

ที่ G/024/2561

วันที่ 26 ตุลาคม 2561

เรื่อง ขอนำส่งรายงานความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) สำเนารายงานความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
2) สำเนารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

ตามที่บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ได้นำส่งรายงานความเห็นของกิจการ
เกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) ของบริษัทฯ และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2561 นั้น

บริษัทฯ ขอนำส่งสำเนารายงานความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) และสำเนารายงาน
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทยโดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรกิจ ธารณานนท์)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2)
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

วันที่ 26 ตุลาคม 2561

เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมในความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2)
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

เรียน เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ฉบับลงวันที่ 12 ตุลาคม 2561

1. แก้ไขหน้า 18 หัวข้อ 1.7. ฐานะทางการเงิน และผลดำเนินกิจการ

ข้อความเดิม

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	709.99	2.89%	372.07	1.41%	493.76	1.70%	924.44	3.11%
เงินลงทุนชั่วคราว	41.43	0.17%	40.54	0.15%	-	0.00%	-	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	164.28	0.67%	288.30	1.09%	233.08	0.80%	290.35	0.98%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,916.15	7.80%	1,197.01	4.53%	1,118.49	3.85%	1,065.47	3.59%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	164.26	0.67%	53.12	0.20%	43.10	0.15%	37.12	0.12%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	65.63	0.27%	100.16	0.38%	431.08	1.48%	425.38	1.43%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,061.73	12.47%	2,051.21	7.77%	2,319.52	7.98%	2,742.75	9.23%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	121.41	0.49%	91.29	0.35%	11.22	0.04%	11.22	0.04%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,902.95	15.90%	4,106.42	15.56%	4,305.87	14.82%	4,304.66	14.49%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00%	-	0.00%	735.96	2.53%	735.88	2.48%
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	104.52	0.43%	104.52	0.40%	104.52	0.36%	104.52	0.35%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,561.04	67.46%	19,355.00	73.32%	20,901.35	71.93%	21,131.25	71.12%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	503.59	2.05%	479.24	1.82%	501.83	1.73%	500.53	1.68%
สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	132.08	0.54%	123.19	0.47%	114.55	0.39%	110.23	0.37%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	119.14	0.49%	45.83	0.17%	39.03	0.13%	41.12	0.14%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.12	0.02%	2.27	0.01%	1.19	0.00%	0.92	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40.48	0.16%	38.90	0.15%	21.40	0.07%	28.76	0.10%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,489.33	87.53%	24,346.66	92.23%	26,736.91	92.02%	26,969.08	90.77%
รวมสินทรัพย์	24,551.06	100.00%	26,397.87	100.00%	29,056.43	100.00%	29,711.83	100.00%

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,400.00	5.70%	1,000.00	3.79%	100.00	0.34%	900.00	3.03%
ตัวแลกเงิน	1,483.70	6.04%	1,847.69	7.00%	-	0.00%	-	0.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,085.45	4.42%	1,361.55	5.16%	1,350.98	4.65%	1,424.23	4.79%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	233.79	0.95%	267.68	1.01%	233.71	0.80%	212.54	0.72%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน								
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.00	1.18%	565.00	2.14%	442.91	1.52%	477.47	1.61%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99.74	0.41%	2,497.73	9.46%	1,299.46	4.47%	149.98	0.50%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้								
เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	223.65	0.77%	223.65	0.75%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	132.98	0.54%	4.49	0.02%	27.54	0.09%	23.27	0.08%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	89.92	0.37%	59.53	0.23%	17.15	0.06%	28.14	0.09%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27.74	0.11%	32.58	0.12%	44.14	0.15%	27.16	0.09%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,843.32	19.73%	7,636.25	28.93%	3,739.54	12.87%	3,466.43	11.67%
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ								
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,413.48	17.98%	4,748.48	17.99%	3,798.66	13.07%	3,577.89	12.04%
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,743.40	11.17%	1,397.44	5.29%	2,692.68	9.27%	3,840.38	12.93%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.92	0.03%	11.96	0.05%	15.55	0.05%	16.34	0.05%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	615.40	2.51%	727.91	2.76%	995.64	3.43%	1,030.83	3.47%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	294.96	1.20%	293.86	1.11%	5,690.03	19.58%	5,571.96	18.75%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น								
เงินประกันการเช่าและบริการ	159.26	0.65%	257.40	0.98%	223.02	0.77%	227.70	0.77%
อื่น ๆ	2.82	0.01%	2.53	0.01%	2.09	0.01%	2.10	0.01%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	8,237.23	33.55%	7,439.58	28.18%	13,417.67	46.18%	14,267.21	48.02%
รวมหนี้สิน	13,080.55	53.28%	15,075.82	57.11%	17,157.21	59.05%	17,733.64	59.69%
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	6,535.48	26.62%	6,535.48	24.76%	6,535.48	22.49%	6,535.48	22.00%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	5,874.52	23.93%	5,908.93	22.38%	5,951.45	20.48%	5,951.45	20.03%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32	6.24%	1,532.32	5.80%	1,532.32	5.27%	1,532.32	5.16%
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้								
การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี	(423.19)	-1.72%	(423.19)	-1.60%	(423.19)	-1.46%	(423.19)	-1.42%
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(129.34)	-0.53%	(129.34)	-0.49%	(129.34)	-0.45%	(129.34)	-0.44%
รวมหุ้นทุนของกิจการ	6,854.32	27.92%	6,888.73	26.10%	6,931.25	23.85%	6,931.25	23.33%
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น							548.38	1.85%
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	339.30	1.38%	459.00	1.74%	495.00	1.70%	495.00	1.67%
ยังไม่ได้จัดสรร	3,536.75	14.41%	3,354.37	12.71%	3,798.59	13.07%	3,298.28	11.10%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(23.78)	-0.10%	(24.50)	-0.09%	(24.93)	-0.09%	(24.93)	-0.08%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	10,706.58	43.61%	10,677.60	40.45%	11,199.91	38.55%	11,247.98	37.86%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม								

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ของบริษัทย่อย	763.92	3.11%	644.44	2.44%	699.31	2.41%	730.21	2.46%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,470.51	46.72%	11,322.04	42.89%	11,899.22	40.95%	11,978.19	40.31%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	24,551.06	100.00%	26,397.87	100.00%	29,056.43	100.00%	29,711.83	100.00%

ที่มา: บริษัทฯ

งบกำไรขาดทุน

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	789.73	15.30%	965.23	26.79%	1,126.91	39.47%	591.54	66.61%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,162.52	61.29%	1,689.00	46.87%	356.51	12.49%	143.47	16.16%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,139.69	22.09%	700.59	19.44%	1,114.67	39.04%	-	0.00%
ดอกเบี้ยรับ	44.41	0.86%	237.34	6.59%	245.90	8.61%	128.06	14.42%
รายได้อื่น	23.72	0.46%	11.43	0.32%	11.37	0.40%	24.96	2.81%
รวมรายได้	5,160.08	100.00%	3,603.59	100.00%	2,855.36	100.00%	888.03	100.00%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	305.34	5.92%	377.72	10.48%	399.64	14.00%	244.48	27.53%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,583.27	30.68%	722.09	20.04%	157.65	5.52%	43.85	4.94%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	186.31	3.61%	139.07	3.86%	57.24	2.00%	22.58	2.54%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	255.16	4.94%	244.47	6.78%	269.05	9.42%	98.60	11.10%
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	9.78	1.10%
รวมค่าใช้จ่าย	2,330.10	45.16%	1,483.35	41.16%	883.58	30.94%	419.29	47.22%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ								
การร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,829.98	54.84%	2,120.24	58.84%	1,971.78	69.06%	468.74	52.78%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00%	-	0.00%	9.54	0.33%	31.17	0.00%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(37.89)	-0.73%	(33.00)	-0.92%	(81.34)	-2.85%	(128.12)	-14.43%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,792.09	54.11%	2,087.24	57.92%	1,899.98	66.54%	371.79	41.87%
ต้นทุนทางการเงิน	(326.34)	-6.32%	(494.92)	-13.73%	(464.25)	-16.26%	(181.37)	-20.42%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	2,465.75	47.79%	1,592.32	44.19%	1,435.73	50.28%	190.42	21.44%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(549.31)	-10.65%	(359.21)	-9.97%	(310.97)	-10.89%	(64.69)	-7.28%
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	1,916.44	37.14%	1,233.11	34.22%	1,124.76	39.39%	125.73	14.16%

ที่มา: บริษัทฯ

งบกระแสเงินสด

รายการ	2558	2559	2560	30 มิถุนายน 2560	30 มิถุนายน 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,220.64	1,400.84	5,343.69	5,373.00	43.98
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(5,227.49)	(1,978.47)	(946.28)	(857.49)	(176.67)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,686.30	239.71	(4,275.72)	(4,383.64)	563.36
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(320.54)	(337.92)	121.69	131.87	430.67

รายการ	2558	2559	2560	30 มิถุนายน 2560	30 มิถุนายน 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,030.54	709.99	372.07	372.07	493.76
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	709.99	372.07	493.76	503.94	924.44

ที่มา: บริษัทฯ

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินของบริษัทฯ			
		2558	2559	2560	30 มิถุนายน 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.63	0.27	0.62	0.79
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.19	0.09	0.19	0.35
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	13.63	16.69	22.69	8.55
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	26.41	21.57	15.86	42.09
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	(เท่า)	1.64	0.79	1.15	0.43
ระยะเวลารับชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	219.24	159.34	313.23	842.15
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	52.21	58.56	62.43	60.77
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	37.14	34.22	39.39	14.16
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	17.66	10.82	9.69	1.09
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	8.69	4.84	4.06	0.44
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	12.26	6.78	5.54	0.63
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อสินทรัพย์	(เท่า)	0.23	0.14	0.10	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.14	1.33	1.44	1.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.91	1.06	0.70	0.75

ข้อความใหม่

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	(งบการเงินตรวจสอบ)		(งบการเงินตรวจสอบ)		(งบการเงินตรวจสอบ)		(งบการเงินสอบทาน)	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	709.99	2.89%	372.07	1.41%	493.76	1.70%	924.44	3.11%
เงินลงทุนชั่วคราว	41.43	0.17%	40.54	0.15%	-	0.00%	-	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	164.28	0.67%	288.30	1.09%	233.08	0.80%	290.35	0.98%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,916.15	7.80%	1,197.01	4.53%	1,118.49	3.85%	1,065.47	3.59%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	164.26	0.67%	53.12	0.20%	43.10	0.15%	37.12	0.12%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	65.63	0.27%	100.16	0.38%	431.08	1.48%	425.38	1.43%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,061.73	12.47%	2,051.21	7.77%	2,319.52	7.98%	2,742.75	9.23%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	121.41	0.49%	91.29	0.35%	11.22	0.04%	11.22	0.04%

รายการ	2558 (งบการเงินตรวจสอบ)		2559 (งบการเงินตรวจสอบ)		2560 (งบการเงินตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2561 (งบการเงินสอบทาน)	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,902.95	15.90%	4,106.42	15.56%	4,305.87	14.82%	4,304.66	14.49%
เงินลงทุนในบริษัทรวม	-	0.00%	-	0.00%	735.96	2.53%	735.88	2.48%
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	104.52	0.43%	104.52	0.40%	104.52	0.36%	104.52	0.35%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,561.04	67.46%	19,355.00	73.32%	20,901.35	71.93%	21,131.25	71.12%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	503.59	2.05%	479.24	1.82%	501.83	1.73%	500.53	1.68%
สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	132.08	0.54%	123.19	0.47%	114.55	0.39%	110.23	0.37%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	119.14	0.49%	45.83	0.17%	39.03	0.13%	41.12	0.14%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.12	0.02%	2.27	0.01%	1.19	0.00%	0.92	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40.48	0.16%	38.90	0.15%	21.40	0.07%	28.76	0.10%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,489.33	87.53%	24,346.66	92.23%	26,736.91	92.02%	26,969.08	90.77%
รวมสินทรัพย์	24,551.06	100.00%	26,397.87	100.00%	29,056.43	100.00%	29,711.83	100.00%

รายการ	2558 (งบการเงินตรวจสอบ)		2559 (งบการเงินตรวจสอบ)		2560 (งบการเงินตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2561 (งบการเงินสอบทาน)	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,400.00	5.70%	1,000.00	3.79%	100.00	0.34%	900.00	3.03%
ตัวแลกเปลี่ยน	1,483.70	6.04%	1,847.69	7.00%	-	0.00%	-	0.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,085.45	4.42%	1,361.55	5.16%	1,350.98	4.65%	1,424.23	4.79%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	233.79	0.95%	267.68	1.01%	233.71	0.80%	212.54	0.72%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน								
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.00	1.18%	565.00	2.14%	442.91	1.52%	477.47	1.61%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99.74	0.41%	2,497.73	9.46%	1,299.46	4.47%	149.98	0.50%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้								
เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	223.65	0.77%	223.65	0.75%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	132.98	0.54%	4.49	0.02%	27.54	0.09%	23.27	0.08%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	89.92	0.37%	59.53	0.23%	17.15	0.06%	28.14	0.09%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27.74	0.11%	32.58	0.12%	44.14	0.15%	27.16	0.09%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,843.32	19.73%	7,636.25	28.93%	3,739.54	12.87%	3,466.43	11.67%
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ								
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,413.48	17.98%	4,748.48	17.99%	3,798.66	13.07%	3,577.89	12.04%
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,743.40	11.17%	1,397.44	5.29%	2,692.68	9.27%	3,840.38	12.93%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.92	0.03%	11.96	0.05%	15.55	0.05%	16.34	0.05%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	615.40	2.51%	727.91	2.76%	995.64	3.43%	1,030.83	3.47%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	294.96	1.20%	293.86	1.11%	5,690.03	19.58%	5,571.96	18.75%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น								
เงินประกันการเช่าและบริการ	159.26	0.65%	257.40	0.98%	223.02	0.77%	227.70	0.77%
อื่น ๆ	2.82	0.01%	2.53	0.01%	2.09	0.01%	2.10	0.01%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	8,237.23	33.55%	7,439.58	28.18%	13,417.67	46.18%	14,267.21	48.02%
รวมหนี้สิน	13,080.55	53.28%	15,075.82	57.11%	17,157.21	59.05%	17,733.64	59.69%
ส่วนของผู้ถือหุ้น								

รายการ	2558 (งบการเงินตรวจสอบ)		2559 (งบการเงินตรวจสอบ)		2560 (งบการเงินตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2561 (งบการเงินสอบทาน)	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ทุนจดทะเบียน	6,535.48	26.62%	6,535.48	24.76%	6,535.48	22.49%	6,535.48	22.00%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	5,874.52	23.93%	5,908.93	22.38%	5,951.45	20.48%	5,951.45	20.03%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32	6.24%	1,532.32	5.80%	1,532.32	5.27%	1,532.32	5.16%
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้ การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี	(423.19)	-1.72%	(423.19)	-1.60%	(423.19)	-1.46%	(423.19)	-1.42%
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(129.34)	-0.53%	(129.34)	-0.49%	(129.34)	-0.45%	(129.34)	-0.44%
รวมหุ้นของกิจการ	6,854.32	27.92%	6,888.73	26.10%	6,931.25	23.85%	6,931.25	23.33%
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น							548.38	1.85%
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	339.30	1.38%	459.00	1.74%	495.00	1.70%	495.00	1.67%
ยังไม่ได้จัดสรร	3,536.75	14.41%	3,354.37	12.71%	3,798.59	13.07%	3,298.28	11.10%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(23.78)	-0.10%	(24.50)	-0.09%	(24.93)	-0.09%	(24.93)	-0.08%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	10,706.58	43.61%	10,677.60	40.45%	11,199.91	38.55%	11,247.98	37.86%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	763.92	3.11%	644.44	2.44%	699.31	2.41%	730.21	2.46%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,470.51	46.72%	11,322.04	42.89%	11,899.22	40.95%	11,978.19	40.31%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	24,551.06	100.00%	26,397.87	100.00%	29,056.43	100.00%	29,711.83	100.00%

ที่มา: บริษัทฯ

งบกำไรขาดทุน

รายการ	2558 (งบการเงินตรวจสอบ)		2559 (งบการเงินตรวจสอบ)		2560 (งบการเงินตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2561 (งบการเงินสอบทาน)	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	789.73	15.30%	965.23	26.79%	1,126.91	39.47%	591.54	66.61%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,162.52	61.29%	1,689.00	46.87%	356.51	12.49%	143.47	16.16%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,139.69	22.09%	700.59	19.44%	1,114.67	39.04%	-	0.00%
ดอกเบี้ยรับ	44.41	0.86%	237.34	6.59%	245.90	8.61%	128.06	14.42%
รายได้อื่น	23.72	0.46%	11.43	0.32%	11.37	0.40%	24.96	2.81%
รวมรายได้	5,160.08	100.00%	3,603.59	100.00%	2,855.36	100.00%	888.03	100.00%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	305.34	5.92%	377.72	10.48%	399.64	14.00%	244.48	27.53%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,583.27	30.68%	722.09	20.04%	157.65	5.52%	43.85	4.94%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	186.31	3.61%	139.07	3.86%	57.24	2.00%	22.58	2.54%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	255.16	4.94%	244.47	6.78%	269.05	9.42%	98.60	11.10%
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	9.78	1.10%
รวมค่าใช้จ่าย	2,330.10	45.16%	1,483.35	41.16%	883.58	30.94%	419.29	47.22%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,829.98	54.84%	2,120.24	58.84%	1,971.78	69.06%	468.74	52.78%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00%	-	0.00%	9.54	0.33%	31.17	0.00%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(37.89)	-0.73%	(33.00)	-0.92%	(81.34)	-2.85%	(128.12)	-14.43%

รายการ	2558 (งบการเงินตรวจสอบ)		2559 (งบการเงินตรวจสอบ)		2560 (งบการเงินตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2561 (งบการเงินสอบทาน)	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,792.09	54.11%	2,087.24	57.92%	1,899.98	66.54%	371.79	41.87%
ต้นทุนทางการเงิน	(326.34)	-6.32%	(494.92)	-13.73%	(464.25)	-16.26%	(181.37)	-20.42%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	2,465.75	47.79%	1,592.32	44.19%	1,435.73	50.28%	190.42	21.44%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(549.31)	-10.65%	(359.21)	-9.97%	(310.97)	-10.89%	(64.69)	-7.28%
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	1,916.44	37.14%	1,233.11	34.22%	1,124.76	39.39%	125.73	14.16%

ที่มา: บริษัทฯ

งบกระแสเงินสด

รายการ	2558 (งบการเงินตรวจสอบ)	2559 (งบการเงินตรวจสอบ)	2560 (งบการเงินตรวจสอบ)	30 มิถุนายน 2560 (งบการเงินสอบทาน)	30 มิถุนายน 2561 (งบการเงินสอบทาน)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,220.64	1,400.84	5,343.69	5,373.00	43.98
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(5,227.49)	(1,978.47)	(946.28)	(857.49)	(176.67)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,686.30	239.71	(4,275.72)	(4,383.64)	563.36
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(320.54)	(337.92)	121.69	131.87	430.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,030.54	709.99	372.07	372.07	493.76
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	709.99	372.07	493.76	503.94	924.44

ที่มา: บริษัทฯ

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินของบริษัทฯ			
		2558 (งบการเงินตรวจสอบ)	2559 (งบการเงินตรวจสอบ)	2560 (งบการเงินตรวจสอบ)	30 มิถุนายน 2561 (งบการเงินสอบทาน)
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.63	0.27	0.62	0.79
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.19	0.09	0.19	0.35
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	13.63	16.69	22.69	8.55
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	26.41	21.57	15.86	42.09
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	(เท่า)	1.64	0.79	1.15	0.43
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	(วัน)	219.24	159.34	313.23	842.15
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจัดหา					
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	52.21	58.56	62.43	60.77
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	37.14	34.22	39.39	14.16
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	17.66	10.82	9.69	1.09
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	8.69	4.84	4.06	0.44
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	12.26	6.78	5.54	0.63
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.23	0.14	0.10	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.14	1.33	1.44	1.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.91	1.06	0.70	0.75

2. แก้ไขหน้า 36 เพิ่มเติมหัวข้อการคาดการณ์แผนการดำเนินงานและผลการดำเนินงานในอนาคต

จากแผนการดำเนินงานเดิมของบริษัทฯ (ก่อนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเข้ามาถือหุ้นของกิจการ) บริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจหลักคือ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ต่อไป บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรักษารายได้จากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ในปี 2561 – 2562 ให้อยู่ในระดับเดียวกันกับปี 2560 ได้เนื่องจากส่วนใหญ่แล้วบริษัทฯ จะปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกภายใต้สัญญาเช่า 3 ปี ยกเว้นพื้นที่สำนักงานของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ พื้นที่ส่วนสำนักงาน โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 ที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่แก่ GLANDRT แล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีรายได้ค่าเช่าและเงินปันผลรับจาก GLANDRT ที่ค่อนข้างสม่ำเสมอ ยิ่งไปกว่านั้น การที่บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานค่อนข้างใหม่จึงคาดว่าผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะต่ออายุสัญญาเช่าในอนาคต

ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอาคารที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมขายเพียง 1 โครงการในชื่อ เบิล แกรนด์ พระราม 9 (Belle Grand Rama 9) ซึ่งโครงการนี้เปิดขายมาตั้งแต่ปี 2551 ทั้งนี้จากจำนวนห้องคงเหลือ ณงวด 6 เดือนปี 2561 มีจำนวน 48 ห้อง หรือคิดเป็นพื้นที่ขายจำนวน 7,754.25 ตร.ม. ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 145,000.00 - 155,000.00 ต่อ ตร.ม คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือประมาณ 1,100 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าในปี 2561 – 2562 รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมนั้นจะลดลงจากปี 2560 เนื่องจากห้องชุดที่เหลืออยู่ของโครงการเป็นห้องแบบ Duplex และ Penthouse ซึ่งมีขนาดใหญ่ ราคาต่อยูนิตค่อนข้างสูงเหมาะกับกลุ่มลูกค้าบางประเภทเท่านั้น แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะยังคงทำการตลาด โฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อจำหน่ายห้องชุดให้หมดและปิดโครงการได้ในปี 2565 ตามแผนเดิมของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use) ขนาดใหญ่ในชื่อชุปเปอร์ ทาวเวอร์ ซึ่งจะมีมูลค่าก่อสร้างที่ยังไม่รวมมูลค่าที่ดินอยู่ที่ประมาณ 23,400 ล้านบาท อาคารชุปเปอร์ ทาวเวอร์ มีความสูง 108 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 214,260 ตร.ม.และระยะเวลาก่อสร้างจะอยู่ในช่วงปี 2562 ถึงปี 2568 ดังนั้นโครงการดังกล่าวจะยังไม่ทำรายได้ให้กับบริษัทฯ ในช่วง 1-2 ปีนี้ เช่นเดียวกับโครงการโรงแรม Grand Rama 9 Hotel ซึ่งเป็นโรงแรมที่มีห้องพัก จำนวน 285 ห้อง ซึ่งจะเริ่มก่อสร้างในปี 2562 และคาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2565 ตามแผนการดำเนินงานเดิมของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี การคาดการณ์ผลการดำเนินงานและแผนการในอนาคตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นใหม่ที่เข้ามาถือหุ้นของกิจการเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีการปรับแผนลงทุน หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินงานของ บริษัทฯ เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้ทำคำเสนอซื้อ

3. แก้ไขหน้า 37 หัวข้อ 3.1.1. การถือหุ้นในกิจการ

ข้อความเดิม

1. คุณสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการของผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2561 ถือหุ้นในกิจการ ทั้งหมด 3,400,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็น สิทธิออกเสียงร้อยละ 0.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ
2. คุณปริญญ์ จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการ และกรรมการนโยบายความเสี่ยงของ CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจ ควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2561 ถือหุ้นในกิจการ ทั้งหมด 2,499,794 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 0.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ กิจการ

ข้อความใหม่

1. คุณสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการของผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2561 ถือหุ้นในกิจการ ทั้งหมด 3,400,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และ คิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 0.05 0.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ
2. คุณปริญญ์ จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการ และกรรมการนโยบายความเสี่ยงของ CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจ ควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2561 ถือหุ้นในกิจการ ทั้งหมด 2,499,794 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.04 0.00 ของ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 0.04 0.00 ของสิทธิออกเสียง ทั้งหมดของกิจการ

4. แก้ไขหน้า 38 หัวข้อ 4.1 เหตุผลที่สมควรจะตอบรับและ/หรือเหตุผลที่สมควรปฏิเสธคำเสนอซื้อ

ข้อความเดิม

ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ ครั้งที่ 7/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2561 ได้พิจารณาคำเสนอซื้อ หลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งมีกรรมการเข้าร่วมประชุมจำนวน 7 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ครบเป็นองค์ ประชุมโดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อความใหม่

ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ ครั้งที่ 7/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2561 ได้พิจารณาคำเสนอซื้อ หลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อ(แบบ 247-4) และเห็นว่าข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ ซึ่งมีกรรมการเข้า ร่วมประชุมจำนวน 7 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ครบเป็นองค์ประชุมโดยมีรายละเอียดดังนี้

5. แก้ไขหน้า 43 หัวข้อ 4.3.6. แผนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน

ข้อความเดิม

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่น่าจะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ใช้แหล่งเงินทุนหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น รวมทั้งการคงไว้ซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่มีเสถียรภาพของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำเป็นต้องทำการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของกิจการเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อความใหม่

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่น่าจะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน เนื่องจากในอนาคตงบการเงินของกิจการจะเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมของ CPN ดังนั้นเมื่อ CPN มีความจำเป็นต้องปรับโครงสร้างทางการเงินของตน (งบการเงินของกิจการส่งผลโดยตรงต่องบการเงินรวมของ CPN) ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำเป็นต้องทำการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของกิจการเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น ของตน เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ใช้แหล่งเงินทุนหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น รวมทั้งการคงไว้ซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่มีเสถียรภาพของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำเป็นต้องทำการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของกิจการเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เลขที่ DM144/2018

วันที่ 26 ตุลาคม 2561

เรื่อง ขอนำส่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลครั้งที่ 1

เรียน เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ได้นำส่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2561 แล้วนั้น เนื่องจากได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในรายงานความเห็นดังกล่าว จึงขอเปิดเผยการแก้ไขเพิ่มเติม และชี้แจงข้อความต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนเพื่อทราบ โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นาย วุฒิชัย ธรรมสาโรช)

กรรมการ

(นางสาว กนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ



ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

วันที่ 26 ตุลาคม 2561

เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

เรียน เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 12 ตุลาคม 2561

1. แก้ไขหน้า 15 หัวข้อ 1.4.2 ผู้ทำคำเสนอซื้อ CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ข้อความเดิม

1.4.2 ผู้ทำคำเสนอซื้อ CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ข้อความใหม่

1.4.2 ผู้ทำคำเสนอซื้อ (ซึ่ง CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ)

2. แก้ไขหน้า 15 หัวข้อ 1.5.2 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ข้อความเดิม

1.5.2 ทำคำเสนอซื้อ

CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ CPN ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 มีดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด ¹	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	291,750,679	6.50
3	HSBC (Singapore) Nominees Pte Ltd	108,969,000	2.43
4	State Street Europe Limited	100,710,518	2.24
5	South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited	94,535,127	2.11

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
6	Bank of Singapore Limited-SEG	88,490,020	1.97
7	สำนักงานประกันสังคม	85,504,200	1.91
8	Credit Suisse AG, Hong Kong Branch	77,344,160	1.72
9	Nortrust Nominees Ltd-CI AC	60,257,487	1.34
10	State Street Bank and Trust Company	58,352,012	1.30
11	อื่นๆ	2,345,742,837	52.27
รวม		4,488,000,000	100.00

ที่มา: แบบ 247-4

หมายเหตุ: ¹/ ณ วันที่ 30 เมษายน 2561 บุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ รวม 77 รายถือหุ้นประมาณร้อยละ 100 ใน บริษัท เซ็นทรัล
โฮลดิ้ง จำกัด โดยไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดถือเกิน ร้อยละ 4.00

ข้อความใหม่

1.5.2 ผู้ทำคำเสนอซื้อ (ซึ่ง CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ
การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ)

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ CPN ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 มีดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด ¹	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	291,750,679	6.50
3	HSBC (Singapore) Nominees Pte Ltd	108,969,000	2.43
4	State Street Europe Limited	100,710,518	2.24
5	South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited	94,535,127	2.11
6	Bank of Singapore Limited-SEG	88,490,020	1.97
7	สำนักงานประกันสังคม	85,504,200	1.91
8	Credit Suisse AG, Hong Kong Branch	77,344,160	1.72
9	Nortrust Nominees Ltd-CI AC	60,257,487	1.34
10	State Street Bank and Trust Company	58,352,012	1.30
11	อื่นๆ	2,345,742,837	52.27
รวม		4,488,000,000	100.00

ที่มา: แบบ 247-4

หมายเหตุ: 1/ ณ วันที่ 30 เมษายน 2561 บุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ รวม 77 รายถือหุ้นประมาณร้อยละ 100 ใน บริษัท เซ็นทรัล
โฮลดิ้ง จำกัด โดยไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดถือเกิน ร้อยละ 4.00

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	นายกองชัย จิราธิวัฒน์	247,185	2.23
2	นายชนวัฒน์ เชื้อวัฒนะสกุล	159,386	1.44
3	นางสาววิลยา จิราธิวัฒน์	155,684	1.40
4	นายสุทธกิต จิราธิวัฒน์	233,533	2.10

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
5	นายปริชญ์ จิราธิวัฒน์	384,627	3.47
6	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	212,597	1.92
7	นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	233,533	2.10
8	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	9,473,455	85.35
รวม		11,100,000.00	100.00

ที่มา : สำเนารายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด ลงวันที่ 17 กันยายน 2561

3. แก้ไขหน้า 17 หัวข้อ 1.8.1 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ข้อความเดิม

ข้อมูลสรุปของงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว ของผู้ทำคำเสนอซื้อ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559, 2560 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
สินทรัพย์รวม	4,814.93	4,925.55	16,866.64
หนี้สินรวม	881.27	922.34	12,671.83
ทุนจดทะเบียน	2,500.00	2,500.00	2,500.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,500.00	2,500.00	2,500.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,933.66	4,003.22	4,194.82
รายได้รวม	2,312.76	2,354.63	2,468.63
ค่าใช้จ่ายรวม	1,369.31	1,309.10	1,258.31
กำไรสุทธิ	776.38	819.54	922.11
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	31.06	32.78	36.88
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	30.00	32.00	35.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	157.35	160.13	167.79

ที่มา: งบการเงินของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ข้อความใหม่

ข้อมูลสรุปของงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว ของผู้ทำคำเสนอซื้อ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559, 2560 (เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อจดทะเบียนบริษัทในรูปแบบบริษัทจำกัดจึงไม่มีการจัดทำงบการเงินงวด 6 เดือน 2561) มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
สินทรัพย์รวม	4,814.93	4,925.55	16,866.64
หนี้สินรวม	881.27	922.34	12,671.83

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ทุนจดทะเบียน	2,500.00	2,500.00	2,500.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,500.00	2,500.00	2,500.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,933.66	4,003.22	4,194.82
รายได้รวม	2,312.76	2,354.63	2,468.63
ค่าใช้จ่ายรวม	1,369.31	1,309.10	1,258.31
กำไรสุทธิ	776.38	819.54	922.11
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	31.06	32.78	36.88
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	30.00	32.00	35.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	157.35	160.13	167.79

ที่มา: งบการเงินของผู้ทำคำเสนอซื้อ

4. แก้ไขหน้า 17 หัวข้อ 1.8.2 CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ข้อความเดิม

ข้อมูลสรุปของงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วและ/หรือสอบทานและผลการดำเนินงานของ CPN สำหรับปีบัญชี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 2560 และ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 2561 มี รายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดหก เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2560	ปี 2561
สินทรัพย์รวม	103,044.63	104,527.35	120,573.59	108,628.26	123,005.60
หนี้สินรวม	56,243.52	51,522.55	56,693.80	53,968.70	59,083.45
ทุนจดทะเบียน	2,244.00	2,244.00	2,244.00	2,244.00	2,244.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244.00	2,244.00	2,244.00	2,244.00	2,244.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	46,801.11	53,004.80	63,879.78	54,659.56	61,325.41
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	45,936.59	52,037.05	61,801.02	53,568.18	63,912.65
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	864.52	967.75	2,078.76	1,091.38	2,586.74
รายได้รวม	24,282.57	27,633.70	28,785.01	15,351.83	17,643.52
ค่าใช้จ่ายรวม	12,633.72	14,040.60	14,518.16	9,491.11	11,244.38
กำไรสุทธิ	7,880.31	9,243.80	13,567.64	5,318.90	5,834.20
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	1.76	2.06	3.02	1.17	1.28
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.70	0.83	1.40	0.83	1.40
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	9.82	11.10	13.27	12.18	13.66

ที่มา: งบการเงินของ CPN และ SETSMART

ข้อความใหม่

ข้อมูลสรุปของงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วและ/หรือสอบทานและผลการดำเนินงานของ CPN สำหรับปีบัญชี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 2560 และ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 2561 มี รายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม	งบการเงินตรวจสอบ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งบการเงินสอบทาน สำหรับ งวดหก-เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2560	ปี 2561
สินทรัพย์รวม	103,044.63	104,527.35	120,573.59	108,628.26	123,005.60
หนี้สินรวม	56,243.52	51,522.55	56,693.80	53,968.70	59,083.45
ทุนจดทะเบียน	2,244.00	2,244.00	2,244.00	2,244.00	2,244.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244.00	2,244.00	2,244.00	2,244.00	2,244.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	46,801.11	53,004.80	63,879.78	54,659.56	61,325.41
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	45,936.59	52,037.05	61,801.02	53,568.18	63,912.65
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	864.52	967.75	2,078.76	1,091.38	2,586.74
รายได้รวม	24,282.57	27,633.70	28,785.01	15,351.83	17,643.52
ค่าใช้จ่ายรวม	12,633.72	14,040.60	14,518.16	9,491.11	11,244.38
กำไรสุทธิ	7,880.31	9,243.80	13,567.64	5,318.90	5,834.20
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	1.76	2.06	3.02	1.17	1.28
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.70	0.83	1.40	0.83	1.40
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	9.82	11.10	13.27	12.18	13.66

ที่มา: งบการเงินของ CPN และ SETSMART

5. แก้ไขหน้า 19 หัวข้อ 1.11. แหล่งเงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อใช้ในการเข้าซื้อบริษัท

ข้อความเดิม

เงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องใช้สำหรับการเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ที่ราคาเสนอซื้อเท่ากับ 3.10 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 9,987,261,490.50 บาท (เก้าพันเก้าร้อยแปดสิบเจ็ดล้านสองแสนหกหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทห้าสิบลบาท) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้จะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้ออกจดหมายรับรองว่าธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ทำคำเสนอซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการภายในวงเงิน 12,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันล้านบาท) เพื่อใช้ในการชำระมูลค่าของการเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ (ตามเอกสารแนบ 1 ในแบบ 247-4)

ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อได้พิจารณาแหล่งเงินทุนของผู้ทำคำเสนอซื้อแล้ว มีความเห็นว่าวงเงินที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้รับจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพียงพอสำหรับการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้

ข้อความใหม่

เงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องใช้สำหรับการเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ที่ราคาเสนอซื้อเท่ากับ 3.10 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 9,987,261,490.50 บาท (เก้าพันเก้าร้อยแปดสิบเจ็ดล้านสองแสนหกหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทห้าสิบบาทห้าสตางค์) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้จะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้ออกจดหมายรับรองว่าธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ทำคำเสนอซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการภายในวงเงิน 12,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันล้านบาท) เพื่อใช้ในการชำระมูลค่าของการเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ (ตามเอกสารแนบ 1 ในแบบ 247-4) อย่างไรก็ตามจากการสอบถามไปยังผู้จัดทำคำเสนอซื้อได้ระบุว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่ได้นำหุ้นสามัญของกิจการไปค้ำประกันเพื่อกู้เงินในวงเงินดังกล่าวแต่อย่างใด

ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดทำคำเสนอซื้อได้พิจารณาแหล่งเงินทุนของผู้ทำคำเสนอซื้อแล้ว มีความเห็นว่าวงเงินที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้รับจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพียงพอสำหรับการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้ และไม่มีเงื่อนไขการให้สินเชื่อของธนาคารที่มีนัยสำคัญประการใด ที่จะทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่สามารถเบิกเงินดังกล่าวเพื่อเข้าซื้อ และชำระราคาหลักทรัพย์สำหรับการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการได้

6. แก้ไขหน้า 20-21 หัวข้อ 2.1.1 วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)

ข้อความเดิม

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้เป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวมหักหนี้สินรวม) หรือเท่ากับส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการและนำมาหารด้วยจำนวนหุ้น จะได้เป็นมูลค่าหุ้นตามบัญชี โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานของกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีรายละเอียดดังนี้:

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	5,951.45
2	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32
3	ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ และส่วนปรับปรุงทุน	(552.52)
4	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น ^{1/}	548.38
5	กำไร (ขาดทุน) สะสม	3,793.28
6	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(24.93)
7	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	11,247.98
8	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ล้านหุ้น) ^{3/}	5,951.45
9	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.89

หมายเหตุ: 1/ในวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ (GLAND-W4) ได้มีการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 546,195,935 หน่วย (โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1.00 : 1.004 และราคาในการใช้สิทธิ 1.00 บาทต่อหุ้น) โดยมีหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิในครั้งนี้ 548,380,610 หุ้น

2/ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (24.93) ล้านบาท เป็นการปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนใน RAMA9 จำกัด

3/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.00 บาท

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) สะท้อนฐานะทางการเงินของกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เท่านั้น โดยไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน รวมทั้งยังไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ

จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (ทุนชำระแล้วปัจจุบัน) จะได้ราคาหุ้นของกิจการที่ 1.89 บาท ต่อหุ้นซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 3.10 บาทต่อหุ้นเป็นจำนวน (1.21) บาท หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อร้อยละ (39.03)

ข้อความใหม่

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้เป็นประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวมหักหนี้สินรวม) หรือเท่ากับส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการและนำมาหารด้วยจำนวนหุ้น จะได้เป็นมูลค่าหุ้นตามบัญชี โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานของกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีรายละเอียดดังนี้:

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	5,951.45
2	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32
3	ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ และส่วนปรับปรุงทุน ^{4/}	(552.52)
4	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น ^{1/}	548.38
5	กำไร (ขาดทุน) สะสม	3,793.28
6	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(24.93)
7	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	11,247.98
8	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ล้านหุ้น) ^{3/}	5,951.45
9	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.89

หมายเหตุ: 1/ในวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ (GLAND-W4) ได้มีการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 546,195,935 หน่วย (โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1.00 : 1.004 และราคาในการใช้สิทธิ 1.00 บาทต่อหุ้น) โดยมีหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิในครั้งนี้ 548,380,610 หุ้น

2/ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (24.93) ล้านบาท เป็นการปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนใน RAMA9 จำกัด

3/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.00 บาท

4/ ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ และส่วนปรับปรุงทุน ประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี 423.19 ล้านบาท (เกิดจากการปรับปรุงมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ ให้เป็นมูลค่าตามบัญชีก่อนการควบรวมกิจการ) และ ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ 129.34 ล้านบาท (เกิดจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีของกลุ่มบริษัทเพื่อให้งบรวมของบริษัทฯ และงบเดี่ยวของบริษัทฯ มีความสอดคล้องกัน)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) สะท้อนฐานะทางการเงินของกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เท่านั้น โดยไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน รวมทั้งยังไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ

จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (ทุนชำระแล้วปัจจุบัน) จะได้ราคาหุ้นของกิจการที่ 1.89 บาท ต่อหุ้นซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 3.10 บาทต่อหุ้นเป็นจำนวน (1.21) บาท หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อร้อยละ (39.03)

7. แก้ไขหน้า 21 หัวข้อ 2.1.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

ข้อความเดิม

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้เป็นการนำสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน รายการบวกกลับหนี้สงสัยจะสูญหรือหนี้สูญที่ได้รับชำระคืน มูลค่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจ กู้ดวิลล์ (Goodwill) สิทธิบัตร (Patent) มูลค่าตราสินค้า (Brand Value) หรือรายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Losses Carried Forward) เป็นต้น หลังจากนั้น จึงนำผลลัพธ์ที่คำนวณได้หารด้วยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งปรากฏตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและปรับปรุงด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดของราคาประเมินใหม่ของสินทรัพย์ถาวรตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 15 รายการ ในระหว่าง วันที่ 26 กรกฎาคม – วันที่ 2 สิงหาคม 2561 จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 3 บริษัท ได้แก่ 1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 2) บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด และ 3) บริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพร์ซัล จำกัด ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 3 รายได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยวัตถุประสงค์การประเมินคือเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้านวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานข้อมูลในรายงานการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ วิธีการประเมิน และสมมติฐานต่างๆ แล้วพบว่าวิธีการประเมินสินทรัพย์ในแต่ละวิธีการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามหลักการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และเป็นผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้คัดเลือกแล้ว และการประเมินราคาสินทรัพย์ทั้งหมดยังเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงทำการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ โดยราคาที่ได้นำมาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดราคาประเมินใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ใช้วิธีวิเคราะห์จากมูลค่าต้นทุนทดแทนและหักค่าเสื่อมราคาแล้ว สามารถสรุปเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ได้ดังนี้

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วยรายได้รับรู้ล่วงหน้าและรายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
1	ที่ดินว่างเปล่า เฟส 3.4 และ 6 ของโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ตั้งอยู่ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	สินค้าคงเหลือ	290.54	487.00	-	196.46
2	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 47 ห้องชุดภายในอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม9” โครงการอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม9” ซึ่ง โครงการตั้งอยู่ติดซอยพระราม 9 ซอย 3 และซอยพระราม 9 ซอย 7 (ซอยทวีมิตร) (บริเวณด้านหลังศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9)	สินค้าคงเหลือ	276.60	783.00	-	506.40
3	อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 หลังเลขที่ 339/10, เลขที่ 339/167 และเลขที่ 339/175 ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	สินค้าคงเหลือ	11.74	9.10	-	(2.64)
4	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง บริเวณที่ตั้งโครงการ Belle Sky ตั้งอยู่ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดคลองเปรมประชากร แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร	สินค้าคงเหลือ	486.59	851.00	-	364.41
5	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ ‘Arcade Project’ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ‘แกรนด์พระราม 9’ ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 1 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9 ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,547.91	2,345.00	202.91	0.00

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วยรายได้รับรู้ล่วงหน้าและรายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
6	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project' เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอย พระราม 9 ซอย 3 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานี พระราม 9 ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,940.82	3,908.00	32.82	0.00
7	ที่ดินว่างเปล่า เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอย พระราม 9 ซอย 3 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานี พระราม 9 ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	98.00	98.00	-	0.00
8	ห้องชุดพาณิชย์กรรม และส่วนสนับสนุน 2 ฉบับ ในเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9 ภายใต้ชื่อศูนย์การค้า "เดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9" ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	708.63	714.00	-	5.37
9	ที่ดินว่างเปล่า เฟส 7, 8 และ 9 ของโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ติดถนนเชิดวุฒากาศ ทางฝั่งทิศตะวันออกของคลองเปรมประชากร แยกจาก ถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ห่างจากทางแยกถนนสรองประภา ตัดกับถนนเชิดวุฒากาศ ไปทางทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ส่วนเฟส 8 ตั้งอยู่ติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ ห่างจากถนนวิภาวดีรังสิต ไปทางทิศเหนือระยะทางประมาณ 450 เมตร ในแขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	420.50	420.50	-	0.00

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วยรายได้รับรู้ล่วงหน้าและรายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
10	ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ปัจจุบันอยู่ระหว่างทำการก่อสร้างอาคาร เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารจอดรถของโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น ติดทางฝั่งทิศตะวันตกของถนน กำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวง ตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	334.18	109.60	230.67	6.09
11	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โครงการอาคาร จี-ทาวเวอร์" อาคาร จี-ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,473.42	5,741.00	-	267.58
12	ที่ดินและอาคารสำนักงาน "อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส" จำนวน 2 อาคาร อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่ในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 เลขที่ 33/4 พระราม 9 ซอย 3 (ซอยแกรนด์พระราม 9) ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,238.22	1,411.00 ^{1/}	4,285.61	458.40
13	ที่ดินและอาคารสำนักงาน "อาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์" อาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,369.58	1,242.00 ^{1/}	1,227.96	100.38
14	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'New World Grand Rama 9 Bangkok Hotel Project' เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ 'แกรนด์พระราม 9' ติดซอยพระราม 9 ซอย 3 (ซอยพระราม 9 สแควร์) ถนนพระราม 9 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) -พระราม 9 ใน	สินทรัพย์ถาวร	327.95	833.50	-	505.55

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วยรายได้รับรู้ล่วงหน้าและรายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
	แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร					
15	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคารสโมสร และสำนักงาน 3 ชั้น เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เลขที่ 339 ถนน เชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	สินทรัพย์ถาวร	19.75	90.40	-	70.65
ส่วนปรับปรุง ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินทั่วไป			8,113.71	10,027.50	-	1,913.79
ส่วนปรับปรุง ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินที่มีรายการเกี่ยวกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่าและรายการอื่นๆ เพิ่มเติม ^{2/}			14,430.71	9,015.60	5,979.98	564.87
รวม			22,536.01	19,033.53	5,979.98	2,478.66

ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2561

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ ได้โอนสิทธิการรับรู้รายได้ให้กับ GLANDRT มูลค่าดังกล่าวจึงเป็นผลต่างระหว่าง (ราคาประเมินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และราคาประเมินแบบสิทธิการเช่า)

2/ ส่วนปรับปรุงจากการประเมินทรัพย์สินที่มีรายการเกี่ยวกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่าและรายการอื่นๆ เพิ่มเติม นั้นต้องนำมาคำนวณรวมกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าสิทธิการเช่าของ อาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 1,227.96 ล้านบาท อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 4,285.61 ล้านบาท ค่าเช่ารับรู้ล่วงหน้าและค่าเวรคินของพื้นที่ของโครงการ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และอาคารจอดรถของโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น จำนวน 230.67 ล้านบาท และ ค่าก่อสร้างเพิ่มเติมของที่ดินระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project' จำนวน 32.82 ล้านบาท

แนวทางการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

1. การประเมินราคาที่ดินเปล่า หรือที่ดินที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้

การประเมินราคาที่ดินที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระโดยมากใช้ราคาจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) ในการประเมินราคาเนื่องจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดเป็นราคาที่เหมาะสมที่สุด และวิธีประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีอื่นอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ ทั้งนี้ตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในการประเมินสินทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะควรต้องประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยใช้วิธีการประเมิน 2 วิธีแต่มาตรฐานดังกล่าวก็ยังเปิดช่องให้ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้วิจารณญาณในการทำงานซึ่งผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิจารณญาณครบถ้วนแล้ว

II. การประเมินราคาอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้

การประเมินราคาอาคาร และ/หรือ ส่วนปรับปรุงอาคารที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มีสิทธิเลือกใช้วิธีในการประเมินราคาได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับสภาพของสินทรัพย์นั้นๆ ณ ปัจจุบัน เช่นถ้าทรัพย์สินนั้นๆ ถูกบริษัทบันทึกเป็นสินค้างเหลือและอยู่ระหว่างการรอขาย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระอาจประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถสร้างขึ้นมาได้จากเหตุผลหลายปัจจัยเช่น ห้องชุดพักอาศัยที่บริษัท บันทึกเป็นสินค้างเหลือ เนื่องจากห้องชุดดังกล่าวมีความเกี่ยวข้องกับห้องชุดอื่นที่บริษัท มิได้เป็นเจ้าของ อย่างไรก็ตามหากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวสามารถสร้างขึ้นมาได้ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระอาจใช้วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement)

III. การประเมินราคาสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้

การประเมินราคาสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยส่วนมาก ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จะใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสัมภาษณ์ และสอบถามหลักเกณฑ์การประเมิน สมมุติฐานในการประเมิน รวมทั้งหลักเกณฑ์ในการใช้จากรณณของของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 3 บริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่พบเหตุอันเป็นที่สงสัยว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายใด ไม่ปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ และไม่ตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาทรัพย์สินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีประมาณ 3,502.48 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้โอนสิทธิการรับเงินของ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารยูนิลเวอร์ เฮาส์ ให้กับ GLANDRT ส่งผลให้ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี โดยนำรายการที่กล่าวไว้ข้างต้นมาพิจารณา จะได้มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ^{2/}	6,499.83
2	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32
3	ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ และส่วนปรับปรุงทุน	(552.52)
4	บวก ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินทั่วไป	1,913.79
5	บวก ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่าและรายการอื่นๆ เพิ่มเติม ^{3/}	451.90
6	กำไร (ขาดทุน) สะสม	3,793.28
7	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{4/}	(24.93)
8	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (8) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)	13,613.67
9	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ล้านหุ้น)	6,499.83

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
10	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.09

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.00 บาท

2/ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ (GLAND-W4) ได้มีการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 546,195,935 หน่วย (โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1.00 : 1.004 และราคาในการใช้สิทธิ 1.00 บาทต่อหุ้น) โดยมีหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิในครั้งนี้ 548,380,610 หุ้น ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ หลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2561 มี 6,499.83 ล้านบาท

3/ ส่วนปรับปรุงจากการประเมินทรัพย์สินที่มีรายการเกี่ยวกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่าและรายการอื่นๆ เพิ่มเติม นั้นต้องนำมาคำนวณรวมกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าสิทธิการเช่าของ อาคารยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ค่าเช่ารับรู้ล่วงหน้าและค่าเวรคินของพื้นที่ของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และอาคารจอดรถของโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น

ส่วนเพิ่มของผู้ถือหุ้นจากการประเมินทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับ GLANDRT*(1-Tax) = รายได้รับรู้ล่วงหน้าของสิทธิการเช่า - ผลต่างของส่วนลดจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระ: $564.87 (1-20\%) = (5,979.98 - 5,415.11) * (1-20\%)$

4/ ส่วนปรับปรุงจากการประเมินทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับ GLANDRT นั้นต้องนำมาคำนวณรวมกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าสิทธิการเช่าของ อาคารยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ และ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สะท้อนฐานะทางการเงินของกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 และมูลค่าปรับปรุงรายการ แต่ไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีจะได้ราคาหุ้นของกิจการที่ 2.09 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 3.10 บาทต่อหุ้นอยู่ (1.01) บาท หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อ ร้อยละ (32.58) ของราคาเสนอซื้อ

ข้อความใหม่

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้เป็นการนำสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน รายการบวกกลับหนี้สงสัยจะสูญหรือหนี้สูญที่ได้รับชำระคืน ~~มูลค่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจ กู้ดวิลล์ (Goodwill) สิทธิบัตร (Patent) มูลค่าตราสินค้า (Brand Value) หรือรายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Losses Carried Forward) เป็นต้น~~ หลังจากนั้น จึงนำผลลัพธ์ที่คำนวณได้หารด้วยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งปรากฏตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและปรับปรุงด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดของราคาประเมินใหม่ของสินทรัพย์ถาวรตามรายงานการประเมินมูลราคาทรัพย์สิน จำนวน 15 รายการ ในระหว่าง วันที่ 26 กรกฎาคม - วันที่ 2 สิงหาคม 2561 จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 3 บริษัท ได้แก่ 1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 2) บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด และ 3) บริษัท พีรีเฟอ แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

อิสระทั้ง 3 รายได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยวัตถุประสงค์การประเมินคือเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้านวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามข้อมูลในรายงานการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ วิธีการประเมิน และสมมติฐานต่างๆ แล้วพบว่าวิธีการประเมินสินทรัพย์ในแต่ละวิธีการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามหลักการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และเป็นผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้คัดเลือกแล้ว และการประเมินราคาสินทรัพย์ทั้งหมดยังเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงทำการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ โดยราคาที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดราคาประเมินใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ใช้วิธีวิเคราะห์จากมูลค่าต้นทุนทดแทนและหักค่าเสื่อมราคาแล้ว สามารถสรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ได้ดังนี้

แนวทางการประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

i. การประเมินราคาที่ดินเปล่า หรือที่ดินที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้

การประเมินราคาที่ดินที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระโดยมากใช้ราคาจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) ในการประเมินราคาเนื่องจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดเป็นราคาที่เหมาะสมที่สุด และวิธีประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีอื่นอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ ทั้งนี้ตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในการประเมินสินทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะควรต้องประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยใช้วิธีการประเมิน 2 วิธีแต่มาตรฐานดังกล่าวก็ยังเปิดช่องให้ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้พิจารณาฎานในการทำงานซึ่งผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้ใช้พิจารณาฎานครบถ้วนแล้ว

ii. การประเมินราคาอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้

การประเมินราคาอาคาร และ/หรือ ส่วนปรับปรุงอาคารที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มีสิทธิเลือกใช้วิธีในการประเมินราคาได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับสภาพของสินทรัพย์นั้นๆ ณ ปัจจุบัน เช่นถ้าทรัพย์สินชิ้นนั้นๆ ถูกบริษัทฯบันทึกเป็นสินค้างเหลือและอยู่ระหว่างการรอขาย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระอาจประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถสร้างขึ้นมาใหม่ได้จากเหตุผลหลายปัจจัยเช่น ห้องชุดพักอาศัยที่บริษัทฯ บันทึกเป็นสินค้างเหลือ เนื่องจากห้องชุดดังกล่าวมีความเกี่ยวเนื่องกับห้องชุดอื่นที่บริษัทฯ มิได้เป็นเจ้าของ อย่างไรก็ตามหากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวสามารถสร้างขึ้นมาใหม่ได้ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระอาจใช้วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement)

iii. การประเมินราคาสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้

การประเมินราคาสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยส่วนมาก ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จะใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสัมภาษณ์ และสอบถามหลักเกณฑ์การประเมิน สมมติฐานในการประเมิน รวมทั้งหลักเกณฑ์ในการใช้พิจารณาฎานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 3 บริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ไม่พบเหตุอันเป็นที่สงสัยว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายใด ไม่ปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ และไม่ตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเสียงผู้ประกอบการวิชาชีพ

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระประเมินราคาทรัพย์สินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีประมาณ 3,502.48 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้โอนสิทธิการรับเงินของ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารยูนิลเวอร์ เอ้าส์ ให้กับ GLANDRT ส่งผลให้ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน และสาเหตุในการเลือกใช้	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมิน ทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วย รายได้รับรู้ล่วงหน้าและรายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	สิ่งก่อสร้างที่ไม่ได้ถูกประเมิน โดยผู้ประเมิน ทรัพย์สินอิสระ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
1	ที่ดินว่างเปล่า เฟส 3,4 และ 6 ของโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ตั้งอยู่ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	สินค้าคงเหลือ	KNIGHTFRANK	Comparative Method เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกประเมินนั้นเป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้นการเปรียบเทียบราคาตลาดจึงน่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด	290.54	487.00	-		196.46
2	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 47 ห้องชุด ภายในอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม9” โครงการอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม9” ซึ่ง โครงการตั้งอยู่ติดซอยพระราม 9 ซอย 3 และซอยพระราม 9 ซอย 7 (ซอยทวีมิตร) (บริเวณด้านหลังศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9)	สินค้าคงเหลือ	KNIGHTFRANK	Residual Method เนื่องจากสินทรัพย์เป็นสินค้าคงเหลือที่มีแนวโน้มที่จะขายได้ในอนาคตอันใกล้ อีกทั้งผู้พัฒนาโครงการยังต้องมีค่าใช้จ่ายในการขายเกิดขึ้นอีกจำนวนมาก สำหรับการขายห้องชุดจำนวน 47 ห้อง ดังนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาขายตามราคาตลาดในการประเมินราคาขาย และหักลบด้วยค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับขายห้องชุดดังกล่าว จึงน่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด	276.60	783.00	-		506.40
3	อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 หลังเลขที่ 339/10, เลขที่ 339/167 และ เลขที่ 339/175	สินค้าคงเหลือ	KNIGHTFRANK	Cost Method เนื่องจากบ้านเดี่ยวที่เหลือจากการขายทั้ง 3 หลังนั้นมีแบบที่ดินและแบบบ้านค่อนข้างที่จะเฉพาะตัวแตกต่างจากแบบทั่วไป	11.74	9.10	-		(2.64)

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน และสาเหตุในการเลือกใช้	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมิน ทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วย รายได้รับรู้ ล่วงหน้าและ รายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	สิ่งก่อสร้างที่ ไม่ได้ถูกประเมิน โดยผู้ประเมิน ทรัพย์สินอิสระ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
	ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประเมินแค่มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท เท่านั้น ไม่ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน เนื่องจากบริษัท ไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว)			ที่ผู้ซื้อนิยมซื้อ จึงทำให้ไม่สามารถขายได้ง่าย เหมือนแบบอื่นที่ได้ขายหมดไปแล้วในโครงการ อีกทั้งหากผู้พัฒนาโครงการต้องการขายบ้านเดี่ยวทั้ง 3 หลัง โดยการทำตลาดจะทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอีกจำนวนมาก ทั้งนี้หากใช้วิธีการฝากขายผ่านตัวแทนจำหน่ายน่าจะมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นน้อยกว่า ดังนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงใช้การประเมินโดยวิธีต้นทุน น่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด					
4	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง บริเวณที่ตั้งโครงการ Belle Sky ตั้งอยู่ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดคลองเปรมประชากร แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร	สินค้าคงเหลือ	KNIGHTFRANK	Comparative Method เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกประเมินนั้นเป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้นการเปรียบเทียบราคาตลาดจึงน่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด	486.59	851.00	-		364.41
5	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Arcade Project' เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 1 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้า	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อ อ ก ร ลงทุน	KNIGHTFRANK	Comparative Method เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกประเมินนั้นเป็นที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนั้นการเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินจึงน่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด	2,547.91	2,345.00	-202.91	202.91	0.00

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน และสาเหตุในการเลือกใช้	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมิน ทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วย รายได้รับรู้ ล่วงหน้าและ รายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	สิ่งก่อสร้างที่ ไม่ได้ถูกประเมิน โดยผู้ประเมิน ทรัพย์สินอิสระ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
	ใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9 ในแนว ห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร			(ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาอิสระได้รับมอบหมายให้ ประเมินแค่สินทรัพย์หลักคือ ที่ดิน เท่านั้น เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง มีมูลค่าไม่สูงมากนัก)					
6	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project' เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 3 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9 ในแนว ห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุน	KNIGHTFRANK	Comparative Method เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูก ประเมินนั้นเป็นที่ดินอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนั้นการเปรียบเทียบราคาตลาดจึงน่าจะเป็น วิธีที่เหมาะสมที่สุด (ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาอิสระได้รับมอบหมายให้ ประเมินแค่สินทรัพย์หลักคือ ที่ดิน เท่านั้น เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง มีมูลค่าไม่สูงมากนัก)	3,940.82	3,908.00	32.82	32.82	0.00
7	ที่ดินว่างเปล่า เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 3 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9 ในแนว ห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุน	KNIGHTFRANK	Comparative Method เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูก ประเมินนั้นเป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้นการ เปรียบเทียบราคาตลาดจึงน่าจะเป็นวิธีที่ เหมาะสมที่สุด	98.00	98.00	-		0.00

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน และสาเหตุในการเลือกใช้	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วยรายได้รับรู้ล่วงหน้าและรายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	สิ่งก่อสร้างที่ไม่ได้ถูกประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
8	ห้องชุดพาณิชย์กรรม และส่วนสนับสนุน 2 ฉบับ ในเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9 ภายใต้ชื่อศูนย์การค้า “เดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9” ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	KNIGHTFRANK	<u>Income Approach</u> เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกประเมินเป็นศูนย์การค้าซึ่ง ถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้	708.63	714.00	-		5.37 ^{5/}
9	ที่ดินว่างเปล่า เฟส 7, 8 และ 9 ของโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ติดถนนเชิดวุฒากาศ ทางฝั่งทิศตะวันออกของคลองเปรมประชากร แยกจาก ถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ห่างจากทางแยกถนนทรงประชา ตัดกับถนนเชิดวุฒากาศ ไปทางทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ส่วนเฟส 8 ตั้งอยู่ติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ ห่างจากถนนวิภาวดีรังสิต ไปทางทิศเหนือระยะทางประมาณ 450 เมตร ในแขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	KNIGHTFRANK	<u>Comparative Method</u> เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกประเมินนั้นเป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้นการเปรียบเทียบราคาตลาดจึงน่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด	420.50	420.50	-		0.00

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน และสาเหตุในการเลือกใช้	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วยรายได้รับรู้ล่วงหน้าและรายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	สิ่งก่อสร้างที่ไม่ได้ถูกประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
10	ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ปัจจุบันอยู่ระหว่างทำการก่อสร้างอาคารเซอร์วิสพาร์ทเมนต์และอาคารจอดรถของโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น ติดทางฝั่งทิศตะวันตกของถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวง ตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	KNIGHTFRANK	<u>Comparative Method</u> เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกประเมินเป็นพื้นที่ว่างเปล่าที่มีการให้เช่า ดังนั้นการประเมินจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่เป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของรายได้จากค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และ ส่วนที่เป็นมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า นำมารวมกัน จะเป็นมูลค่าตลาดของที่ดินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (ผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินเฉพาะที่ดินเท่านั้น และพิจารณาบนสมมติฐานว่าติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว)	334.18	109.60	230.67		6.09
11	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง “โครงการอาคาร จี-ทาวเวอร์” อาคาร จี-ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	TAP	<u>Income Approach</u> เนื่องจากสินทรัพย์ที่ถูกประเมินเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่าจึงถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้	5,473.42	5,741.00	-		267.58
12	ที่ดินและอาคารสำนักงาน “อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส” จำนวน 2 อาคาร (ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานแก่ GLANDT แล้ว)	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	PREFERED	<u>Income Approach</u> เนื่องจากสินทรัพย์ที่ถูกประเมินเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่าจึงถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้	5,238.22	1,411.00 ^{1/}	4,285.61		458.40

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการบันทึกบัญชี	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน และสาเหตุในการเลือกใช้	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วยรายได้รับรู้ล่วงหน้าและรายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	สิ่งก่อสร้างที่ไม่ได้ถูกประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่ในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 เลขที่ 33/4 พระราม 9 ซอย 3 (ซอยแกรนด์ พระราม 9) ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร								
13	ที่ดินและอาคารสำนักงาน "อาคารยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์" (ได้ทำสัญญาให้เข้าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานแก่ GLANDRT แล้ว) อาคารยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อ อ ก ร ลงทุน	TAP	Income Approach เนื่องจากสินทรัพย์ที่ถูกประเมินเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าจึงถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้	2,369.58	1,242.00 ^{1/}	1,227.96		100.38
14	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'New World Grand Rama 9 Bangkok Hotel Project' เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดซอยพระราม 9 ซอย 3 (ซอยพระราม 9 สแควร์) ถนนพระราม 9 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - พระราม 9 ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	สินทรัพย์ถาวร	KNIGHTFRANK	Comparative Method เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกประเมินนั้นเป็นที่ดินว่างเปล่า ดังนั้นการเปรียบเทียบราคาตลาดจึงน่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด	327.95	833.50	-		505.55

ลำดับ	ประเภท และที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการ บันทึกบัญชี	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน และสาเหตุในการเลือกใช้	ราคาตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมิน ทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	ปรับปรุงด้วย รายได้รับรู้ ล่วงหน้าและ รายการอื่นๆ (ล้านบาท) ^{2/}	สิ่งก่อสร้างที่ ไม่ได้ถูกประเมิน โดยผู้ประเมิน ทรัพย์สินอิสระ	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
15	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร สโมสร และสำนักงานขาย 3 ชั้น เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง เลขที่ 339 ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัล โรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	สินทรัพย์ถาวร	KNIGHTFRANK	Cost Method เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกประเมิน เป็น อาคารสโมสร และสำนักงานขาย ที่ไม่มี แนวโน้มที่จะขายในอนาคตอันใกล้ ผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระจึงประเมินโดยใช้วิธี ต้นทุนจึงน่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด	19.75	90.40	-		70.65
ส่วนปรับปรุง ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินทั่วไป (ผลรวมของรายการที่ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,14,15)					(1) = 14,602.44	(2) = 16,280.50	-	(3) = 235.73	(2) + (3) – (1) = 1,913.79 ^{2/}
ส่วนปรับปรุง ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินที่มีรายการเกี่ยวกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่า ^{2/} (ผลรวมของรายการที่ 10,12,13)					(4) = 7,941.98	(5) = 2,762.60	(6) = 5,744.25	-	(5) + (6) – (4) = 564.87 ^{2/}
รวม					22,544.42	19,043.10	5,744.25	235.73	2,478.66

ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
งบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2561

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ ได้โอนสิทธิการรับรู้รายได้ให้กับ GLANDRT มูลค่าดังกล่าวจึงเป็นผลต่างระหว่าง (ราคาประเมินแบบ
กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และราคาประเมินแบบสิทธิการเช่า)

2/ ส่วนปรับปรุงจากการประเมินทรัพย์สินที่มีรายการเกี่ยวกับรายได้รู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่าและรายการอื่นๆเพิ่มเติม นั้นต้องนำมาคำนวณรวมกับรายได้รู้ล่วงหน้าสิทธิการเช่าของ อาคารยูนิลีเวอร์
เฮาส์ จำนวน 1,227.96 ล้านบาท อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 4,285.61 ล้านบาท ค่าเช่ารับล่วงหน้าและค่าเวรคินของพื้นที่ของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารจอดรถของโรงแรมมิราเคิล แกร
นด์ คอนเวนชั่น จำนวน 230.67 ล้านบาท และ ค่าก่อสร้างเพิ่มเติมของที่ดินระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project' จำนวน 32.82 ล้านบาท

3/มูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการประเมินสินทรัพย์ทั่วไปจำนวน 1,913.79 ล้านบาทจะถูกนำไปคำนวณใน ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินทั่วไป ของตารางการคำนวณมูลค่าหุ้นโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ในตารางถัดไปในลำดับที่ 4

4/มูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มจากการประเมินทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่าจำนวน 564.87 ล้านบาทจะถูกนำไปหักภาษีร้อยละ 20 ก่อนจะนำไปคำนวณใน ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่า ของตารางการคำนวณมูลค่าหุ้นโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ในตารางถัดไปในลำดับที่ 5

5/มูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ที่ถูกบันทึกไว้ในงบการเงิน ณ 30 มิ.ย. 2561 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินราคาไว้เมื่อช่วงไตรมาส 1 ปี 2561

ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี โดยนำรายการที่กล่าวไว้ข้างต้นมาพิจารณา จะได้มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ^{2/}	6,499.83
2	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32
3	ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ และส่วนปรับปรุงทุน ^{5/}	(552.52)
4	บวก ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินทั่วไป	1,913.79
5	บวก ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่าและรายการอื่นๆ เพิ่มเติม ^{3/}	451.90
6	กำไร (ขาดทุน) สะสม	3,793.28
7	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ^{4/}	(24.93)
8	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (8) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)	13,613.67
9	จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ล้านหุ้น)	6,499.83
10	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.09

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 1.00 บาท

2/ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ (GLAND-W4) ได้มีการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 546,195,935 หน่วย (โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1.00 : 1.004 และราคาในการใช้สิทธิ 1.00 บาทต่อหุ้น) โดยมีหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิในครั้งนี้ 548,380,610 หุ้น ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ หลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2561 มี 6,499.83 ล้านบาท (คำนวณจากทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วเดิมจำนวน 5,951.45 รวมกับเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น จำนวน 548.38 ล้านบาท)

3/ ส่วนปรับปรุงจากการประเมินทรัพย์สินที่มีรายการเกี่ยวกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าในสิทธิการเช่าและรายการอื่นๆ เพิ่มเติม นั้นต้องนำมาคำนวณรวมกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าสิทธิการเช่าของ อาคารยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ค่าเช่ารับรู้ล่วงหน้าและค่าเวรคินของพื้นที่ของโครงการอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารจอดรถของโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น

ส่วนเพิ่มของผู้ถือหุ้นจากการประเมินทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับ GLANDRT*(1-Tax) = รายได้รับรู้ล่วงหน้าของสิทธิการเช่า - ผลต่างของส่วนลดจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระ: $564.87 (1-20\%) = (5,979.98 - 5,415.11) * (1-20\%)$

4/ ส่วนปรับปรุงจากการประเมินทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับ GLANDRT นั้นต้องนำมาคำนวณรวมกับรายได้รับรู้ล่วงหน้าสิทธิการเช่าของ อาคารยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ และ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

5/ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ และส่วนปรับปรุงทุน ประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี 423.19 ล้านบาท (เกิดจากการปรับปรุงมูลค่าที่ดินของบริษัทฯให้เป็นมูลค่าตามบัญชีก่อนการควบรวมกิจการ) และ ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ 129.34 ล้านบาท (เกิดจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีของกลุ่มบริษัทเพื่อให้งบรวมของบริษัทฯ และงบเดี่ยวของบริษัทฯมีความสอดคล้องกัน)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สะท้อนฐานะทางการเงินของกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 และมูลค่าปรับปรุงรายการ แต่ไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตาม

บัญชีจะได้ราคาหุ้นของกิจการที่ 2.09 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 3.10 บาทต่อหุ้นอยู่ (1.01) บาท หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อ ร้อยละ (32.58) ของราคาเสนอซื้อ

8. แก้ไขหน้า 29 หัวข้อ 2.1.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)

ข้อความเดิม

การประเมินราคาโดยวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.73 บาทต่อหุ้น คูณกับมัธยฐานของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีเฉลี่ย (P/BV) 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน และ 360 ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จำนวน 4 บริษัทในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีลักษณะการดำเนินธุรกิจส่วนหนึ่งที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN"), บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ("MBK"), บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด(มหาชน) ("J") และบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("SF") โดยมีรายได้หลักจากค่าเช่าพื้นที่ รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายได้จากการให้บริการแก๊รรันค้าปลีก เช่นเดียวกับ GLAND (อย่างไรก็ดีรายได้หลักของ GLAND จะมีสัดส่วนรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นหลักซึ่งมีความแตกต่างบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบซึ่งอาจส่งผลให้อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีอาจมีความคลาดเคลื่อน)

ลำดับ	บริษัท	ชื่อย่อ	จดทะเบียน ในตลาด หลักทรัพย์ฯ	สินทรัพย์รวม (ล้านบาท) ^{1/}	ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) ^{1/}	รายได้รวม (ล้านบาท) ^{1/}
1.	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	CPN	SET	123,005.60	61,325.41	18,171.52
2.	บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)	J	SET	2,541.39	938.80	375.40
3.	บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	MBK	SET	48,620.38	21,090.99	6,424.58
4.	บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	SF	SET	17,291.98	10,337.72	1,072.63

ที่มา: www.setsmart.com

หมายเหตุ 1/ ข้อมูลสินทรัพย์รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น และรายได้รวมอ้างอิงจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ของอัตราส่วนราคาของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบ คำนวณจากค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ของบริษัทดังกล่าว ตามช่วงระยะเวลาข้างต้นหารด้วยมูลค่าตามบัญชีของบริษัทนั้นๆ

รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้:

P/BV: (เท่า) ^{1/}	ค่าเฉลี่ยราคาปิด (วัน)							
	7	15	30	60	90	120	180	360
CPN	5.96	5.95	5.76	5.40	5.41	5.49	5.73	5.76
J	0.83	0.84	0.84	0.84	0.84	0.87	0.96	1.18
MBK	1.92	1.94	1.91	1.84	1.82	1.80	1.74	1.57

P/BV: (เท่า) ^{1/}	ค่าเฉลี่ยราคาปิด (วัน)							
	7	15	30	60	90	120	180	360
SF	1.54	1.51	1.45	1.45	1.49	1.51	1.54	1.42
ค่ามัธยฐาน ^{3/}	1.73	1.72	1.68	1.65	1.66	1.65	1.64	1.50
มูลค่าหุ้น GLAND (บาท/หุ้น) ^{2/}	3.00	2.98	2.91	2.85	2.87	2.86	2.83	2.59

ที่มา: 1/ www.setsmart.com

2/ ตามงบการเงินบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ ค่ามัธยฐานในการคำนวณ แทนที่ค่าเฉลี่ยเพื่อลดผลกระทบจากข้อมูลที่มีผลการเบี่ยงเบนสูง (Outlier)

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้จะได้มูลค่าหุ้นของบริษัท อยู่ระหว่าง 2.59 – 3.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 3.10 บาทต่อหุ้น ที่ (0.51) - (0.10) บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อระหว่างร้อยละ (16.45) – (3.23) ของราคาเสนอซื้อ

ข้อความใหม่

การประเมินราคาโดยวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของบริษัท ตามงบการเงินรวมล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.73 บาทต่อหุ้น คูณกับมัธยฐานของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีเฉลี่ย (P/BV) 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน และ 360 ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จำนวน 4 บริษัท จากจำนวน 57 บริษัท ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ซึ่งมีลักษณะการดำเนินธุรกิจส่วนหนึ่งที่ใกล้เคียงกับบริษัท ซึ่งได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”), บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) (“MBK”), บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด(มหาชน) (“J”) และบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“SF”) ทั้งนี้เหตุผลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคัดเลือกบริษัทดังกล่าวมาเป็นบริษัทเปรียบเทียบ เนื่องจาก บริษัททั้ง 4 มีธุรกิจหลักคล้ายคลึงกับบริษัท นั่นคือ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับให้เช่าและบริการ (บริษัทอื่นๆ ในหมวดนี้ ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจำหน่าย) และนอกจากนี้บริษัทดังกล่าวยังมีรายได้หลักจากค่าเช่าพื้นที่ รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายได้จากการให้บริการร้านค้าปลีก เช่นเดียวกับ GLAND (อย่างไรก็ดีรายได้หลักของ GLAND จะมีสัดส่วนรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นหลักซึ่งมีความแตกต่างบริษัท ที่นำมาเปรียบเทียบซึ่งอาจส่งผลให้อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีอาจมีความคลาดเคลื่อน)

รายชื่อบริษัทในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ลำดับ	ชื่อย่อ	บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1	A	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 3 ประเภท 1) โครงการบ้านเดี่ยว โดยจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินนั้น หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ 2) โครงการทาวน์เฮาส์ และ 3) โครงการคอนโดมิเนียม โดยเน้นทำเลใจกลาง

ลำดับ	ชื่อย่อ	บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
			เมืองบริษัทที่การพัฒนาโครงการประเภทธุรกิจศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตีมอลล์ ในชื่อ ว่า Pickadaily Bangkok
2	AMATA	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนานิคมอุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม โดยมีบริษัทในกลุ่มดำเนินธุรกิจด้านสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการหลังการขาย ทั้งน้ำประปา กระแสไฟฟ้า และจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ เป็นต้น
3	AMATAV	บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน)	AMATAV ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยถือหุ้นใน Amata City Bien Hoa Joint Stock Company (บริษัทแกม) ร้อยละ 89.99 ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม Amata City (Bien Hoa) ประเทศเวียดนาม โดยมีรายได้จาก 1) การขายที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม เขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย 2) การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป อาคารสำนักงาน 3) การบริการสาธารณูปโภค
4	ANAN	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 1) คอนโดมิเนียมติดสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพและปริมณฑล 2) บ้านจัดสรรแนวราบ นอกจากนี้ บริษัทยังประกอบธุรกิจภายใต้บริษัทย่อยอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจศูนย์ออกกำลังกาย (sport club) ธุรกิจการเป็นตัวแทนการซื้อขายห้องชุด ธุรกิจรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด ธุรกิจสนามแข่งรถ พีระ อินเตอร์เนชั่นแนล เซอร์กิต ธุรกิจสนามแข่งรถโก-คาร์ท
5	AP	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งแนวตั้งและแนวราบ
6	APEX	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นอาคารชุดโรงแรม อาคารชุดพักอาศัย และที่ดินจัดสรรพร้อมบ้านพักตากอากาศ รวมถึงให้บริการจัดการให้เช่าห้องชุด หรือบ้านพักตากอากาศที่ลูกค้าซื้อบางส่วนนำออกให้เช่าในระบบโรงแรม โดยบริษัทจะเก็บค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ และมีผลตอบแทนให้กับผู้ซื้อตามที่ระบุในสัญญา
7	AQ	บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง และบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
8	BLAND	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แก่ ธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจอื่นของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคารให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการและบริหารศูนย์นิทรรศการเอนกประสงค์
9	BROCK	บริษัท บ้านร็อคการ์ดเ็น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อจำหน่าย ในกรุงเทพมหานคร ภูเก็ตและสมุทรปราการ
10	CGD	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
11	CI	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ คือ 1. พัฒนารูขีจจัดสรรบ้านและที่ดิน คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย 2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า 3. ประกอบกิจการโรงแรม 4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
12	CPN	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และธุรกิจเกี่ยวเนื่อง เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารที่พักอาศัย และศูนย์อาหาร รวมทั้งลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุน
13	ESTAR	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยอง

ลำดับ	ชื่อย่อ	บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
14	EVER	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงพยาบาล
15	GLAND	บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า
16	GOLD	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง
17	GREEN	บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และ ธุรกิจผลิตภัณฑภัณฑ์สวนนาการ เครื่องเล่น อิเล็กทรอนิกส์
18	J	บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบหลัก ดังนี้ 1. การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี ภายใต้ชื่อ "IT Junction" 2. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ "J Market" 3. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ "The Jas"
19	JCK	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นิคมอุตสาหกรรม
20	KC	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะ โครงการบ้านเดี่ยวทาวน์เฮาส์ และรับจ้างก่อสร้างบ้าน ในระดับราคาปานกลาง โดยเน้นทำเลด้านตะวันออกเชิงเหนือของกรุงเทพฯ
21	KWG	บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
22	LALIN	บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
23	LH	บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย โดยขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม โครงการส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และตามจังหวัดใหญ่ ๆ เช่น เชียงใหม่ นครราชสีมา ขอนแก่น ภูเก็ต เป็นต้น
24	LPN	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ประกอบการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้น (Focus) การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยภายในเมือง ในราคาที่สามารถครอบครองได้ (Affordable Price) สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับกลางถึงกลาง-ล่าง เป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก ด้วยการออกแบบและพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด LPN Design ซึ่งคำนึงถึงคุณค่าของผลิตภัณฑ์ (Product Value) การพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่เพื่อให้เปรียบในเรื่องของต้นทุน และยังคงสามารถควบคุมราคาให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย (Economy of Scale) ประกอบกับกระบวนการในการพัฒนาดังแต่นั้นำย่นปลายน้ำที่เน้นความรวดเร็ว (Economy of Speed) และการสร้างความแตกต่างด้วยกลยุทธ์ชุมชนน่าอยู่ (Livable Community) ซึ่งเป็นคุณค่าด้านการบริการ (Services Value) ที่สามารถสร้างความประทับใจก่อให้เกิดความผูกพันต่อลูกค้าและผู้อยู่อาศัย
25	MBK	บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว ธุรกิจกอล์ฟ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอาหาร ธุรกิจการเงิน ธุรกิจอื่นๆ และธุรกิจสนับสนุน
26	MJD	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรม โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรือ คอนโดมิเนียม ในระดับไฮเอนด์ ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัย
27	MK	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินเปล่า สร้างบ้านสำเร็จรูปขายพร้อมที่ดิน และรับเหมาก่อสร้างบ้านและคอนโดมิเนียม ตลอดจนให้เช่าอาคาร และที่จอดรถ และธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นต้น

ลำดับ	ชื่อย่อ	บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
28	NCH	บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน เป็นต้น
29	NNCL	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายและให้เช่า และการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรม
30	NOBLE	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ
31	NUSA	บริษัท อนุศาสตร์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
32	NVD	บริษัท เนอวานา ไดจี จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจของ DAII และบริษัทย่อย แบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจ คือ (1) ธุรกิจผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป : ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปภายใต้ชื่อ "เฟนเซอร์" (FENZER) และ "นิวโว" (NUEVO)(2) ธุรกิจรับสร้างบ้าน : รับสร้างบ้านทั้งสำเร็จรูป ภายใต้ตราสินค้า "ดีจี โฮม" (Deeji Home) และรับสร้างบ้านสำเร็จรูป ภายใต้ตราสินค้า "กินซ่าโฮม" (Ginza Home)(3) ธุรกิจผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียมสำเร็จรูป : เป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม ภายใต้ตราสินค้า "เอเทค" (ATECH) และอื่นๆ
33	ORI	บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุดแก่โครงการที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น
34	PACE	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ ธุรกิจไลฟ์สไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ภายใต้ของเครื่องหมายการค้า "ดิน แอนด์ เดลิก้า" โดยเป็นเจ้าของสาขา ดิน แอนด์ เดลิก้าทั้งหมดในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศไทย ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการมหานคร บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งมีลักษณะผสมผสาน (Mixed use) ทั้งโรงแรมระดับ 5 ดาว (บางกอก เอดิชั่น) อาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี (เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก) และไลฟ์สไตล์รีเทล (มหานคร คิวบี รีเทล ฮิลล์ และสกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค) และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการนิมิต หลังสวน ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี บนถนนหลังสวน และโครงการมหาสมุทร ซึ่งเป็นวิลล่าตากอากาศ และคันทรี คลับสุดหรู ตั้งอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
35	PE	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว โครงการทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด และโครงการคอนโดมิเนียมในรูปแบบที่หลากหลายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า
36	PLAT	บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย 1.โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (The Platinum Fashion Mall) ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของพื้นที่ชั้น 3-6 และชั้น 11 รวมถึงพื้นที่จอดรถบางส่วน 2.โครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย (The Wharf Samui) ซึ่งบริษัทเช่าบริหารโครงการเป็นระยะเวลานาน 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558-31 ธันวาคม 2567) จากบริษัทที่เกี่ยวข้อง 3.โรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ
37	POLAR	บริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งแนวราบและแนวสูง
38	PRECHA	บริษัท ปริชากรู๊ป จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง

ลำดับ	ชื่อย่อ	บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
39	PRIN	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย
40	PRINC	บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอาคารที่พักอาศัย บริหารอาคารสำนักงานแบบครบวงจร ให้บริการติดตั้ง บำรุงรักษา ระบบสารสนเทศ และธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน
41	PSH	บริษัท พฤษภา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	PSH ดำเนินธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทแกน
42	QH	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า บ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย อาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โรงแรม) อาคารสำนักงาน รวมทั้งรับจ้างบริหาร และร่วมลงทุนในธุรกิจอื่นๆ
43	RICHY	บริษัท ริชชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
44	RML	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน โครงการวิลล่าเฉพาะกลุ่มลูกค้า ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและแหล่งที่พักราคาอากาศ
45	ROJNA	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอุตสาหกรรมและธุรกิจต่อเนื่อง เช่น ธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้า ธุรกิจผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม
46	S	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
47	SAMCO	บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง พร้อมทั้งการให้บริการบำรุงรักษาโครงการภายหลังการขาย
48	SC	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรประกอบด้วย 1. ธุรกิจเพื่อขาย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่า 3. ธุรกิจที่ปรึกษาและบริหารงานด้านการบริหาร เทคนิควิศวกรรม และระบบงานสนับสนุน
49	SENA	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และอพาร์ทเมนท์ให้เช่า community mall ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
50	SE	บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าหรือโครงการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย
51	SIRI	บริษัท แส้นสิริ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 1. ธุรกิจเพื่อขาย โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นโครงการที่ขายสิทธิการเช่า และธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็นธุรกิจบริหารงานขายโครงการ ธุรกิจนายหน้า และบริการด้านการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์
52	SPALI	บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1) ที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านและที่ดินจัดสรร อาคารชุด ในทำเลทั่วเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด 2) เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า และ 3) ธุรกิจรีสอร์ทโรงแรมในต่างจังหวัด

ลำดับ	ชื่อย่อ	บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
53	TICON	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า/ขายในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และท่าเรือที่มีศักยภาพในประเทศไทย บริษัทได้จัดสร้างโรงงานและอาคารคลังสินค้ามาตรฐาน พร้อม การให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย
54	U	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ จำหน่าย และบริหารอย่างครบวงจร
55	UV	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุน และกลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ กิจการโรงแรม และธุรกิจผลิตและขายสังกะสีอัลูมิเนียม และเคมีภัณฑ์
56	WHA	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการให้บริการแบบครบวงจรที่ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้าน logistics properties โดยสามารถจำแนกส่วน ธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics) ธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development) ธุรกิจให้บริการด้าน สาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power) และธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform) อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีนโยบายในการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ฯ (WHART HREIT และ WHABT) หรือกองทุนรวมฯ (HPF) เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนา โครงการในอนาคตของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และกองทุนรวมฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบาย ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านการลงทุนในกองทรัสต์ฯ และ/หรือกองทุนรวมฯ เพื่อ ผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี
57	WIN	บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน)	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพื้นที่ อาคารโรงงาน บริเวณติดถนนบางนา-ตราด กม.52 โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ 1) พื้นที่ให้เช่าและบริการในเขตปลอดอากร (Free Zone) 2) พื้นที่ ให้เช่าและบริการนอกเขตปลอดอากร 3) พื้นที่ให้เช่าและบริการบนหลังคา

ข้อมูลบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเป็นบริษัทเปรียบเทียบ

ลำดับ	บริษัท	ชื่อย่อ	จดทะเบียน ในตลาด หลักทรัพย์ฯ	สินทรัพย์รวม (ล้านบาท) ^{1/}	ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) ^{1/}	รายได้รวม (ล้านบาท) ^{1/}
1.	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	CPN	SET	123,005.60	61,325.41	18,171.52
2.	บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)	J	SET	2,541.39	938.80	375.40
3.	บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	MBK	SET	48,620.38	21,090.99	6,424.58
4.	บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	SF	SET	17,291.98	10,337.72	1,072.63

ที่มา: www.setsmart.com

หมายเหตุ 1/ ข้อมูลสินทรัพย์รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น และรายได้รวมอ้างอิงจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ของอัตราส่วนราคาของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชี ของบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบ คำนวณจากค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ของบริษัทดังกล่าว ตามช่วงระยะเวลาข้างต้นหาร ด้วยมูลค่าตามบัญชีของบริษัทนั้นๆ

รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้:

P/BV: (เท่า) ^{1/}	ค่าเฉลี่ยราคาปิด (วัน)							
	7	15	30	60	90	120	180	360
CPN	5.96	5.95	5.76	5.40	5.41	5.49	5.73	5.76
J	0.83	0.84	0.84	0.84	0.84	0.87	0.96	1.18
MBK	1.92	1.94	1.91	1.84	1.82	1.80	1.74	1.57
SF	1.54	1.51	1.45	1.45	1.49	1.51	1.54	1.42
ค่ามัธยฐาน ^{3/}	1.73	1.72	1.68	1.65	1.66	1.65	1.64	1.50
มูลค่าหุ้น GLAND (บาท/หุ้น) ^{2/}	3.00	2.98	2.91	2.85	2.87	2.86	2.83	2.59

ที่มา: 1/ www.setsmart.com

2/ ตามงบการเงินบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ ค่ามัธยฐานในการคำนวณ แทนที่ค่าเฉลี่ยเพื่อลดผลกระทบจากข้อมูลที่มีผลการเบี่ยงเบนสูง (Outlier)

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ได้มูลค่าหุ้นของบริษัท อยู่ระหว่าง 2.59 – 3.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ 3.10 บาทต่อหุ้น ที่ (0.51) - (0.10) บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าราคาเสนอซื้อระหว่างร้อยละ (16.45) – (3.23) ของราคาเสนอซื้อ

9. แก้ไขหน้า 33 หัวข้อ โครงการที่ GLAND อยู่ระหว่างการพัฒนาและจะเปิดดำเนินการในอนาคต ข้อความเดิม

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	รายละเอียดของโครงการ
1. Super Tower	- อาคารสำนักงานให้เช่า - พื้นที่ค้าปลีกทั่วไป - ส่วนร้านอาหารและค้าปลีก - (Sky Restaurant & Retail) - อาคารจอดรถ	โครงการ Super Tower จะพัฒนาขึ้นบนที่ดินในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 มีขนาดพื้นที่รวม 20 ไร่ 3 งาน 61.70 ตารางวา ทั้งนี้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและข้อมูลก่อสร้างล่าสุด ทาง GLAND จะออกแบบโครงการให้มีลักษณะ Mixed-use ประกอบไปด้วย 4 อาคาร ได้แก่ 1.) อาคารหลัก (Super Tower) สูง 108 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 214,260 ตร.ม. 2.) อาคาร Arcade อาคารสูง 15 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 78,806 ตร.ม. 3.) อาคาร North Podium อาคารสูง 5 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 35,177 ตร.ม. และ 4.) อาคาร North Plot Parking อาคารสูง 7 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 11,179 ตร.ม.
2. โครงการ Grand Rama 9 Hotel	- โรงแรมระดับ 5 ดาว	ทั้งนี้โครงการ Grand Rama 9 Hotel จะให้บริการโรงแรมระดับห้าดาวบนเนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 41.90 ตร.ว. ซึ่งจะประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 285 ห้อง โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการได้ใน ปี 2565
3. โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ดินเปล่าบริเวณพหลโยธินเพื่อจำหน่าย	- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เป็นการเข้าร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“RAH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GLAND กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนพหลโยธิน ประมาณ 48 ไร่ เพื่อจำหน่าย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สมมติฐานการรับรู้รายได้ของ GLAND เป็นการแบ่งผล

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	รายละเอียดของโครงการ
		ท่าเรืออุตสาหกรรมอ่าวละ 50 ของท่าเรืออุตสาหกรรมทั้งหมด ตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้โครงการดังกล่าวได้อยู่ระหว่างการพัฒนาและรอขาย (ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการขายได้ในปี 2562)

ข้อความใหม่

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	รายละเอียดของโครงการ	ความคืบหน้าโครงการล่าสุด
4. Super Tower	- อาคารสำนักงานให้เช่า - พื้นที่ค้าปลีกทั่วไป - ส่วนร้านอาหารและค้าปลีก (Sky Restaurant & Retail) - อาคารจอดรถ	โครงการ Super Tower จะพัฒนาขึ้นบนที่ดินในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 มีขนาดพื้นที่รวม 20 ไร่ 3 งาน 61.70 ตารางวา ทั้งนี้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและข้อมูลก่อสร้างล่าสุด ทาง GLAND จะออกแบบโครงการให้มีลักษณะ Mixed-use ประกอบไปด้วย 4 อาคาร ได้แก่ 1.) อาคารหลัก (Super Tower) สูง 108 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 214,260 ตร.ม. 2.) อาคาร Arcade อาคารสูง 15 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 78,806 ตร.ม. 3.) อาคาร North Podium อาคารสูง 5 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 35,177 ตร.ม. และ 4.) อาคาร North Plot Parking อาคารสูง 7 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 11,179 ตร.ม.	- อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ - มีการลงทุนที่ดินและใช้เงินลงทุนในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการไปแล้วจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 4,000 ล้านบาท และต้องใช้งบลงทุนอีกประมาณ 22,500.00 ล้านบาท
5. โครงการ Grand Rama 9 Hotel	- โรงแรมระดับ 5 ดาว	ทั้งนี้โครงการ Grand Rama 9 Hotel จะให้บริการโรงแรมระดับห้าดาวบนเนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 41.90 ตร.ว. ซึ่งจะประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 285 ห้อง โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการได้ใน ปี 2565	- อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ - มีการลงทุนที่ดินและใช้เงินลงทุนในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการไปแล้วจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 400.00 ล้านบาทและต้องใช้งบลงทุนอีกประมาณ 2,300.00 ล้านบาท
6. โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ดินเปล่าบริเวณพหลโยธินเพื่อจำหน่าย	- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เป็นการเข้าร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด ("RAH") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GLAND กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนพหลโยธิน ประมาณ 48 ไร่ เพื่อจำหน่าย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สมมติฐานการรับรู้รายได้ของ GLAND เป็นการแบ่งผลกำไรสุทธิในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ	- มีการพัฒนาโครงการใกล้แล้วเสร็จพร้อมจำหน่ายในปี 2562 โดยโครงการต้องลงทุนเพิ่มอีกประมาณ 15.00 ล้านบาทโครงการจึงจะแล้วเสร็จ

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	รายละเอียดของโครงการ	ความคืบหน้าโครงการล่าสุด
		ทั้งหมด ตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้โครงการดังกล่าวได้อยู่ระหว่างการพัฒนาและรอขาย (ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการขายได้ในปี 2562)	

10. แก้ไขหน้า 34 หัวข้อ 2.1.6.1.1.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ข้อความเดิม

รายได้หลักของ GLAND ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการบนพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของ 1) โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 2)โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ 3) โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และ 4) โครงการคอนโดมิเนียม เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งทั้งสี่โครงการมีพื้นที่เช่าสำหรับค้าปลีกและสำนักงานรวมกันประมาณ 94,189.00 ตร.ม. จากข้อมูลของบริษัทฯ ผู้เช่าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าในอัตราคงที่ต่อเดือน (Fixed-Rate) และ 2) ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าโดยมีอัตราค่าเช่าที่ชำระแปรผันตรงกับรายได้ของผู้เช่า (GP) ซึ่งจากการตรวจสอบสัญญาเช่าในอดีต บริษัทฯ มีการกำหนดสมมติฐานด้านรายได้ของโครงการต่างๆ มีดังต่อไปนี้

ตารางสรุปสมมติฐานด้านรายได้ค่าเช่า ค่าบริการและค่าส่วนกลาง

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
1. โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า	62,950.00 ตร.ม.		- บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ GLANDRT โดยจะสิ้นสุด ณ วันที่ 18 เมษายน 2590 และได้รับเงินค่าเช่ารับล่วงหน้าแล้วจำนวน 4,592.5 ล้านบาท โดย GLAND ได้ทยอยรับรู้รายได้เป็นเส้นตรงจนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามมาตรฐานบัญชี
	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth	5,771.00 ตร.ม.	41.15%	- อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนเฉลี่ยตามสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยมีอัตราการต่อสัญญาเท่ากับร้อยละ 78.00 และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งร้านค้าอยู่ที่ 1 เดือน (ค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาระหว่างผู้เช่า และ GLAND ประมาณ 500 – 2,400 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และอำนาจการต่อรองของผู้เช่าแต่ละราย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท GP เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ (อ้างอิงอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2558 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
2. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า	18,527.00 ตร.ม.		- บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ GLANDRT โดยจะสิ้นสุด ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2577 และได้รับเงินค่าเช่ารับล่วงหน้าแล้วจำนวน 1,398.2 ล้านบาท โดย GLAND ได้ทยอยรับรู้รายได้เป็นเส้นตรงจนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามมาตรฐานบัญชี
	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House	3,741.00 ตร.ม.	53.34%	- อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนเฉลี่ยที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุดของผู้เช่าแต่ละราย และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยอัตรา

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
				การต่อสัญญาของผู้เช่าเท่ากับร้อยละ 67.00 และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งร้านค้าอยู่ที่ 1 เดือน (ค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาระหว่างผู้เช่า และ GLAND ประมาณ 500 – 2,300 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และอำนาจการต่อรองของผู้เช่าในแต่ละราย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท GP เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ (อ้างอิงอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2558 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
3. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่อาคารสำนักงาน	68,217.00 ตร.ม.	96.61%	- อ้างอิงข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนเฉลี่ยที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยมีอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าเท่ากับร้อยละ 93.00 และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ 2.5 เดือน (ค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับ GLAND ประมาณ 680 – 920 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และความสามารถในการต่อรองราคา) - อ้างอิงข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2560 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ G Tower	6,179.00 ตร.ม.	75.29%	- อ้างอิงข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยมีอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
				เท่ากับร้อยละ 96.00 (ที่ปรึกษาทางการเงินอ้างอิงข้อมูลจากโครงการ The Shoppes @ Belle เนื่องจากโครงการ The Shoppes @ G Tower เพิ่งเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในปี 2560 จึงยังไม่สามารถบันทึกข้อมูลดังกล่าวได้ สำหรับโครงการ จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 อยู่ติดกับรถไฟฟ้าได้ดินสถานีพระรามเก้า ซึ่งมีคนสัญจรหนาแน่น ดังนั้นพื้นที่เช่าดังกล่าวมีอัตราการต่อสัญญาอยู่ในระดับสูง) และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งร้านค้าอยู่ที่ 1 เดือน อ้างอิงจากข้อมูลของ GLAND โดยค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาที่ผู้เช่าได้กระทำกับ GLAND ไว้อยู่ที่ประมาณ 600 – 5,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่อำนาจต่อรองของผู้เช่าแต่ละราย - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท GP เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ (อ้างอิงอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2560 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
4. โครงการ คอนโดมิเนียม เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle	10,281.00 ตร.ม.	75.67%	- อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนเฉลี่ยตามสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุก ๆ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยมีอัตราการต่อสัญญาเท่ากับร้อยละ 96.00 และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งร้านค้าอยู่ที่ 1 เดือน (ค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาระหว่างผู้เช่า และ GLAND ประมาณ 300 – 6,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และอำนาจการต่อรองของผู้เช่าแต่ละราย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท GP เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีจน

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
				สิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ (อ้างอิงอัตราเงินเพื่อพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2558 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

หมายเหตุ * กำหนดจากอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานงวด ม.ค.- มี.ย. 2561 และกำหนดให้มีอัตราคงที่ตลอดอายุประมาณการ

ข้อความใหม่

รายได้หลักของ GLAND ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการบนพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของ 1) โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 2)โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ 3) โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และ 4) โครงการคอนโดมิเนียม เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งทั้งสี่โครงการมีพื้นที่เช่าสำหรับค้าปลีกและสำนักงานรวมกันประมาณ 94,189.00 ตร.ม. จากข้อมูลของบริษัทฯ ผู้เช่าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าในอัตราคงที่ต่อเดือน (Fixed-Rate) และ 2) ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าโดยมีอัตราค่าเช่าที่ชำระแปรผันตรงกับรายได้ของผู้เช่า (GP) ซึ่งจากการตรวจสอบสัญญาเช่าในอดีต บริษัทฯ มีการกำหนดสมมติฐานด้านรายได้ของโครงการต่างๆ มีดังต่อไปนี้

ตารางสรุปสมมติฐานด้านรายได้ค่าเช่า ค่าบริการและค่าส่วนกลาง

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
1. โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า	62,950.00 ตร.ม.		- บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ GLANDRT โดยจะสิ้นสุด ณ วันที่ 18 เมษายน 2590 และได้รับเงินค่าเช่ารับล่วงหน้าแล้วจำนวน 4,592.5 ล้านบาท โดย GLAND ได้ทยอยรับรู้รายได้เป็นเส้นตรงจนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามมาตรฐานบัญชี
	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth	5,771.00 ตร.ม.	41.15%	- อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate (รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth มากกว่าร้อยละ 50 มาจากผู้เช่าประเภท Fixed-Rate) เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนเฉลี่ยตามสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุก ๆ 3 ปี อ้างอิงจากนโยบายการปรับเพิ่มค่าเช่า และสัญญาปัจจุบันของบริษัทฯ (ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานสมมติฐานดังกล่าวแล้ว และเห็นว่ามีความเหมาะสมเนื่องจากอัตราการปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรมมอลล์ห้างสรรพสินค้าให้เช่า ที่จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10 – 15 ของค่าเช่าทุก ๆ 3 ปี) จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยมีอัตราการต่อสัญญาเท่ากับร้อยละ 78.00 และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งร้านค้าอยู่ที่ 1 เดือน (ค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาระหว่างผู้เช่า และ GLAND ประมาณ 500 – 2,400 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และอำนาจการต่อรองของผู้เช่าแต่ละราย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท GP เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ (อ้างอิงอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อเนื่องจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP จะแปรผันโดยตรงกับรายได้ของผู้เช่าการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP ตามอัตราเงินเฟ้อซึ่งเป็นเครื่องมือชี้วัดการปรับเพิ่มราคาสินค้าพื้นฐานจึงน่าจะมีความเหมาะสมและสามารถสะท้อนสถานะเศรษฐกิจได้ดีที่สุด)

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
				- อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2558 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
2. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า	18,527.00 ตร.ม.		- บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ GLANDRT โดยจะสิ้นสุด ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2577 และได้รับเงินค่าเช่ารับล่วงหน้าแล้วจำนวน 1,398.2 ล้านบาท โดย GLAND ได้ทยอยรับรู้รายได้เป็นเส้นตรงจนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามมาตรฐานบัญชี
	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House	3,741.00 ตร.ม.	53.34%	- อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate (รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth มากกว่าร้อยละ 50 มาจากผู้เช่าประเภท Fixed-Rate) เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนเฉลี่ยที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุดของผู้เช่าแต่ละราย และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี อ้างอิงจากนโยบายการปรับเพิ่มค่าเช่าและสัญญาปัจจุบันของบริษัทฯ (ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานสมมติฐานดังกล่าวแล้ว และเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากอัตราการปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ที่จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10 – 15 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี) จนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าประมาณการ โดยอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าเท่ากับร้อยละ 67.00 และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งร้านค้าอยู่ที่ 1 เดือน (ค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาระหว่างผู้เช่า และ GLAND ประมาณ 500 – 2,300 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และอำนาจการต่อรองของผู้เช่าในแต่ละราย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท GP เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าประมาณการ (อ้างอิงอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อเนื่องจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP จะแปรผันโดยตรงกับรายได้ของผู้เช่า การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP ตามอัตราเงินเฟ้อซึ่งเป็นเครื่องมือวัดการปรับเพิ่มราคาสินค้าพื้นฐานจึงน่าจะมีความเหมาะสมและสามารถสะท้อนสถานะเศรษฐกิจได้ดีที่สุด)

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
				- อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2558 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
3. โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่อาคารสำนักงาน	68,217.00 ตร.ม.	96.61%	- อ้างอิงข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนเฉลี่ยที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุก ๆ 3 ปี อ้างอิงจากนโยบายการปรับเพิ่มค่าเช่าของบริษัทฯ (ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานสมมติฐานดังกล่าวแล้ว และเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากอัตราการปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ที่จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10 – 15 ของค่าเช่าทุก ๆ 3 ปี) จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยมีอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าเท่ากับร้อยละ 93.00 และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ 2.5 เดือน (ค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาระหว่าง ผู้เช่ากับ GLAND ประมาณ 680 – 920 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และความสามารถในการต่อรองราคา - อ้างอิงข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2560 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ G Tower	6,179.00 ตร.ม.	75.29%	- อ้างอิงข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate (รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ G Tower มากกว่าร้อยละ 50 มาจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate) เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุก ๆ 3 ปี อ้างอิงจากนโยบายการปรับเพิ่มค่าเช่าของบริษัทฯ (ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานสมมติฐานดังกล่าวแล้ว และเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากอัตราการปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ที่จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
				10 – 15 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี) จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยมีอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าเท่ากับร้อยละ 96.00 (ที่ปรึกษาทางการเงินอ้างอิงข้อมูลจากโครงการ The Shoppes @ Belle เนื่องจากโครงการ The Shoppes @ G Tower เพิ่งเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในปี 2560 จึงยังไม่สามารถบันทึกข้อมูลดังกล่าวได้สำหรับโครงการ จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 อยู่ติดกับรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีพระรามเก้า ซึ่งมีคนสัญจรหนาแน่น ดังนั้นพื้นที่เช่าดังกล่าวมีอัตราการต่อสัญญาอยู่ในระดับสูง) และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งร้านค้าอยู่ที่ 1 เดือน อ้างอิงจากข้อมูลของ GLAND โดยค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาที่ผู้เช่าได้กระทำกับ GLAND ไว้อยู่ที่ประมาณ 600 – 5,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่อำนาจต่อรองของผู้เช่าแต่ละราย - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท GP เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ (อ้างอิงอัตราเงินเพื่อพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย) ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP อ้างอิงจากอัตราเงินเพื่อเนื่องจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP จะแปรผันโดยตรงกับรายได้ของผู้เช่าการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP ตามอัตราเงินเพื่อซึ่งเป็นเครื่องมือชี้วัดการปรับเพิ่มราคาสินค้าพื้นฐานจึงน่าจะมีความเหมาะสมและสามารถสะท้อนสภาวะเศรษฐกิจได้ดีที่สุด) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2560 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
4. โครงการ คอนโดมิเนียม เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle	10,281.00 ตร.ม.	75.67%	- อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate (รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle มากกว่าร้อยละ 50 มาจากผู้เช่าประเภท Fixed – Rate) เป็นไปตามอัตราค่าเช่ารวมภาษีโรงเรือนเฉลี่ยตามสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี อ้างอิงจากนโยบายการปรับเพิ่มค่าเช่าของบริษัท (ซึ่งที่ปรึกษา

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ *	สมมติฐานรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสถานที่
				ทางการเงินอิสระได้สอบทานสมมติฐานดังกล่าวแล้ว และเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากอัตราการปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ที่จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10 – 15 ของค่าเช่าทุกๆ 3 ปี) จนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ โดยมีอัตราการต่อสัญญาเท่ากับร้อยละ 96.00 และ มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free period) สำหรับการตกแต่งร้านค้าอยู่ที่ 1 เดือน (ค่าเช่าและค่าบริการล่าสุดตามสัญญาระหว่างผู้เช่า และ GLAND ประมาณ 300 – 6,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และอำนาจการต่อรองของผู้เช่าแต่ละราย) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าประเภท GP เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาการทำประมาณการ (อ้างอิงอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย)-ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อเนื่องจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP จะแปรผันโดยตรงกับรายได้ของผู้เช่าการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประเภท GP ตามอัตราเงินเฟ้อซึ่งเป็นเครื่องมือชี้วัดการปรับเพิ่มราคาสินค้าพื้นฐานจึงน่าจะมี ความเหมาะสมและสามารถสะท้อนสภาวะเศรษฐกิจได้ดีที่สุด) - อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ตามอัตราส่วนลดต่อรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยย้อนหลังของปี 2558 – 6 เดือนแรกของปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

หมายเหตุ * กำหนดจากอัตราการเช่าพื้นที่โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานงวด ม.ค.- มี.ย. 2561 และกำหนดให้มีอัตราคงที่ตลอดอายุประมาณการ

11. แก้ไขหน้า 39 หัวข้อ 2.1.6.1.1.2 รายได้จากสาธารณูปโภค

ข้อความเดิม

รายได้จากค่าสาธารณูปโภคประกอบด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และค่าอำนวยความสะดวกอื่นๆ โดยอ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคในปี 2561 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าโครงการ The Shoppes@the Ninth และ The Shoppes@Unilever House อ้างอิงจากสัดส่วนรายได้จากค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการงวด 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากในปี 2560 GLAND ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานแก่ GLANDRT จึงทำให้ข้อมูลในอดีตตั้งแต่ปี 2558 – 2560 ไม่สามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้จากค่าสาธารณูปโภคที่ GLAND จะรับรู้ในอนาคตที่แท้จริงได้
- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคในปี 2561 ของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าของ The Shoppes @ G Tower อ้างอิงจากสัดส่วนรายได้จากค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2560 - งวด 6 เดือน 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 เพิ่งเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี 2560
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคในปี 2561 จากสัดส่วนรายได้จากค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2558 - งวด 6 เดือน 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ข้อความใหม่

รายได้จากค่าสาธารณูปโภคประกอบด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และค่าอำนวยความสะดวกอื่นๆ โดยอ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ

- เนื่องจากในปี 2560 GLAND ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของ โครงการอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 และโครงการอาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แก่ GLANDRT จึงทำให้ข้อมูลในอดีตตั้งแต่ปี 2558 – 2560 ไม่สามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้จากค่าสาธารณูปโภคที่ GLAND จะรับรู้ในอนาคตที่แท้จริงได้ อีกทั้งสัดส่วนของรายได้จากค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการที่เป็นส่วนของพื้นที่ค้าปลีก มีความเสถียรนับตั้งแต่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นมา ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคในปี 2561 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าโครงการ The Shoppes@the Ninth และ The Shoppes@Unilever House อ้างอิงจากสัดส่วนรายได้จากค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการงวด 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากในปี 2560 GLAND ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานแก่ GLANDRT จึงทำให้

ข้อมูลในอดีตตั้งแต่ปี 2558 – 2560 ไม่สามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้จากสาธารณูปโภคที่ GLAND จะรับรู้ในอนาคตที่แท้จริงได้

- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคในปี 2561 ของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าของ The Shoppes @ G Tower อ้างอิงจากสัดส่วนรายได้จากค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2560 - งวด 6 เดือน 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 เพิ่งเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี 2560
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคในปี 2561 จากสัดส่วนรายได้จากค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2558 - งวด 6 เดือน 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

12. แก้ไขหน้า 39 หัวข้อ 2.1.6.1.1.3 รายได้ค่าที่จอดรถ

ข้อความเดิม

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าที่จอดรถในปี 2561 ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าโครงการ The Shoppes @ the Ninth และ The Shoppes @ Unilever House เท่ากับสัดส่วนรายได้จากที่จอดรถต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการงวด 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากในปี 2560 GLAND ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานแก่ GLANDRT จึงทำให้ข้อมูลในอดีตตั้งแต่ปี 2558 – 2560 ไม่สามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้จากที่จอดรถที่ GLAND จะรับรู้ในอนาคตที่แท้จริงได้
- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าที่จอดรถในปี 2561 ของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าของ The Shoppes @ G Tower เป็นสัดส่วนรายได้จากที่จอดรถต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2560 - งวด 6 เดือน 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 เพิ่งเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี 2560
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าที่จอดรถในปี 2561 เป็นสัดส่วนรายได้จากที่จอดรถต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2558 - งวด 6 เดือน 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ข้อความใหม่

- เนื่องจากในปี 2560 GLAND ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของ โครงการอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 และโครงการอาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แก่ GLANDRT จึงทำให้ข้อมูลในอดีตตั้งแต่ปี 2558 – 2560 ไม่

สามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้ค่าที่จอดรถที่ GLAND จะรับรู้ในอนาคตที่แท้จริงได้ อีกทั้งสัดส่วนของรายได้ค่าที่จอดรถต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการที่เป็นส่วนของพื้นที่ค้าปลีก มีความเสถียรนับตั้งแต่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นมา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าที่จอดรถในปี 2561 ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าโครงการ The Shoppes @ the Ninth และ The Shoppes @ Unilever House เท่ากับสัดส่วนรายได้จากที่จอดรถต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการงวด 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากในปี 2560 GLAND ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานแก่ GLANDRT จึงทำให้ข้อมูลในอดีตตั้งแต่ปี 2558 - 2560 ไม่สามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้จากที่จอดรถที่ GLAND จะรับรู้ในอนาคตที่แท้จริงได้

- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าที่จอดรถในปี 2561 ของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าของ The Shoppes @ G Tower เป็นสัดส่วนรายได้จากที่จอดรถต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2560 - งวด 6 เดือน 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 เพิ่งเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี 2560
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าที่จอดรถในปี 2561 เป็นสัดส่วนรายได้ค่าที่จอดรถต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2558 - งวด 6 เดือน 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

13. แก้ไขหน้า 41 หัวข้อ 2.1.6.1.1.13 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ข้อความเดิม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท มาจากการขายคอนโดมิเนียม โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขายและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (The Shoppes Grand Rama 9 @ Belle) โดยในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีจำนวน 8 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น 34 ชั้น 36 ชั้น 43 ชั้น อย่างละ 2 อาคาร พร้อมชั้นใต้ดิน ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวนรวม 1,991 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 356,546 ตร.ม. โดยอาคารทั้งหมดตั้งอยู่บนสวนโพเดียมสูง 6 ชั้น ซึ่งได้พัฒนาเป็นพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้เช่า จำนวน 2 ชั้น และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 4 ชั้น โครงการตั้งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้สี่แยก อ.ส.ม.ท. โดยโครงการห่างจากสถานีรถไฟฟ้าพหลโยธิน 400 เมตร

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ในปี 2561 - 2565 GLAND มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ประมาณการของบริษัท และสอบทานด้วยข้อมูลการขายในอดีตย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2558 - งวด 6 เดือน ปี 2561 ทั้งนี้จากจำนวนห้องคงเหลือ ณ งวด 6 เดือนปี 2561 นั้นมีจำนวน 48 ห้อง หรือคิดเป็นพื้นที่ขายจำนวน 7,754.25 ตร.ม. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้ GLAND ทอยขายห้องชุดเฉลี่ยปีละ 10 - 13 ห้อง หรือคิดเป็นพื้นที่ 1,670.43 - 1,882.87 ตร.ม. ต่อปี และกำหนดให้ ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 145,000.00 - 155,000.00 ต่อ ตร.ม. ตลอดระยะเวลาประมาณการ และคาดว่า จะขายเสร็จสิ้นและปิดโครงการในปี 2565

ข้อความใหม่

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ มาจากการขายคอนโดมิเนียม โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขายและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (The Shoppes Grand Rama 9 @ Belle) โดยในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีจำนวน 8 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น 34 ชั้น 36 ชั้น 43 ชั้น อย่างละ 2 อาคาร พร้อมชั้นใต้ดิน ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวนรวม 1,991 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 356,546 ตร.ม. โดยอาคารทั้งหมดตั้งอยู่บนสวนโพเดียมสูง 6 ชั้น ซึ่งได้พัฒนาเป็นพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้เช่า จำนวน 2 ชั้น และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 4 ชั้น โครงการตั้งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้สี่แยก อ.ส.ม.ท. โดยโครงการห่างจากสถานีรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดได้อ้างอิงสมมติฐานการขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทฯ เป็นหลักและได้สอบทานสมมติฐานดังกล่าวด้วยข้อมูลในอดีตของปี 2558 – งวด 6 เดือน ปี 2561 แล้วพบว่ามีความเหมาะสม ทั้งนี้จากจำนวนห้องคงเหลือ ณ งวด 6 เดือนปี 2561 มีจำนวน 48 ห้อง หรือคิดเป็นพื้นที่ขายจำนวน 7,754.25 ตร.ม. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้ในปี 2561 - 2565 GLAND มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ประมาณการของบริษัทฯ และสอบทานด้วยข้อมูลการขายในอดีตย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2558 – งวด 6 เดือน ปี 2561 ทั้งนี้จากจำนวนห้องคงเหลือ ณ งวด 6 เดือนปี 2561 นั้นมีจำนวน 48 ห้อง หรือคิดเป็นพื้นที่ขายจำนวน 7,754.25 ตร.ม. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้ GLAND มีการทยอยขายห้องชุดเฉลี่ยปีละ 10 – 13 ห้อง หรือคิดเป็นพื้นที่ 1,670.43 - 1,882.87 ตร.ม. ต่อปี และกำหนดให้ ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 145,000.00 - 155,000.00 ต่อ ตร.ม. ตลอดระยะเวลาประมาณการ และคาดว่าจะขายเสร็จสิ้นและปิดโครงการในปี 2565

14. แก้ไขหน้า 43 หัวข้อ 2.1.6.1.2.1 ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ ในตารางลำดับที่ 4 และลำดับที่ 9

ข้อความเดิม

4. ค่าบริหารจัดการอาคาร	- GLAND ได้จ้างบริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอล ลิส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการอาคารต่างๆ ณ ปัจจุบันของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ค่าบริหารจัดการอาคารและอัตราการเติบโตค่าบริหารจัดการเป็นไปตามที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาไว้กับผู้บริหารอาคาร
9. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	- เงินเดือน สวัสดิการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ในปี 2561 คิดเทียบเต็มปีจากงวด 6 เดือนปี 2561 และหลังจากนั้นกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5.91 ต่อปี จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ตามนโยบายการปรับเพิ่มขึ้นค่าจ้างเฉลี่ยของ GLAND

ข้อความใหม่

4. ค่าบริหารจัดการอาคาร	- GLAND ได้จ้างบริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอล ลิส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการอาคารต่างๆ ณ ปัจจุบันของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ค่าบริหารจัดการอาคารและอัตราการเติบโตค่าบริหารจัดการเป็นไปตามที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาไว้กับผู้บริหารอาคาร โดยมีอัตราการเติบโตของค่าบริหารจัดการอาคารเฉลี่ยที่ร้อยละ 3.68 ต่อปี จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้จากการสอบถามผู้บริหารของ GLAND คาดว่าจะมีการต่อสัญญาผู้บริหารโครงการดังกล่าวต่อไปอย่างต่อเนื่องและยังไม่มีแนวโน้มที่จะยกเลิกการจ้างผู้บริหารอาคารในอนาคตอันใกล้นี้ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จะสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ
-------------------------	---

9. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	- เงินเดือน สวัสดิการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ในปี 2561 คิดเทียบเต็มปีจากงวด 6 เดือนปี 2561 และหลังจากนั้นกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5.91 ต่อปี จนถึงสุดระยะเวลาประมาณการ ตามนโยบายการปรับเพิ่มขึ้นค่าจ้างเฉลี่ยของ GLAND โดยอัตราการปรับเพิ่มขึ้นค่าจ้างดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามกับฝ่ายบุคคลของบริษัทฯ แล้วและเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีเหมาะสม
-------------------------------	--

15. แก้ไขหน้า 44 หัวข้อ 2.1.6.1.3 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ข้อความเดิม

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายละเอียดของสมมติฐานต่างๆ เป็นดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ในปี 2561 เป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการของงวด 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาการประมาณการ เนื่องจาก บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงาน โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 และ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แก่ GLANDRT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงปรับโครงสร้างค่าใช้จ่ายให้สะท้อนกับสภาวะการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน
- พื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานให้เช่าของโครงการคอนโดมิเนียม เบ็ล แกรนด์ พระราม 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 เป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการของปี 2558 - 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาการประมาณการ
- พื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 เป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการของปี 2560 - 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาการประมาณการ เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี 2560

ข้อความใหม่

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายละเอียดของสมมติฐานต่างๆ เป็นดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ในปี 2561 เป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการของงวด 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาการประมาณการ เนื่องจาก บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงาน โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 และ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แก่ GLANDRT อีกทั้ง 2 โครงการดังกล่าวได้เปิดให้บริการมาเป็นระยะเวลา 3-4 ปี จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายดังกล่าวสำหรับส่วนพื้นที่ค้าปลีกเริ่มมีความเสถียร และจากการการสอบถามผู้บริหาร จะมีการกำหนด

ค่าใช้จ่ายในการขายให้อยู่ในระดับเดิมเพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนรายเดิมที่ไม่มีการต่อสัญญา ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงปรับโครงสร้างค่าใช้จ่ายให้สะท้อนกับสถานะการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน ได้ดีที่สุด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานสมมติฐานดังกล่าวแล้ว พบว่ามีความเหมาะสม

- พื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานให้เช่าของโครงการคอนโดมิเนียม เบิล แกรนด์ พระราม 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 เป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการของปี 2558 - 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาการทำประมาณการ
- พื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 เป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการของปี 2560 - 6 เดือน ปี 2561 และกำหนดให้เป็นสัดส่วนคงที่ตลอดระยะเวลาการทำประมาณการ เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี 2560

16. แก้ไขหน้า 46 หัวข้อ 2.1.6.1.9. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ข้อความเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนตามโครงการต่างๆ เฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.00 ของมูลค่าก่อสร้างของสินทรัพย์ตลอดระยะเวลาประมาณการ ตามการคาดการณ์ของบริษัทฯ

ข้อความใหม่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนตามโครงการต่างๆ เฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.00 ของมูลค่าก่อสร้างของสินทรัพย์ตลอดระยะเวลาประมาณการ ตามการคาดการณ์ของบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานค่าใช้จ่ายจากการลงทุนดังกล่าวกับผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระซึ่งมีความสอดคล้องกัน ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสม

17. แก้ไขหน้า 48 หัวข้อ 2.1.6.2.1 โครงการ Super Tower และโครงการ Arcade (โครงการพัฒนาควบคู่)

ข้อความเดิม

การพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินการศึกษาและออกแบบพื้นที่โครงการให้มีลักษณะการใช้งานที่เหมาะสมเพื่อสามารถรองรับความต้องการของทุกกลุ่มลูกค้าและนักธุรกิจที่เข้ามาใช้บริการได้อย่างครบวงจร รวมทั้งตอบสนองการดำเนินชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ข้างเคียง โดยพื้นที่ให้เช่าสำหรับส่วนสำนักงาน และร้านค้าปลีกบนพื้นที่โครงการ มีจำนวนประมาณทั้งสิ้น 160,339.00 ตารางเมตร

ข้อความใหม่

การพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินการศึกษาและออกแบบพื้นที่โครงการให้มีลักษณะการใช้งานที่เหมาะสมเพื่อสามารถรองรับความต้องการของทุกกลุ่มลูกค้าและนักธุรกิจที่เข้ามาใช้บริการได้อย่างครบวงจร รวมทั้งตอบสนองการดำเนินชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ข้างเคียง โดยพื้นที่ให้เช่าสำหรับส่วนสำนักงาน และร้านค้าปลีกบนพื้นที่โครงการ มีจำนวนประมาณทั้งสิ้น 160,339.00 ตารางเมตร

ในการทำประมาณทางการเงินของโครงการ Super Tower และโครงการ Arcade (โครงการพัฒนาควบคู่) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสมมติฐานทางการเงินของบริษัทฯ เป็นหลัก และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานข้อมูลดังกล่าวโดยการ 1) การสอบถามหรือสืบค้นข้อมูลราคาเช่า อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่ากับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการที่มีกลุ่มเป้าหมายลูกค้าที่ใกล้เคียงกับโครงการ Super Tower 2) สืบค้นข้อมูลราคาจำหน่ายตั๋ว Observation Deck จากโครงการ Taipei 101 Observation Deck , Tokyo Skytree และ Petronas Towers 3) ศึกษารายงาน Market Research สำหรับโครงการ Super Tower ที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ถือว่าจ้างโดยบริษัทฯ แล้วพบว่าสมมติฐานต่างๆ ในประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและเป็นไปได้

18. แก้ไขหน้า 52 หัวข้อ 2.1.6.2.2.1 รายได้จากการดำเนินงาน

ข้อความเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำสมมติฐานประมาณการทางการเงินโครงการ Grand Rama 9 Hotel โดยอ้างอิงจากประมาณการของ GLAND ประกอบกับการพิจารณาภาวะตลาดในปัจจุบันของโรงแรมระดับห้าดาวในเขตกรุงเทพมหานครจาก MARKET UPDATE Bangkok: Hotel & Hotel Residences : Horwath HTL ทั้งนี้โครงการ Grand Rama 9 Hotel จะให้บริการโรงแรมระดับห้าดาวบนเนื้อที่ 2-2-41.90 ไร่ ซึ่งจะประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 285 ห้อง กำหนดราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนในปีแรกที่เปิดดำเนินงาน (ปี 2565) เท่ากับ 6,647 บาทต่อคืน อ้างอิงจากประมาณการของ GLAND ซึ่งสอดคล้องกับราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับห้าดาวในปัจจุบันโดยเท่ากับประมาณ 5,800 บาทต่อคืน และปรับปรุงด้วยอัตราการเติบโตของราคาห้องพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.30 ต่อปี (อ้างอิงจากอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยของราคาห้องพักโรงแรมในกรุงเทพ (ที่มา : MARKET UPDATE Bangkok: Hotel & Hotel Residences : Horwath HTL) ทั้งนี้บริษัทฯ กำหนดอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 50 ในปี 2565 หรือปีแรกของการเปิดดำเนินงาน และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในปีถัดไป จนถึงร้อยละ 80 ในปี 2568 จากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 80 ตลอดการประมาณการ ซึ่ง เป็นไปตามอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปีของโรงแรมระดับห้าดาวในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ที่อยู่ในอัตราร้อยละ 70 – 80 (ที่มา : MARKET UPDATE Bangkok: Hotel & Hotel Residences : Horwath HTL)

รายได้ส่วนค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นร้อยละ 37.50 ของรายได้รวมต่อปี และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มคาดว่าจะมาจากลูกค้าที่เข้าพักที่โรงแรม และผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

ข้อความใหม่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำสมมติฐานประมาณการทางการเงินโครงการ Grand Rama 9 Hotel โดยอ้างอิงจากประมาณการของ GLAND ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทฯ จะยังคงสร้างโรงแรมดังกล่าวในอนาคต ประกอบกับการพิจารณาภาวะตลาดในปัจจุบันของโรงแรมระดับห้าดาวในเขตกรุงเทพมหานครจาก MARKET UPDATE Bangkok: Hotel & Hotel Residences : Horwath HTL ทั้งนี้โครงการ Grand Rama 9 Hotel จะให้บริการโรงแรมระดับห้าดาวบนเนื้อที่ 2-2-41.90 ไร่ ซึ่งจะประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 285 ห้อง กำหนดราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนในปีแรกที่เปิดดำเนินงาน (ปี 2565) เท่ากับ 6,647

บาทต่อคืน อ้างอิงจากประมาณการของ GLAND ซึ่งสอดคล้องกับราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับห้าดาวในปัจจุบันโดยเท่ากับประมาณ 5,800 บาทต่อคืน และปรับปรุงด้วยอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.30 ต่อปี (อ้างอิงจากอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยของราคาห้องพักโรงแรมในกรุงเทพฯ (ที่มา : MARKET UPDATE Bangkok: Hotel & Hotel Residences : Horwath HTL) ทั้งนี้บริษัทฯ กำหนดอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 50 ในปี 2565 หรือปีแรกของการเปิดดำเนินงาน และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในปีถัดไป จนถึงร้อยละ 80 ในปี 2568 จากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 80 ตลอดการประมาณการ ซึ่งเป็นไปตามอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปีของโรงแรมระดับห้าดาวในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ที่อยู่ในอัตราร้อยละ 70 – 80 (ที่มา : MARKET UPDATE Bangkok: Hotel & Hotel Residences : Horwath HTL)

รายได้ส่วนค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นร้อยละ 37.50 ของรายได้รวมต่อปี และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มคาดว่าจะมาจากลูกค้าที่เข้าพักที่โรงแรม และผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามสัดส่วนรายได้ส่วนค่าอาหารและเครื่องดื่มที่ถูกประมาณการโดยบริษัทฯ กับโรงแรมอื่นๆ แล้วพบว่ามีความสอดคล้องและมีความเหมาะสม

19. แก้ไขหน้า 55 หัวข้อ 2.1.6.2.3.1 รายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ข้อความเดิม

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เป็นการเข้าร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“RAH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GLAND กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนพหลโยธิน ประมาณ 48 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณ 18,800 ตร.ว. เพื่อจำหน่าย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สมมติฐานการรับรู้รายได้ของ GLAND เป็นการแบ่งผลกำไรสุทธิในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิทั้งหมด ตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้โครงการดังกล่าวได้อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและรอขาย ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการขายได้ในปี 2562

อ้างอิงจากประมาณการของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ราคาขายที่ดินในปี 2562 เท่ากับ 700,000 บาทต่อ ตร.ว. และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทยอยจำหน่ายได้ปีละ 3,760 ตร.ว. ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะปิดโครงการได้ในปี 2566

ข้อความใหม่

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เป็นการเข้าร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“RAH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GLAND กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนพหลโยธิน ประมาณ 48 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณ 18,800 ตร.ว. เพื่อจำหน่าย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สมมติฐานการรับรู้รายได้ของ GLAND เป็นการแบ่งผลกำไรสุทธิในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิทั้งหมด ตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้โครงการดังกล่าวได้อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและรอขาย ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการขายได้ในปี 2562

อ้างอิงจากประมาณการของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ราคาขายที่ดินในปี 2562 เท่ากับ 700,000 บาทต่อ ตร.ว. และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทยอยจำหน่ายได้ปีละ 3,760 ตร.ว. ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะปิดโครงการได้ในปี 2566

20. แก้ไขหน้า 59 ในเนื้อหาเรื่อง Sensitivity Analysis

ข้อความเดิม

อย่างไรก็ดีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าน้ำดื่มสามัญของบริษัทฯ ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจจะส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าน้ำดื่มสามัญของบริษัทฯ นอกเหนือจากการวิเคราะห์ความไวด้วยอัตราส่วนลด (Discount Rate) ข้างต้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ โดยปัจจัยที่นำมาพิจารณามี 5 ปัจจัย ได้แก่ 1) การปรับอัตราการเช่าของทุกโครงการ (Occupancy Rate) เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน 2) การปรับอัตราการเติบโตของเช่าและบริการของทุกโครงการ เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน 3) การปรับค่าเช่าชมของ Observation Deck เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน 4) การปรับอัตราการเติบโตของราคาห้องพักของ (Average Daily Rate) โรงแรม Grand Rama 9 Hotel เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน และ 5) การปรับอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของ โรงแรม Grand Rama 9 Hotel เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อความใหม่

อย่างไรก็ดีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าน้ำดื่มสามัญของบริษัทฯ ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจจะส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าน้ำดื่มสามัญของบริษัทฯ นอกเหนือจากการวิเคราะห์ความไวด้วยอัตราส่วนลด (Discount Rate) ข้างต้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ โดยปัจจัยที่นำมาพิจารณามี 5 ปัจจัย ได้แก่ 1) การปรับอัตราการเช่าของทุกโครงการ (Occupancy Rate) เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน 2) การปรับอัตราการเติบโตของเช่าและบริการของทุกโครงการ เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน 3) การปรับค่าเช่าชมของ Observation Deck เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน 4) การปรับอัตราการเติบโตของราคาห้องพักของ (Average Daily Rate) โรงแรม Grand Rama 9 Hotel เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน และ 5) การปรับอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของ โรงแรม Grand Rama 9 Hotel เพิ่ม/ลด จากกรณีฐาน (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือก 5 ปัจจัยดังกล่าวมาวิเคราะห์ความไว เนื่องจากปัจจัยดังกล่าวมีความอ่อนไหวมากต่อสถานะตลาด ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการทดลองปรับสมมติฐาน 5 ตัวแปรดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณามูลค่าน้ำดื่มของบริษัทฯ ในกรณีที่สถานะตลาดมีการเปลี่ยนแปลงไปตามเงื่อนไขต่างๆ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

21. แก้ไขหน้า 61 หัวข้อ 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

ข้อความเดิม

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้ ดีกว่าการประเมินมูลค่าน้ำดื่มด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเป็นมูลค่าตามบัญชีตามที่ประเมินในข้อ 1 มาปรับปรุงด้วยราคาประเมินใหม่ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรที่ใช้ในการผลิต กู๊ดวิลล์ (Goodwill) สิทธิบัตร (Patent) และมูลค่าตราสินค้า (Brand Value) เป็นต้น เพื่อให้เป็นราคาตลาดหรือราคายุติธรรมจากนั้นจึงนำมาหารด้วยจำนวนหุ้น อย่างไรก็ตามวิธี

นี้ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินด้วยวิธีนี้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สะท้อนราคาที่เป็นจริงของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งหมดแต่สามารถใช้เป็นราคาพื้นฐานในการกำหนดมูลค่าของบริษัทได้

ข้อความใหม่

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้ดีกว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเป็นนำมูลค่าตามบัญชีตามที่ประเมินในข้อ 1 มาปรับปรุงด้วยราคาประเมินใหม่ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรที่ใช้ในการผลิต กู๊ดวิลล์ (Goodwill) สิทธิบัตร (Patent) และมูลค่าตราสินค้า (Brand Value) เป็นต้น เพื่อให้เป็นราคาตลาดหรือราคายุติธรรมจากนั้นจึงนำมาหารด้วยจำนวนหุ้น อย่างไรก็ตามวิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของกิจการในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินด้วยวิธีนี้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สะท้อนราคาที่เป็นจริงของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งหมดแต่สามารถใช้เป็นราคาพื้นฐานในการกำหนดมูลค่าของบริษัทได้

22. แก้ไขหน้า 67 หัวข้อ 3.3.6 โครงสร้างทางการเงิน

ข้อความเดิม

ตามที่ปรากฏแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินอันจะทำให้กิจการมีเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินรวมถึงการจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกิจการอาจพิจารณานำเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ที่กิจการมีซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินได้ในอนาคต นอกจากนี้ในส่วนของการจัดหาเงินทุน การทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่น่าจะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ใช้แหล่งเงินทุนหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น รวมทั้งการคงไว้ซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่มีเสถียรภาพของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำเป็นต้องทำการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของกิจการเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อความใหม่

ตามที่ปรากฏแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินอันจะทำให้กิจการมีเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินรวมถึงการจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกิจการอาจพิจารณานำเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ที่กิจการมีซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินได้ในอนาคต นอกจากนี้ในส่วนของการจัดหาเงินทุน การทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติ

อย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่น่าจะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ใช้แหล่งเงินทุนหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น รวมทั้งการคงไว้ซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่มีเสถียรภาพของกิจการ เนื่องจากในอนาคตงบการเงินของกิจการจะเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมของ CPN ดังนั้นเมื่อ CPN มีความจำเป็นต้องปรับโครงสร้างทางการเงินของตน (งบการเงินของกิจการส่งผลโดยตรงต่องบการเงินรวมของ CPN) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำเป็นต้องทำการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของกิจการเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น ของตน

23. แก้ไขหน้า 71 หัวข้อ 2). รายชื่อคณะกรรมการบริษัทที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ ข้อความเดิม

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2.	รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3.	นายบัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ
4.	นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ
5.	นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการ/กรรมการอิสระ /กรรมการตรวจสอบ
6.	นายเจริญ จิววิสัย	กรรมการ
7.	นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	กรรมการ
8.	N/A ^{1/}	กรรมการอิสระ
9.	N/A ^{1/}	กรรมการอิสระ

ที่มา: 247-4

หมายเหตุ: 1/บริษัท อยู่ระหว่างการสรรหากรรมการอิสระท่านใหม่จำนวน 2 ท่าน เพื่อดำรงตำแหน่ง

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าก่อนทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อ ก็ถือหุ้นร้อยละ 50.43 และปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้อได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการของตนเองแล้ว 3 ท่านจากทั้งหมด 9 ท่าน (ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท มี 7 ท่าน) ดังนั้นหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อ น่าจะมีอำนาจควบคุมคณะกรรมการของบริษัท เบ็ดเสร็จ อย่างไรก็ตามถ้าผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (“BBTV”) ไม่ขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้ (ณ วันที่ 14 กันยายน 2561 กลุ่ม BBTV ถือหุ้นของกิจการรวมทั้งสิ้น 29.90 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ผู้ถือหุ้นกลุ่ม BBTV น่าจะยังคงมีบทบาทและอิทธิพลในการตัดสินใจของกิจการตามอัตราส่วนการถือหุ้น

ข้อความใหม่

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2.	รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3.	นายปิ่นทิติ มงคลกุล	กรรมการ
4.	นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ
5.	นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการ/กรรมการอิสระ /กรรมการตรวจสอบ
6.	นายเจริญ จิววิสัย	กรรมการ
7.	นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	กรรมการ
8.	N/A ^{1/}	กรรมการอิสระ
9.	N/A ^{1/}	กรรมการอิสระ

ที่มา: 247-4

หมายเหตุ: 1/บริษัท อยู่ระหว่างการสรรหากรรมการอิสระท่านใหม่จำนวน 2 ท่าน เพื่อดำรงตำแหน่ง

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าก่อนทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อ ก็ถือหุ้นร้อยละ 50.43 และปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้อได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการของตนเองแล้ว 3 ท่านจากทั้งหมด 9 ท่าน (ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท มี 7 ท่าน) ดังนั้นหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อ น่าจะถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50.43 ส่งผลให้ผู้ทำคำเสนอซื้อมีโอกาสควบคุมคณะกรรมการของบริษัท เบ็ดเสร็จ เนื่องจากมีสิทธิในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท มากกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด อย่างไรก็ตามถ้าผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (“BBTV”) ไม่ขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้ (ณ วันที่ 14 กันยายน 2561 กลุ่ม BBTV ถือหุ้นของกิจการรวมทั้งสิ้น 29.90 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ผู้ถือหุ้นกลุ่ม BBTV น่าจะยังคงมีบทบาทและอิทธิพลในการตัดสินใจของกิจการตามอัตราส่วนการถือหุ้น

24. แก้ไขหน้า 75 และ 76 ภายใต้น้ำข้อ 4 ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายตามที่ผู้เสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบายดังกล่าว
ข้อความเดิม

แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน ตามที่ปรากฏแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเข้าใจ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินอันจะทำให้กิจการมีเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินรวมถึงการจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกิจการอาจพิจารณาเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ที่กิจการมีซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินได้ในอนาคต นอกจากนี้ในส่วนของการจัดหาเงินกู้ การทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเข้าใจ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินเนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ใช้แหล่งเงินทุนหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น รวมทั้งการคงไว้ซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่มีเสถียรภาพของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำเป็นต้องทำการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของการเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
แผนการปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงาน ตามที่ปรากฏแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเข้าใจ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนในการเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการ แต่ยังมีแผนการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการของกิจการโดยรวม โดยเบื้องต้น ผู้ทำคำเสนอซื้อ อาจเสนอซื้อบุคคล เพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ ทั้งนี้ โครงสร้างกรรมการสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการทำความเข้าใจ และ เป็นไปตามที่เห็นสมควรและความเหมาะสม ซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงนโยบายของกิจการ ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการโดยการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ภายหลังจากการซื้อหุ้นสามัญของกิจการจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 กิจการได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารและเลขานุการบริษัทใหม่แทนบุคคลที่ลาออก โดยมีรายละเอียดดังนี้ (1) นางสาวนภารัตน์ ศิริวรรณวิทย์ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2) นางปณิดา สุขศรีตากุล รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ (3) เรืออากาศเอกกรี เดชชัย รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ และ (4) นายสมโภช จิตพิลาธิป เลขานุการบริษัท นอกจากนี้ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเข้าใจ ผู้ทำคำเสนอซื้อ อาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของกิจการตามความเหมาะสม โดยจะคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อผลประโยชน์ต่อกิจการ เช่น แผนการดำเนินงาน แนวทางเชิงกลยุทธ์	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของกิจการตามที่ระบุไว้ในแบบ 247-4 เพื่อความเหมาะสม และเพื่อความคล่องตัวในการบริหารเนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีธุรกิจหลักเหมือนกับกิจการ ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อย่อมสามารถเข้าถึงบุคลากร และผู้บริหารที่มีความเหมาะสมกับนโยบายที่จะมีการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารงานของผู้ทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเข้าใจ ผู้ทำคำเสนอซื้อคงไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการของกิจการ อย่างไรก็ตาม ก่อนทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มีการเข้าถือหุ้นของกิจการร้อยละ 50.43 และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการของตนเองแล้ว 33 ท่านจากทั้งหมด 9 ท่าน (ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัท มี 7 ท่าน) ดังนั้น หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเข้าใจหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อน่าจะมีความสามารถควบคุมคณะกรรมการของบริษัท ดังนั้นผู้ทำคำเสนอซื้อน่าจะทำการเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร และกรรมการเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์ และวิทยุ จำกัด (“BBTV”) ไม่ขายหุ้นในการทำความเข้าใจในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นและกรรมการจากกลุ่ม BBTV น่าจะยังคงมีบทบาทและอิทธิพลในการตัดสินใจของกิจการตามอัตราส่วนการถือหุ้น

ความสามารถในการแข่งขัน และการเติบโตในอนาคต อีกทั้งอาจมีแผนพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารเพิ่มเติม และ/หรือ แต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจของกิจการเข้าไปในตำแหน่งหรือแผนกที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหารกิจการในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การเพิ่มเติมผู้บริหารหรือบุคลากรดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง	
---	--

ข้อความใหม่

แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน ตามที่ปรากฏแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินอันจะทำให้กิจการมีเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินรวมถึงการจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกิจการอาจพิจารณานำเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ที่กิจการมีซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินได้ในอนาคต นอกจากนี้ในส่วนของการจัดหาเงินกู้ การทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงไม่จำกัดเฉพาะกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่น่าจะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินเนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ใช้แหล่งเงินทุนหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้นเพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น รวมทั้งการคงไว้ซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่มีเสถียรภาพของกิจการ เนื่องจากในอนาคตงบการเงินของกิจการจะเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมของ CPN ดังนั้นเมื่อ CPN มีความจำเป็นต้องปรับโครงสร้างทางการเงินของตน (งบการเงินของกิจการส่งผลโดยตรงต่องบการเงินรวมของ CPN) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำเป็นต้องทำการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของการเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น ของตน
แผนการปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงาน ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนในการเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการ แต่ยังไม่มีความเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการของกิจการโดยรวม โดยเบื้องต้น ผู้ทำคำเสนอซื้อ อาจเสนอซื้อบุคคล เพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ ทั้งนี้ โครงสร้างกรรมการสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการทำความเสนอซื้อ และเป็นไปตามที่เห็นสมควรและความเหมาะสม ซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงนโยบายของกิจการ ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของกิจการตามที่ระบุไว้ในแบบ 247-4 เพื่อความเหมาะสม และเพื่อความคล่องตัวในการบริหารเนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อ มีธุรกิจหลักเหมือนกับกิจการ ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อย่อมสามารถเข้าถึงบุคลากร และผู้บริหารที่มีความเหมาะสมกับนโยบายที่จะมีการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารงานของผู้ทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อคงไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการของกิจการ อย่างไรก็ตาม ก่อนการทำความเสนอซื้อหลักทรัพ์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มีการเข้าถือหุ้นของกิจการร้อยละ 50.43 และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการของตนเองแล้ว 33 ท่านจากทั้งหมด 9 ท่าน (ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัท มี

กิจการโดยการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ภายหลังจากการซื้อหุ้นสามัญของกิจการจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 กิจการได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารและเลขานุการบริษัทใหม่แทนบุคคลที่ลาออก โดยมีรายละเอียดดังนี้ (1) นางสาวนภารัตน์ ศิริวรรณวิทย์ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2) นางปณิดา สุขศรีตากุล รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ (3) เรืออากาศเอกกรี เดชชัย รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ และ (4) นายสมโภช จูติพลารักษ์ เลขานุการบริษัท นอกจากนี้ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของกิจการตามความเหมาะสม โดยจะคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อผลประโยชน์ต่อกิจการ เช่น แผนการดำเนินงาน แนวทางเชิงกลยุทธ์ ความสามารถในการแข่งขัน และการเติบโตในอนาคต อีกทั้งอาจมีแผนพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารเพิ่มเติม และ/หรือ แต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจของกิจการเข้าไปในตำแหน่งหรือแผนกที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหารกิจการในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การเพิ่มเติมผู้บริหารหรือบุคลากรดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง	7 ท่าน) ดังนั้นหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อน่าจะถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50.43 ส่งผลให้ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีอำนาจควบคุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เนื่องจากมีสิทธิในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทฯ มากกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด ดังนั้น หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีอำนาจควบคุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้นผู้ทำคำเสนอซื้อน่าจะทำการเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร และกรรมการเพิ่มเติม อย่างไรก็ดี หากผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ("BBTV") ไม่ขายหุ้นในการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้น และกรรมการจากกลุ่ม BBTV น่าจะยังคงมีบทบาทและอิทธิพลในการตัดสินใจของกิจการตามอัตราส่วนการถือหุ้น
--	--