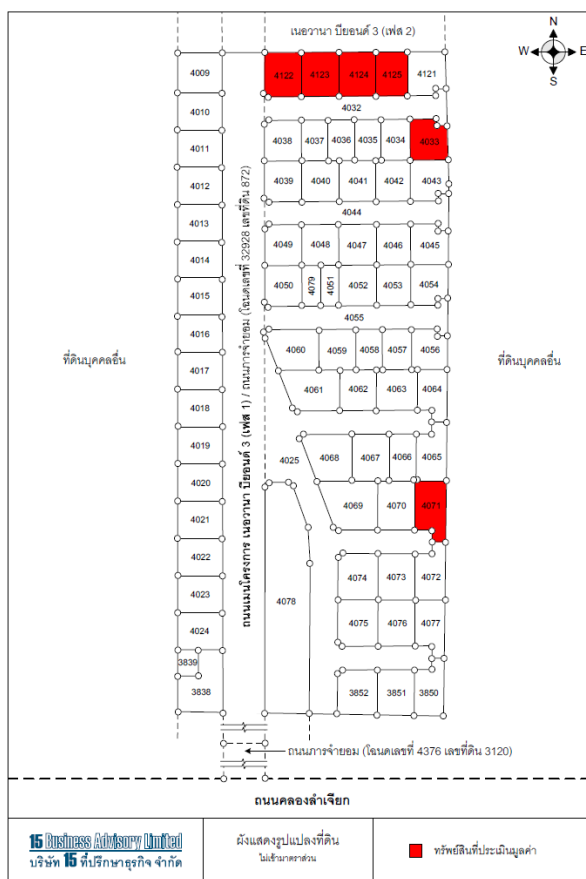
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 25780, 25818 และ 28207-28210
ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน	จดทะเบียนเป็นหลักประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของสินทรัพย์นั้นๆ

เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ เป็นที่ดินแปลงขายของโครงการ “เนอวานา บีฮียอนด์ 3 (เฟส 1)” ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 โครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

1. โครงการ เดอะ ไพรมารี เพรสทิจ รัชดา-รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 100,000 บาท
2. โครงการ นาราสิริ โทเพียร์ นวมินทร์-รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 130,000 บาท
3. โครงการ นาราสิริ ไฮด์อเวย์ เอกมัย-รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 120,000 บาท
4. โครงการ ไพรวาท เนอวานา เรสซิเดนซ์ มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 110,000 บาท
5. โครงการ โซล ลาดพร้าว-เสนา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 130,000 บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 100,000 – 130,000 บาท ต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 130,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการก่อสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	10	60.9	Just	85.75%	7,917,000	4,116,000	12,033,000
2	47	52.2	Just	68.94%	6,786,000	3,309,120	10,095,120
3	49	50.5	Just	80.02%	6,565,000	3,840,960	10,405,960
4	50	58.8	Keen	82.20%	7,644,000	5,096,400	12,740,400
5	51	58.8	Keen	91.80%	7,644,000	5,691,600	13,335,600
6	52	58.6	Keen	91.62%	7,618,000	5,680,440	13,298,440
รวมทั้งสิ้น					44,174,000	27,734,520	71,908,520

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลายราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	71,908,520
หัก อัตราส่วนลด (10%)	7,190,852
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	64,717,668
หรือเท่ากับ	64,700,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน

ของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 100,000 บาทต่อตารางวา ถึง 130,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 130,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 71,908,520 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 64,700,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 และที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	<p>โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น และบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวนรวม 186 ยูนิต ซึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ พิจารณาเฉพาะส่วนที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ Nirvana จำนวนรวม 6 ยูนิต ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Just จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 240.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 50.5 ตารางวา • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 310.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 58.6 ตารางวา <p>สาธารณูปโภค ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ถนนภายในโครงการ • สวนสาธารณะและสโมสร • ที่จอดรถ • สำนักงานนิติบุคคล

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	เนื้อที่ดินรวม : 7,556.0 ตารางวา พื้นที่ขาย : 6,459.3 ตารางวา • โอนกรรมสิทธิ์แล้ว : 6,119.5 ตารางวา • ส่วนที่ประเมินมูลค่า : 339.8 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 1,106.7 ตารางวา
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 1 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 6 ยูนิต)	ประกอบด้วย • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Just ราคาขาย 16,000,000 บาท • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ราคาขาย 20,000,000 บาท
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 130,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 6 ยูนิต)	ประกอบด้วย • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Just ค่าก่อสร้าง 4,800,000 บาทต่อยูนิต • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ค่าก่อสร้าง 6,200,000 บาทต่อยูนิต (คำนวณเฉพาะในส่วนของค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ)
สาธารณูปโภคโครงการ	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 10.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 6.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 20.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 เท่ากับ 75,500,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1 ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึง

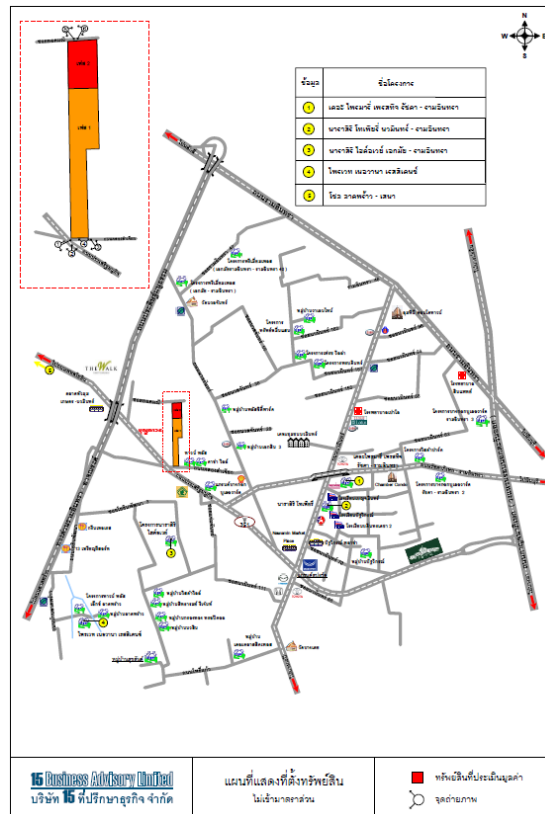
เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการบิยอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1

2.2 โครงการบิยอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบิยอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

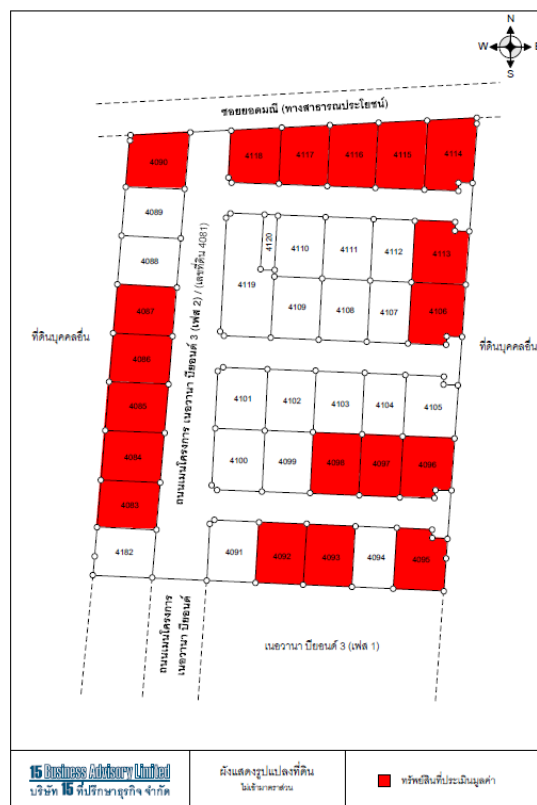
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 19 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	2 ไร่ 3 งาน 84 ตารางวา (1,184.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา บิยอนด์ 3 (เฟส 2)” ถนนคลองลำเจียก แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินจำนวน 19 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 19 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 2-3-84.0 ไร่ (1,184.0 ตารางวา) ● อาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 19 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Keen) จำนวน 9 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Niche) จำนวน 6 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Live) จำนวน 4 ยูนิต
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 19 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 27607-27611, 27614, 27616, 27617, 27619-27622, 27630 และ 27637-27642
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	<ul style="list-style-type: none"> ● โฉนดที่ดินเลขที่ 27607, 27608 และ 27611 ไม่มีภาระผูกพัน ● โฉนดที่ดินเลขที่ 27609, 27610, 27614, 27616, 27617, 27619-27622, 27630 และ 27637-27642 จดจำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ดั่งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณสมบัติคล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของสินทรัพย์นั้นๆ

เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ เป็นที่ดินแปลงขายของโครงการ “เนอวานา บีคอนด์ 3 (เฟส 2)” ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 โครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

1. โครงการ เดอะ ไพรมารี เพรสทีจ รัชดา-รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 100,000 บาท
2. โครงการ นาราสิริ โทเพียร์ นวมินทร์-รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 130,000 บาท
3. โครงการ นาราสิริ ไฮด์อเวย์ เอกมัย-รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 120,000 บาท
4. โครงการ ไพรวาท เนอวานา เรสซิเดนซ์ มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 110,000 บาท
5. โครงการ โซล ลาดพร้าว-เสนา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 130,000 บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 100,000 – 130,000 บาท ต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 130,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการก่อสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	2	60.9	Keen	33.31%	7,917,000	2,065,220	9,982,220
2	3	60.8	Keen	32.59%	7,904,000	2,020,580	9,924,580
3	4	60.7	Keen	100.00%	7,891,000	6,200,000	14,091,000
4	5	60.6	Niche	100.00%	7,878,000	6,340,000	14,218,000
5	6	60.5	Niche	34.40%	7,865,000	2,180,960	10,045,960
6	9	70.6	Niche	4.14%	9,178,000	262,476	9,440,476
7	11	61.0	Live	45.36%	7,930,000	3,238,704	11,168,704
8	12	61.0	Live	40.97%	7,930,000	2,925,258	10,855,258

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

9	14	59.0	Keen	31.47%	7,670,000	1,951,140	9,621,140
10	15	59.2	Keen	31.85%	7,696,000	1,974,700	9,670,700
11	16	52.5	Niche	34.91%	6,825,000	2,213,294	9,038,294
12	17	61.3	Live	34.19%	7,969,000	2,441,166	10,410,166
13	25	62.7	Keen	9.21%	8,151,000	571,020	8,722,020
14	32	64.6	Keen	3.11%	8,398,000	192,820	8,590,820
15	33	71.7	Niche	3.42%	9,321,000	216,828	9,537,828
16	34	69.9	Live	4.98%	9,087,000	355,572	9,442,572
17	35	65.6	Niche	3.42%	8,528,000	216,828	8,744,828
18	36	61.4	Keen	11.60%	7,982,000	719,200	8,701,200
19	37	60.0	Keen	11.18%	7,800,000	693,160	8,493,160
รวมทั้งสิ้น					153,920,000	36,778,926	190,698,926

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลาย ๆ ราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	190,698,926
หัก อัตราส่วนลด (10%)	19,069,893
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	171,629,033
หรือเท่ากับ	171,600,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 100,000 บาทต่อตารางวา ถึง 130,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 130,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 190,698,926 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 171,600,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวนิพันธ์ เฟส 2 และที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาฯ รุทกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งค่าหนึ่งถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	<p>บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวนรวม 37 ยูนิต (จำนวน 3 แบบ) ซึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้พิจารณาเฉพาะส่วนที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ Nirvana จำนวนรวม 19 ยูนิต ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 310.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 59.0 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 317.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 52.5 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live จำนวน 4 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 357.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 61.0 ตารางวา <p>สาธารณูปโภค ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ถนนภายในโครงการ สวนสาธารณะ สำนักงานนิติบุคคล
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	<p>เนื้อที่ดินรวม : 3,313.0 ตารางวา</p> <p>พื้นที่ขาย : 2,253.1 ตารางวา</p> <ul style="list-style-type: none"> โอนกรรมสิทธิ์แล้ว : 1,069.1 ตารางวา ส่วนที่ประเมินมูลค่า : 1,184.0 ตารางวา <p>พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม: 1,059.9 ตารางวา</p>
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 2 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 19 ยูนิต)	<p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ราคาขาย 20,000,000 บาท บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche ราคาขาย 19,000,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live ราคาขาย 22,000,000 บาท
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 130,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 19 ยูนิต)	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ค่าก่อสร้าง 6,200,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche ค่าก่อสร้าง 6,340,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live ค่าก่อสร้าง 7,140,000 บาทต่อยูนิต (คำนวณเฉพาะในส่วนของค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ)
สาธารณูปโภคโครงการ	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 5.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 20.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 เท่ากับ 210,600,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2 ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการบียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2

2.3 โครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 39 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	6 ไร่ 10.4 ตารางวา (2,410.4 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา บียอนด์ ศรีนครินทร์” ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินจำนวน 39 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 39 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 6-0-10.4 ไร่ (2,410.4 ตารางวา) ● อาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 39 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Keen) จำนวน 18 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Live) จำนวน 6 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Most) จำนวน 5 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Niche) จำนวน 12 ยูนิต
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 39 โฉนด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จดจำนองเป็นประกันกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของสินทรัพย์นั้นๆ

เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ เป็นที่ดินแปลงขายของโครงการ “เนอวานา บีคอนด์ ศรีนครินทร์” ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 8 โครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

1. เศรษฐสิริ (อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 60,000-70,000 บาท
2. เพอร์เฟค เพลส (พัฒนาการ-ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 65,000-70,000 บาท
3. บ้านลุมพินี (สวนหลวง ร.9) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 90,000 บาท
4. เอคิว อาร์เบอร์ (สวนหลวง ร.9 – พัฒนาการ) ไม่ระบุราคาที่ดินเพิ่ม-ลด
5. ริช โฮม ซิตี้ ไม่ระบุราคาที่ดินเพิ่ม-ลด
6. บางกอก บูเลอวาร์ด (พระราม 9-ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 120,000 บาท

7. เศรษฐสิริ (กรุงเทพฯ) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 89,000 บาท
8. ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด (วงแหวน-พระราม 9) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 95,000 บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 60,000 – 120,000 บาทต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 120,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการก่อสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	1	62.3	Live	97%	7,476,000	6,925,800	14,401,800
2	2	82.7	Most	98%	9,924,000	8,192,800	18,116,800
3	3	66.3	Keen	98%	7,956,000	6,076,000	14,032,000
4	9	71.9	Live	67%	8,628,000	4,783,800	13,411,800
5	10	95.9	Live	74%	11,508,000	5,283,600	16,791,600
6	14	80.2	Most	62%	9,624,000	5,183,200	14,807,200
7	18	67.1	Most	57%	8,052,000	4,765,200	12,817,200
8	19	67.1	Most	53%	8,052,000	4,430,800	12,482,800
9	20	67.1	Most	51%	8,052,000	4,263,600	12,315,600
10	21	55.1	Keen	52%	6,612,000	3,224,000	9,836,000
11	22	55.1	Keen	24%	6,612,000	1,488,000	8,100,000
12	23	55.1	Keen	18%	6,612,000	1,116,000	7,728,000
13	24	55.1	Keen	26%	6,612,000	1,612,000	8,224,000
14	25	55.1	Keen	24%	6,612,000	1,488,000	8,100,000
15	26	55.1	Keen	24%	6,612,000	1,488,000	8,100,000
16	27	54.0	Keen	2%	6,480,000	124,000	6,604,000
17	28	53.5	Keen	2%	6,420,000	124,000	6,544,000
18	29	54.9	Keen	2%	6,588,000	124,000	6,712,000
19	30	50.7	Niche	31%	6,084,000	1,965,400	8,049,400
20	31	52.4	Niche	31%	6,288,000	1,965,400	8,253,400
21	33	57.5	Niche	3%	6,900,000	190,200	7,090,200
22	34	60.0	Niche	3%	7,200,000	190,200	7,390,200
23	35	67.6	Niche	3%	8,112,000	190,200	8,302,200
24	36	85.5	Live	2%	10,260,000	142,800	10,402,800
25	37	52.5	Niche	3%	6,300,000	190,200	6,490,200
26	38	52.4	Niche	3%	6,288,000	190,200	6,478,200

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

27	39	52.4	Niche	10%	6,288,000	634,000	6,922,000
28	40	52.4	Niche	43%	6,288,000	2,726,200	9,014,200
29	41	52.4	Niche	29%	6,288,000	1,838,600	8,126,600
30	42	52.3	Niche	38%	6,276,000	2,409,200	8,685,200
31	43	63.0	Keen	33%	7,560,000	2,046,000	9,606,000
32	44	57.0	Keen	28%	6,840,000	1,736,000	8,576,000
33	50	53.2	Keen	55%	6,384,000	3,410,000	9,794,000
34	52	55.4	Keen	76%	6,648,000	4,712,000	11,360,000
35	55	79.9	Live	85%	9,588,000	6,069,000	15,657,000
36	56	78.1	Live	81%	9,372,000	5,783,400	15,155,400
37	57	76.3	Niche	97%	9,156,000	6,149,800	15,305,800
38	58	52.5	Keen	28%	6,300,000	1,736,000	8,036,000
39	59	53.3	Keen	27%	6,396,000	1,674,000	8,070,000
รวมทั้งสิ้น					289,248,000	106,641,600	395,889,600

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลาย ๆ ราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 20 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	395,889,600
หัก อัตราส่วนลด (20%)	79,177,920
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	316,311,680
หรือเท่ากับ	317,000,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์ ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์ โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 8 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 60,000 บาทต่อตารางวา ถึง 120,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 120,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 395,889,600 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 20 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 317,000,000 บาท

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มี

ลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์ และที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	<p>บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวนรวม 39 ยูนิต (จำนวน 4 แบบ) ซึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้พิจารณาเฉพาะส่วนที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ Nirvana ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen จำนวน 16 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 310.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 52.5 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 357.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 62.3 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Most จำนวน 5 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 418.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 67.1 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche จำนวน 12 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 317.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 50.7 ตารางวา <p>สาธารณูปโภค ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ถนนภายในโครงการ สโมสรและสระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ สวนหย่อม สำนักงานนิติบุคคล ชุมโครงการ บ่อบำบัดน้ำเสีย
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	<p>เนื้อที่ดินรวม : 5,069.0 ตารางวา</p> <p>พื้นที่ขาย : 3,682.9 ตารางวา</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> • โอนกรรมสิทธิ์แล้ว : 1,272.5 ตารางวา • ส่วนที่ประเมินมูลค่า : 2,410.4 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 1,386.1 ตารางวา
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 2 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 39 ยูนิต)	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ราคาขาย 15,000,000 บาท • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live ราคาขาย 19,000,000 บาท • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Most ราคาขาย 20,000,000 บาท • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche ราคาขาย 15,000,000 บาท
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 120,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 39 ยูนิต)	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ค่าก่อสร้าง 6,200,000 บาทต่อยูนิต • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live ค่าก่อสร้าง 7,140,000 บาทต่อยูนิต • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Most ค่าก่อสร้าง 8,360,000 บาทต่อยูนิต • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche ค่าก่อสร้าง 6,340,000 บาทต่อยูนิต (คำนวณเฉพาะในส่วนของค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ)
สาธารณูปโภคโครงการ	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 4.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 5.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 20.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์ เท่ากับ 319,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์

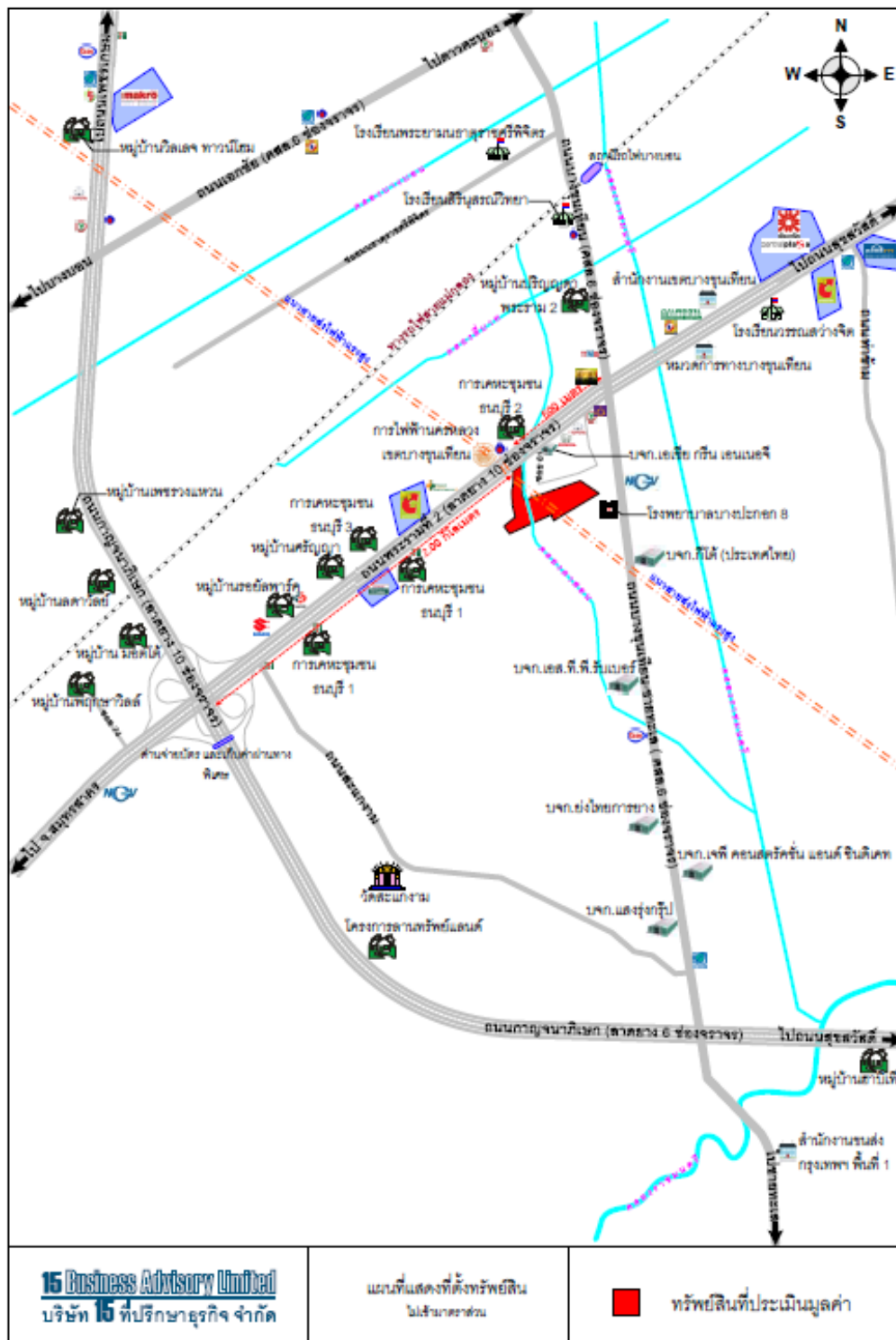
ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์ ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการบียอนด์ ศรีนครินทร์

2.4 โครงการเนอวานา บียอนด์ พระราม 2

บริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา บียอนด์ พระราม 2 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

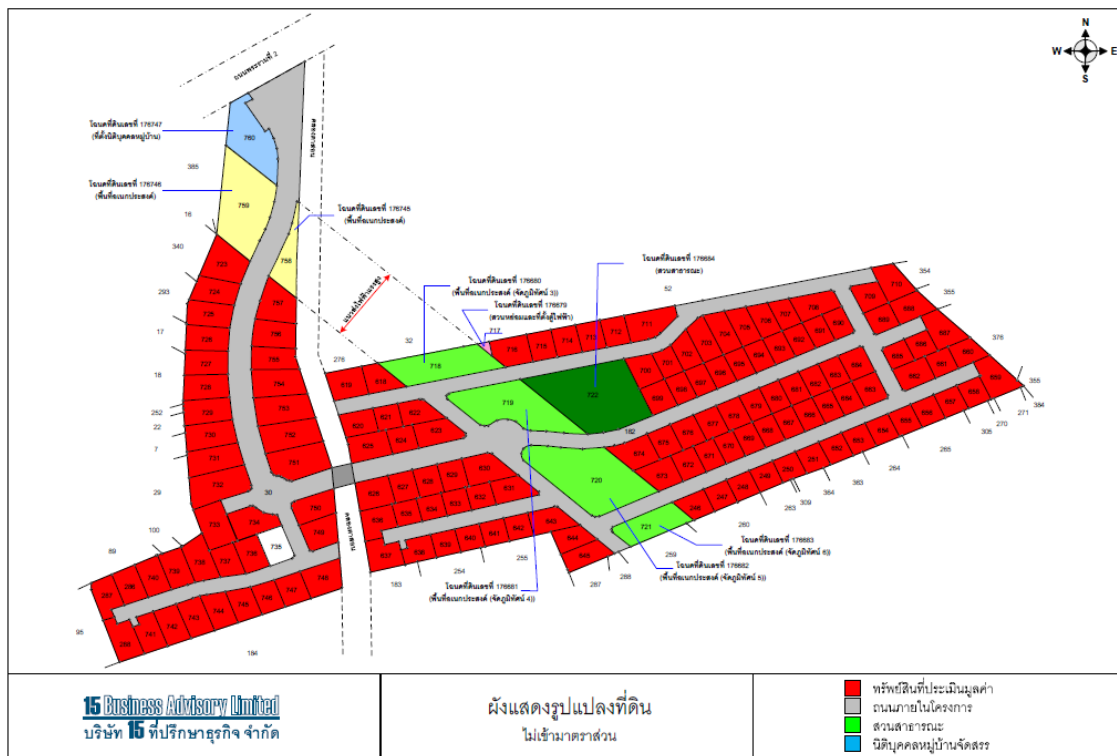
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 65 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) และที่ดินว่างเปล่า จำนวน 71 แปลง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	24 ไร่ 0 งาน 32.2 ตารางวา (9,632.2 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา บียอนด์ พระราม 2” ถนนพระราม 2 แขวงสามตำบล บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดิน พร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 65 ยูนิต ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 65 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 13-1-14.1 ไร่ (5,314.10 ตารางวา) และบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 65 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Keen) จำนวน 16 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Live) จำนวน 23 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Most) จำนวน 8 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Nich) จำนวน 5 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Pride) จำนวน 13 ยูนิต ● ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 71 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 71 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 10-3-18.1 ไร่ (4,318.10 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 136 โฉนด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จดจำนองเป็นหลักประกันกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณสมบัติคล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของสินทรัพย์นั้นๆ

เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ เป็นที่ดินแปลงขายของโครงการ เหนอวานา บีคอนด์ พระราม 2" ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 โครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

1. คาซ่าพรีเมียม พระราม 2 มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 70,000 บาท
2. The Master บางแค มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 120,000 บาท
3. MIND RAMA 7 มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 100,000 บาท
4. คาซ่าพรีเมียม ราชพฤกษ์-พระราม 5 มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ – บาท
5. แกรนด์ บางกอก บูเลวาร์ด สาทร มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 160,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 70,000 – 160,000 บาทต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 150,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการก่อสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	1	121.3	Pride	78.59%	18,195,000	10,295,290	28,490,290
2	2	88.8	Live	81.05%	13,320,000	5,754,550	19,074,550
3	3	93.4	Pride	48.98%	14,010,000	6,416,380	20,426,380
4	4	89.3	Pride	48.98%	13,395,000	6,416,380	19,811,380
5	5	89.8	Pride	48.89%	13,470,000	6,404,590	19,874,590
6	6	94.4	Pride	48.89%	14,160,000	6,404,590	20,564,590
7	7	99.2	Pride	48.89%	14,880,000	6,404,590	21,284,590
8	8	104.8	Pride	44.34%	15,720,000	5,808,540	21,528,540
9	9	112.9	Pride	43.02%	16,935,000	5,635,620	22,570,620
10	10	149.2	Pride	37.50%	22,380,000	4,912,500	27,292,500
11	11	109.9	Most	36.30%	16,485,000	3,049,200	19,534,200
12	12	96.9	Most	34.77%	14,535,000	2,920,680	17,455,680
13	15	70.6	Live	6.12%	10,590,000	434,520	11,024,520
14	16	66	Live	6.12%	9,900,000	434,520	10,334,520
15	17	90.2	Live	6.12%	13,530,000	434,520	13,964,520
16	18	79.5	Live	6.12%	11,925,000	434,520	12,359,520
17	19	77	Live	6.12%	11,550,000	434,520	11,984,520
18	20	73.1	Live	6.12%	10,965,000	434,520	11,399,520
19	21	77.2	Live	6.12%	11,580,000	434,520	12,014,520
20	22	89.6	Live	6.12%	13,440,000	434,520	13,874,520
21	23	74.7	Live	6.12%	11,205,000	434,520	11,639,520
22	24	79.8	Live	6.12%	11,970,000	434,520	12,404,520
23	25	79.8	Live	6.12%	11,970,000	434,520	12,404,520
24	26	75	Live	6.12%	11,250,000	434,520	11,684,520
25	27	66	Live	6.12%	9,900,000	434,520	10,334,520
26	28	61.5	Live	6.12%	9,225,000	434,520	9,659,520
27	29	64.7	Live	6.12%	9,705,000	434,520	10,139,520
28	30	90.7	Live	6.12%	13,605,000	434,520	14,039,520
29	31	84	Niche	28.60%	12,600,000	1,801,800	14,401,800

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

30	32	86.6	Live	27.64%	12,990,000	1,962,440	14,952,440
31	33	147.4	Pride	11.71%	22,110,000	1,534,010	23,644,010
32	34	132.8	Pride	11.89%	19,920,000	1,557,590	21,477,590
33	35	126.9	Pride	12.45%	19,035,000	1,630,950	20,665,950
34	36	115.3	Pride	12.60%	17,295,000	1,650,600	18,945,600
35	37	85.1	Niche	88.26%	12,765,000	5,560,380	18,325,380
36	38	95.2	Keen	84.01%	14,280,000	5,208,620	19,488,620
37	39	110.3	Most	88.63%	16,545,000	7,444,920	23,989,920
38	40	67.9	Most	12.01%	10,185,000	1,008,840	11,193,840
39	41	86.7	Live	12.61%	13,005,000	895,310	13,900,310
40	42	67.1	Keen	11.30%	10,065,000	700,600	10,765,600
41	43	50.7	Keen	20.58%	7,605,000	1,275,960	8,880,960
42	44	70	Keen	20.58%	10,500,000	1,275,960	11,775,960
43	45	88.3	Most	6.41%	13,245,000	538,440	13,783,440
44	46	57.1	Keen	19.76%	8,565,000	1,225,120	9,790,120
45	47	88.8	Most	6.41%	13,320,000	538,440	13,858,440
46	48	84.8	Live	16.76%	12,720,000	1,189,960	13,909,960
47	49	61.2	Live	17.66%	9,180,000	1,253,860	10,433,860
48	50	61.3	Live	21.95%	9,195,000	1,558,450	10,753,450
49	51	61.3	Live	23.96%	9,195,000	1,701,160	10,896,160
50	52	97.8	Most	14.62%	14,670,000	1,228,080	15,898,080
51	53	77.9	Most	6.31%	11,685,000	530,040	12,215,040
52	54	50.7	Keen	6.18%	7,605,000	383,160	7,988,160
53	55	50.7	Keen	6.09%	7,605,000	377,580	7,982,580
54	56	50.7	Keen	6.09%	7,605,000	377,580	7,982,580
55	57	50.7	Keen	6.41%	7,605,000	397,420	8,002,420
56	58	79	Keen	6.09%	11,850,000	377,580	12,227,580
57	59	81.1	Keen	6.09%	12,165,000	377,580	12,542,580
58	60	60.2	Keen	6.09%	9,030,000	377,580	9,407,580
59	61	50.7	Keen	6.09%	7,605,000	377,580	7,982,580
60	62	50.7	Keen	6.09%	7,605,000	377,580	7,982,580
61	63	50.7	Keen	6.09%	7,605,000	377,580	7,982,580
62	64	50.7	Keen	6.09%	7,605,000	377,580	7,982,580
63	65	78.3	Niche	6.31%	11,745,000	397,530	12,142,530
64	66	64.1	Niche	6.33%	9,615,000	398,790	10,013,790
65	67	76	Niche	6.33%	11,400,000	398,790	11,798,790
66	68	60.6	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,090,000	-	9,090,000
67	69	53.1	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,965,000	-	7,965,000
68	70	52.9	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,935,000	-	7,935,000
69	71	52	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,800,000	-	7,800,000
70	72	51.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,680,000	-	7,680,000
71	73	52.8	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,920,000	-	7,920,000
72	74	53.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,980,000	-	7,980,000
73	75	53.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,980,000	-	7,980,000
74	76	53.1	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,965,000	-	7,965,000

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

75	77	53	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,950,000	-	7,950,000
76	78	53	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,950,000	-	7,950,000
77	79	53.1	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,965,000	-	7,965,000
78	80	53.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,980,000	-	7,980,000
79	81	89.6	ที่ดินเปล่า	0.00%	13,440,000	-	13,440,000
80	82	58.4	ที่ดินเปล่า	0.00%	8,760,000	-	8,760,000
81	83	50.7	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,605,000	-	7,605,000
82	84	71.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	10,680,000	-	10,680,000
83	85	64.6	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,690,000	-	9,690,000
84	86	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
85	87	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
86	88	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
87	89	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
88	90	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
89	91	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
90	92	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
91	93	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
92	94	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
93	95	83.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	12,480,000	-	12,480,000
94	96	93.1	ที่ดินเปล่า	0.00%	13,965,000	-	13,965,000
95	97	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
96	98	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
97	99	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
98	100	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
99	101	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
100	102	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
101	103	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
102	104	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
103	105	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
104	106	64.6	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,690,000	-	9,690,000
105	107	50.6	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,590,000	-	7,590,000
106	108	50.7	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,605,000	-	7,605,000
107	109	89.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	13,380,000	-	13,380,000
108	110	75.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	11,280,000	-	11,280,000
109	111	59.1	ที่ดินเปล่า	0.00%	8,865,000	-	8,865,000
110	112	52.4	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,860,000	-	7,860,000
111	113	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
112	114	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
113	115	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
114	116	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
115	117	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
116	118	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
117	119	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
118	120	52.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,875,000	-	7,875,000
119	121	67.8	ที่ดินเปล่า	0.00%	10,170,000	-	10,170,000

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

120	122	72.7	ที่ดินเปล่า	0.00%	10,905,000	-	10,905,000
121	123	50.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,575,000	-	7,575,000
122	124	60.9	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,135,000	-	9,135,000
123	125	75.8	ที่ดินเปล่า	0.00%	11,370,000	-	11,370,000
124	126	77.5	ที่ดินเปล่า	0.00%	11,625,000	-	11,625,000
125	127	69.7	ที่ดินเปล่า	0.00%	10,455,000	-	10,455,000
126	128	61.8	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,270,000	-	9,270,000
127	129	54	ที่ดินเปล่า	0.00%	8,100,000	-	8,100,000
128	130	84.4	ที่ดินเปล่า	0.00%	12,660,000	-	12,660,000
129	131	64.2	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,630,000	-	9,630,000
130	132	82.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	12,345,000	-	12,345,000
131	133	105.9	ที่ดินเปล่า	0.00%	15,885,000	-	15,885,000
132	134	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
133	135	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
134	136	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
135	137	61.3	ที่ดินเปล่า	0.00%	9,195,000	-	9,195,000
136	138	89.4	ที่ดินเปล่า	0.00%	13,410,000	-	13,410,000
รวมทั้งสิ้น					1,444,830,000	126,020,670	1,570,850,670

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลาย ๆ ราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 20 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	1,570,850,670
หัก อัตราส่วนลด (20%)	314,170,134
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,256,680,536
หรือเท่ากับ	1,257,000,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระราม 2 ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค โครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระราม 2 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 70,000 บาทต่อตารางวา ถึง 160,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 150,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 1,570,850,670 บาท

จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 20 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 1,257,000,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระราม 2 และที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งค่านึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	<p>บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 65 ยูนิต (จำนวน 5 แบบ) และที่ดินเปล่า จำนวน 71 แปลง ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen จำนวน 16 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 310.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 50.7 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live จำนวน 23 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 357.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 61.3 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Most จำนวน 8 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 418.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 71.2 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche จำนวน 15 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 351.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 52.5 ตารางวา บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Pride จำนวน 13 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 550.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 89.3 ตารางวา <p>สาธารณูปโภค ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ถนนภายในโครงการ ฟิตเนต และสระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ สวนหย่อม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> สำนักงานนิติบุคคล ชุมโครงการ พื้นที่ติดตั้งระบบสื่อสาร บ่อบำบัดเสีย
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	<p>เนื้อที่ดินรวม : 16,384.7 ตารางวา</p> <p>พื้นที่ขาย : 9,706.5 ตารางวา</p> <ul style="list-style-type: none"> โอนกรรมสิทธิ์แล้ว : 74.3 ตารางวา ส่วนที่ประเมินมูลค่า : 9,632.2 ตารางวา <p>พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 16,678.2 ตารางวา</p>
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 3 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 65 ยูนิต	<p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ราคาขาย 18,600,000 บาท บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live ราคาขาย 22,800,000 บาท บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Most ราคาขาย 25,800,000 บาท บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche ราคาขาย 19,800,000 บาท บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Pride ราคาขาย 37,100,000 บาท
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 150,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 65 ยูนิต)	<p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ค่าก่อสร้าง 6,200,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live ค่าก่อสร้าง 7,100,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Most ค่าก่อสร้าง 8,400,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Niche ค่าก่อสร้าง 6,300,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Pride ค่าก่อสร้าง 13,100,000 บาทต่อยูนิต <p>(คำนวณเฉพาะในส่วน of ค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ)</p>
สาธารณูปโภคโครงการ	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 5.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 20.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระราม 2 เท่ากับ 1,361,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระราม 2 ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระราม 2 ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระราม 2

2.5 โครงการเนอวานา พระราม 9 (ประกอบด้วย โครงการบีคอนด์ ไลท์ พระราม 9 และโครงการเนอวานา ไอคอน พระราม 9)

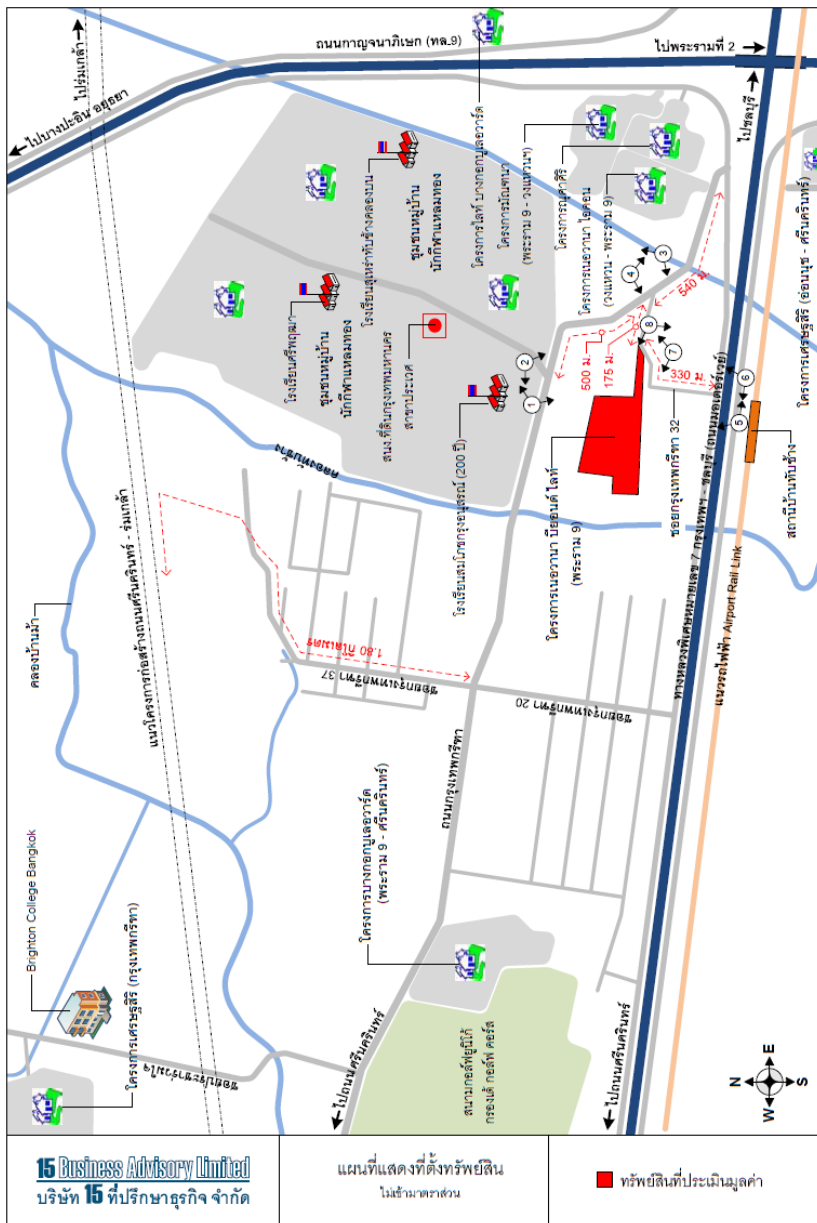
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา พระราม 9 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 15 ยูนิต และที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 5 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	2 ไร่ 3 งาน 59.7 ตารางวา (1,159.7 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา พระราม 9” ซอยกรุงเทพกรีธา 32 ถนนกรุงเทพกรีธา แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินจำนวน 20 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 20 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 2-3-59.7 ไร่ (1,159.7 ตารางวา) ● อาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 20 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> โครงการ บีคอนด์ ไลท์ พระราม 9 <ul style="list-style-type: none"> – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Just So) จำนวน 11 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Keen) จำนวน 1 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ Live) จำนวน 1 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ XL) จำนวน 2 ยูนิต โครงการ เนอวานา ไอคอน พระราม 9 <ul style="list-style-type: none"> – บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Mono) จำนวน 2 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Spirit) จำนวน 2 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Element) จำนวน 1 ยูนิต <p>โดยทั้ง 2 โครงการ อยู่ภายใต้โครงการ “เนอวานา พระราม 9”</p>
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 7195, 7202, 13189-13196, 13188, 7278, 13379, 13197, 7262, 7243, 7241 และ 7236 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

	และโฉนดที่ดินเลขที่ 7275 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ นายกรวิทย์ เสือสะอาด และนางสาวธัญนันท์ ทองศรีธนพงษ์ และโฉนดที่ดินเลขที่ 7261 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ นางสาวสุตารัตน์ สงศรี
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 20 โฉนด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 7195, 7202, 13189-13196, 13188, 7278, 13379, 13197, 7262, 7243, 7241 และ 7236 ไม่มีภาระผูกพันที่จดทะเบียน ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 7275 และ 7261 มีภาระผูกพันจดทะเบียนกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของสินทรัพย์นั้นๆ

เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ เป็นที่ดินแปลงขายของโครงการ “เนอวานา บีคอนด์ ไลท์ พระราม 9” และโครงการ “เนอวานา ไอคอน พระราม 9” ภายใต้โครงการ “เนอวานา พระราม 9” ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 7 โครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

1. บ้านลุมพินี (สวนหลวง ร.9) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 100,000 บาท
2. เอควิ อาร์เบอร์ (สวนหลวง ร.9 – พัฒนาการ) ไม่ระบุราคาที่ดินเพิ่ม-ลด

3. ริช โฮม ซิตี ไม่ระบุราคาที่ดินเพิ่ม-ลด
4. บางกอก บูเลอวาร์ด (พระราม 9-ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 120,000 บาท
5. เศรษฐสิริ (กรุงเทพฯกรีฑา) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 89,000 บาท
6. เศรษฐสิริ (อ่อนนุช-ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 70,000 บาท
7. เพอร์เฟค เพลส (พัฒนาการ-ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 70,000 บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 70,000 – 120,000 บาทต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 70,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการ ก่อสร้าง ณ วันที่ ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมิน มูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน มูลค่า (บาท)
1	5	65.2	Keen	99.26%	4,564,000	6,154,120	10,718,120
2	12	65.7	Live	97.79%	4,599,000	6,845,300	11,444,300
3	20	53.0	Just So	99.34%	3,710,000	5,364,360	9,074,360
4	21	53.0	Just So	18.52%	3,710,000	1,000,080	4,710,080
5	22	55.0	Just So	19.45%	3,850,000	1,050,300	4,900,300
6	23	54.0	Just So	37.98%	3,780,000	2,050,920	5,830,920
7	24	50.0	Just So	50.60%	3,500,000	2,732,400	6,232,400
8	25	50.0	Just So	51.93%	3,500,000	2,804,220	6,304,220
9	26	50.0	Just So	54.70%	3,500,000	2,953,800	6,453,800
10	27	50.0	Just So	54.48%	3,500,000	2,941,920	6,441,920
11	28	50.0	Just So	55.00%	3,500,000	2,970,000	6,470,000
12	50	66.4	Spirit	94.99%	4,648,000	2,992,185	7,640,185
13	53	59.3	Element	100.00%	4,151,000	3,375,000	7,526,000
14	56	76.6	XL	63.39%	5,362,000	5,299,404	10,661,404
15	65	76.5	XL	61.75%	5,355,000	5,162,300	10,517,300
16	66	66.4	Spirit	87.79%	4,648,000	2,765,385	7,413,385
17	67	50.0	Mono	98.48%	3,500,000	2,511,240	6,011,240
18	86	63.1	Just So	48.66%	4,417,000	2,627,640	7,044,640
19	88	55.5	Just So	59.99%	3,885,000	3,239,460	7,124,460
20	153	50.0	Mono	78.55%	3,500,000	2,003,025	5,503,025
รวมทั้งสิ้น					81,179,000	66,843,059	148,022,059

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลาย ๆ ราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	148,022,059
หัก อัตราส่วนลด (10%)	14,802,206
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	133,219,853
หรือเท่ากับ	133,200,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา พระราม 9 ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการเนอวานา พระราม 9 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 7 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 70,000 บาทต่อตารางวา ถึง 120,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 70,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 148,022,059 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 133,200,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา พระราม 9 และที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	<p>บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวนรวม 15 ยูนิต (จำนวน 4 แบบ) และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนรวม 5 ยูนิต (จำนวน 3 แบบ) ซึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ พิจารณาเฉพาะส่วนที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เนื้อนา พระราม 9 จำกัด ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Just So จำนวน 11 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 270.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 50.0 ตารางวา • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 310.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 51.8 ตารางวา • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 350.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 63.5 ตารางวา • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ XL จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 418.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 76.5 ตารางวา • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mono จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 170.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 50.0 ตารางวา • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Spirit จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 210.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 66.0 ตารางวา • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Element จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 225.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 58.0 ตารางวา <p>สาธารณูปโภค ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • คลับเฮ้าส์ • สระว่ายน้ำ • สวนสาธารณะ • ถนนภายในโครงการ • ระบบรักษาความปลอดภัย
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 2 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 15 ยูนิต) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (จำนวนรวม 5 ยูนิต)	<p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Just So ราคาขาย 12,000,000 บาท • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ราคาขาย 12,500,000 บาท • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live ราคาขาย 16,000,000 บาท • บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ XL ราคาขาย 18,500,000 บาท • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mono ราคาขาย 8,500,000 บาท • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Spirit ราคาขาย 10,800,000 บาท • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Element ราคาขาย 10,500,000 บาท <p>และในปีที่ 2 มีการปรับราคาขายบ้านในแต่ละแบบ โดยปรับขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี โดยทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประมาณการในการขายดังนี้</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 ประมาณ 5 ยูนิต ปีที่ 2 ประมาณ 15 ยูนิต
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 70,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 15 ยูนิต) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (จำนวนรวม 5 ยูนิต)	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Just So ค่าก่อสร้าง 5,400,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Keen ค่าก่อสร้าง 6,200,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ Live ค่าก่อสร้าง 7,000,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ XL ค่าก่อสร้าง 8,360,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Mono ค่าก่อสร้าง 2,550,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Spirit ค่าก่อสร้าง 3,150,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Element ค่าก่อสร้าง 3,375,000 บาทต่อยูนิต ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารไปแล้ว ซึ่งยังคงเหลือค่าก่อสร้างอาคาร (ส่วนที่เหลือ) เพื่อให้แล้วเสร็จอีกประมาณ 37,251,941 บาท โดยทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประมาณการระยะเวลาการก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือไว้ที่ประมาณ 1 ปี
สาธารณูปโภคโครงการ	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 4.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 20.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการเนอวานา พระราม 9 เท่ากับ 141,200,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา พระราม 9 ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการเนอวานา พระราม 9 ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการเนอวานา พระราม 9

2.6 โครงการบิยอนด์ แอท บีช พัทยา

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบิยอนด์ แอท บีช พัทยา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 6 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) และที่ดินว่างเปล่า จำนวน 6 แปลง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	4 ไร่ 57.0 ตารางวา (1,657.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ในโครงการ “เนอวานา บิยอนด์ แอท บีช” ซอยนาจอมเทียน 14 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดของทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 12 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 12 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 4-0-57.0 ไร่ (1,657.0 ตารางวา) โดยแยกเป็นที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว จำนวน 6 ยูนิต และที่ดินว่างเปล่าจำนวน 6 แปลง ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ JS) จำนวน 6 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> – ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 1-0-80.0 ไร่ (480.0 ตารางวา) – บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (แบบ JS) จำนวน 6 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) • ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 6 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 2-3-77.0 ไร่ (1,177.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 4363, 31462, 31466, 31468, 64882 และ 67332 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ Nirvana และโฉนดที่ดินเลขที่ 31461, 31465, 31467, 69410 และ 69411 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ บริษัท ธนารินทร์ จำกัด และโฉนดที่ดินเลขที่ 4362 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 12 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 4362, 4363, 31461, 31462, 31465, 31466, 31467, 31468, 64882, 67332, 69410 และ 69411
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 4362, 4363, 31461, 31465, 31467, 31468, 69410 และ 69411 ไม่มีภาระผูกพันที่จดทะเบียน ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 31462, 31466, 64882 และ 67332 มีภาระผูกพันจดทะเบียนกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณสมบัติคล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของสินทรัพย์นั้นๆ

เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ เป็นที่ดินแปลงขายของโครงการเนอวานา บีคอนด์ แอท บีช ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค โครงการจำนวน 3 โครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

1. นุศา ชิวา พัทยา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 47,500 บาท
2. บ้านทะเล พัทยา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 110,000 บาท
3. ซื่อตรง แกรนด์ วิลล์ มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลด ตารางวาละ 30,000 บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 47,500 – 110,000 บาทต่อ ตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 90,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการก่อสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	3	81.0	JS	80.39%	7,290,000	4,099,890	11,389,890
2	4	89.0	JS	60.63%	8,010,000	3,092,130	11,102,130
3	5	89.0	JS	59.84%	8,010,000	3,051,840	11,061,840
4	6	70.0	JS	59.54%	6,300,000	3,036,540	9,336,540
5	7	70.0	JS	58.56%	6,300,000	2,986,560	9,286,560
6	8	81.0	JS	57.55%	7,290,000	2,935,050	10,225,050
7	9	216.0	ที่ดินเปล่า	-	19,440,000	-	19,440,000
8	10	164.0	ที่ดินเปล่า	-	14,760,000	-	14,760,000
9	11	206.0	ที่ดินเปล่า	-	18,540,000	-	18,540,000
10	12	170.0	ที่ดินเปล่า	-	15,300,000	-	15,300,000
11	14	189.0	ที่ดินเปล่า	-	17,010,000	-	17,010,000
12	15	232.0	ที่ดินเปล่า	-	20,880,000	-	20,880,000
รวมทั้งสิ้น					128,250,000	19,202,010	147,452,010

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลาย ๆ ราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการ

บริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	147,450,000
หัก อัตราส่วนลด (10%)	14,745,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	132,705,000
หรือเท่ากับ	132,700,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา บียอนด์ แอท บีช ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค โครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการเนอวานา บียอนด์ แอท บีช โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 3 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 45,000 บาทต่อตารางวา ถึง 110,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 90,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 147,450,000 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 132,700,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา บียอนด์ แอท บีช และที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้ง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวนรวม 6 ยูนิต (จำนวน 1 แบบ) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย Nirvana, บริษัททรัพย์ธนารินทร์ จำกัด และบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ประกอบด้วย <u>พื้นที่ขาย</u> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ JS จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 300.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 68.6 ตารางวา ที่ดินเปล่า จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 1,177.0 ตารางวา สาธารณูปโภค ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ถนนภายในโครงการ สวนสาธารณะ และสวนหย่อม สระว่ายน้ำน้ำบริการสาธารณะ สำนักงานนิติบุคคล
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	เนื้อที่ดินรวม : 2,748.0 ตารางวา พื้นที่ขาย <ul style="list-style-type: none"> โอนกรรมสิทธิ์แล้ว : 161.0 ตารางวา ส่วนที่ประเมินมูลค่า : 480.0 ตารางวา ที่ดินเปล่ายังไม่พัฒนา : 1,177.0 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 930.0 ตารางวา
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 2 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 6 ยูนิต)	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ JS ราคาขาย 15,867,000 บาท
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 90,000 บาทต่อตารางวา
ที่ดินว่างเปล่าในโครงการยังไม่พัฒนา	ประมาณการ 90,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 6 ยูนิต)	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 3 ชั้น แบบ JS ค่าก่อสร้าง 5,100,000 บาทต่อยูนิต (คำนวณเฉพาะในส่วนของค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ)
สาธารณูปโภคโครงการ	ณ วันที่ทำการสำรวจ พบว่า พื้นที่แปลงสาธารณูปโภคดังกล่าวมิใช่เป็นกรรมสิทธิ์ของ Nirvana
ค่าก่อสร้างถนนโครงการทางด้านทิศตะวันตก	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำน้ำบริการส่วนกลาง	คงเหลืองานก่อสร้างร้อยละ 30 คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,900,000 บาท
ค่าก่อสร้างถนนโครงการทางด้านทิศตะวันออก	ค่าก่อสร้าง คิดเป็นมูลค่าประมาณ 1,600,000 บาท
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 3.0 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 3.0 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.0 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 18.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการเนอวานา บียอนด์ แอท บีช เท่ากับ 130,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา บียอนด์ แอท บีช ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการเนอวานา บียอนด์ แอท บีช ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการเนอวานา บียอนด์ แอท บีช

2.7 โครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9)

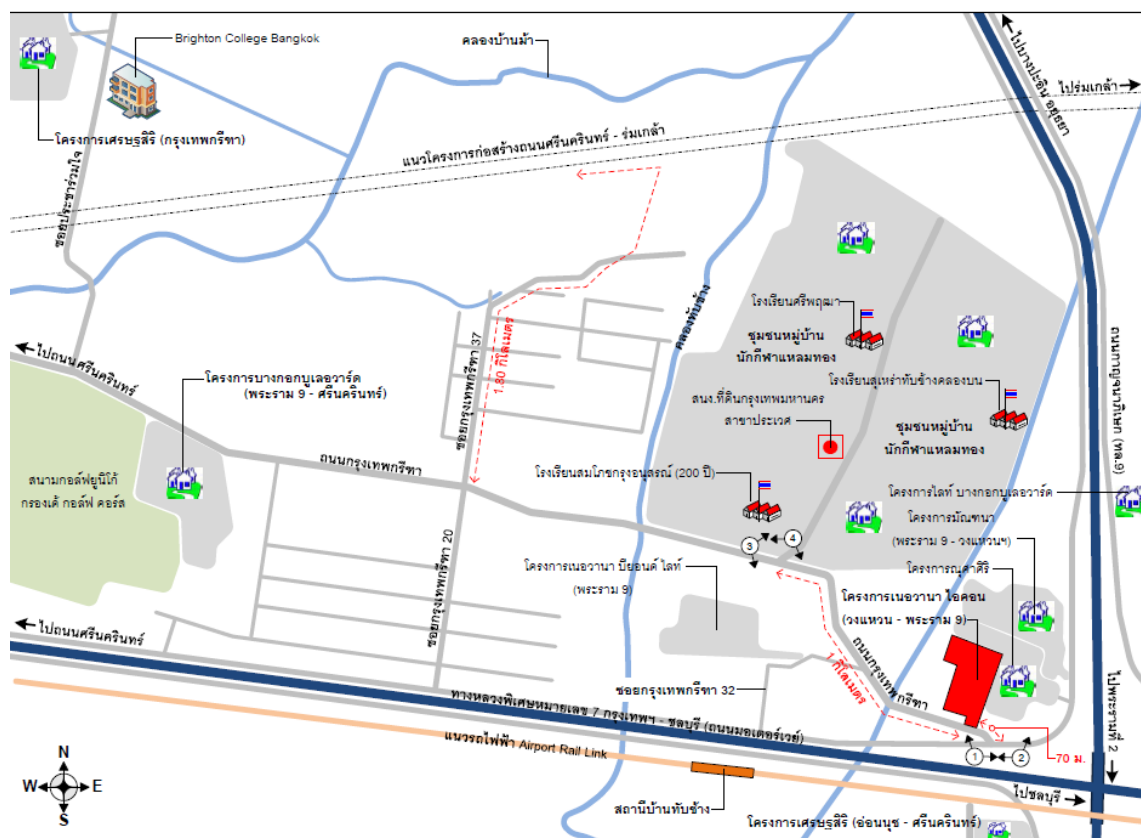
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) และ สโมสร - สระว่ายน้ำ (ก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	2 ไร่ 3 งาน 35.7 ตารางวา (1,135.7 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9)” ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดิน จำนวน 11 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 14 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 2-3-35.7 ไร่ (1,135.7 ตารางวา) หักที่ดินส่วนที่เป็นสโมสร - สระว่ายน้ำ คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 2-1-80.7 ไร่ (980.7 ตารางวา) <p>หมายเหตุ : ทางบริษัทฯ ไม่พิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นสโมสร - สระว่ายน้ำ เนื่องจากเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับใช้ร่วมกันภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Spirit) จำนวน 3 ยูนิต บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Element) จำนวน 1 ยูนิต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

	<ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Life & Soul) จำนวน 2 ยูนิต - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ New Inspiration) จำนวน 4 ยูนิต
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นางภคมน สมิธ และนางอังคณา คงเจริญ
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 136 โฉนด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินลำดับที่ 5, 6 และ 8 จัดจำหน่ายเป็นหลักประกันกับธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณสมบัติคล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของสินทรัพย์นั้นๆ

เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ เป็นที่ดินแปลงขายของโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9) ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 4 โครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

1. บางกอก บูเลอวาร์ด (พระราม 9 - ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 120,000 บาท
2. เศรษฐสิริ (กรุงเทพกรีฑา) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 89,000 บาท
3. เศรษฐสิริ (อ่อนนุช - ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 70,000 บาท
4. เพอร์เฟค เพลส (พัฒนาการ - ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 70,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 70,000 – 120,000 บาทต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 70,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการก่อสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	139-140	131.8	New Inspiration	67.10%	9,226,000	2,788,005	12,014,005
2	141-142	131.2	New Inspiration	73.38%	9,184,000	3,048,939	12,232,939
3	143-144	133	New Inspiration	43.01%	9,310,000	1,787,066	11,097,066
4	153	94.7	New Inspiration	100%	6,629,000	4,125,000	10,754,000
5	165	80.3	Spirit	96.10%	5,621,000	3,027,150	8,648,150
6	181	85.3	Spirit	100%	5,971,000	3,150,000	9,121,000
7	184	72	Spirit	100%	5,040,000	3,150,000	8,190,000
8	199	74.2	Element	100%	5,194,000	3,375,000	8,569,000
9	202	89.4	Life & Soul	97.09%	6,258,000	3,859,328	10,117,328
10	203	88.8	Life & Soul	98.80%	6,216,000	3,927,300	10,143,300
11	สโมสร	155	-	100%	-	-	-
รวมทั้งสิ้น					68,649,000	32,267,788	100,916,788

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลายราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	100,916,788
หัก อัตราส่วนลด (10%)	10,091,679
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	90,825,109
หรือเท่ากับ	90,800,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9) ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 70,000 บาทต่อตารางวา ถึง 120,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 70,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 100,916,788 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 90,800,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9) และที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต (จำนวน 4 แบบ) พิจารณาประเมินมูลค่าเฉพาะในส่วนที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวนรวม 10 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Spirit จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 210.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 72.0 ตารางวา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Element จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 225.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 74.2 ตารางวา บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Life & Soul จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 265.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 88.8 ตารางวา บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ New Inspiration จำนวน 4 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 275.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 131.2 ตารางวา สาธารณูปโภค ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ถนนภายในโครงการ คลับเฮ้าส์ และสระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 2 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Spirit ราคาขาย 10,500,000 บาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Element ราคาขาย 11,000,000 บาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Life & Soul ราคาขาย 13,500,000 บาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ New Inspiration ราคาขาย 14,000,000 บาท
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 70,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (จำนวนรวม 65 ยูนิต)	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Spirit ค่าก่อสร้าง 3,150,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Element ค่าก่อสร้าง 3,375,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Life & Soul ค่าก่อสร้าง 3,975,000 บาทต่อยูนิต บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ New Inspiration ค่าก่อสร้าง 4,155,000 บาทต่อยูนิต (คำนวณเฉพาะในส่วนของค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ)
สาธารณูปโภคโครงการ	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 5.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 20.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9) เท่ากับ 101,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

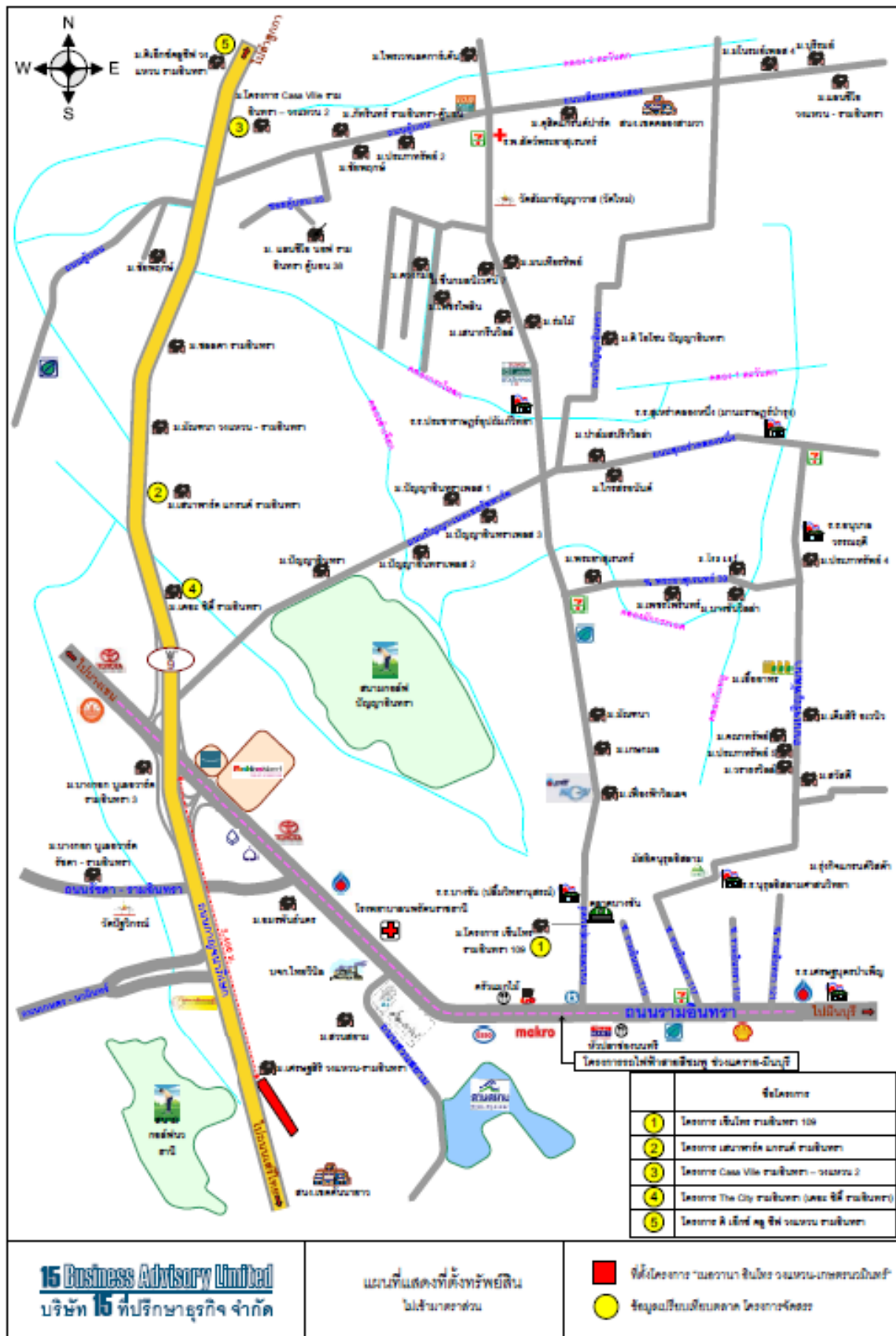
ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9) ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สิน ลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9) ได้อย่างเหมาะสมดังนั้นก็ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการเนอวานา ไอคอน (วงแหวน - พระราม 9)

2.8 โครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

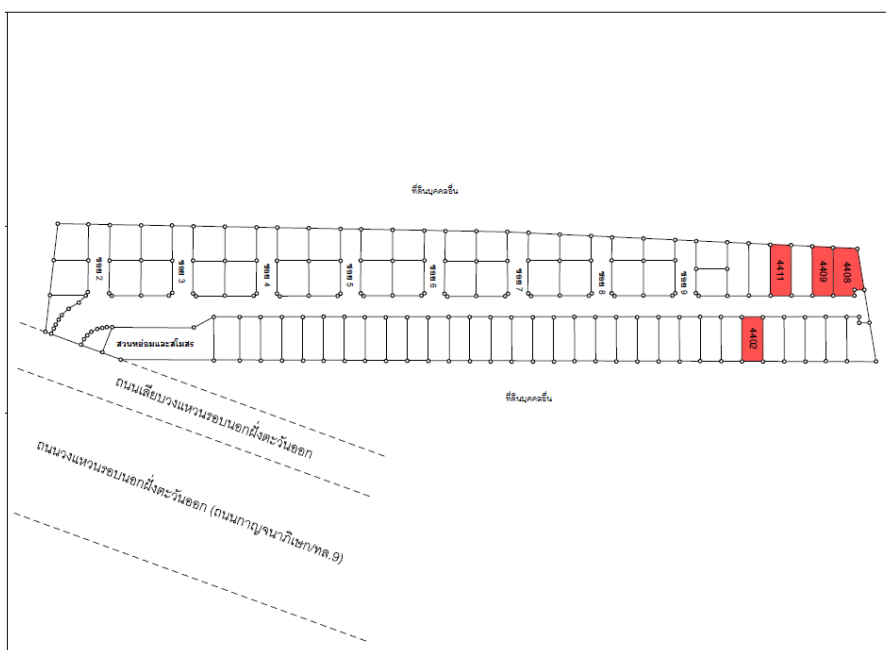
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 4 ยูนิต
เนื้อที่	0 ไร่ 1 งาน 97.0 ไร่ (197.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในโครงการ “เนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์” ถนนกาญจนาภิเษก ทล.9 (ทางคู่ขนาน) แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ดิน จำนวน 4 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 0-1-97.0 ไร่ (197.0 ตารางวา) • อาคาร บ้านแฝด 2 ชั้น แบบ Desire จำนวน 10 ยูนิต
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ทรัพย์ธนารินทร์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 4 โฉนด ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 6119, 6125, 6126 และ 6128
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มี
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน	บ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น ทาวน์โฮม 2-3 ชั้น
ชื่อโครงการ	เนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์	เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา	Casa Ville ราม อินทรา-วงแหวน 2	The City ราม อินทรา	ดีเอ็กซ์คลูซีฟ วงแหวน รามอินทรา
ที่ตั้ง	ถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ถนนคู่ขนาน	ถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ถนนคู่ขนาน	ถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ถนนคู่ขนาน	ถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ถนนคู่ขนาน	ถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ถนนคู่ขนาน
เนื้อที่ (ตารางวา)	41.8	60.0	50.0	60.1	38.0
ช่วงเวลา		กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559
ราคา (บาท/ยูนิต)		8,000,000	5,990,000	7,590,000	4,200,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	5.0%	0.0%	5.0%
ขนาดเนื้อที่		(15.0%)	(10.0%)	(15.0%)	5.0%
ขนาดพื้นที่ใช้สอย		(5.0%)	(5.0%)	(10.0%)	(5.0%)
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
รูปแบบบ้าน ทรงทันสมัย		0.0%	5.0%	0.0%	5.0%
สาธารณูปโภคโครงการ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ		(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
ผลของปัจจัยภายใน		(25.0%)	(10.0%)	(30.0%)	5.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ยูนิต)		6,000,000	5,391,000	5,313,000	4,410,000
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ยูนิต)	5,278,500	1,500,000	1,374,750	1,328,250	1,102,500
มูลค่าสุทธิ (บาท/ยูนิต)	5,300,000				

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของทรัพย์สินสำหรับบ้านแฝด 2 ชั้น แบบ Desire บนที่ดินแปลงมาตรฐาน (เนื้อที่ดิน 41.8 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 127.00 ตารางเมตร) มีมูลค่าเท่ากับ 5,300,000 บาท

การประเมินมูลค่าที่ดิน / ที่ดินส่วนเกินภายในโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจ และเก็บข้อมูลราคาขายของข้อมูลตลาดที่ดิน พร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 5 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โครงการ เซ็นโทร รามอินทรา 109 มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 65,000 บาท
2. โครงการ เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 61,000 บาท
3. โครงการ Casa Ville รามอินทรา - วงแหวน 2 มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ - บาท
4. โครงการ The City รามอินทรา (เดอะ ซิตี้ รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 60,000 บาท
5. โครงการ ดิ เอ็กซ์ คลู ซีฟ วงแหวน รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 80,000 บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 61,000 - 80,000 บาทต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 60,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งสรุปมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละแปลง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ราคามาตรฐาน (บาท/ยูนิต)	ที่ดินส่วนเกิน		มูลค่าทรัพย์สินรวม (บาท)
					ตารางวา	มูลค่า	
1	27D	41.8	Desire	5,300,000	-	-	5,300,000
2	33D	58.5	Desire	5,300,000	16.7	1,002,000	6,302,000
3	34D	47.4	Desire	5,300,000	5.6	336,000	5,636,000
4	36D	49.3	Desire	5,300,000	7.5	450,000	5,750,000
รวมทั้งสิ้น						1,788,000	22,988,000

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลายๆ ราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	22,988,000
หัก อัตราส่วนลด (10%)	2,298,800
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	20,689,200
หรือเท่ากับ	20,700,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาบ้านแฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และทาวน์โฮม 2-3 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์ รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์ เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์มีคุณสมบัติน่าดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์มีคุณสมบัติน่าด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว สำหรับทรัพย์สินสำหรับบ้านแฝด 2 ชั้น แบบ Desire บนที่ดินแปลงมาตรฐานเท่ากับ 5,300,000 บาท แล้วทำการปรับเพิ่มมูลค่าที่ดินสำหรับยูนิตที่มีขนาดของที่ดินมากกว่าแปลงมาตรฐาน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 5 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบโดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 61,000 บาทต่อตารางวา ถึง 80,000 บาทต่อตารางวา ใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 60,000 บาทต่อตารางวาทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 22,988,000 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 20,700,000 บาท

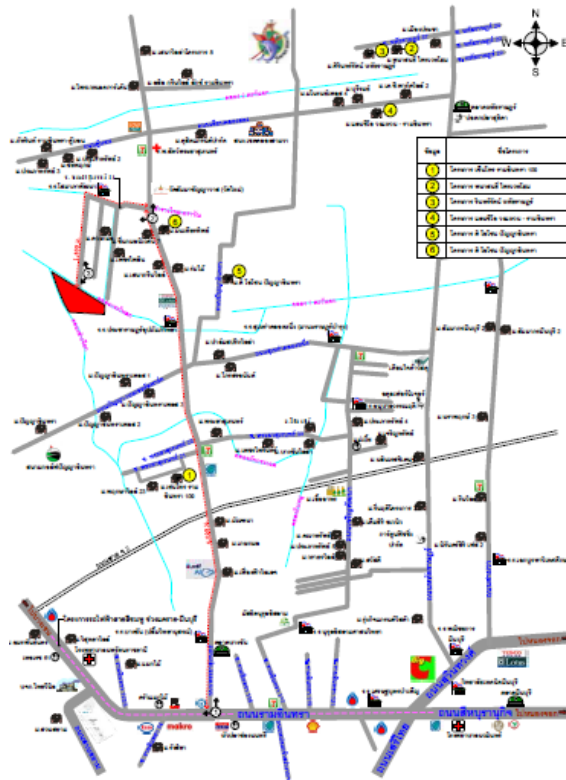
ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งเป็นทางเลือกต้องการซื้อบ้านในละแวกนั้น จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการเนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์ได้อย่างเหมาะสม

2.9 โครงการเดอะ ธารา รามอินทรา

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเดอะ ธารา รามอินทรา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) และที่ดินว่างเปล่า จำนวน 6 แปลง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	4 ไร่ 0 งาน 52.0 ตารางวา (1652.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เดอะ ธารา รามอินทรา” ซอยพระยาสุเรนทร์ 35 (ซอยโสมมาภา) ถนนพระยาสุเรนทร์ แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดิน พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 13 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 2-2-78.0 ไร่ (1,078.00 ตารางวา) และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> – บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Motif) จำนวน 1 ยูนิต – บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ Tara) จำนวน 12 ยูนิต ● ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 6 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 6 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 1-1-74.0 ไร่ (574.00 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ทรัพย์ธนารินทร์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 19 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 65924, 65925, 65911, 65910, 65909, 65907, 65906, 65905, 65900, 65899, 65898, 65897, 65896, 65895, 65894, 65893, 65892, 65891, 65890
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพัน
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณสมบัติคล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของสินทรัพย์นั้นๆ

เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ เป็นที่ดินแปลงขายของโครงการ “เดอะ ชารา รามอินทรา” ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค โครงการจำนวน 6 โครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

1. โครงการเซนโทร รามอินทรา 109 มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 65,000 บาท
2. โครงการพนาสนธิ ไพรวาทโฮม มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 32,000 บาท
3. โครงการศิรินครินทร์ หทัยราษฎร์ มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 35,000 บาท
4. โครงการแลนซีโอ วงแหวน - รามอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 35,000 บาท
5. โครงการดี โอโซน ปัญญาอินทรา มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ 30,000 บาท
6. โครงการบ้านมณเฑียรทิพย์ พระยาสุเรนทร์ มีราคาขายที่ดินเพิ่ม-ลดตารางวาละ - บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 35,000 - 65,000 บาทต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 45,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการก่อสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	M1	162.0	ที่ดินเปล่า	0.00%	7,290,000	-	7,290,000
2	M25	80.0	Motif	100.00%	3,600,000	2,500,000	6,100,000
3	M98	57.0	ที่ดินเปล่า	0.00%	2,565,000	-	2,565,000
4	M99	53.0	ที่ดินเปล่า	0.00%	2,385,000	-	2,385,000
5	M100	56.0	ที่ดินเปล่า	0.00%	2,520,000	-	2,520,000
6	M101	130.0	ที่ดินเปล่า	0.00%	5,850,000	-	5,850,000
7	M102	116.0	ที่ดินเปล่า	0.00%	5,220,000	-	5,220,000
8	T103	72.0	Tara	100%	3,240,000	2,480,000	5,720,000

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

9	T108	80.0	Tara	95%	3,600,000	2,356,000	5,956,000
10	T109	80.0	Tara	95%	3,600,000	2,356,000	5,956,000
11	T110	80.0	Tara	93%	3,600,000	2,306,400	5,906,400
12	T111	80.0	Tara	89%	3,600,000	2,207,200	5,807,200
13	T112	82.0	Tara	89%	3,690,000	2,207,200	5,897,200
14	T113	80.0	Tara	66%	3,600,000	1,636,800	5,236,800
15	T114	85.0	Tara	66%	3,825,000	1,636,800	5,461,800
16	T115	87.0	Tara	60%	3,915,000	1,488,000	5,403,000
17	T116	80.0	Tara	8%	3,600,000	198,400	3,798,400
18	T117	80.0	Tara	8%	3,600,000	198,400	3,798,400
19	T118	112.0	Tara	8%	5,040,000	198,400	5,238,400
รวมทั้งสิ้น					74,340,000	21,769,600	96,109,600

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลาย ๆ ราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 20 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	96,109,600
หัก อัตราส่วนลด (20%)	19,221,920
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	76,887,680
หรือเท่ากับ	76,900,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเดอะ ชารา รามอินทรา ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการเดอะ ชารา รามอินทรา โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 6 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 35,000 บาทต่อตารางวา ถึง 65,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 45,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 96,109,600 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 20 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 76,900,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ โครงการเดอะ ชารา ราม อินทรา และที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาฯ รุทกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	<p>บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต และที่ดินเปล่า จำนวน 6 แปลง (ประเมินมูลค่าตามแบบก่อสร้าง) ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Motif จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 156.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 53.0 ตารางวา บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Tara จำนวน 12 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 165.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 72.0 ตารางวา <p>สาธารณูปโภค ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ถนนภายในโครงการ สวนพักผ่อน ระบบรักษาความปลอดภัย
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	<p>เนื้อที่ดินรวม : 20,057.0 ตารางวา</p> <p>พื้นที่ขาย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Motif: 80.0 ตารางวา บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Tara: 864.0 ตารางวา ที่ดินเปล่า 6 แปลง : 574.0 ตารางวา
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 1 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต และที่ดินเปล่า 6 แปลง (จำนวนรวม 19 ยูนิต)	<p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Motif ราคาขาย 5,300,000 บาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Tara ราคาขาย 6,400,000 บาท
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 45,000 บาทต่อตารางวา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (จำนวนรวม 13 ยูนิต)	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Motif ค่าก่อสร้าง - บาทต่อยูนิต • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ Tara ค่าก่อสร้าง 10,490,400 บาทต่อยูนิต (คำนวณเฉพาะในส่วนของค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ)
สาธารณูปโภคโครงการ	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 5.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 5.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 15.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการเดอะ ชารา รามอินทรา เท่ากับ 78,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเดอะ ชารา รามอินทราด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการเดอะ ชารา รามอินทรา ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการเดอะ ชารา รามอินทรา

2.10 โครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช

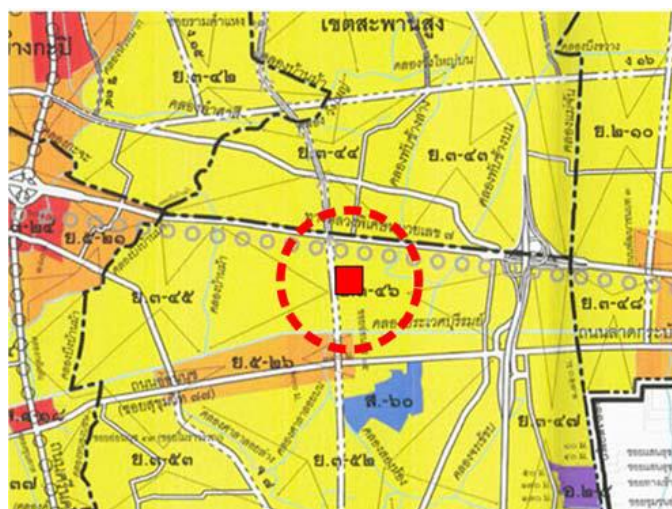
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมทาว์นโฮม 2 ชั้น จำนวน 48 ยูนิต
เนื้อที่	2.67925 ไร่ (1,071.7 ตารางวา) ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 48 โฉนด
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในโครงการ “คัพเวอร์ อ่อนนุช” ซอยอ่อนนุช 65 ถนนอ่อนนุช แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะรูปที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ “คัพเวอร์ อ่อนนุช” ซึ่งมีขนาด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

	แปลงที่ดินตั้งแต่ประมาณ 17.9 - 38.6 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีหน้ากว้างที่ดินติดถนนภายในโครงการ “คัพเวอร์ อ่อนนุช” ทุกแปลง ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 48 หน่วย
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 41444, 41445, 41448-41455, 41457-41461, 41467, 41493, 41520, 41521 และ 41586 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ Nirvana โฉนดที่ดินเลขที่ 41456 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ นายรัชชาติ พักสมบูรณ์ โฉนดที่ดินเลขที่ 41513 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ นายสมศักดิ์ ศรีภิรมย์
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 41396, 41408 – 41419, 41421 – 41426, 41428, 41430, 41437, 41440 – 41445, 41448 – 41461, 41467, 41493, 41513, 41520 - 41521 และ 41586
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 41444, 41445, 41448-41455, 41457-41461, 41467, 41493, 41520, 41521 และ 41586 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 41456 มีภาระจดจำนองกับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และโฉนดที่ดินเลขที่ 41513 มีภาระจดจำนองกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้นๆ โดยการประเมินจะประกอบไปด้วยการประเมินมูลค่าที่ดินและการประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

จากการสำรวจ และเก็บข้อมูลราคาเสนอขายของข้อมูลตลาดที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 5 โครงการ สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. เดอะ เมทโทร (พัฒนาการ-ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 60,000 - 70,000 บาท
2. โกลเด้น ทาวน์ (อ่อนนุช-พัฒนาการ) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 75,000 บาท
3. เดอะ คอนเนค (อ่อนนุช-วงแหวน) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 50,000 บาท
4. เดอะ คอนเนค อพ 3 (เฉลิมพระเกียรติ 67) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 130,000 บาท
5. เดอะ คอนเนค (สวนหลวง-อ่อนนุช) มีราคาขายที่ดินเพิ่ม - ลดตารางวาละ 80,000 บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้นพบว่า มีราคาขายอยู่ที่ 50,000 - 130,000 บาท ต่อตารางวา ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงพิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 45,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยได้สรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้า การก่อสร้าง ณ วันที่ ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	4	38.6	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ A	100%	1,737,000	1,330,000	3,067,000
2	17	32.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,480,500	1,140,000	2,620,500
3	18	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500
4	19	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500
5	20	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500
6	21	22.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	994,500	1,140,000	2,134,500
7	22	22.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	994,500	1,140,000	2,134,500
8	23	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500
9	24	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500
10	25	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500
11	26	29.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,345,500	1,140,000	2,485,500
12	27	32.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,480,500	1,140,000	2,620,500
13	28	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500
14	30	32.4	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,458,000	1,140,000	2,598,000
15	31	32.4	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,458,000	1,140,000	2,598,000
16	32	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500
17	33	18.1	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	814,500	1,140,000	1,954,500

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ลำดับ	แปลง ที่	เนื้อที่ (ตาราง วา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้า การก่อสร้าง ณ วันที่ ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมิน มูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน มูลค่า (บาท)
18	34	29.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,345,500	1,140,000	2,485,500
19	35	32.2	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,449,000	1,140,000	2,589,000
20	37	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
21	39	24.7	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,111,500	1,140,000	2,251,500
22	46	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
23	49	25	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,125,000	1,140,000	2,265,000
24	50	25	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,125,000	1,140,000	2,265,000
25	51	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
26	52	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
27	53	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
28	54	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
29	57	24.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,120,500	1,140,000	2,260,500
30	58	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
31	59	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
32	60	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
33	61	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
34	62	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
35	63	25	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,125,000	1,140,000	2,265,000
36	64	25	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,125,000	1,140,000	2,265,000
37	65	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
38	66	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
39	67	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
40	68	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
41	69	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
42	70	25	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,125,000	1,140,000	2,265,000
43	76	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
44	102	29.4	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,323,000	1,140,000	2,463,000
45	122	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
46	129	17.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	805,500	1,140,000	1,945,500
47	130	25	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,125,000	1,140,000	2,265,000
48	195	34.3	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B	100%	1,543,500	1,140,000	2,683,500
รวมทั้งสิ้น					48,226,500	54,910,000	103,136,500

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อ รายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลายๆราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขาย

ทรัพย์สินในคราว เดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี่ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	103,136,500
หัก อัตราส่วนลด (10%)	10,313,650
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	92,822,850
หรือเท่ากับ	92,800,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 50,000 บาทต่อตารางวา ถึง 130,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 45,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 103,136,500 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 92,800,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช และที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณสมบัติคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตารางเปรียบเทียบโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดทาว์นโฮม 2 ชั้น แบบ A (หน้ากว้าง 6.00 เมตร)

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ชื่อโครงการ	คัพเวอร์ (อ่อนนุช)	เดอะเมโทร (พัฒนาการ - ศรีนครินทร์)	โกลด์เด็น ทาวน์ (อ่อนนุช - พัฒนาการ)	เดอะคอนเนค (อ่อนนุช - วงแหวน)	เดอะคอนเนค (สวนหลวง - อ่อนนุช)
รูปแบบอาคาร	ทาว์นโฮม 2 ชั้น	ทาว์นโฮม 3 ชั้น	ทาว์นโฮม 2 ชั้น	ทาว์นโฮม 2 ชั้น	ทาว์นโฮม 2 ชั้น
ที่ตั้ง	ซอยอ่อนนุช 65	ซอยอ่อนนุช 80	ซอยอ่อนนุช 65	ทางขนาดถนนกาญจนาภิเษก ซอยเฉลิมพระเกียรติ 67 (ตะวันออก)	ซอยเฉลิมพระเกียรติ 67
ช่วงเวลา		30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559
ขนาดเนื้อที่ที่ดิน (ตารางวา)	38.6	18	21.2	21.4	21
ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	111	108	107	105	105
ราคา (บาท/ยูนิต)		3,990,000	3,150,000	2,850,000	3,100,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		-5.00%	0.00%	-5.00%	-5.00%
ขนาดเนื้อที่ที่ดิน		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
ขนาดพื้นที่ใช้สอย		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สาธารณูปโภคโครงการฯ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการฯ		0.00%	0.00%	5.00%	5.00%
ผลของปัจจัยภายใน		35.00%	40.00%	40.00%	40.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว(บาท/ยูนิต)		5,386,500	4,410,000	3,990,000	4,340,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		35.00%	40.00%	40.00%	40.00%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ยูนิต)	4,531,625	1,346,625	1,102,500	997,500	1,085,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ยูนิต)	4,530,000				

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของทาว์นโฮม 2 ชั้น แบบ A เท่ากับ 4,530,000 บาทต่อยูนิต จำนวน 1 ยูนิต หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด เท่ากับ 4,530,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ตารางเปรียบเทียบโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดทาวนโฮม 2 ชั้น แบบ B (หน้ากว้าง 5.00 เมตร)

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ชื่อโครงการ	คัพเวอร์ (อ่อนนุช)	เดอะเมทโร (พัฒนาการ - ศรีนครินทร์)	โกลเด้น ทาวน์ (อ่อนนุช - พัฒนาการ)	เดอะคอนเนค (อ่อนนุช - วงแหวน)	เดอะคอนเนค (สวนหลวง - อ่อนนุช)
รูปแบบอาคาร	ทาวนโฮม 2 ชั้น	ทาวนโฮม 3 ชั้น	ทาวนโฮม 2 ชั้น	ทาวนโฮม 2 ชั้น	ทาวนโฮม 2 ชั้น
ที่ตั้ง	ซอยอ่อนนุช 65	ซอยอ่อนนุช 80	ซอยอ่อนนุช 65	ทางขนาดถนนกาญจนาภิเษก ซอยเฉลิมพระเกียรติ 67 (ตะวันออก)	ซอยเฉลิมพระเกียรติ 67
ช่วงเวลา		30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	17.9	18	21.2	21.4	21
ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	95	108	107	105	105
ราคา (บาท/ยูนิต)		3,990,000	3,150,000	2,850,000	3,100,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		-5.00%	0.00%	-5.00%	-5.00%
ขนาดเนื้อที่ดิน		0.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
ขนาดพื้นที่ใช้สอย		-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สาธารณูปโภคโครงการฯ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการฯ		0.00%	0.00%	5.00%	5.00%
ผลของปัจจัยภายใน		-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว(บาท/ยูนิต)		3,591,000	2,835,000	2,565,000	2,790,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ยูนิต)	2,945,250	897,750	708,750	641,250	697,500
มูลค่าสุทธิ (บาท/ยูนิต)	2,900,000				

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของทาวนโฮม 2 ชั้น แบบ B เท่ากับ 2,900,000 บาทต่อยูนิต จำนวน 47 ยูนิต หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด เท่ากับ 136,300,000 บาท

การประเมินมูลค่าที่ดินส่วนเกินภายในโครงการ

ภายในโครงการมีที่ดินส่วนเกิน เนื้อที่รวม 191.8 ตารางวา พิจารณากำหนดมูลค่าที่ดินส่วนเกินจากทาวน์โฮมแปลงมาตรฐานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 45,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่า 8,631,000 บาท

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลาย ๆ ราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราว เดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ A (หน้ากว้าง 6.00 เมตร) จำนวน 1 ยูนิต	4,530,000
ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B (หน้ากว้าง 5.00 เมตร) จำนวน 47 ยูนิต	136,300,000
ที่ดินส่วนเกิน (จำนวน 191.8 ตารางวา)	8,631,000
รวมมูลค่า	149,461,000
หัก อัตราส่วนลด (20%)	29,892,200
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	119,568,800

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 โครงการ เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 2,850,000 บาทต่อยูนิต ถึง 3,990,000 บาทต่อยูนิต และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 2,565,000 บาทต่อยูนิต ถึง 3,591,000 บาทต่อยูนิต จากนั้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักเท่ากันหรือร้อยละ 25.00 ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ A เท่ากับ 4,530,000 และประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ B เท่ากับ 2,900,000 บาทต่อยูนิต หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด เท่ากับ 149,461,000 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 20 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 119,568,800 บาท

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช เป็นที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ ในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วย

ปัจจัยต่าง ๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดิน พร้อมสาธารณูปโภคโครงการคัพเวอร์ อ่อนนุช ได้อย่างเหมาะสม

2.11 โครงการคลังเตอรื รามคำแหง

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดิน พร้อมทาวนโฮม 2 ชั้น ทาวนโฮม 3 ชั้น และทาวนโฮม 4 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) โครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมทาวนโฮม 4 ชั้น (รวม 1 แบบ) จำนวน 2 ยูนิต และที่ดิน พร้อม ทาวนโฮม 3 ชั้น (รวม 1 แบบ) จำนวน 7 ยูนิต และที่ดิน พร้อมทาวนโฮม 2 ชั้น (รวม 2 แบบ) จำนวนรวม 5 ยูนิต เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 1-1-18.5 ไร่ (1.29625 ไร่ หรือ 518.5 ตารางวา)
เนื้อที่	5.275 ไร่ (2,110.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” อยู่ห่างจาก จุดตัดระหว่าง ถนนรามคำแหงกับถนนราษฎร์พัฒนาไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 3.50 กิโลเมตรและ อยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนเสียบวงแหวนกาญจนาภิเษกกับถนนราษฎร์พัฒนาไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 500 เมตร ในแขวงสะพานสูง เขต สะพานสูง กรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดิน	มีลักษณะเป็นที่ดินแปลงย่อยตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” ซึ่งมีขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ประมาณ 20.1 – 80.2 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลง เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าโดยมีหน้ากว้างที่ดินติดถนนภายในโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์รามคำแหง” ทุกแปลง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ยกเว้น โฉนดที่ดินเลขที่ 10001 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 10002 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท บ้านและที่ดิน เอเซียออคเนย์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 88 134 และ 135
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทั้งหมดไม่มีภาระผูกพันที่จดทะเบียน ยกเว้น โฉนดที่ดินเลขที่ 10001 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 10002 จดจำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

วิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้นบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังนี้

ลำดับ	แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้าการก่อสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
1	A1	34.5	1,992,960	96%	2,415,000	1,992,960	4,407,960
2	A2	38.3	1,992,960	96%	2,681,000	1,992,960	4,673,960
3	A3	28	1,608,000	100%	1,960,000	1,608,000	3,568,000
4	A10	25.7	1,608,000	100%	1,799,000	1,608,000	3,407,000
5	A12	20.1	1,608,000	100%	1,407,000	1,608,000	3,015,000
6	A14	20.1	1,608,000	100%	1,407,000	1,608,000	3,015,000
7	A15	20.1	1,608,000	100%	1,407,000	1,608,000	3,015,000
8	A16	20.1	1,608,000	100%	1,407,000	1,608,000	3,015,000
9	A17	25.6	1,608,000	100%	1,792,000	1,608,000	3,400,000
10	B27	21.6	1,270,000	100%	1,512,000	1,270,000	2,782,000
11	B74	62	1,371,750	93%	4,340,000	1,371,750	5,711,750
12	B75	56.4	1,371,750	93%	3,948,000	1,371,750	5,319,750
13	B76	65.8	1,371,750	93%	4,606,000	1,371,750	5,977,750
14	B77	80.2	1,357,000	92%	5,614,000	1,357,000	6,971,000
รวมทั้งสิ้น					36,295,000	21,984,170	58,279,170

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลายๆราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราว เดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
มูลค่าทรัพย์สิน	58,279,170
หัก อัตราส่วนลด (10%)	5,827,917
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	52,451,253
หรือเท่ากับ	52,000,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค โครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 5 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 40,000 บาทต่อตารางวา ถึง 80,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 70,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความ

คืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 58,279,170 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 52,000,000 บาท

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” และที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	<p>ทาวน์โฮม 4 ชั้น / แบบ A (ใหม่) จำนวน 2 ยูนิต ทาวน์โฮม 3 ชั้น / แบบ A (มาตรฐาน) จำนวน 7 ยูนิต ทาวน์โฮม 2 ชั้น / แบบ B (มาตรฐาน) จำนวน 1 ยูนิต ทาวน์โฮม 2 ชั้น / แบบ B ใหม่ (มาตรฐาน) จำนวน 4 ยูนิต ซึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ พิจารณาประเมินมูลค่าเฉพาะในส่วนที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวนรวม 14 ยูนิต ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ทาวน์โฮม 4 ชั้น / แบบ A (ใหม่) จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 180.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 34.5 ตารางวา ทาวน์โฮม 3 ชั้น / แบบ A (มาตรฐาน) จำนวน 7 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 146.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 20.1 ตารางวา ทาวน์โฮม 2 ชั้น / แบบ B (มาตรฐาน) จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 115.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 21.6 ตารางวา ทาวน์โฮม 2 ชั้น / แบบ B ใหม่ (มาตรฐาน) จำนวน 4 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 134.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 56.4 ตารางวา <p>สาธารณูปโภค ประกอบด้วย</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
	<ul style="list-style-type: none"> ถนนภายในโครงการ สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำ สำนักงานนิติบุคคล
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	<p>เนื้อที่ดินรวม : 5,844.5 ตารางวา</p> <p>พื้นที่ขาย : 3,577.6 ตารางวา</p> <ul style="list-style-type: none"> โอนกรรมสิทธิ์แล้ว : 3,059.1 ตารางวา ส่วนที่ประเมินมูลค่า : 518.5 ตารางวา <p>พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 2,266.9 ตารางวา</p>
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 1 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
ทาวน์โฮม 4 ชั้น ทาวน์โฮม 3 ชั้นและทาวน์โฮม 2 ชั้น (จำนวน 14 ยูนิต)	<p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ทาวน์โฮม 4 ชั้น / แบบ A (ใหม่) พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 180.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 34.5 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 7,500,000 บาท ทาวน์โฮม 3 ชั้น / แบบ A (มาตรฐาน) พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 146.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 20.1 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 4,700,000 บาท ทาวน์โฮม 2 ชั้น / แบบ B (มาตรฐาน) พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 115.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 21.6 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 3,800,000 บาท ทาวน์โฮม 2 ชั้น / แบบ B ใหม่ (มาตรฐาน) พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 134.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 56.4 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 5,500,000 บาท
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 70,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
ทาวน์โฮม 4 ชั้น ทาวน์โฮม 3 ชั้นและทาวน์โฮม 2 ชั้น (จำนวน 14 ยูนิต)	<p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ทาวน์โฮม 4 ชั้น / แบบ A ใหม่ ค่าก่อสร้าง 2,076,000 บาทต่อยูนิต ทาวน์โฮม 3 ชั้น / แบบ A (มาตรฐาน) ค่าก่อสร้าง 1,608,000 บาทต่อยูนิต ทาวน์โฮม 2 ชั้น / แบบ B (มาตรฐาน) ค่าก่อสร้าง 1,270,000 บาทต่อยูนิต ทาวน์โฮม 2 ชั้น / แบบ B ใหม่ (มาตรฐาน) ค่าก่อสร้าง 1,475,000 บาทต่อยูนิต
สาธารณูปโภคโครงการ	ปัจจุบันทำการพัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 10.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 5.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 15.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” เท่ากับ 61,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง” ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการ “เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง”

2.12 โครงการเนอวานา ริเวอร์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินพร้อมโครงสร้างอาคาร และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารย่านคลองสานโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมโครงสร้างอาคาร และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย สูง 47 ชั้น)
เนื้อที่	5.275 ไร่ (2,110.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17 ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา แขวงคลองสาน เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดิน	รูปแปลงคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพปัจจุบันทรัพย์สินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 134 เลขที่ดิน 339 มีสภาพเป็นซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17 คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0-0-52.5 ไร่ (0.13125 ไร่ หรือ 52.5 ตารางวา) ส่งผลให้ทรัพย์สินถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วยส่วนที่ 1 มีเนื้อที่ประมาณ 4-3-60.0 ไร่ (4.9 ไร่ หรือ 1,960.0 ตารางวา) มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) ติดซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17 ยาวประมาณ 35 เมตร และมีความกว้างติดแม่น้ำเจ้าพระยา ยาวประมาณ 56 เมตรโดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันออก) ยาวประมาณ 132 เมตร สำหรับที่ดินส่วนที่ 2 มีเนื้อที่ประมาณ 0-0-97.5 ไร่ (0.24375 ไร่ หรือ 97.5 ตารางวา) ความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17 ยาวประมาณ 32 เมตร และติดซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17 (ทิศใต้) ยาวประมาณ 9 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันตก) ยาวประมาณ 9 เมตร สภาพที่ดินมีการปรับถมแล้วโดยมีระดับของที่ดินเสมอกับระดับของถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 88 134 และ 135
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จดจำนองกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพียงวิธีเดียว ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ไม่พิจารณาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าบางส่วนมีสภาพเป็นใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร พร้อมใบต่ออายุการก่อสร้าง ซึ่งไม่สามารถประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนได้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และจากข้อมูลแผนธุรกิจ (Business Plan) ใช้วิธีสมมติฐานการพัฒนาโดยใช้เทคนิคการหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เหลือ (Residual Technique) ซึ่งการประเมินมูลค่าคงเหลือจะเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ และนำมาหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการในการดำเนินการดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน รายละเอียดการประเมินมูลค่ามีดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 137 ยูนิต พื้นที่ห้องชุดประมาณ 88.03 – 758.19 ตารางเมตรต่อยูนิต สาธารณูปโภคประกอบด้วยสาธารณูปโภคโครงการทั่วไป ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • สระว่ายน้ำ • ฟิตเนส • สวนพักผ่อน
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	เนื้อที่ดินรวม : 2,110.00 ตารางวา พื้นที่ก่อสร้างอาคาร (FAR 5.98 ต่อ 1)*: 50,475.00 ตารางวา พื้นที่ขาย : 20,255.00 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม: 30,220.00 ตารางวา
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 4 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
ห้องชุดพักอาศัย	ประมาณการราคาขาย 275,000 บาท ต่อตารางเมตร ในปีที่ 1 และในปีที่ 2 - 4 ปรับราคาขายขึ้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
(พื้นที่ขายประมาณ 20,255.00 ตารางเมตร)	5% ต่อปี โดยทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประมาณการในการขายไว้ดังนี้ ปีที่ 1 : 45% ของพื้นที่ขาย ปีที่ 2 : 35% ของพื้นที่ขาย ปีที่ 3 : 15% ของพื้นที่ขาย ปีที่ 4 : 5% ของพื้นที่ขาย
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
ค่าก่อสร้างอาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 50,475 ตารางเมตร	ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนา 50,000 บาท ต่อตารางเมตร หรือ 2,523,750,000 บาท โดยทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประมาณการก่อสร้างไว้ดังนี้ ปีที่ 1 : ก่อสร้างประมาณ 20% ของมูลค่าอาคาร ปีที่ 2 : ก่อสร้างประมาณ 60% ของมูลค่าอาคาร ปีที่ 3 : ก่อสร้างประมาณ 20% ของมูลค่าอาคาร
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 1.60 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 2.50 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 6.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 2.30 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าแบ่งแยกเอกสารสิทธิ์ห้องชุด	ประมาณการ 4,000 บาท / เอกสารสิทธิ์ห้องชุด (รวม 137 ห้องชุด)
ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	ประมาณการ 3,000,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 30.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการเนอวานา ริเวอร์เท่ากับ 851,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเนอวานา ริเวอร์ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการเนอวานา ริเวอร์ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการเนอวานา ริเวอร์

2.13 ที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บียอนด์ พระราม 9-รามคำแหง (เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9)

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บียอนด์ พระราม 9-รามคำแหง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าว ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	6 ไร่ 14.0 ตารางวา (2,414.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บียอนด์ พระราม 9-รามคำแหง (ทางส่วนบุคคลจดทะเบียนจ่ายยอมให้กับทรัพย์สิน) ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 6-0-14.0 ไร่ (2,414.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 18446 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่ 18782 ถือกรรมสิทธิ์โดย Nirvana
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 18446 และ 18782
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 18446 ไม่มีภาระผูกพันจดทะเบียน โฉนดที่ดินเลขที่ 18782 จดจำนองกับธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สินที่ตั้ง	ที่ดินว่างเปล่าติดทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บียอนด์ พระราม 9-รามคำแหง (ทางส่วนบุคคลจดทะเบียนจ่ายยอม) แยกจากถนนรามคำแหง 24	ที่ดินว่างเปล่าติดถนนรามคำแหง	ที่ดินว่างเปล่าติดถนนรามคำแหง 24	ที่ดินว่างเปล่าติดถนนพระราม 9	ที่ดินว่างเปล่าติดถนนพัฒนาการ
เนื้อที่	6-0-14.0 ไร่	1-3-40.0 ไร่	8-0-72.0 ไร่	6-0-92.0 ไร่	1-3-75.0 ไร่
ช่วงเวลา		มิถุนายน 2559	มิถุนายน 2559	มิถุนายน 2559	มิถุนายน 2559
ราคา (บาท/ตารางวา)		180,000	145,000	130,000	165,000

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		(30.0%)	(30.0%)	(30.0%)	(30.0%)
ขนาดเนื้อที่		(10.0%)	0.0%	0.0%	(10.0%)
รูปร่างที่ดิน		0.0%	(5.0%)	0.0%	0.0%
ทางเข้าออก		(20.0%)	(20.0%)	(20.0%)	(20.0%)
สภาพแวดล้อม		(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		(65.0%)	(60.0%)	(55.0%)	(65.0%)
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		63,000	58,000	58,500	57,750
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	59,313	15,750	14,500	14,625	14,438
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	60,000				

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง เท่ากับ 60,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 145,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินดังกล่าว และมีสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 130,000 บาทต่อตารางวา ถึง 180,000 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 57,750 บาทต่อตารางวา ถึง 63,000 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักเท่ากันหรือร้อยละ 25.00 ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง เท่ากับ 60,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 145,000,000 บาท

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง เป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง ได้อย่างเหมาะสม

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	<p>ทาวนโฮม 3 ชั้น และทาวนโฮม 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย (จำนวน 3 แบบ) พื้นที่ขาย</p> <ul style="list-style-type: none"> ทาวนโฮม 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย (แบบ A) พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 356.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 30.4 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 18,000,000 บาท ทาวนโฮม 3 ชั้น (แบบ B) พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 287.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 30.4 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 14,200,000 บาท ทาวนโฮม 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย (แบบ C) พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 230.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 21.1 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 10,300,000 บาท <p>สาธารณูปโภค ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ถนนภายในโครงการ สวนสาธารณะ และสวนหย่อม สำนักงานนิติบุคคล เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (ตลอด 24 ชั่วโมง) กล้องวงจรปิด (CCTV)
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	<p>เนื้อที่ดินรวม : 2,414.0 ตารางวา พื้นที่ขาย : 1,224.9 ตารางวา พื้นที่ดินส่วนเกิน : 209.8 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 979.3 ตารางวา</p>
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 2 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
ทาว์นโฮม 3 ชั้น และทาว์นโฮม 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย จำนวน 51 ยูนิต	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ทาว์นโฮม 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย (แบบ A) จำนวน 10 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 356.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 30.4 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 18,000,000 บาท (บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาขายจำนวน 4 ยูนิตในปีที่ 1 และจำนวน 6 ยูนิต ในปีที่ 2) ทาว์นโฮม 3 ชั้น (แบบ B) จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 287.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 30.4 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 14,200,000 บาท (บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาขายจำนวน 2 ยูนิตในปีที่ 1 และจำนวน 4 ยูนิต ในปีที่ 2) ทาว์นโฮม 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย (แบบ C) จำนวน 35 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 230.00 ตารางเมตร เนื้อที่ดินมาตรฐานขนาด 21.1 ตารางวา ราคาขายที่ประมาณ 10,300,000 บาท (บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาขายจำนวน 15 ยูนิตในปีที่ 1 และจำนวน 20 ยูนิต ในปีที่ 2)
ที่ดินส่วนเกิน บวกเพิ่ม	ประมาณการ 70,000 บาทต่อตารางวา (บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาขายหมดในปีที่ 2)
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
ทาว์นโฮม 3 ชั้น และทาว์นโฮม 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย จำนวน 51 ยูนิต	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ทาว์นโฮม 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย (แบบ A) ค่าก่อสร้าง 5,340,000 บาทต่อยูนิต ทาว์นโฮม 3 ชั้น (แบบ B) ค่าก่อสร้าง 4,305,000 บาทต่อยูนิต ทาว์นโฮม 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย (แบบ C) ค่าก่อสร้าง 3,199,300 บาทต่อยูนิต (คำนวณเฉพาะในส่วน of ค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ)
สาธารณูปโภคโครงการ	ค่าก่อสร้างรวม 20,000,000 บาท ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการไว้ที่ 3,300,000 บาทต่อไร่ โดยประมาณการในปีที่ 1 พัฒนาแล้วเสร็จร้อยละ 100
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 6.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าแบ่งแยกเอกสารสิทธิ์	ประมาณการ 4,000 บาท ต่อแปลง (รวม 55 แปลง)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 30.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง เท่ากับ 191,100,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

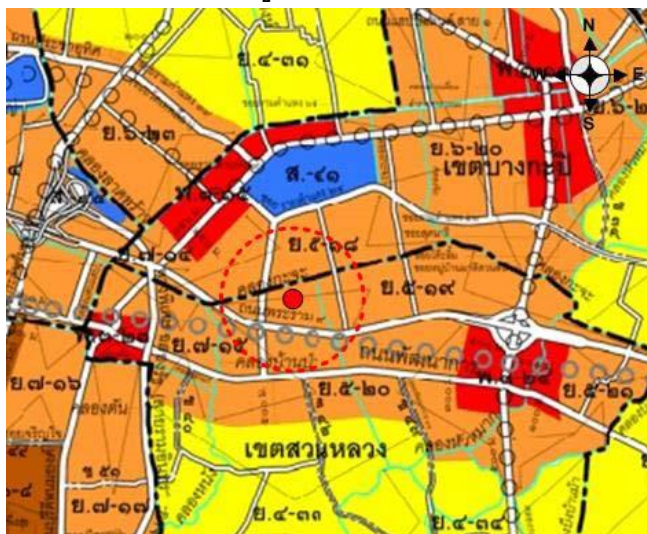
ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ดินดังกล่าว โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และรูปแบบโครงการโดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก ปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินว่างเปล่า ประกอบกับบริษัทฯ ยังไม่ได้มีแผนการที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรม ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดินติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9-รามคำแหง และที่ปรึกษา เห็นว่าวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

2.14 สิทธิการเช่าที่ดินเขตสวนหลวง (เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9)

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินประมาณ 9-2-91.0 ไร่ติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9 – รามคำแหง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน
เนื้อที่	9.7275 ไร่ (3,891.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9 – รามคำแหง (ทางส่วนบุคคลจดทะเบียนจำยอมให้กับทรัพย์สิน) แยกจากถนนรามคำแหง 24 แขวง สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีหน้ากว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดที่ดินบุคคลอื่น ยาวประมาณ 85.0 เมตร มีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้า (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 189.0 เมตร ณ วันที่ทำการสำรวจ พบว่า บริเวณทางด้านทิศใต้ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นถนนส่วนบุคคล (จดทะเบียนจำยอม) ที่ใช้เป็นทางเข้า – ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และที่ดินบุคคลอื่นโดยมีความกว้างของเขตทางประมาณ 9.0 เมตร ขนานไปทางด้านทิศใต้ จึงทำให้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีหน้ากว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนส่วนบุคคล (จดทะเบียนจำยอม) ยาวประมาณ 76.0 เมตร มีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้า (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 180.0 เมตร สภาพที่ดินสูงเสมอระดับถนนด้านหน้า ปัจจุบันที่ดินมีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า มีการปรับสภาพที่ดินเสมอถนนด้านหน้าที่ดิน
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	มูลนิธิมีสยิดนุรุลอิสลาม
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 36457
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาเช่าที่ดิน (รวม 1 โฉนด) ปัจจุบันมีภาระผูกพันการเช่ากับ บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น (ผู้เช่า) มีกำหนดระยะเวลา 50 ปี ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินต่างตอบแทนพิเศษ ระหว่างบริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด (ผู้เช่า) กับ มูลนิธิมีสยิดนุรุลอิสลาม (ผู้ให้เช่า) ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2553 ภาระจำยอมเรื่องทางเข้า – ออกที่ดิน
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายรับสุทธิ (Discounted Cash Flow) จากการปล่อยเช่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 44 ปี 4 เดือน 4 วัน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคตเนื่องจากทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันมีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีสิ่งปลูกสร้างแต่อย่างใด บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัดจึงพิจารณาประเมินมูลค่าตามสภาพดังกล่าว โดยใช้วิธีการคำนวณมูลค่าที่ดินในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Value) และนำมาคำนวณหาค่าเช่ารายปี (Market Rent) ของที่ดินที่เหมาะสมและนำมาหักออกจากค่าเช่าตามสัญญา (Ground Lease) ดังนั้นมูลค่าส่วนต่างคือมูลค่ากำไรจากการเช่า (Profit Rent) และจะนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 8 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดซอยรามคำแหง 22 ตั้งอยู่ห่างจากถนนรามคำแหง ไปทางทิศตะวันออกประมาณ 600 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 1-0-64.0 ไร่ (1.16 ไร่ หรือ 464 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 109,289 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ติดซอยรามคำแหง 24 แยก 14 ตั้งอยู่ห่างจากถนนรามคำแหง ไปทางทิศตะวันออกประมาณ 900 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 0-3-53.0 ไร่ (0.8825 ไร่ หรือ 353 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 99,150 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดพระราม 9 ซอย 53 ตั้งอยู่ห่างจากถนนพระราม 9 ไปทางทิศเหนือประมาณ 200 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 0-1-85.0 ไร่ (0.4625 ไร่ หรือ 185 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 94,486 บาทต่อตารางวา

4. ที่ดินว่างเปล่า ติดพระราม 9 ซอย 59 ตั้งอยู่ห่างจากถนนพระราม 9 ไปทางทิศเหนือประมาณ 800 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 1-0-57.0 ไร่ (1.1425 ไร่ หรือ 157 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 94,486 บาทต่อตารางวา

5. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนหัวหมาก ตั้งอยู่ห่างจากถนนรามคำแหง ไปทางทิศใต้ประมาณ 900 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 8-0-72.0 ไร่ (8.18 ไร่ หรือ 3,272 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 145,000บาทต่อตารางวา J20/59078 (1/19) หน้า 25

6. ที่ดินว่างเปล่า ติดซอยรามคำแหง 36/1 ตั้งอยู่ห่างจากถนนรามคำแหง ไปทางทิศใต้ประมาณ 700 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 0-1-40.0 ไร่ (0.35 ไร่ หรือ 140 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 103,571 บาทต่อตารางวา

7. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรามคำแหง เนื้อที่ดินประมาณ 12-1-33.0 ไร่ (12.3325 ไร่ หรือ 4,933 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 230,000 บาทต่อตารางวา

8. ที่ดินว่างเปล่า ติดพระราม 9 ซอย 57 ตั้งอยู่ห่างจากถนนพระราม 9 ไปทางทิศใต้ประมาณ 80 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 0-1-66.0 ไร่ (0.415 ไร่ หรือ 166 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 114,457 บาทต่อตารางวา

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1, 2, 3 และ 4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณ และปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สิน และให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน(Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ที่ตั้ง	ติดทางเข้าหมู่บ้าน เนอวานา บียอนด์ พระราม 9 – รามคำแหง (ทาง ส่วนบุคคลจดทะเบียน จำยอม) แยกจาก ถนนรามคำแหง 24	ติดถนนรามคำแหง	ติดถนนรามคำแหง 24	ติดถนนพระราม 9	ติดถนนพัฒนาการ
ช่วงเวลา		30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	9-2-91.0	1-3-40.0	8-0-72.0	6-0-92.0	1-3-75.0
ราคา (บาท/ตารางวา)		180,000	145,000	130,000	165,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		-30.00%	-30.00%	-30.00%	-30.00%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-10.00%	0.00%	0.00%	-10.00%
รูปร่างที่ดิน		0.00%	-5.00%	0.00%	0.00%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทางเข้า-ออก		-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%
สภาพแวดล้อม		-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สภาพทางกายภาพ		5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ผลของปัจจัยภายใน		-60.00%	-60.00%	-55.00%	-65.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว(บาท/ตารางวา)		64,800	58,000	58,500	57,750
ผลการปรับฐานข้อมูล		-70.00%	-60.00%	-55.00%	-65.00%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ยูนิต)	59,763	16,200	14,500	14,625	14,438
มูลค่าสุทธิ (บาท/ยูนิต)	60,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สรุปมูลค่าที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ได้สรุปมูลค่าที่ดิน เท่ากับ 60,000 บาทต่อตารางวา และมีมูลค่ารวมโดยประมาณเท่ากับ 233,500,000 บาท โดยมีค่าเช่าที่ดินในอัตรา 1.5% ต่อปี ในปีที่ 1 เท่ากับ 3,502,500 บาท

รายละเอียด	สมมติฐาน
ระยะเวลาในการประมาณการ	
สิทธิการเช่าที่ดินว่างเปล่า	สิทธิการเช่าที่ดินว่างเปล่า ระยะเวลาคงเหลือ 44 ปี 4 เดือน 4 วัน
ประมาณการรายได้	
สิทธิการเช่าที่ดินว่างเปล่า ระยะเวลาคงเหลือ 44 ปี 4 เดือน 4 วัน	ประมาณการมูลค่าตลาดที่ดินเปล่าโดยเฉลี่ยประมาณ 60,000 บาทต่อตารางวา <ul style="list-style-type: none"> • อัตราค่าเช่าที่ดิน ประมาณ 1.5% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) • อัตราการเติบโตค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป
ประมาณการค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายคงที่	ค่าใช้จ่ายคงที่ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) จะใช้ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 5 ตุลาคม 2553
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	อัตราส่วนลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล อายุประมาณ 44 ปี ในปัจจุบันประมาณ 3.11% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกันประมาณ 4% ดังนั้นจึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7%

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ โดยได้มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลาคงเหลือประมาณ 44 ปี 4 เดือน 4 วัน มีมูลค่าเท่ากับ 64,700,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินประมาณ 9-2-91.0 ไร่ติดถนนทางเข้าหมู่บ้านเนอวานา บีคอนด์ พระราม 9 – ราคาค่าแห่งด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินซึ่งยังมีได้มีการพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของสิทธิการเช่าได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

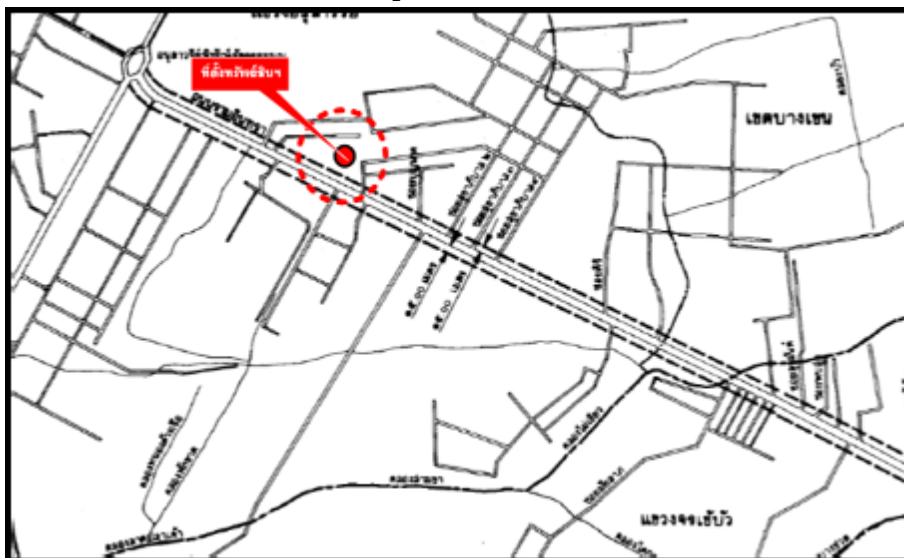
ทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายรับสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว

2.15 โครงการแอทเวิร์ค รามอินทรา

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินพร้อมทาวนโฮม 4 ชั้น (พร้อมชั้นลอย) จำนวน 61 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) โครงการ “@ WORK Ramindra” โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมทาวนโฮม 4 ชั้น (พร้อมชั้นลอย) จำนวน 61 ยูนิต (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง) โครงการ “@ WORK Ramindra”
เนื้อที่	9.07975 ไร่ (3,631.90ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดทางส่วนบุคคลลดภาระจ่ายออม แยกจากถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดิน	รูปแปลงคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีขนาดที่ดินกว้างประมาณ 60 เมตร และยาวประมาณ 215 เมตร โดยด้านทิศใต้ (บริเวณด้านตะวันตก) ติดทางส่วนบุคคลภาระจ่ายออมกว้างประมาณ 12 เมตร และติดซอยรามอินทรา 9 กว้างประมาณ 8 เมตร สภาพที่ดินมีการปรับถมแล้วโดยมีระดับของที่ดินเสมอกับระดับของถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน ปัจจุบันที่ดินมีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย โครงการ “@ WORK Ramindra”
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 191129, 217778 และ 217779
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จดจำนองกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน และวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีการคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทนใหม่(Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 7 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรามอินทรา บริเวณหัวมุมซอยรามอินทรา 13 /1 หรือห่างจากแยกลาดปลาเค้า ประมาณ 240 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 1-3-34.3 ไร่ (1.835 ไร่ หรือ 734.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 290,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรามอินทรา ตั้งติดกับธนาคารกรุงเทพ หรือห่างจากซอยรามอินทรา 8 ประมาณ 50 เมตร (ไปทางทิศตะวันตก) เนื้อที่ดินประมาณ 2-2-7.0 ไร่ (2.5175 ไร่ หรือ 1,007.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 260,000 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรามอินทรา บริเวณทางเบี่ยงสู่ถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา หรือห่างจากซอยรามอินทรา 38 ประมาณ 100 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 17-0-0.0 ไร่ (17.0 ไร่ หรือ 6,800.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 150,000 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรามอินทรา หรือห่างจากห้างสรรพสินค้า บิ๊กซี สาขารามอินทรา ประมาณ 200 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 7-1-37.0 ไร่ (7.3425 ไร่ หรือ 2,937.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 170,000 บาทต่อตารางวา
5. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนแจ้งวัฒนะ หรือห่างจากวงเวียนหลักสี่ประมาณ 250 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 23-1-22.5 ไร่ (23.30625 ไร่ หรือ 9,322.5 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายประมาณ 63,288 บาทต่อตารางวาเมื่อประมาณ ปี 2554
6. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนลาดปลาเค้า หรือห่างจากถนนรามอินทรา ประมาณ 165 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 9-3-46.0 ไร่ (9.865 ไร่ หรือ 3,946.0 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายประมาณ 51,000 บาทต่อตารางวาเมื่อประมาณเดือน ธันวาคม ปี 2554
7. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนลาดปลาเค้า หรือห่างจากถนนรามอินทรา ประมาณ 630 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 4-3-72.0 ไร่ (4.93 ไร่ หรือ 1,972.0 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายประมาณ 55,105 บาทต่อตารางวาเมื่อเดือนมีนาคม ปี 2556

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในลำดับที่ 1 - 4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการ คำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดทางส่วนบุคคลจุด การจ่ายอม ห้าง ถนน รามอินทรา ประมาณ 100 เมตร	ติดถนนรามอินทรา บริเวณหัวมุม ซอยรามอินทรา 13/1	ติดถนนรามอินทรา	ติดถนนรามอินทรา บริเวณทางเบี่ยงสู่ ถนน เลียบบางด้านเอก มัย- รามอินทรา	ติดถนนรามอินทรา บริเวณหัวมุม ซอยไม่มีชื่อ
เนื้อที่	9-0-31.9 ไร่	1-3-34.0 ไร่	2-2-7.0 ไร่	17-0-0.0 ไร่	7-1-37.0 ไร่
ช่วงเวลา		มิถุนายน 2559	มิถุนายน 2559	มิถุนายน 2559	มิถุนายน 2559
ราคา (บาท/ตารางวา)		290,000	260,000	150,000	170,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
การชำระเงิน		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
เงื่อนไขในการขาย		-10.00%	-10.00%	-10.00%	0.00%
สภาพตลาด		0.00%	0.00%	0.00%	20.00%
ผลของปัจจัยภายนอก		(5.0%)	20.0%	20.0%	(5.0%)
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		-35.00%	-35.00%	-35.00%	-35.00%
ขนาดเนื้อที่		-25.00%	-25.00%	5.00%	0.00%
รูปร่างที่ดิน		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ทางเข้าออก		-10.00%	-10.00%	5.00%	-10.00%
สภาพแวดล้อม		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สภาพทางกายภาพ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้า		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ผลของปัจจัยภายใน		-70.00%	-70.00%	-25.00%	-45.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		78,300	70,200	101,250	112,200
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	90,488	19,575	17,550	25,313	28,050
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	90,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้นทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน ได้สรุปมูลค่าที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคา 90,000 บาทต่อตารางวา บนเนื้อที่ดิน 9-0-31.9 ไร่ คิดเป็นมูลค่า 326,900,000 บาท

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ซึ่งได้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบพิจารณาาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

แปลงที่	เลขแปลง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้า	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมิน มูลค่า (บาท)
1	A	47.4	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	48.00%	3,360,000
2	B	27.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	48.00%	2,736,000
3	B	27.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	48.00%	2,736,000
4	B	27.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	48.00%	2,736,000
5	A	35.9	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	48.00%	3,360,000
6	A	35.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	25.08%	1,755,600
7	B	26.4	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	25.08%	1,429,560
8	B	26.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	25.08%	1,429,560
9	B	26.1	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	25.08%	1,429,560
10	B	26.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	25.08%	1,429,560
11	B	26.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	14.85%	846,450
12	B	26.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	14.85%	846,450
14	B	26.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	14.85%	846,450
15	B	26.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	14.85%	846,450
16	A	34.9	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	14.85%	1,039,500
17	A	47.9	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	33.76%	2,363,200
18	B	25.9	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	33.76%	1,924,320
19	B	25.6	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	33.76%	1,924,320
20	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	33.76%	1,924,320
21	A	36.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	33.76%	2,363,200
22	A	36.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	10.22%	715,400
23	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	10.22%	582,540
24	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	10.22%	582,540
25	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	10.22%	582,540
26	A	50	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	10.22%	715,400
27	A	49	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	6.97%	487,900
28	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	6.97%	397,290
29	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	6.97%	397,290
30	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	6.97%	397,290
31	A	37.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	6.97%	487,900
32	A	39.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	4.53%	317,100
33	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	4.53%	258,210
34	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	4.53%	258,210
35	B	25.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	4.53%	258,210
36	A	49.7	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	4.53%	317,100

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

แปลงที่	เลขแปลง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	แบบบ้าน	ความคืบหน้า	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมิน มูลค่า (บาท)
37	A	53.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	6.97%	487,900
38	B	26.1	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	6.97%	397,290
39	B	26.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	6.97%	397,290
40	B	26.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	6.97%	397,290
41	A	35.6	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	6.97%	487,900
42	A	34.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	8.59%	601,300
43	B	26.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	8.59%	489,630
44	B	26.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	8.59%	489,630
45	B	26.8	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	8.59%	489,630
46	A	36.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	8.59%	601,300
47	A	35.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	9.41%	658,700
48	B	26.7	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	9.41%	536,370
49	B	27	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	9.41%	536,370
50	B	27.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	9.41%	536,370
51	A	36.9	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	9.41%	658,700
52	A	37.6	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	12.65%	885,500
53	B	28.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	12.65%	721,050
54	B	28.5	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	12.65%	721,050
55	B	28.6	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	12.65%	721,050
56	A	38.3	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	12.65%	885,500
57	A	38.2	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	13.07%	914,900
58	B	27.9	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	13.07%	744,990
59	B	27.4	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	13.07%	744,990
60	B	26.9	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	13.07%	744,990
61	B	27.9	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 6 เมตร แบบบี	13.07%	744,990
62	B	44.8	ทาวน์โฮม 4 ชั้น พร้อมชั้นลอยหน้ากว้าง 8 เมตร แบบเอ	13.07%	914,900
รวม					60,591,000

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าประกอบด้วยที่ดินมูลค่า 326,900,000 บาท อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 60,591,000 บาท รวมมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 387,491,000 หรือ เท่ากับ 387,500,000 บาท

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (บาท)
ที่ดิน	326,900,000
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	60,591,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	387,491,000
หรือเท่ากับ	387,500,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการแอทเวิร์ค รามอินทราด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณามูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการแอทเวิร์ค รามอินทรา โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 51,000 บาทต่อตารางวา ถึง 290,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้ดังกล่าว มาใช้ในการพิจารณามูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ โดยใช้มูลค่าที่ดินเท่ากับ 90,000 บาทต่อตารางวา แล้วทำการปรับปรุงด้วยมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคารแต่ละแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 387,500,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่งที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินของทรัพย์สินนั้น มีลักษณะเฉพาะของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน เช่น รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแปลง พื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ลักษณะส่วนกลางของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาขายของอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการแต่ละแห่ง ให้มีความแตกต่างกันในด้านราคาเป็นอย่างมาก ในขณะที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนเป็นการพิจารณาจากต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งแตกต่างกับความเป็นจริง เนื่องจากมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าเพิ่มเมื่อขายรวมกับที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ดังนั้นที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการแอทเวิร์ค รามอินทรา และที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการเพื่อการอยู่อาศัย จึงใช้วิธีสมมติฐานการพัฒนาโดยการใช้เทคนิคการหามูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ (Residual Technique) ซึ่งการประเมินมูลค่าคงเหลือจะเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ และนำมาหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการในการดำเนินการ ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	ทาวนโฮม 4 ชั้น (พร้อมชั้นลอย) จำนวน 61 หลัง (ประเมินมูลค่าตามแบบก่อสร้าง) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • ทาวนโฮม 4 ชั้น (พร้อมชั้นลอย) แบบ เอ หน้ากว้าง 8.0 เมตร จำนวน 22 ยูนิต พื้นที่แปลงมาตรฐาน 34.5 ตารางวา • ทาวนโฮม 4 ชั้น (พร้อมชั้นลอย) แบบ บี หน้ากว้าง 6.0 เมตร จำนวน 39 ยูนิต พื้นที่แปลงมาตรฐาน 25.5 ตารางวา สาธารณูปโภค ประกอบด้วย สวนพักผ่อน และระบบรักษาความปลอดภัย ตามรูปแบบโครงการทั่วไป
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	เนื้อที่ดินรวม : 3,631.90 ตารางวา พื้นที่ขาย : 1,923.50 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 1,708.40 ตารางวา
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 2 ปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
ประมาณการรายได้โครงการ	
ทาวนิโฮม 4 ชั้น (พร้อมชั้นลอย) จำนวน 2 แบบ - แบบ เอ จำนวน 22 ยูนิต - แบบ บี จำนวน 39 ยูนิต	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • แบบ เอ : หน้ากว้าง 6.0 เมตร ราคาขาย 19,500,000 บาทต่อยูนิต ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 5% ทุกปี • แบบ บี : หน้ากว้าง 8.0 เมตร ราคาขาย 14,500,000 บาทต่อยูนิต ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 5% ทุกปี • ที่ดินส่วนเกิน : ราคาขาย 150,000 บาทต่อตารางวา <p>โดยบริษัท ฯ ได้ทำการประมาณการขายไว้ดังนี้ แบบ เอ : ปีที่ 1 ประมาณ 50% (ประมาณ 11 ยูนิต) ปีที่ 2 ประมาณ 50% (ประมาณ 11 ยูนิต) แบบ บี : ปีที่ 1 ประมาณ 62% (ประมาณ 24 ยูนิต) ปีที่ 2 ประมาณ 38% (ประมาณ 15 ยูนิต)</p>
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
ค่าก่อสร้างอาคาร - ทาวนิโฮม 4 ชั้น (พร้อมชั้นลอย) แบบ เอ) - ทาวนิโฮม 4 ชั้น (พร้อมชั้นลอย) แบบ บี)	ค่าก่อสร้าง (คำนวณเฉพาะในส่วนของค่าก่อสร้างคงค้าง) - ค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ 129,621,100 บาท รวม 22 ยูนิต - ค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ 186,087,900 บาท รวม 39 ยูนิต
สาธารณูปโภคโครงการ	18,159,500 บาท (2,000,000 บาท / ไร่)
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าแบ่งแยกเอกสารสิทธิ	ประมาณการ 6,000 บาท / แปลง (รวม 61 แปลง)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและความเสี่ยง	
กำไรและความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 20.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของโครงการแอทเวิร์ด รามอินทราเท่ากับ 377,100,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการแอทเวิร์ด รามอินทราด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินลักษณะของโครงการอยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ อีกทั้งมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ แล้วในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของโครงการแอทเวิร์ด รามอินทราได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการ

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการแอทเวิร์ค รัมอินทราด้วย

2.16 ที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า)

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินรวมประมาณ 11-0-25.0 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (ทางหลวงหมายเลข 351) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่	11 ไร่ 0 งาน 25.0 ไร่ (4,425.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (ทางหลวงหมายเลข 351) แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 6 โฉนด เนื้อที่ดินรวม ตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 11-0-25.0 ไร่ (4,425.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 6 โฉนด ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 18454, 26569, 26570, 26572, 27485 และ 37290
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ทรัพย์สินจดทะเบียนกับบริษัทธนาคารกสิกร ไทย จำกัด (มหาชน) ที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 18454 และ 37290 ตกอยู่ในบังคับการจำนองทางเดินทางรถยนต์ ไฟฟ้าใต้ดิน ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 211082 และ 15409 – 15416 ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 5 มีนาคม 2556
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนประเสริฐมนูกิจ (ทล.351) หรือ ติดโรงเรียนเลิศหล้า	ติดถนนประเสริฐมนูกิจ (ทล.351)	ติดถนนประเสริฐมนูกิจ (ทล.351)	ติดถนนประเสริฐมนูกิจ (ทล.351)	ติดถนนประเสริฐมนูกิจ (ทล.351)
เนื้อที่	11-0.25.0 ไร่	1-2-0.0 ไร่	1-0-21.0 ไร่	8-3-20.0 ไร่	11-0-43.0 ไร่
ช่วงเวลา		มิถุนายน 2559	มิถุนายน 2559	มิถุนายน 2559	ชื่อธันวาคม 2253
ราคา (บาท/ตารางวา)		350,000	280,000	150,000	80,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		(10.0%)	(10.0%)	(10.0%)	(5.0%)
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	25.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		(10.0%)	(10.0%)	(10.0%)	20.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		(20.0%)	(15.0%)	10.0%	(15.0%)
ขนาดเนื้อที่		(40.0%)	(40.0%)	(5.0%)	0.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้าออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	10.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		(60.0%)	(55.0%)	15.0%	(15.0%)
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		126,000	113,400	155,250	85,000
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	119,913	31,500	28,350	38,813	21,250
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	120,000				

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมนูกิจ (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) เท่ากับ 120,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 531,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) และมีสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 8 แปลง และเลือกอันดับที่ 1-4 เพื่อนำมาเปรียบเทียบ และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านบางรักใหญ่ เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 85,000 บาทต่อตารางวา ถึง 155,250 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักเท่ากันหรือร้อยละ 25.00 ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) เท่ากับ 120,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 531,000,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) เป็นที่ดินเปล่า ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดถนนประเสริฐมุนี (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) ได้อย่างเหมาะสม

วิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

วิธีพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลือกใช้เทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ซึ่งเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด คือ มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน
ลักษณะโครงการที่จะพัฒนา	
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (ระดับ Luxury) จำนวน 57 ยูนิต พื้นที่แปลงมาตรฐาน 50.0 ตารางวา สาธารณูปโภค ประกอบด้วย ถนนภายในโครงการ พร้อมท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ประปา และ สุขาภิบาล สโมสร คลับเฮ้าส์ พร้อมสระว่ายน้ำ ฟิตเนส สวนพักผ่อน สำนักงานนิติบุคคล เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่	เนื้อที่ดินรวม : 4,425.00 ตารางวา พื้นที่ขาย : 2,876.30 ตารางเมตร พื้นที่สาธารณูปโภค และส่วนกลางรวม : 1,548.75 ตารางเมตร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียด	สมมติฐาน
ระยะเวลาโครงการ	ประมาณ 2 ปี
ประมาณการรายได้โครงการ	
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (ระดับ Luxury) ขนาดเนื้อที่ดิน 50.0 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยรวม 310 ตารางเมตร จำนวนรวม 57 ยูนิต	ประมาณการราคาขาย 22,000,000 บาทต่อยูนิต ในปีที่ 1 และในปีที่ 2 ปรับราคาขายขึ้นร้อยละ 5.00 โดยทางบริษัทฯ ได้ทำประมาณการในการขายไว้ ดังนี้ ปีที่ 1 : ร้อยละ 60.00 ของพื้นที่ขาย ปีที่ 2 : ร้อยละ 40.00 ของพื้นที่ขาย
ที่ดินส่วนเกินบวกเพิ่ม	ประมาณการที่ดินส่วนเกินขายหมดในปีเดียว (ร้อยละ 100 ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า) ในราคา 180,000 บาทต่อตารางวา
ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	
ค่าก่อสร้างอาคาร	5,600,000 บาท ต่อยูนิต (ประมาณ 18,000 บาทต่อตารางเมตร)
ค่าสาธารณูปโภคโครงการ	33,187,500 บาท (3,000,000 ต่อไร่)
ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ	
ค่าวิชาชีพ และควบคุมงานก่อสร้าง	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าบริหาร และจัดการโครงการ	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าโฆษณา และส่งเสริมการขาย	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมโครงการ
ค่าแบ่งแยกเอกสารสิทธิ์ห้องชุด	ประมาณการ 4,000 บาท ต่อ แปลง (รวม 57 แปลง)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
ค่าธรรมเนียมการโอน	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ประมาณการร้อยละ 3.30 ของรายได้รวมโครงการในแต่ละปี
กำไรและค่าความเสี่ยง	
กำไรและค่าความเสี่ยง	ประมาณการร้อยละ 25.00 ของรายได้รวมโครงการ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ โดยได้มูลค่าของที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ที่ติดถนนประเสริฐมุนิกิจ (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) เท่ากับ 557,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ที่ติดถนนประเสริฐมุนิกิจ (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน โดยการประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และรูปแบบโครงการ โดยพิจารณาจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก ปัจจุบัน ที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ที่ติดถนนประเสริฐมุนิกิจ (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) เป็นที่ดินว่างเปล่า Nirvana ยังไม่ได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าว ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ที่ติดถนนประเสริฐมุนิกิจ (แอทเวิร์ค เลิศหล้า) ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีพิจารณาจากรายได้โดยเทคนิควิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เหมาะสมสำหรับการใช้เปรียบเทียบตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

คำอธิบาย	น้ำหนัก	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สินที่ตั้ง		ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่		ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพกรีฑา	ซอยกรุงเทพกรีฑา 20 แยก 7
เนื้อที่		45-0-26.8 ไร่	19-2-81.0 ไร่	44-0-0.0 ไร่	23-3-96.0 ไร่	7-0-0.0 ไร่
ช่วงเวลา			3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558
ราคา (บาท/ตารางวา)			61,903	60,000	65,000	50,000
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท)			0	(10,000)	(10,000)	(10,000)
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางวา)			61,903	50,000	55,000	40,000
การปรับฐานข้อมูล						
ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์						
ทำเลที่ตั้ง	15%	6	6	6	7	5
สภาพแวดล้อม	15%	6	6	6	7	5
ขนาดที่ดิน	20%	6	9	6	8	10
หน้ากว้าง	5%	6	1	6	4	4
รูปแปลง	15%	1	3	3	3	7
สภาพที่ดิน	5%	4	4	4	5	5
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	5%	3	3	3	6	4
ระบบสาธารณูปโภค	5%	4	4	4	10	10
ศักยภาพการพัฒนา	15%	6	6	6	8	4
Total Score	100%	4.90	5.55	5.20	6.60	6.30
Adjust Ratio		1.0000	0.88288	0.94231	0.74242	0.77778
Indicated Price			54,653	47,115	40,833	31,111
Comparable (%)		100.00%	27.98%	30.86%	19.34%	21.81%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท/ตารางวา)		44,519	15,294	14,542	7,898	6,786
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		44,500				

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

คำอธิบาย	น้ำหนัก	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน		ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง		ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑา	ซอยกรุงเทพกรีฑา 20 แยก 7
เนื้อที่		61-2-47.9 ไร่	19-2-81.0 ไร่	44-0-0.0 ไร่	23-3-96.0 ไร่	7-0-0.0 ไร่
ช่วงเวลา			3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558
ราคา (บาท/ตารางวา)			61,903	60,000	65,000	50,000
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท)			0	(10,000)	(10,000)	(10,000)
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางวา)			61,903	50,000	55,000	40,000
การปรับฐานข้อมูล						
ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์						
ทำเลที่ตั้ง	15%	6	6	6	7	5
สภาพแวดล้อม	15%	6	6	6	7	5
ขนาดที่ดิน	20%	4	9	6	8	10
หน้ากว้าง	5%	6	1	6	4	4
รูปแปลง	15%	3	3	3	3	7
สภาพที่ดิน	5%	4	4	4	5	5
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	5%	3	3	3	6	4
ระบบสาธารณูปโภค	5%	4	4	4	10	10
ศักยภาพการพัฒนา	15%	6	6	6	8	4
Total Score	100%	4.80	5.55	5.20	6.60	6.30
Adjust Ratio		1.00000	0.86486	0.92308	0.72727	0.76190
Indicated Price			53,538	46,154	40,000	30,476
Comparable (%)		100.00%	27.72%	30.34%	19.85%	22.10%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท/ตารางวา)		43,514	14,838	14,002	7,940	6,734
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		43,500				

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3

คำอธิบาย	น้ำหนัก	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน		ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง		ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑา	ซอยกรุงเทพกรีฑา 20 แยก 7
เนื้อที่		6-2-47.9 ไร่	19-2-81.0 ไร่	44-0-0.0 ไร่	23-3-96.0 ไร่	7-0-0.0 ไร่
ช่วงเวลา			3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558
ราคา (บาท/ตารางวา)			61,903	60,000	65,000	50,000
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท)			0	(10,000)	(10,000)	(10,000)
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางวา)			61,903	50,000	55,000	40,000
การปรับฐานข้อมูล						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	น้ำหนัก	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์						
ทำเลที่ตั้ง	15%	6	6	6	7	5
สภาพแวดล้อม	15%	6	6	6	7	5
ขนาดที่ดิน	20%	10	9	6	8	10
หน้ากว้าง	5%	3	1	6	4	4
รูปแปลง	15%	4	3	3	3	7
สภาพที่ดิน	5%	4	4	4	5	5
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	5%	3	3	3	6	4
ระบบสาธารณูปโภค	5%	4	4	4	10	10
ศักยภาพการพัฒนา	15%	3	6	6	8	4
Total Score	100%	5.55	5.55	5.20	6.60	6.30
Adjust Ratio		1.00000	1.00000	1.06731	0.84091	0.88095
Indicated Price			61,903	53,365	46,250	35,238
Comparable (%)		100.00%	33.33%	27.91%	17.05%	21.71%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท/ตารางวา)		51,063	20,634	14,893	7,888	7,649
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		51,000				

บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ โดยกลุ่มที่ 1 เนื้อที่รวม 18,026.8 ตารางวา ราคาที่ประเมินได้ตารางวาละ 44,500 บาท คิดเป็นมูลค่า 802,192,600 บาท กลุ่มที่ 2 เนื้อที่รวม 24,508.6 ตารางวา ราคาที่ประเมินได้ตารางวาละ 43,500 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,066,124,100 บาท กลุ่มที่ 3 เนื้อที่รวม 2,647.9 ตารางวา ราคาที่ประเมินได้ตารางวาละ 51,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 135,042,900 บาท รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 3 กลุ่ม คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 2,003,359,600 บาท หรือประมาณ 2,003,360,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินดังกล่าว และมีสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 50,000 บาทต่อตารางวา ถึง 65,000 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้วระหว่าง 44,500 บาทต่อตารางวา ถึง 51,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 2,003,360,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากที่ดิน (SD4) จำนวน 9 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ เป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้น การเปรียบเทียบ

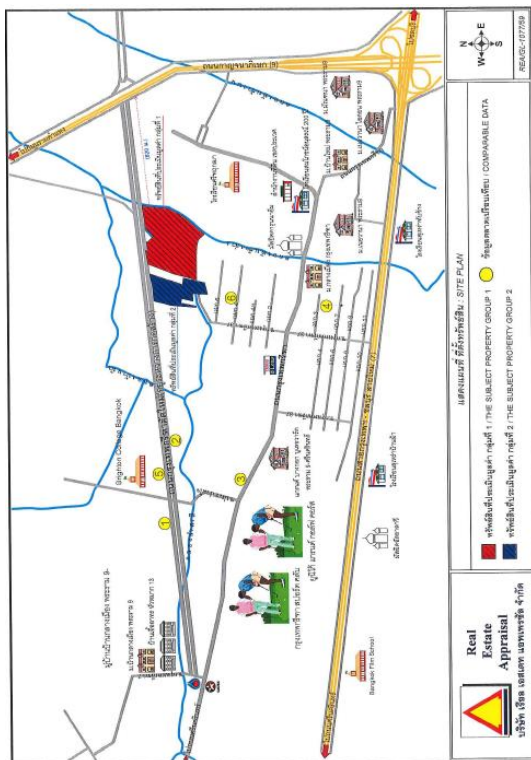
ราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินว่างเปล่า (SD4) จำนวน 9 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ได้อย่างเหมาะสม

2.18 ที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่

บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

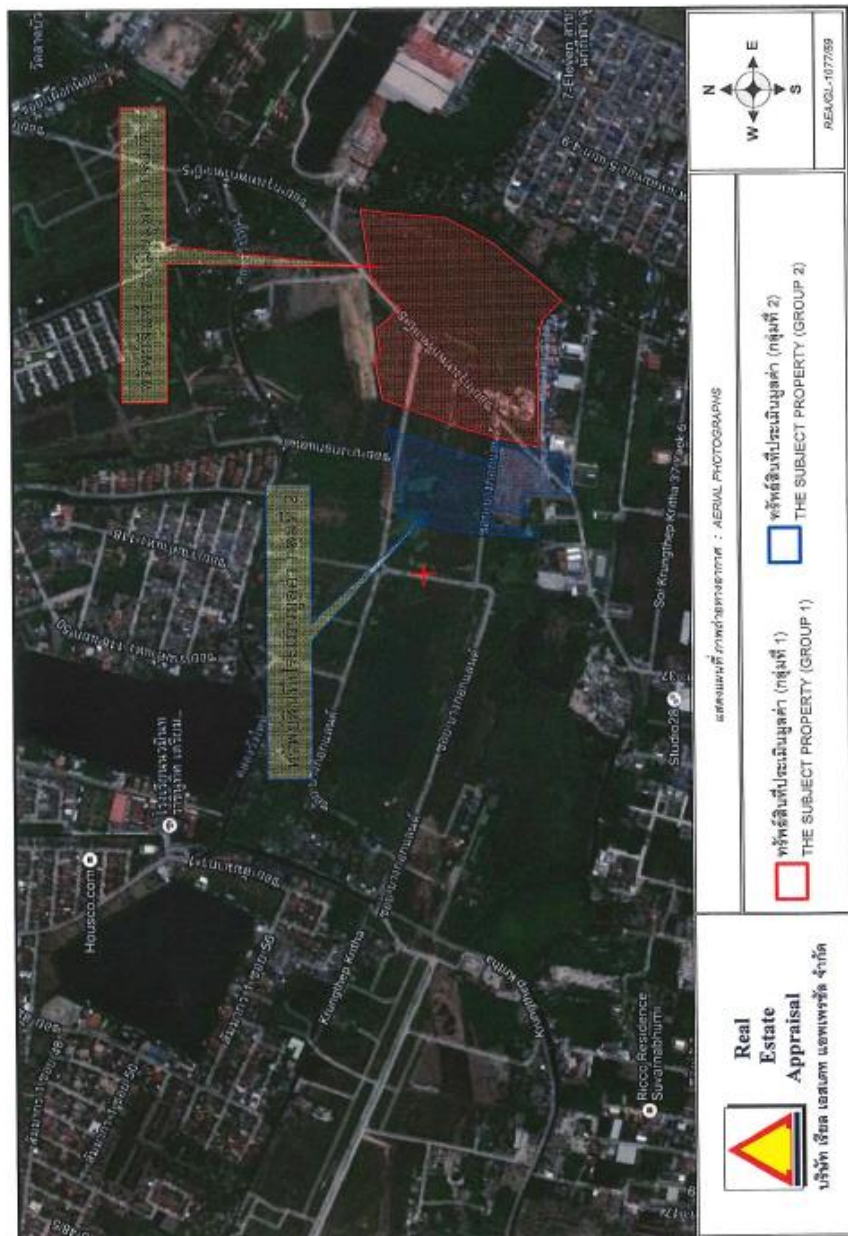
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เนื้อที่	124 ไร่ 3 งาน 93.4 ตารางวา (49,993.4 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดของทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 14 แปลง (2 กลุ่ม) ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 14 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 124-3-93.4 ไร่ (49,993.4 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	กลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 4920, 4921, 11100, 11114 และ 11116 กลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 6834, 9563, 10191, 11702, 11864-11868
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันจดทะเบียนใดๆ
วันที่ประเมิน	3 ตุลาคม 2559

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรซัล จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เรอัล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด

บริษัท เรอัล เอสเตท แอปพรaisal จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

คำอธิบาย	น้ำหนัก	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน		ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง		ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑา	ซอยกรุงเทพกรีฑา 20 แยก 7
เนื้อที่		90-1-25.7 ไร่	19-2-81.0 ไร่	44-0-0.0 ไร่	23-3-96.0 ไร่	7-0-0.0 ไร่
ช่วงเวลา			3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558
ราคา (บาท/ตารางวา)			61,903	60,000	65,000	50,000
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท)			0	(10,000)	(10,000)	(10,000)
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางวา)			61,903	50,000	55,000	40,000
การปรับฐานข้อมูล						
ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์						
ทำเลที่ตั้ง	15%	6	6	6	7	5
สภาพแวดล้อม	15%	6	6	6	7	5
ขนาดที่ดิน	20%	1	9	6	8	10
หน้ากว้าง	5%	10	1	6	4	4
รูปแปลง	15%	4	3	3	3	7
สภาพที่ดิน	5%	4	4	4	5	5
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	5%	3	3	3	6	4
ระบบสาธารณูปโภค	5%	4	4	4	10	10
ศักยภาพการพัฒนา	15%	6	6	6	8	4
Total Score	100%	4.55	5.55	5.20	6.60	6.30
Adjust Ratio		1.0000	0.81982	0.87500	0.68939	0.72222
Indicated Price			50,750	43,750	37,917	28,889
Comparable (%)		100.00%	27.22%	29.36%	20.80%	22.63%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท/ตารางวา)		41,079	13,813	12,844	7,885	6,538
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		41,000				

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

คำอธิบาย	น้ำหนัก	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน		ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง		ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑาตัดใหม่	ถนนกรุงเทพ กรีฑา	ซอยกรุงเทพกรีฑา 20 แยก 7
เนื้อที่		34-2-67.7 ไร่	19-2-81.0 ไร่	44-0-0.0 ไร่	23-3-96.0 ไร่	7-0-0.0 ไร่
ช่วงเวลา			3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558	3 ตุลาคม 2558
ราคา (บาท/ตารางวา)			61,903	60,000	65,000	50,000
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท)			0	(10,000)	(10,000)	(10,000)
ราคาที่ปรับแก้ (บาท/ตารางวา)			61,903	50,000	55,000	40,000
การปรับฐานข้อมูล						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	น้ำหนัก	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์						
ทำเลที่ตั้ง	15%	6	6	6	7	5
สภาพแวดล้อม	15%	6	6	6	7	5
ขนาดที่ดิน	20%	7	9	6	8	10
หน้ากว้าง	5%	6	1	6	4	4
รูปแปลง	15%	1	3	3	3	7
สภาพที่ดิน	5%	4	4	4	5	5
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	5%	3	3	3	6	4
ระบบสาธารณูปโภค	5%	4	4	4	10	10
ศักยภาพการพัฒนา	15%	6	6	6	8	4
Total Score	100%	5.10	5.55	5.20	6.60	6.30
Adjust Ratio		1.00000	0.91892	0.98077	0.77273	0.80952
Indicated Price			56,884	49,038	42,500	32,381
Comparable (%)		100.00%	28.72%	32.31%	17.95%	21.03%
ราคาหลังเปรียบเทียบ (บาท/ตารางวา)		46,616	16,336	15,843	7,628	6,808
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		46,500				

บริษัท เรียม เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ โดยกลุ่มที่ 1 เนื้อที่รวม 36,125.7 ตารางวา ราคาที่ประเมินได้ตารางวาละ 41,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,481,153,700 บาท และกลุ่มที่ 2 เนื้อที่รวม 13,867.7 ตารางวา ราคาที่ประเมินได้ตารางวาละ 46,500 บาท คิดเป็นมูลค่า 644,848,050 บาท รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 กลุ่ม คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 2,126,001,750 บาท หรือประมาณ 2,126,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท เรียม เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินดังกล่าว และมีสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท เรียม เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 50,000 บาทต่อตารางวา ถึง 65,000 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับกรณีที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับกรณีที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 41,000 บาทต่อตารางวา ถึง 46,500 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 2,126,000,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากที่ดิน (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ เป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท เรียม เอสเตท แอปเพรชัล

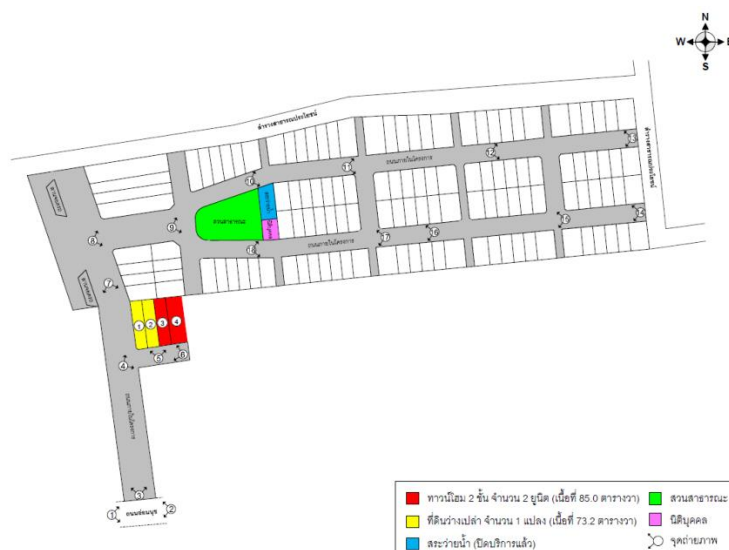
จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินว่างเปล่า (SD5) จำนวน 14 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ได้อย่างเหมาะสม

2.19 โครงการเนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดิน พร้อมทาวนโฮม 2 ชั้น จำนวน 2 ยูนิต และที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง โครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมทาวนโฮม 2 ชั้น จำนวน 2 ยูนิต และที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง
เนื้อที่	0.3955 ไร่ (158.2 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” ถนนอ่อนนุช แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดิน	ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 4 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 0-1-58.2 ไร่ (0.3955 ไร่ หรือ 158.2 ตารางวา) โดยมีลักษณะเป็นที่ดินแปลงย่อย ตั้งอยู่ภายในโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” ซึ่งมีขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ประมาณ 36.1 - 48.9 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีหน้ากว้างที่ดินติดถนนภายใน “โครงการเนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” ทุกแปลง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ได้ถูกปลูกสร้างด้วยทาวนโฮม 2 ยูนิต ส่วนโฉนดที่ดิน อีกจำนวน 2 โฉนด รวมเนื้อที่ 72.3 ตารางวา มีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 26245, 26246, 26247 และ 26248
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 26245, 26246 และ 26247 จดจำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)โฉนดที่ดินเลขที่ 26248 ไม่มีภาระผูกพันจดจำนอง
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2559

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัดจะใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สิน รายละเอียดดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน

จากการสำรวจ และเก็บข้อมูลราคาขายของข้อมูลตลาดที่ดิน พร้อมสาธารณูปโภคโครงการ ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 5 โครงการ สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. เดอะ เมทโทร (พัฒนาการ – ศรีนครินทร์) มีราคาขายที่ดินส่วนเกินตารางวาละ 60,000 – 70,000 บาท
2. โกลเด้น ทาวน์ (อ่อนนุช – พัฒนาการ) มีราคาขายที่ดินส่วนเกินตารางวาละ 75,000 บาท
3. เดอะ คอนเนค (อ่อนนุช – วงแหวน) มีราคาขายที่ดินส่วนเกินตารางวาละ 50,000 บาท
4. เดอะ คอนเนค อพ 3 (เฉลิมพระเกียรติ 67) ราคาขายที่ดินส่วนเกินตารางวาละ 130,000 บาท
5. เดอะ คอนเนค (สวนหลวง – อ่อนนุช) มีราคาขายที่ดินส่วนเกินตารางวาละ 80,000 บาท

จากข้อมูลราคาขายที่ดินในโครงอยู่อาศัย ในละแวกใกล้เคียงทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น พบว่ามีราคาขายอยู่ที่ 50,000 - 130,000 บาทต่อตารางวา ดังนั้น จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ในที่นี้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 70,000 บาทต่อตารางวา

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

ตารางเปรียบเทียบโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดทาวน์โฮม 2 ชั้น (แปลง 36.1 ตารางวา)

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ชื่อโครงการ	เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77 ถนน อ่อนนุช	เดอะเมโทร (พัฒนาการ - ศรีศรีรินทร์)	โกลเด้น ทาวน์ (อ่อนนุช - พัฒนาการ)	เดอะคอนเนค (อ่อนนุช -วงแหวน)	เดอะคอนเนค (สวนหลวง - อ่อน นุช)
รูปแบบอาคาร ที่ตั้ง	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น
ช่วงเวลา		30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	36.1	18	21.2	21.4	21
ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	111.0	108	107	105	105
ราคา (บาท/ยูนิต)		3,990,000	3,150,000	2,850,000	3,100,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		20.00%	25.00%	20.00%	20.00%
ขนาดเนื้อที่ดิน		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
ขนาดพื้นที่ใช้สอย		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สาธารณูปโภคโครงการฯ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการฯ		-5.00%	-5.00%	0.00%	0.00%
ผลของปัจจัยภายใน		55.00%	60.00%	60.00%	60.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว(บาท/ยูนิต)		6,184,500	5,040,000	4,560,000	4,960,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		55.00%	60.00%	60.00%	60.00%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ยูนิต)	5,186,125	1,546,125	1,260,000	1,140,000	1,240,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ยูนิต)	5,186,125				

ตารางเปรียบเทียบโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดทาวน์โฮม 2 ชั้น (แปลง 48.9 ตารางวา)

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ชื่อโครงการ	เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77 ถนน อ่อนนุช	เดอะเมโทร (พัฒนาการ - ศรีศรีรินทร์)	โกลเด้น ทาวน์ (อ่อนนุช - พัฒนาการ)	เดอะคอนเนค (อ่อนนุช -วงแหวน)	เดอะคอนเนค (สวนหลวง - อ่อน นุช)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
รูปแบบอาคาร	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น
ที่ตั้ง		ซอยอ่อนนุช 80	ซอยอ่อนนุช 65	ทางขนาดถนน กาญจนาภิเษก ซอยเฉลิมพระ เกียรติ 67 (ตะวันออก)	ซอยเฉลิมพระ เกียรติ 67
ช่วงเวลา		30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2559
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	48.9	18.0	21.2	21.4	21.0
ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	111.0	108	107	105	105
ราคา (บาท/ยูนิต)		3,990,000	3,150,000	2,850,000	3,100,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายนอก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		20.00%	25.00%	20.00%	20.00%
ขนาดเนื้อที่ดิน		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
ขนาดพื้นที่ใช้สอย		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สาธารณูปโภคโครงการฯ		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการฯ		-5.00%	-5.00%	0.00%	0.00%
ผลของปัจจัยภายใน		75.00%	80.00%	80.00%	80.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว(บาท/ยูนิต)		6,982,500	5,670,000	5,130,000	5,580,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		75.00%	80.00%	80.00%	80.00%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ยูนิต)	5,840,625	1,745,625	1,417,500	1,282,500	1,395,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ยูนิต)	5,800,000				

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าดังกล่าว เป็นผลรวมมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด ซึ่งพิจารณาเป็นรายแปลง แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาถึงการขายทรัพย์สินทั้งกลุ่มให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวแทนที่จะขายทรัพย์สินเป็นรายแปลงให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยหลายๆราย จึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงส่วนลดในการขายทรัพย์สินในคราวเดียว โดยส่วนลดดังกล่าว บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการขาย ค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการสามารถประหยัดได้ เป็นต้น ซึ่งในที่นี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด พิจารณาอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 และสามารถสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ประเมินมูลค่า (บาท)
ทาว์นโฮม 2 ชั้น (แปลง 36.1 ตารางวา) จำนวน 1 ยูนิต	5,200,000
ทาว์นโฮม 2 ชั้น (แปลง 48.9 ตารางวา) จำนวน 1 ยูนิต	5,800,000
ที่ดินว่างเปล่า (จำนวน 73.2 ตารางวา)	5,124,000
รวมมูลค่า	16,124,000
หัก อัตราส่วนลด 10%	1,612,400
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	14,511,600
หรือเท่ากับ	14,500,000

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการจำนวน 4 โครงการ เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 2,850,000 บาทต่อยูนิต ถึง 3,990,000 บาทต่อยูนิต และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 4,960,000 บาทต่อยูนิต ถึง 6,982,500 บาทต่อยูนิต จากนั้น บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบ โดยให้น้ำหนักเท่ากันหรือร้อยละ 25.00 ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” ทาว์นโฮม 2 ชั้น (แปลง 36.1 ตารางวา) เท่ากับ 5,200,000 และทาว์นโฮม 2 ชั้น (แปลง 48.9 ตารางวา) เท่ากับ 5,800,000 บาทต่อยูนิต และที่ดินเปล่ามูลค่า 5,124,000 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด เท่ากับ 16,124,000 บาท จากนั้นพิจารณาใช้อัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 10 กับมูลค่าทรัพย์สินที่คำนวณได้ ทำให้ได้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าเท่ากับ 14,500,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” เป็นที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าและสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคโครงการ “เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท 77” ได้อย่างเหมาะสม

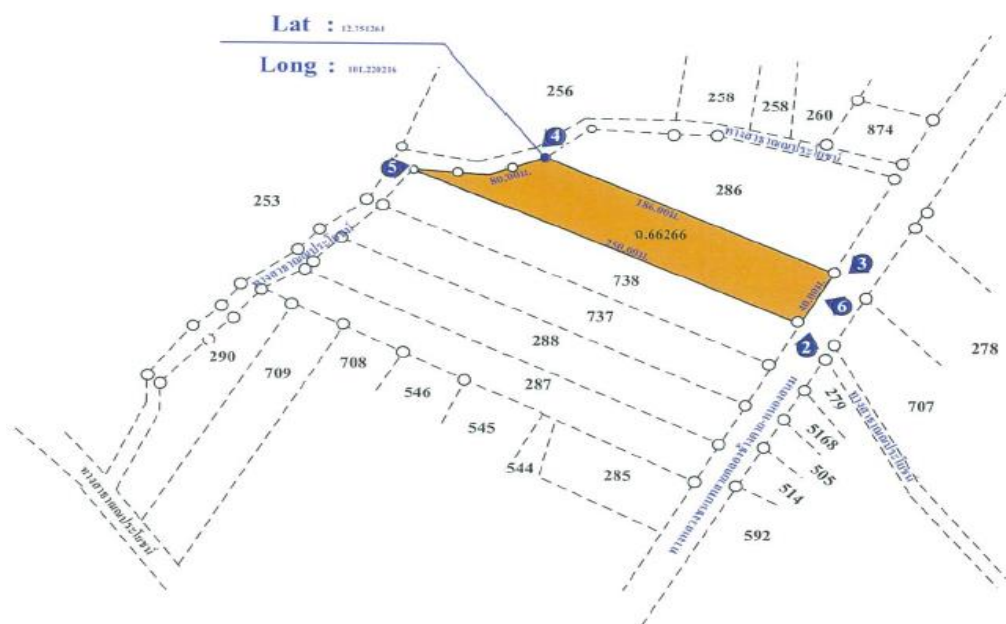
3. บริษัท ไคอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

3.1 ที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง

บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่	5 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา (2,000 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่บนถนนสายคลองช้างตาย-หนองสนม (รย.ชนบท 4006) แยกจากถนนหนองผักหนาม-เขาโบสถ์ (ทล.3143) ตำบลมาบข่า อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
สภาพที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 2 ด้าน มีหน้ากว้างติดถนนสายคลองช้างตาย-หนองสนม (รย.ชนบท 4006) ทางด้านทิศตะวันออก กว้างประมาณ 40 เมตร และมีหน้ากว้างติดทางหลวงท้องถิ่น ทางด้านทิศตะวันตก กว้างประมาณ 80 เมตร โดยมีความลึกตลอดแนวที่ดินยาวเฉลี่ยประมาณ 218 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไคอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 66266
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มี
วันที่ประเมิน	23 กันยายน 2559

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า (ไร่สี่ปะรด)	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนสายคลองข้างค้าย-หนองสนม (รย.ชนบท 4006) แยกจากถนนหนองผักหนาม-เขาโบสถ์ (ทล.3143)	ติดถนนหนองผักหนาม-เขาโบสถ์ (ทล.3143)	หนองผักหนาม-เขาโบสถ์	ติดถนนสายคลองข้างค้าย-หนองสนม (รย.ชนบท 4006)	ติดถนนสายคลองข้างค้าย-หนองสนม (รย.ชนบท 4006)
เนื้อที่	5-0-0 ไร่	7-2-0 ไร่	30-0-0 ไร่	2-0-64 ไร่	3-1-82 ไร่
ช่วงเวลา		กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559
ราคา (บาท/ตารางวา)		6,250 บาท	5,000 บาท	4,750 บาท	5,000 บาท
การปรับฐานข้อมูล					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	6	6	6	6	6
การเข้าถึง	7	7	7	7	7
ตำแหน่งที่ดิน	6	6	6	6	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	7	6	2	8	8
สภาพที่ดิน	7	6	6	6	6
โครงสร้างพื้นฐาน	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	7	7	7	7	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	7	7	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	6	6	6	6	6
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		4,639.53	4,616.53	4,500.00	4,568.70
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	4,581.19	1,159.88	1,154.13	1,125.00	1,142.18
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	4,600.00				

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง เท่ากับ 4,600 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 9,200,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยองด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง และมีสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 4,750.00 บาทต่อตารางวา ถึง 6,250.00 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยองมีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยองมีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 4,500.00 บาทต่อตารางวา ถึง 4,639.53 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักเท่ากันหรือร้อยละ 25.00 ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง เท่ากับ 4,600.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 9,200,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง โดยไม่รวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดิน ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินเปล่าย่านนิคมพัฒนา จังหวัดระยองได้อย่างเหมาะสม

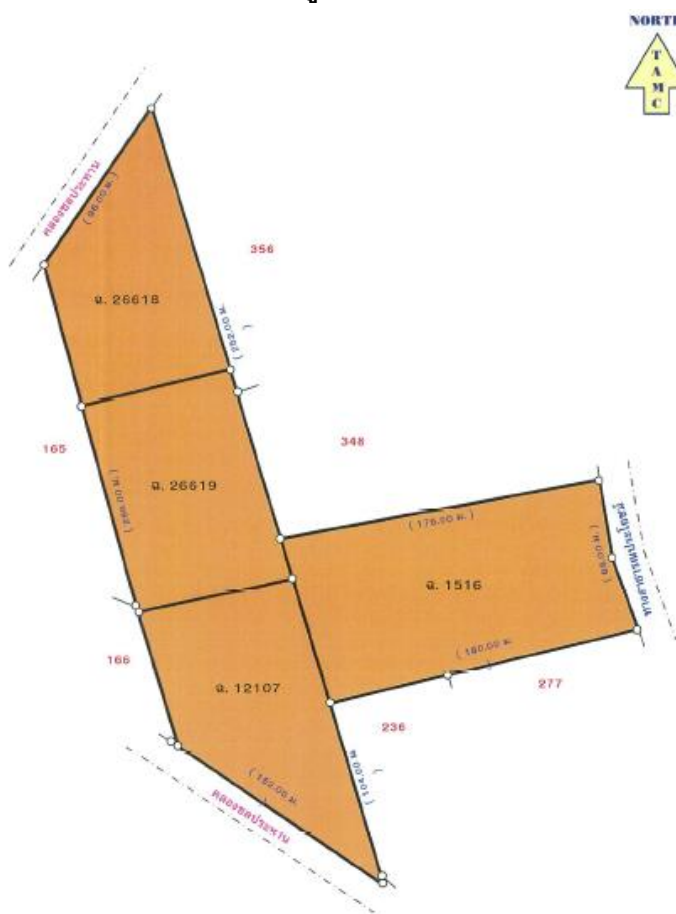
3.2 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1

การประเมินมูลค่าที่ดิน

บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่	29 ไร่ 3 งาน 97 ตารางวา (11,997 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 97 หมู่ที่ 1 ซอยเศรษฐกิจ 15 ถนนเศรษฐกิจ (ทล. 375) ตำบลลำลูกบัว อำเภอดอนตูม จังหวัดนครปฐม
สภาพที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะเป็นรูปแปลงหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้าน มีหน้ากว้างติดเศรษฐกิจซอย 15 ทางด้านทิศตะวันออกประมาณ 88 เมตร ความลึกตลอดแนวที่ดิน ยาวประมาณ 268 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไดอิก กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 1516 เลขที่ 12107 เลขที่ 26618 และเลขที่ 26619
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จำนองเป็นหลักประกันกับบริษัท ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2559

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า (สวนยางพารา)
ที่ตั้ง	ถนนนครชัยศรี (ทล. 375)	ถนนนครชัยศรี (ทล. 375)	ถนนสายนครชัยศรี-ดอนตูม (ทล. 3323)	ถนนนครชัยศรี (ทล. 375)	ถนนเลียบคลองชลประทาน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
เนื้อที่	29-3-97 ไร่	2-3-0 ไร่	20-0-0 ไร่	21-0-0 ไร่	26-0-0 ไร่
ช่วงเวลา		กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559
ราคา (บาท/ตารางวา)		7,500 บาท	3,250 บาท	3,750 บาท	3,750 บาท
การปรับฐานข้อมูล					
ทำเลที่ตั้ง	3	7	7	7	6
การเข้าถึง	4	8	8	8	7
ตำแหน่งที่ดิน	3	7	7	7	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	3	8	6	6	5
สภาพที่ดิน	7	8	6	4	3
โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	7	6
สภาพแวดล้อม	6	7	7	7	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	7	7	7	6
แนวโน้มความเจริญ	4	7	7	7	6
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		3,192.31	1,705.48	1,607.39	1,714.88
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		10.00%	15.00%	25.00%	50.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	1,834.34	319.23	225.82	401.85	857.44
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	1,800.00				

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินย่านดอนตุม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 ซึ่งยังไม่รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 1,800 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 21,594,600 บาท

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ใช้มีรายละเอียดการประเมินราคาต่อหน่วยข้างต้นจากประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2558 ของมูลนิธิผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย สำหรับการประเมินมูลค่าตามวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ดังนี้

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	จำนวนปี	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
1	อาคารสำนักงาน 2 ชั้น						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	296.00	12,000.00	3,552,000.00	13	923,530.00	2,628,470.00
	- พื้นเฉลียง	14.00	3,500.00	49,000.00	13	12,740.00	36,260.00
2	อาคารโรงผลิตรีไซเคิลรูป 1						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,856.00	5,000.00	9,280,000.00	18	3,340,800.00	5,939,200.00
3	อาคารโรงผลิต						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	320.00	8,500.00	2,720,000.00	8	435,200.00	2,284,800.00
	- พื้นที่ใช้สอยหลังคาคลุม	40.00	1,500.00	60,000.00	8	9,600.00	50,400.00
4	อาคารโรงผลิต Tiger						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	857.92	7,500.00	6,434,400.00	8	1,029,504.00	5,404,896.00
5	อาคารพักรถตู้ดับ Tiger						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทน ใหม่ (บาท)	จำนวน ปี	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	60.00	2,000.00	120,000.00	8	19,200.00	100,800.00
6	อาคารโรงผลิตรีไซเคิลรูป 2						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,596.00	5,000.00	7,980,000.00	8	1,276,800.00	6,703,200.00
7	อาคารโรงเหล็ก Qtech 1						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	240.00	3,000.00	720,000.00	8	115,200.00	604,800.00
8	อาคารประกอบโรงเหล็ก						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	160.00	4,500.00	720,000.00	1	21,600.00	698,400.00
9	อาคารโรงเหล็ก Qsaf Fresh						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	120.00	2,000.00	240,000.00	8	57,600.00	182,400.00
10	อาคารโรงผลิต QTECH MODULES 1						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,710.00	8,500.00	14,535,000.00	1	290,700.00	14,244,300.00
11	อาคารโรงผลิต QTECH MODULES 2						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,150.00	6,500.00	20,475,000.00	0	0.00	20,475,000.00
12	อาคารสำนักงานชั้นเดียว						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	64.00	8,500.00	544,000.00	8	87,040.00	456,960.00
	- พื้นเฉลียง	7.20	2,000.00	14,400.00	8	2,304.00	12,096.00
13	อาคารป้อมยาม						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	16.00	7,000.00	112,000.00	8	17,920.00	94,080.00
14	อาคารโรงจอดรถจักรยานยนต์						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	180.00	1,500.00	270,000.00	8	43,200.00	226,800.00
15	อาคารโรงเก็บของหลังคาหลุม						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	90.00	2,000.00	180,000.00	8	28,800.00	151,200.00
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน						
	- พื้นที่ลานคอนกรีตและถนน	20,970.00	1,000.00	20,970,000.00	8	5,032,800.00	15,937,200.00
	- พื้นที่รั้วและคั่นกันดินยาว 1,328 เมตร สูง 4 เมตร	5,312.00	1,200.00	6,374,400.00	8	1,529,856.00	4,844,544.00
	รวม						81,075,806.00
	รวม (เบ็ดเตล็ด)						81,076,000.00

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 ซึ่งมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 3,250.00 บาทต่อตารางวา ถึง 7,500.00 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 1,607.39 บาทต่อตารางวา ถึง 3,192.31 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้

น้ำหนักตามความน่าเชื่อถือ ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 เท่ากับ 1,800 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 21,594,600 บาท

นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้ทำการประเมินสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 15 รายการ จากวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ใช้มีรายละเอียดการประเมินราคาต่อหน่วยจากประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2558 ของมูลนิธิผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย ทำให้ได้มูลค่าของสิ่งปลูกสร้างทั้ง 15 รายการ รวมทั้งสิ้น 81,076,000.00 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 โดยไม่รวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดิน ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่าง ๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 1 ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 15 รายการด้วยวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีความเหมาะสม โดยเป็นการพิจารณากรณีที่ต้องมีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทั้ง 15 รายการดังกล่าวใหม่ เพื่อทดแทนสิ่งปลูกสร้างเดิม โดยได้พิจารณารายละเอียดการประเมินราคาต่อหน่วยจากประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2558 ของมูลนิธิผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิง ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือ รวมทั้งยังได้พิจารณาหักลบมูลค่าที่คำนวณได้ใหม่ด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อให้สะท้อนถึงอายุการคงเหลือของสินทรัพย์ที่แท้จริง

3.3 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2

การประเมินมูลค่าที่ดิน

บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่	2 ไร่ 2 งาน 33 ตารางวา (1,033 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	หมู่ที่ 1 ซอยเศรษฐกิจ 15 ถนนเศรษฐกิจ (ทล. 375) ตำบลลำลูกบัว อำเภอดอนตูม จังหวัดนครปฐม
สภาพที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะเป็นรูปแปลงหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดเศรษฐกิจซอย 15 ทางด้านทิศใต้ประมาณ 18 เมตร ความลึกตลอดแนวที่ดินยาวประมาณ 132 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 15907
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จำนองเป็นหลักประกันกับบริษัท ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2559

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า (สวนยางพารา)
ที่ตั้ง	ถนนเศรษฐวิถีน้อย (ทล. 375)	ถนนเศรษฐวิถีน้อย (ทล. 375)	ถนนสายนครชัยศรี-ดอนตูม (ทล. 3323)	ถนนเศรษฐวิถีน้อย (ทล. 375)	ถนนเลียบบคลองชลประทาน
เนื้อที่	29-3-97 ไร่	2-3-0 ไร่	20-0-0 ไร่	21-0-0 ไร่	26-0-0 ไร่
ช่วงเวลา		กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559
ราคา (บาท/ตารางวา)		7,500 บาท	3,250 บาท	3,750 บาท	3,750 บาท
การปรับฐานข้อมูล					
ทำเลที่ตั้ง	5	7	7	7	6
การเข้าถึง	5	8	8	8	7
ตำแหน่งที่ดิน	5	7	7	7	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	5	8	6	6	5
สภาพที่ดิน	8	8	6	4	3
โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	7	6
สภาพแวดล้อม	6	7	7	7	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	6	7	7	7	6
แนวโน้มความเจริญ	6	7	7	7	6
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		4,384.62	2,342.47	2,207.75	2,355.37
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		10.00%	15.00%	25.00%	50.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	2,519.45	438.46	351.37	551.94	1,177.69
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	2,500.00				

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 ซึ่งยังไม่รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 2,500 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 2,582,500 บาท

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินในส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ใช้มีรายละเอียดการประเมินราคาต่อ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หน่วยข้างต้นจากประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2558 ของมูลนิธิผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย สำหรับการประเมินมูลค่าตามวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ดังนี้

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทน ใหม่ (บาท)	จำนวน ปี	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
1	อาคารบ้านพักคนงานชั้นเดียว (หลังที่ 1)						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	126.00	3,000.00	378,000.00	13	98,280.00	279,720.00
	- พื้นชานคา	54.00	500.00	27,000.00	13	7,020.00	19,980.00
2	อาคารบ้านพักคนงานชั้นเดียว (หลังที่ 2)						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	126.00	3,000.00	378,000.00	13	98,280.00	279,720.00
	- พื้นชานคา	54.00	500.00	27,000.00	13	7,020.00	19,980.00
3	อาคารบ้านพักคนงานชั้นเดียว (หลังที่ 3)						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	126.00	3,000.00	378,000.00	13	98,280.00	279,720.00
	- พื้นชานคา	54.00	500.00	27,000.00	13	7,020.00	19,980.00
4	อาคารบ้านพักคนงานสองชั้น (หลังที่ 1)						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	240.00	4,500.00	1,080,000.00	11	237,600.00	842,400.00
	- พื้นชานคา	120.00	1,500.00	180,000.00	11	39,600.00	140,400.00
5	อาคารบ้านพักคนงานสองชั้น (หลังที่ 2)						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	240.00	4,500.00	1,080,000.00	11	237,600.00	842,400.00
	- พื้นชานคา	120.00	1,500.00	180,000.00	11	39,600.00	140,400.00
6	อาคารบ้านพักคนงานสองชั้น (หลังที่ 3)						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	360.00	4,500.00	1,620,000.00	11	356,400.00	1,263,600.00
	- พื้นชานคา	180.00	1,500.00	270,000.00	11	59,400.00	210,600.00
7	อาคารห้องน้ำ						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	42.00	6,000.00	252,000.00	8	60,480.00	191,520.00
	- พื้นที่ซักรีด	18.00	2,000.00	36,000.00	8	8,640.00	27,360.00
	- พื้นทางเดินหน้าอาคาร	45.00	500.00	22,500.00	8	5,400.00	17,100.00
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน						
	- พื้นที่ลานคอนกรีต	200.00	500.00	100,000.00	10	30,000.00	70,000.00
	- พื้นที่รั้วและคั่นกันดินยาว 308 เมตร สูง 2 เมตร	616.00	800.00	492,800.00	11	162,624.00	330,176.00
	- หม้อแปลงไฟฟ้าและระบบ สายส่งไฟฟ้า			300,000.00	8	120,000.00	180,000.00
	- หอเก็บน้ำทรงกระบอกและ บ่อน้ำบาดาล			223,000.00	8	89,200.00	133,800.00
	รวม						5,288,856.00
	รวม (พิเศษ)						5,289,000.00

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ใน

บริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 ซึ่งมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 3,250.00 บาทต่อตารางวา ถึง 7,500.00 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 2,207.75บาทต่อตารางวา ถึง 4,384.62 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักตามความน่าเชื่อถือ ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 เท่ากับ 2,500 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 2,582,500 บาท

นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้ทำการประเมินสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 15 รายการ จากวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ใช้มีรายละเอียดการประเมินราคาต่อหน่วยจากประมาณการราคาก่อสร้าง พ.ศ. 2558 ของมูลนิธิผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย ทำให้ได้มูลค่าของสิ่งปลูกสร้างทั้ง 7 รายการ รวมทั้งสิ้น 5,289,000.00 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 โดยไม่รวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดิน ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินเปล่าย่านดอนตูม จังหวัดนครปฐม ส่วนที่ 2 ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 7 รายการด้วยวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีความเหมาะสม โดยเป็นการพิจารณากรณีที่ต้องมีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทั้ง 7 รายการดังกล่าวใหม่ เพื่อทดแทนสิ่งปลูกสร้างเดิม โดยได้พิจารณารายละเอียดการประเมินราคาต่อหน่วยจากประมาณการราคาก่อสร้าง พ.ศ. 2558 ของมูลนิธิผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิง ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือ รวมทั้งยังได้พิจารณาหักลบมูลค่าที่คำนวณได้ใหม่ด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อให้สะท้อนถึงอายุการคงเหลือของสินทรัพย์ที่แท้จริง

3.4 เครื่องจักรและเครื่องมือ เครื่องใช้ในโรงงานประกอบกิจการหล่อชิ้นส่วนสำเร็จ จังหวัดนครปฐม

บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้แก่ เครื่องจักรและเครื่องมือ เครื่องใช้ในโรงงานประกอบกิจการหล่อชิ้นส่วนสำเร็จ จังหวัดนครปฐม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	เครื่องจักรหล่อชิ้นส่วนสำเร็จ ยานพาหนะ และเครื่องมือเครื่องใช้
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 97 หมู่ที่ 1 ซอยเศรษฐวิถึ 15 ถนนเศรษฐวิถึ (ทล. 375) ตำบลลำลูกบัว อำเภอดอนตูม จังหวัดนครปฐม
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2559

การประเมินในส่วนของเครื่องจักรและเครื่องมือ เครื่องใช้ในโรงงานประกอบกิจการหล่อชิ้นส่วนสำเร็จ จังหวัดนครปฐม บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยเป็นวิธีที่ประมาณการต้นทุนของเครื่องจักรกรณีซื้อหรือสร้างขึ้นใหม่ในปัจจุบัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามกายภาพ ค่าเสื่อมราคาทางการใช้ประโยชน์ และค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ โดยผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าตลาดตามสภาพ ณ วันที่ประเมินราคาหรือเรียกว่าราคาประเมิน โดยการหาต้นทุนทดแทนใหม่สามารถคำนวณได้จากวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) คือ จำนวนเงินที่ประมาณไว้ว่าสามารถจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเครื่องจักรใหม่ เพื่อนำมาทดแทนเครื่องจักรเดิม โดยเป็นมูลค่าเมื่อซื้อหรือสร้างใหม่ เมื่อเทียบกับเครื่องจักรที่มีอยู่ห้อย แบบ รุ่น ประสิทธิภาพ ขนาดความสามารถ จากแหล่งผลิตเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน จากนั้น นำต้นทุนทดแทนใหม่ที่ได้มาคำนวณหักค่าเสื่อมราคาโดยใช้สูตรการคำนวณหักค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง และมูลค่าซากเท่ากับศูนย์ จากฐานอายุการใช้งานด้านวิศวกรรม โดยมีกำหนดตามตารางแนวทางอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และยึดถือมูลค่าที่คำนวณได้ใหม่เป็นราคาประเมิน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

รายการ	รายละเอียด	จำนวน (รายการ)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	รวมราคาประเมิน (บาท)
1	เครื่องจักรหล่อชิ้นส่วนสำเร็จ	29	140,370,000.00	88,450,000.00
2	ยานพาหนะ และเครื่องมือเครื่องใช้	325	10,630,000.00	7,582,620.00
	รวม	354	151,000,000.00	96,032,620.00
	รวม (พิเศษ)			96,033,000.00

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของและเครื่องมือ เครื่องใช้ในโรงงานประกอบกิจการหล่อชิ้นส่วนสำเร็จ จังหวัดนครปฐม บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ประมาณไว้ว่าสามารถจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเครื่องจักรใหม่ เพื่อนำมาทดแทนเครื่องจักรเดิม โดยเป็นมูลค่าเมื่อซื้อหรือสร้างใหม่ เมื่อเทียบกับเครื่องจักรที่มีอยู่ห้อย แบบ รุ่น ประสิทธิภาพ ขนาดความสามารถ จากแหล่งผลิตเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน จากนั้น บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด จึงนำต้นทุนทดแทนใหม่ที่ได้มาคำนวณหักค่าเสื่อมราคา โดยใช้สูตรการคำนวณหักค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง และมูลค่าซากเท่ากับศูนย์ จากฐานอายุการใช้งานด้านวิศวกรรม โดยมีกำหนดตามตารางแนวทางอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และยึดถือมูลค่าที่คำนวณได้ใหม่เป็นราคาประเมิน ทำให้ได้ต้นทุนทดแทนใหม่ของเครื่องจักรหล่อชิ้นส่วนสำเร็จจำนวน 29 รายการ และยานพาหนะ และเครื่องมือเครื่องใช้จำนวน 325 รายการ เท่ากับ 140,370,000 บาท และ 10,630,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเท่ากับ 88,450,000 บาท และ 7,582,620 บาท ตามลำดับ รวมเป็นราคาประเมินสำหรับการประเมินในครั้งนี้ เท่ากับ 96,033,000 บาท

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการพิจารณากรณีที่ต้องมีการซื้อหรือสร้างเครื่องจักร และเครื่องมือ เครื่องใช้ทั้ง 354 รายการดังกล่าวใหม่ เพื่อทดแทนรายการแต่ละประเภทเดิม โดยเทียบจากห้อย แบบ รุ่น ประสิทธิภาพ ขนาดความสามารถ จากแหล่งผลิตเดียวกันหรือใกล้เคียงกันของแต่ละรายการ ซึ่งเป็นวิธีที่จะทำให้ทราบราคาตลาดในขณะนั้นได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้พิจารณาหักลบมูลค่าที่คำนวณได้ใหม่ด้วยค่าเสื่อมราคา โดยมีที่มาจากฐานอายุการใช้งานด้านวิศวกรรม โดยมีกำหนดตามตารางแนวทางอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย เพื่อให้สะท้อนถึงอายุการคงเหลือของสินทรัพย์ที่แท้จริง

3.5 ที่ดินพร้อมเปล่าย่านรามอินทรา

บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
เนื้อที่	0 ไร่ 2 งาน 0 ตารางวา (200 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดซอยรามอินทรา 5 แยก 2 (ซอยตันกระถิน) แยกจากซอยรามอินทรา 19 ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดิน	ที่ดินมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน ที่ดินด้านติดถนน 1 ด้าน มีหน้ากว้างติดซอยรามอินทรา 5 แยก 2 (ซอยตันกระถิน) ทางด้านทิศใต้กว้างประมาณ 20 เมตร โดยมีความลึกตลอดแนวที่ดิน จากทิศเหนือจรดทิศใต้ ด้านยาวที่สุดประมาณ 40 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 5449
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพัน
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2559

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยรามอินทรา 5 แยก 2	ซอยรามอินทรา 5 แยก 2	ซอยรามอินทรา 5 แยก 2	ซอยรามอินทรา 5 แยก 7	ซอยรามอินทรา 5
เนื้อที่	0-2-0 ไร่	0-2-0 ไร่	0-1-99 ไร่	0-3-0 ไร่	0-2-0 ไร่
ช่วงเวลา		กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559
ราคา (บาท/ตารางวา)		52,000 บาท	47,738 บาท	36,000 บาท	70,000 บาท
การปรับฐานข้อมูล					
ทำเลที่ตั้ง	7	7	7	6	8
การเข้าถึง	8	8	8	6	9
ตำแหน่งที่ดิน	7	7	7	7	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	8	8	8	7	8

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
สภาพที่ดิน	6	6	6	5	7
โครงสร้างพื้นฐาน	7	8	7	7	7
สภาพแวดล้อม	7	7	7	7	8
การใช้ประโยชน์สูงสุด	8	8	8	8	8
แนวโน้มความเจริญ	7	7	7	7	8
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		49,319.73	45,000.00	35,000.00	65,000.00
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		10.00%	50.00%	30.00%	10.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	45,057.29	4,931.97	22,500.00	11,622.14	6,003.18
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	45,000.00				

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา เท่ากับ 45,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 9,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา และมีสภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า รวมถึงมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 36,000.00 บาทต่อตารางวา ถึง 70,000.00 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับกรณีที่ดินเปล่าย่านรามอินทราที่มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับกรณีที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 35,000.00 บาทต่อตารางวา ถึง 65,000.00 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักตามความน่าเชื่อถือ ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา เท่ากับ 45,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 9,000,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา โดยไม่รวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดิน ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านรามอินทรา ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินเปล่าย่านรามอินทราได้อย่างเหมาะสม

3.6 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างย่านประดิษฐ์มุนุธรรม

การประเมินมูลค่าที่ดิน

บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างย่านประดิษฐ์มุนุธรรมโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เนื้อที่	0 ไร่ 1 งาน 20.3 ตารางวา (120.3 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ไม่ติดบ้านเลขที่ ถนนประดิษฐ์มุนุธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
สภาพที่ดิน	ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน ที่ดินมีด้านติดถนน 2 ด้าน มีหน้ากว้างติดถนนประดิษฐ์มุนุธรรมทางทิศตะวันออก กว้างประมาณ 21 เมตร และมีหน้ากว้างติดซอยประดิษฐ์มุนุธรรม 13 ทางด้านทิศตะวันตก กว้างประมาณ 20.5 เมตร โดยมีความลึกตลอดแนวที่ดินยาวประมาณ 23.5 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 8525
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพัน
วันที่ประเมิน	22 กันยายน 2559

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

รูปแสดงที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันที่ทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณสมบัติคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนี้

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม	ติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม	ติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม	ติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม
เนื้อที่	120.3 ตารางวา	894 ตารางวา	540 ตารางวา	221 ตารางวา
ช่วงเวลา		กันยายน 2559	กันยายน 2559	กันยายน 2559
ราคา (บาท/ตารางวา)		320,000 บาท	300,000 บาท	245,000 บาท
การปรับฐานข้อมูล				
ทำเลที่ตั้ง	8	8	7	7
การเข้าถึง	8	8	8	8
ตำแหน่งที่ดิน	8	8	8	5
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	8	7	7	5

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

คำอธิบาย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
สภาพที่ดิน	8	7	7	5
โครงสร้างพื้นฐาน	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	7	7	7	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	8	7	7	5
แนวโน้มความเจริญ	8	7	7	7
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		326,756.76	309,863.01	312,000.00
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		50.00%	40.00%	10.00%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	318,523.58	438.46	351.37	551.94
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	320,000.00			

บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้มูลค่าของที่ดินย่านประดิษฐ์มนูธรรม ซึ่งยังไม่รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 320,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 38,496,000 บาท

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ใช้มีรายละเอียดการประเมินราคาต่อหน่วยข้างต้นจากประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2559 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย (ปีที่ 1-10 หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 1 ต่อปี และปีที่ 11-42 หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 2 ต่อปี) สำหรับการประเมินมูลค่าตามวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน ดังนี้

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางเมตร)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	จำนวนปี	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
1	อาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	286.50	15,000.00	4,297,500.00	1	42,975.00	4,254,525.00
	- พื้นเฉลียง	46.25	3,500.00	161,875.00	1	1,618.75	160,256.25
	- พื้นระเบียง	19.00	3,500.00	66,500	1	665.00	65,835.00
2	อาคารสำนักงานขาย 2 ชั้น						
	- พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	33.60	12,000.00	403,200.00	1	4,032.00	399,168.00
	- พื้นระเบียง บันได	5.85	3,500.00	20,475.00	1	204.75	20,270.25
	- พื้นที่ใช้สอยห้องเก็บของ	12.40	5,000.00	62,000.00	1	620.00	61,380.00
	รวม						4,961,000.00
	หักค่าฐานราก 10%						496,100.00
							4,465,000.00

ความเห็นของที่ปรึกษา

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มนูธรรม ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มนูธรรม ซึ่งมีคุณลักษณะอื่นๆ ที่ใกล้เคียงกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลของที่ดินจำนวน 3 แปลง เพื่อนำมาเปรียบเทียบ โดยมีราคาเสนอขายระหว่าง 245,000.00 บาท

ต่อตารางวา ถึง 320,000.00 บาทต่อตารางวา และทำการปรับปรุงปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าประดิษฐ์ย่านมธุรกรรม เช่น จะเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มธุรกรรม มีคุณสมบัติที่ดีกว่า และจะลดมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกรณีที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มธุรกรรม มีคุณสมบัติที่ด้อยกว่า ซึ่งจะได้มูลค่าที่ปรับปรุงปัจจัยต่างๆ แล้ว ระหว่าง 309,863.01 บาทต่อตารางวา ถึง 326,756.76 บาทต่อตารางวา จากนั้น บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ทำการถ่วงน้ำหนักของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบโดยให้น้ำหนักตามความน่าเชื่อถือ ซึ่งจะได้มูลค่าของที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มธุรกรรม ซึ่งยังไม่รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 320,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 38,496,000 บาท

นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้ทำการประเมินสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 2 รายการ จากวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ได้ใช้มีรายละเอียดการประเมินราคาต่อหน่วยข้างต้นจากประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2559 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิง (ปีที่ 1-10 หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 1 ต่อปี และปีที่ 11-42 หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 2 ต่อปี) ทำให้ได้มูลค่าของสิ่งปลูกสร้างทั้ง 2 รายการ รวมทั้งสิ้น 4,465,000 บาท

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มธุรกรรม โดยไม่รวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดิน ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาซื้อขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ยังได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ เพื่อให้สะท้อนคุณลักษณะของที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มธุรกรรม ซึ่งทำให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้น สะท้อนมูลค่าของที่ดินเปล่าย่านประดิษฐ์มธุรกรรม ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 2 รายการด้วยวิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีความเหมาะสม โดยเป็นการพิจารณากรณีที่ต้องมีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทั้ง 2 รายการดังกล่าวใหม่ เพื่อทดแทนสิ่งปลูกสร้างเดิม โดยได้พิจารณารายละเอียดการประเมินราคาต่อหน่วยจากประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2559 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิง ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือ รวมทั้งยังได้พิจารณาหักลบมูลค่าที่คำนวณได้ใหม่ด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อให้สะท้อนถึงอายุการคงเหลือของสินทรัพย์ที่แท้จริง

เอกสารแนบ 6 : สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างเนอวานา และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อสัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
คู่สัญญา	1. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ขาย”) 2. บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ซื้อ”)
วันที่ลงนาม	11 มีนาคม 2559
สาระสำคัญของสัญญา	1. ผู้ขายตกลงจะขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ โดยแบ่งที่ดินออกเป็น 2 กลุ่ม ในราคาซื้อขาย ตารางวาละ 31,250 บาทต่อตารางวา 1.1 กลุ่มที่ 1 หรือ SD4 จำนวน 112 ไร่ 3 งาน 83.3 ตารางวา การชำระราคา - งวดแรก : ผู้ซื้อตกลงชำระเงินมัดจำจำนวน 70,000,000 บาท ณ วันที่ลงนาม ในสัญญา - งวดที่สอง : ผู้ซื้อตกลงชำระเงินมัดจำจำนวน 70,000,000 บาท ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา - งวดสุดท้าย : ผู้ซื้อตกลงชำระเงินจำนวน 1,271,978,125 บาท และโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน 18 เดือน นับแต่วันที่ชำระเงินมัดจำงวดที่ 2 1.2 กลุ่มที่ 2 หรือ SD5 จำนวน 124 ไร่ 3 งาน 93.4 ตารางวา การชำระราคา - งวดแรก : ผู้ซื้อตกลงชำระเงินมัดจำจำนวน 70,000,000 บาท ณ วันที่ลงนาม ในสัญญา - งวดที่สอง : ผู้ซื้อตกลงชำระเงินมัดจำจำนวน 93,582,300 บาท ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา - งวดสุดท้าย : ผู้ซื้อตกลงชำระเงินจำนวน 1,396,710,750 บาท และโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน 24 เดือน นับแต่วันที่ชำระเงินมัดจำงวดที่ 2
การผิดสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้ขายไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดคำรับรอง ผู้ขายตกลงจะรับผิดชอบต่อผู้ซื้อ ดังนี้ 1.1 ดำเนินการแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายและแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ซื้อได้แจ้งให้ทราบ ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถแก้ไขเหตุขัดข้องดังกล่าวได้เสร็จสิ้นภายใน กำหนดเวลา ผู้ซื้ออาจพิจารณาหักทอนพื้นที่ดินที่มีปัญหาออกจากการซื้อขายได้ แต่ไม่กระทบสิทธิของผู้ซื้อในการบอกเลิกสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ขาย 1.2 คืนเงินมัดจำการซื้อขายที่ดินตามจำนวนที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขาย พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ให้แก่ผู้ซื้อภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือทวงถามบอกเลิกสัญญา 2. ในกรณีที่ผู้ซื้อปฏิเสธไม่รับโอนที่ดินตามสัญญา หรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ขายมีสิทธิริบเงินมัดจำและเงินค่าซื้อขายที่ดินที่รับไว้ตามสัญญานี้

ข้อมูลเพิ่มเติม	เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เนอวานา ได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับบริษัท อินฟราเซท จำกัด โดยเนอวานาได้โอนสิทธิในการซื้อที่ดินจำนวน 10 ไร่ 53.6 ตารางวา โดยเนอวานาคิดกำไรในอัตรา 18,750 บาทต่อตารางวา หรือเทียบเท่ากับการที่เนอวานาซื้อที่ดินมาในราคา 31,250 บาทต่อตารางวา และขายในราคา 50,000 บาทต่อตารางวา
-----------------	--

เอกสารแนบ 7 : สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของทั้ง Nirvana และ Daii คำนวณมาจากอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) ทั้งนี้เนื่องจากกระแสเงินสดอิสระของ Nirvana จะประเมินเป็นรายโครงการ โดยจะทราบถึงกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืมที่ค่อนข้างแน่ชัดในอนาคต ที่ปรึกษาฯ จึงใช้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) ของ Nirvana มาเป็นอัตราส่วนคิดลด (Discount rate) ของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Free cash flow to equity) ซึ่งได้สะท้อนถึงผลจากการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายแล้วในการประเมินมูลค่าของ Nirvana ในครั้งนี้

ในขณะที่การประเมินมูลค่าของ Daii นั้นจะใช้วิธีกระแสเงินสดอิสระของกิจการ (Free cash flow to firm) ในการคำนวณ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก Daii ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินคงเหลือ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า รวมทั้งยังไม่มีแผนก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทางการเงินในอนาคต อัตราส่วนคิดลดกระแสเงินสดอิสระของ Daii จึงมีค่าเท่ากับอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) ของ Daii

ที่ปรึกษาฯ จะประมาณการอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นของ Nirvana และ Daii ต้องการ (K_e) ตามแบบจำลอง CAPM โดยการประมาณการทั้งสองนั้น มีสมมติฐานหลักที่เหมือนกัน 2 ประการได้แก่ 1) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free Rate: R_f) ซึ่งอ้างอิงจากดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559) และ 2) อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Returns on Market: R_m) ซึ่งอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรายวันเฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี โดยเริ่มนับย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.29 ต่อปี ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่สามารถสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลาสั้น (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)

วิธีการและผลการประเมินอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) ของทั้ง Nirvana และ Daii เป็นดังนี้

1. การประเมินอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) ของ Nirvana ตามแบบจำลอง CAPM

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

โดยที่

K_e = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ

Risk Free Rate (R_f) = เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง

R_m = อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Beta (β) = เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแนวราบเช่นเดียวกับ Nirvana และมีราคาจำหน่ายสินค้าที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งมีขนาดสินทรัพย์ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยพบว่าบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันตามเกณฑ์ดังกล่าวจำนวน 3 บริษัท ซึ่งได้แก่

NCH LALIN และ PRIN เทียบกับผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 (ที่มา: Bloomberg) จากนั้นนำค่า Unleveraged Beta ของ NCH LALIN และ PRIN มาหาค่าเฉลี่ย และทำการปรับค่าให้เป็น Beta (β_L : Levered Beta) ของ Nirvana ด้วยโครงสร้างทางการเงินและอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปี ของ Nirvana ซึ่งสามารถคำนวณค่าเฉลี่ย Unleveraged Beta (β_U) ได้เท่ากับ 0.47 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

บริษัท	Leveraged Beta (β_L)	อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 (D:E Ratio)	Unleveraged Beta (β_U)
NCH	0.886	0.847	0.528
LALIN	0.560	0.597	0.379
PRIN	0.993	1.220	0.503
เฉลี่ยค่า Beta			0.470

ทั้งนี้จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) ของ Nirvana เท่ากับร้อยละ 9.87 ต่อปี

2. การประเมินอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) ของ Daii ตามแบบจำลอง CAPM

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

โดยที่

K_e = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ

Risk Free Rate (R_f) = เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง

R_m = อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Beta (β) = เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของ Daii เทียบกับผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ซึ่งเท่ากับ 0.888 เท่า (ที่มา: Bloomberg)

ทั้งนี้ จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) ของ Daii เท่ากับร้อยละ 8.55 ต่อปี