

---

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ  
รายการได้มาของสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

---

ของ



บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอ็บโซลูท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

วันที่ 10 กรกฎาคม 2561



วันที่ 10 กรกฎาคม 2561

ที่ AA009/2561

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่ได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“THG”) ครั้งที่ 4/2561 ประชุมวันที่ 9 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ติดถนนประชาอุทิศ เขตทุ่งครุ แขวงทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นโครงการ ธนบุรี ซีเนียร์ โฮม – ประชาอุทิศ ผ่านบริษัท พรีเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด (“PHHC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ THG ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9 (รายการดังกล่าวได้ผ่านมติอนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท พรีเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561) สินทรัพย์ดังกล่าว ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 8-1-93 ไร่ พร้อมอาคารสูง 11 ชั้น 1 อาคาร อาคารสูง 16 ชั้น (หยุดสร้างถึงชั้น 11) 1 อาคาร และที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวม 0-0-32.3 ไร่ พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น (มีชั้นลอยและชั้นดาดฟ้า) 2 คูหาในราคาซื้อขายรวม 250 ล้านบาท จาก บริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด (“SP&S”) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง และเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการในเฟสแรก ในที่ดินดังกล่าว เพื่อให้เปิดเชิงพาณิชย์ได้ (THG จะพิจารณาการลงทุนในเฟสต่อไปในอนาคต) จำนวน 450 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวม 700 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นรายการที่ได้มาซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆที่กำหนดได้จากหลักเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่ง โดยอ้างอิงจกงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 5.0 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (คิดจากทรัพย์สินรวมของ THG จำนวน 14,010 ล้านบาท) และเมื่อรวมรายการนี้ และรายการที่ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ภายในรอบ 6 เดือนซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ได้แก่ การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ธนราษฎร์ทุ่งสง จำกัด (โรงพยาบาลทุ่งสง) ซึ่งมีมูลค่าการลงทุน 590 ล้านบาทคิดเป็นขนาดรายการที่ได้มาซึ่งสินทรัพย์สะสม 1,290 ล้านบาทเมื่อพิจารณาเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 9.21 (คิดจากทรัพย์สินรวมของ THG ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 14,010 ล้านบาท) ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่ต้องดำเนินการตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปของทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ

สำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในราคาซื้อขายรวม 250 ล้านบาท จาก บริษัท ชูปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด เป็นรายการที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ.21/2551 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.03 (คำนวณจากสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ THG วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จึงถือว่าเป็นรายการมีสาระสำคัญมาก นั่นคือ ขนาดรายการ มากกว่า ร้อยละ 3 ของ NTA ต้องขออนุมัติต่อผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้การลงมติจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องนี้ ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2561 ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 จึงมีมติให้เสนอที่ประชุมวิสามัญของบริษัทครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง ดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็บโซลูท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของราคา สำหรับรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าว เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 โดยความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ เอกสารที่ได้รับจากบริษัท ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นข้อมูลที่ถูกต้อง และเป็นความจริง โดยได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ

## สารบัญ

	หน้า
<b>บทสรุปสำหรับผู้บริหาร (Executive Summary)</b>	5
<b>1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>	
1.1 ลักษณะทั่วไป และที่มาของรายการ	11
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	15
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	15
1.4 ประเภทและขนาดของรายการ	17
1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	18
1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง	25
1.7 แหล่งที่มาของเงินทุน	28
<b>2. ความสมเหตุสมผล และประโยชน์ของการทำรายการ</b>	
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	29
2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	30
2.3 ข้อดี ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	33
2.4 ประโยชน์และผลกระทบระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก	34
<b>3. ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ</b>	
3.1 ความเหมาะสมด้านราคาของที่ดินที่จะได้มา	36
<b>4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</b>	
4.1 ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ	52
4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	53

## เอกสารแนบ

1.	ข้อมูลของบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
1.1	ข้อมูลทั่วไป	59
1.2	ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ	59
1.3	โครงสร้างกลุ่มบริษัท	64
1.4	รายชื่อผู้ถือหุ้น	67
1.5	โครงสร้างองค์กร รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	68
1.6	ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน	70
2.	ข้อมูลของบริษัท พรีเมียร์ โฮม เฮลท์แคร์ จำกัด (บริษัทย่อย)	
2.1	ข้อมูลทั่วไป	75
2.2	รายชื่อกรรมการ	75
2.3	ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน	76
3.	วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	
3.1	ประมาณการระยะเวลาก่อสร้าง	80
3.2	สมมติฐานที่สำคัญ	81
3.3	ประมาณการในการขาย	82
3.4	ต้นทุนโครงการ (อัตราคิดลด)	82
3.5	ประมาณการกระแสเงินสด	83
3.6	สมมติฐานของการคิดมูลค่าที่ดินที่เหลือ	84

## บทสรุปสำหรับผู้บริหาร (Executive Summary)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“THG”) ครั้งที่ 4/2561 ประชุมวันที่ 9 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ติดถนนประชาอุทิศ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการ ธนบุรี ซีเนียร์ โฮม ผ่านบริษัท พรีเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด (“PHHC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ THG ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9 โดยที่รายการดังกล่าวเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายสำหรับรายการนี้ จะทำการซื้อขายในราคารวมทั้งสิ้น 250 ล้านบาท โดยซื้อจาก บริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด (“SP&S”) เพื่อพัฒนาเป็นโครงการ Thonburi Senior Home ของบริษัท PHHC ประกอบไปด้วย

- (1) ที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่ตามกรรมสิทธิ์รวม 8-1-93 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสูง 11 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ยังสร้างไม่เสร็จ และ
- (2) ที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ตามกรรมสิทธิ์รวม 0-0-32.3 ไร่ พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น (มีชั้นลอยและชั้นดาดฟ้า) 2 คูหา โดยสรุปราคาประเมินจากผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งได้รับจำนวน 2 รายที่อยู่ในรายชื่อของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานก.ล.ต.และมีวัตถุประสงค์การประเมินเป็นสาธารณะ สรุปดังนี้

## 1.) บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

รายการ	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน
<b>กลุ่มที่ 1</b>			
1) ที่ดินเนื้อที่รวม 8-1-93 ไร่ ตารางวาละ 46,136 บาท	1 ก.พ.61	วิธีต้นทุน (cost approach)	156,539,448 บาท
2) สิ่งปลูกสร้าง อาคารที่ 1 สูง 11 ชั้น (เสร็จ 46%) อาคารที่ 2 สูง 11 ชั้น (เสร็จ 35%)			83,244,783 บาท 94,629,360 บาท
<b>กลุ่มที่ 2</b>			
3) ที่ดินเนื้อที่ 0-0-32.3 ไร่ พร้อมสิ่ง ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ 2 คูหา	23 เม.ย.61	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด (Market Comparison Approach)	7,650,000 บาท
รวม			342,063,591 บาท
สัดส่วนราคาสินทรัพย์ที่ได้มา 250 ล้านบาท เทียบกับราคาประเมิน			ร้อยละ 73.09

## 2.) บริษัท เซ้าทีอีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด

รายการ	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน
<u>กลุ่มที่ 1</u>			
1) ที่ดินเนื้อที่รวม 8-1-93 ไร่ ตารางวาละ 50,000 บาท	19 มี.ค. 61	วิธีต้นทุน (cost approach)	170,150,000 บาท
2) สิ่งปลูกสร้าง อาคารที่ 1 สูง 11 ชั้น (เสร็จ 60%) อาคารที่ 2 สูง 11 ชั้น (เสร็จ 60%)			165,750,000 บาท
<u>กลุ่มที่ 2</u>			
3) ที่ดินเนื้อที่ 0-0-32.3 ไร่ พร้อมสิ่ง ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ 2 คูหา	10 พ.ค.61	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด (Market Comparison Approach)	10,400,000 บาท
รวม			346,300,000 บาท
สัดส่วนราคาสินทรัพย์ที่ได้มา 250 ล้านบาท เทียบกับราคาประเมิน			ร้อยละ 73.85

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าวิธีการที่ใช้ในการประเมินจากการคัดเลือกตัวอย่างที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ อาจมีผลให้มูลค่าประเมินของทรัพย์สินสูงกว่าความเป็นจริง นอกจากนั้น แม้ว่าราคาทรัพย์สินที่ได้มาจะมีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน ทรัพย์สินดังกล่าวก่อนทำรายการนี้มิได้อยู่ในสถานะที่สามารถซื้อขายกันได้ทั่วไป การซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นการซื้อผ่านกรมบังคับคดี โดยพบว่าโฉนดที่ดินที่จะทำการซื้อขายถูกอายัดไว้ เนื่องจากก่อนการทำรายการ ผู้ขายถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย และที่ดินทั้งหมดยังมีภาระผูกพันอยู่ที่สถาบันการเงิน ดังนั้นความสมเหตุสมผลของราคายังไม่สามารถตัดสินความสมเหตุสมผลของรายการนี้ได้ เนื่องจากยังมีเงื่อนไขและปัจจัยอื่นที่จะต้องนำมาพิจารณาด้วย

ทั้งนี้ ในการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ข้อดี ข้อด้อยและปัจจัยเสี่ยงในการเข้าทำรายการ สรุปได้ดังนี้

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการซื้อขายสินทรัพย์นี้ เป็นรายการที่ทำผ่านบุคคลที่เกี่ยวข้อง และได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ราชการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อได้รับการอนุมัติรายการนี้ ทั้งนี้ในการพิจารณาผลกระทบในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาการเงินอิสระ มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวอาจมองได้ว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง เนื่องจาก

1. ขั้นตอนการดำเนินการของ PHHC ในการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องในครั้งนี้มีความเสี่ยงสูง จากการจ่ายเงินค้ำมัดจำจำนวนทั้งสิ้น 150 ล้านบาทก่อนที่ทรัพย์สินจะอยู่ในสภาพที่พร้อมจะทำการซื้อขายได้
2. เงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวนรวม 150 ล้านบาท คิดเป็น 60% ของราคาซื้อขาย ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าการทำสัญญาซื้อขายที่ดินโดยทั่วไป



3. ความเสี่ยงจากการได้รับเงินจากการค้าประกันคืน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการดังกล่าว ตามสัญญาจะซื้อขาย ได้มีการมอบโฉนด (ณ วันที่ทำรายงาน ได้ปลดภาระผูกพันทั้งหมดแล้ว) และหนังสือมอบอำนาจโอนลอยที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อจะสามารถโอนที่ดินได้เอง ดังนั้น หนังสือมอบอำนาจได้มีการจัดทำขึ้นเพื่อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ PHHC เป็นเงิน 250 ล้านบาท เมื่อได้รับโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ทาง PHHC จะนำทรัพย์สินไปขาย แล้วนำเงินที่ได้รับจากการขายมาชำระเงินมัดจำที่จ่ายไปจำนวน 150 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ามีความเสี่ยงน้อยมากที่จะไม่ได้รับเงินมัดจำคืน

สำหรับกระบวนการเข้าซื้อทรัพย์สินและการเข้าทำสัญญาจะซื้อขายนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาของ PHHC เป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้อง PHHC น่าจะมีทางเลือกอื่นในการทำรายการนี้เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงต่อบริษัท

#### ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. PHHC สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว โดยการพัฒนาเป็นโครงการซีเนียร์ ทาวโฮม ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวกับที่พักอาศัย และ สถานพยาบาลของผู้สูงอายุ อันจะช่วยให้บริษัทสามารถขยายฐานลูกค้าในธุรกิจ Senior Housing ให้ครอบคลุมทั้งกลุ่มลูกค้าระดับบน ระดับกลาง และระดับกลางค่อนข้างต่ำ และยังช่วยให้ชื่อเสียงของบริษัทในธุรกิจ Senior Housing เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น การพัฒนาโครงการดังกล่าวจะถือเป็นหนึ่งใน Pilot Project ของประเทศไทย นอกเหนือจากโครงการ JIN Wellbeing รังสิตซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าสูงวัยระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงขึ้นไป ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากลักษณะของสังคมไทยที่เปลี่ยนแปลงไปและสัดส่วนของผู้สูงวัยที่มีจำนวนมากขึ้นทุกวันในสังคมไทย
2. การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้จะช่วยลดต้นทุนและร่นระยะเวลาในการก่อสร้าง ทั้งนี้จากการตรวจสอบพบว่า สิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ยังมีโครงสร้างที่แข็งแรงและสามารถนำมาพัฒนาต่อได้ทันทีโดยไม่ต้องทำ EIA (Environmental Impact Assessment) ตามพ.ร.บ.สิ่งแวดล้อมฯ เนื่องจากโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรกเมื่อเดือนสิงหาคม 2535 ก่อนมีการประกาศใช้เรื่องการขอ EIA ตามพรบ.สิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนตุลาคม 2535 โครงการดังกล่าวสามารถเร่งการสร้างให้เสร็จ และสามารถเริ่มทำรายได้ให้แก่บริษัทได้ภายในปี 2561 โดยมีต้นทุนก่อสร้างที่ต่ำกว่าการก่อสร้างเองขึ้นใหม่ ปัจจุบัน การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 2 อาคาร รวมทั้งอาคารสโมสร และจอดรถ เป็นไปอย่างถูกต้อง ได้ขอคำรับรองจากวุฒิสถาปนิก และ วุฒิสถาปนิก ว่ามีการออกแบบที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายอาคาร ตามพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 และข้อกำหนดพื้นฐานด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีลักษณะโครงการไม่ได้ด้อยกว่าโครงการที่ได้ผ่าน EIA
3. ผลการศึกษาข้อมูลทางการเงิน ตามแผนธุรกิจของ PHHC ในกรณี Best case และการปรับสมมติฐานของการขาย ทั้งราคาและระยะเวลาการขายอย่างระมัดระวัง เมื่อเทียบกับธุรกิจใกล้เคียง โดยลดราคาขายจากกรณี Best case 5% และขยายระยะเวลาการขายเป็น 18 เดือน และ 24 เดือน ในกรณี Base case และ Worst case ตามลำดับ

ที่ปรึกษาการเงินอิสระประมาณผลตอบแทนจากโครงการได้ดังนี้

ผลตอบแทนของ โครงการ	เฉพาะเฟสที่ 1		รวมทั้งโครงการ	
	NPV (ล้านบาท)	IRR (%)	NPV (ล้านบาท)	IRR (%)
Best Case	53.32	25.61%	87.24	39.36%
Base Case	12.65	6.26%	46.56	11.88%
Worst Case	8.25	5.13%	42.17	9.70%

จากการประมาณการผลตอบแทนสำหรับโครงการ PHHC จะสามารถทำกำไรจากเฟสที่ 1 ได้ โดยมีมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน (Net Present Value) ประมาณ 8 ถึง 53 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราผลตอบแทน (IRR) ประมาณ ร้อยละ 5 ถึง ร้อยละ 25 และยังมีที่ดินเหลืออีกประมาณครึ่งหนึ่งสำหรับพัฒนาโครงการในเฟสต่อไปโดยไม่มีต้นทุน

#### ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- โครงการที่จะพัฒนาตามแผนปัจจุบัน เป็นโครงการเฉพาะเฟสแรกซึ่งจะประกอบด้วยที่พักอาศัยแบบอาคารชุด 2 อาคาร และ ศูนย์บริการ Wellness Center บนพื้นที่ประมาณ 4-0-39 ไร่ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 51% ของเนื้อที่ทั้งหมด (ไม่รวมอาคารพาณิชย์) ในขณะที่การซื้อที่ดินในรายการนี้เป็นการซื้อที่ดินแบบเหมารวมทั้งแปลง ในกรณีที่ PHHC พัฒนาเฉพาะโครงการในเฟสแรก โดยที่ไม่พัฒนาที่ดินในเฟสต่อไป ในขณะที่ได้จ่ายเงินครอบคลุมทุกเฟส จะทำให้บริษัทมีต้นทุนการเสียโอกาส (opportunity cost) จากการลงทุนในที่ดินซึ่งไม่ก่อให้เกิดรายได้ อย่างไรก็ตาม PHHC มีโครงการต่อเนื่องที่จะก่อสร้างโรงพยาบาลพักฟื้นและกายภาพบำบัด (Rehabilitation Hospital) และ อาคารดูแลผู้สูงอายุ ในเฟสต่อไป ภายในระยะเวลา 1-2 ปี เนื่องจากเป็นการรักษาพยาบาล และให้บริการผู้สูงอายุ อันเป็นจุดมุ่งหมาย และจุดเด่น ของธุรกิจของบริษัท
- ข้อดีของที่ดินหรือตัวสินทรัพย์ที่ได้มาเพื่อพัฒนาโครงการ อันประกอบด้วย
  - ปัญหาด้านการเข้าถึงโครงการ ซึ่งโดนบดบังด้วยอาคารพาณิชย์เก่า รวมถึงปัญหามลภาวะ กลิ่น เสียง จากที่อยู่อาศัยที่อยู่รอบข้าง
  - ทำเลที่ตั้งของอาคารไม่ได้อยู่ในแนวรถไฟฟ้า ซึ่งทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดลดน้อยกว่าคู่แข่งที่อยู่ในการทำแนวรถไฟฟ้า
  - ปัญหาผู้บุกรุก และผู้เช่าอาคารบางส่วน เช่น คาร์แคร์ ร้านขายของเก่า บ้านพักคนงาน ซึ่งมีอยู่ในโครงการที่ถูกทิ้งร้าง (ปัจจุบันทางบริษัทแจ้งว่าผู้บุกรุกดังกล่าวได้ย้ายออกไปหมดแล้ว)
  - ปัญหาการเจรจาซื้อบ้านพักอาศัยหลังหนึ่งซึ่งสร้างเป็นลักษณะถาวรตรงกลางพื้นที่ ซึ่งไม่ได้อยู่ในที่ดินของโครงการ ซึ่งอาจมีปัญหาในอนาคต เช่น การตอกกันพื้นที่เช่าออกในลักษณะที่เป็นภาระจ่ายอม เป็นต้น (ปัจจุบันทางบริษัทแจ้งว่าบ้านหลังดังกล่าวใช้ทางเข้าออกโดยใช้สะพานข้ามคลองสาธารณะ จึงไม่มีปัญหาการรอนสิทธิ)
  - ปัญหามลภาวะจากคลองสาธารณะประโยชน์ และแนวถนน/สะพานเชื่อมภายในโครงการ ซึ่งต้องปรับปรุงสภาพ

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากการต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามพรบ.สิ่งแวดล้อม โดยที่โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเดิมเมื่อ 25 สิงหาคม 2535 จึงไม่ต้องขออนุญาตในการทำ EIA เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวถูกประกาศใช้มาตั้งแต่ตุลาคม 2535 หลังจากการได้รับใบอนุญาตแล้ว ปัจจุบันโครงการได้รับใบตรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารที่ยื่นแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2561 (ยผ.1) เพื่อการรักษาสิทธิใบอนุญาตก่อสร้างเดิม และได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตริ (ยผ. 4) ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 ได้มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ (ยผ.1) อีกครั้ง เพื่อให้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตามสภาพจริงของอาคาร จำนวน 3 อาคาร เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย-จอดรถยนต์ 2 อาคารและอาคารสโมสร-จอดรถยนต์ 1 อาคาร นอกจากนั้นการออกแบบการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ยังได้รับคำรับรองจากวิศวกรระดับวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิกว่า อาคารดังกล่าวมีการออกแบบที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย และข้อกำหนดพื้นฐานด้านสิ่งแวดล้อม  
อย่างไรก็ตามการทำโครงการในเฟสต่อไป ถ้าเข้าข่ายการทำ EIA ก็ต้องขออนุญาต ซึ่งทำให้การก่อสร้างในเฟสต่อไปถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน นอกจากนั้น การทำโครงการที่ไม่ได้ผ่าน EIA นั้น PHHC ต้องทำโครงการอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายในปัจจุบัน เช่น พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2558 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ทั้งนี้เพื่อความเชื่อมั่นของลูกค้า และภาพลักษณ์ ชื่อเสียงของบริษัทในระยะยาวอีกด้วย
2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดความล่าช้า หรือใช้งบประมาณการลงทุนที่สูงขึ้น ทั้งนี้จากการประเมินโครงสร้างของตึกที่สร้าง ที่สร้างมาเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี พบว่าต้องใช้งบประมาณการปรับปรุงอีก ประมาณ 4.5 ล้านบาท หลังจากนั้น PHHC คาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างอีกประมาณ 5 เดือน จึงสามารถขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อได้  
อย่างไรก็ตาม ผู้ขายได้ให้คำมั่นและคำรับรองต่อ PHHC ที่จะปรับปรุงโครงสร้างของอาคารเดิมให้อยู่ในสภาพมั่นคงและแข็งแรงพร้อมสำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย ตามแบบที่จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นของผู้ขาย
3. ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขายที่ไม่เป็นไปตามคาด ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปิดการขายได้ตามแผนธุรกิจ เนื่องจากการขายในระยะเวลาอันรวดเร็วให้ได้ อาจต้องใช้กลยุทธ์การลดราคา ซึ่งอาจทำให้ยอดขายและกำไรไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้  
อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำประมาณการขายโดยพิจารณาจากกระแสเงินสดโดยปรับสมมติฐานการขายที่คาดว่าจะเป็นไปได้เทียบกับของบริษัทเพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามที่แสดงข้างต้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนในกรณี Worse Case ซึ่งลดราคาขายลง 5% และขายระยะเวลาขายเป็น 24 เดือน ยังมีผลตอบแทนเป็นบวก โดยมีที่ดินอีกประมาณครึ่งหนึ่งสำหรับพัฒนาต่อ โดยไม่มีต้นทุนของที่ดิน

ข้อดีข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

ในกรณีที่ THG ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจเสียโอกาสในการเข้าซื้อที่ดิน ราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างที่พร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการซีเนียร์ โฮม แคร่ ได้ภายในระยะเวลาสั้น และสามารถสร้างรายได้ให้กับ THG โครงการดังกล่าวยังจะได้รับความคาดหวังให้เป็นต้นแบบของโครงการลักษณะเดียวกัน ที่จะขยายตัวตามความต้องการตลาดในสังคมสูงอายุที่เริ่มขึ้นในประเทศไทย

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการซื้อที่ดินในครั้งนี้ PHHC ผู้จะซื้อสามารถเรียกคืนเงินมัดจำ 150 ล้านบาท ที่ชำระจาก SP&S ผู้จะขาย ตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยที่ผู้จะขายจะคืนให้ครบภายใน 7 วัน โดยปราศจากข้อโต้แย้ง เหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยงและอาจเกิดขึ้นได้คือ SP&S ไม่มีเงินคืน เนื่องจากเพิ่งถูกปลดจากการล้มละลาย และได้ใช้เงินมัดจำที่ได้รับไปดำเนินการยกเลิกการล้มละลาย และ ปลดโฉนดคืนเจ้าหน้าที่ธนาคารแล้ว อย่างไรก็ตาม PHHC ได้ถือโฉนดของโครงการ ซึ่งมีใบมอบอำนาจขาย พร้อมโอนให้แก่ PHHC ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการถือโฉนด และใบมอบอำนาจ เพื่อทำการซื้อขายทรัพย์สินในราคา 250 ล้านบาท เป็นเพียงสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้ซื้อให้สามารถทำนิติกรรมดังกล่าวได้สะดวกยิ่งขึ้น และอาจสามารถห่วงเหนี่ยวผู้ขายไม่ให้จัดการในทรัพย์สินได้สะดวกเท่าที่ควร การโอนทรัพย์สิน ซื้อขาย หรือการดำเนินการใดในกรณีที่ไม่มีเงินมัดจำคืน ยังต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจอย่างถูกต้อง และปฏิบัติตามขั้นตอนฟ้องร้องตามกฎหมายต่อไป

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ถึงแม้การเข้าทำรายการครั้งนี้มีเงื่อนไขที่ไม่มี ความสมเหตุสมผลและอาจมองได้ว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในกระบวนการซื้อทรัพย์สินและการเข้าทำ สัญญาจะซื้อจะขาย หากไม่มีกรณีการจ่ายเงินมัดจำ 150 ล้านบาทออกไปก่อน แต่เป็นการดำเนินการเข้าซื้อทรัพย์สิน ตามปกติ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีความเห็นสมควรอนุมัติรายการในครั้งนี้ได้อย่างไม่มีข้อขัดแย้งดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ได้ขออนุมัติเข้าทำรายการนี้จากผู้ถือหุ้นนี้ เหตุการณ์ได้ผ่านมาโดยที่บริษัทที่ยังไม่ได้รับความเสียหาย การไม่อนุมัติ รายการในครั้งนี้ กลับไม่เป็นผลดีกับทุกฝ่าย ทั้งยังมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ และเสียโอกาสในการนำทรัพย์สิน ที่มีต้นทุนต่ำกว่าราคาตลาดมาพัฒนาเพื่อทำรายได้และสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กลุ่มบริษัท โดยจากการประมาณการ ผลตอบแทนสำหรับโครงการ PHHC จะสามารถทำกำไรจากเฟสที่ 1 ได้ และยังมีที่ดินเหลืออีกประมาณครึ่งหนึ่งสำหรับพัฒนา โครงการในเฟสต่อไป รายได้และผลกำไรของโครงการนี้จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกลุ่มบริษัท THG และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในที่สุด

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโดยภาพรวมแล้วที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติรายการได้มา ซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องในครั้งนี

ทั้งนี้การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นฯ โดยผู้ถือหุ้นควร ศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 / 2561 ในครั้งนี้ด้วย เพื่อให้ประกอบการ พิจารณาการตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

**1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน****1.1 ลักษณะทั่วไปและที่มาของรายการ**

บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“THG”) ดำเนินธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจให้บริการทางการแพทย์ ธุรกิจการบริบาลผู้ป่วยและเครื่องมือแพทย์ (Healthcare Solution Provider) และ ธุรกิจอื่นๆ เพื่อสนับสนุนธุรกิจในกลุ่ม THG เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2560 โดยที่ THG มีการดำเนินธุรกิจการให้การบริบาลและบ้านพักผู้สูงอายุ (Senior Care and Living) ผ่านบริษัท พีริเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด (“PHHC”) ซึ่งปัจจุบันกำลังดำเนินพัฒนาโครงการ JIN Wellbeing County เป็นโครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับบริการทางการแพทย์ครบวงจร (Healthcare Mixed Used Development) ภายใต้แนวคิดที่นำเอาการดูแลสุขภาพแบบบูรณาการ (Integrated Healthcare) และแผนการดูแลสุขภาพเฉพาะบุคคล (Tailor-Made Medicine) มาผนวกกับที่พักออาศัย (Active Living) โครงการกำลังดำเนินการก่อสร้างและคาดว่าจะเริ่มทำรายได้ภายในปี 2561 โดยที่โครงการดังกล่าวมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าสูงวัยระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม จากการทำการตลาดของโครงการ JIN Wellbeing County ในระยะเวลาที่ผ่านมา พบว่าความต้องการบ้านพักผู้สูงอายุในระดับราคาปานกลางถึงปานกลางค่อนข้างต่ำอยู่ในระดับที่สูง

คณะกรรมการบริษัทของ PHHC ครั้งที่ 1/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 ได้พิจารณาอนุมัตินำเสนอโครงการ Thonburi Senior Home ประชาอุทิศ ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่พักออาศัย ของบริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด (“SP&S”) ถือหุ้นโดยกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง โครงการได้หยุดดำเนินการ และมีการก่อสร้างทิ้งไว้ จากการประสบปัญหาวิกฤติทางการเงินตั้งแต่ปี 2540 การนำโครงการนี้กลับมาพัฒนาใหม่ จะช่วยลดต้นทุนค่าก่อสร้าง และเร่งการสร้างรายได้ให้กับ THG เนื่องจากโครงการดังกล่าวสามารถนำมาพัฒนาและขาย ทำรายได้ได้สูง THG ทำรายได้ให้แก่ THG ภายในระยะเวลาอันรวดเร็ว ด้วยความได้เปรียบด้านสถานที่ตั้งที่เหมาะสม ขนาดโครงการ และราคาซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าในกลุ่มนี้

คณะกรรมการบริษัทของ THG ครั้งที่ 4/2561 ประชุมวันที่ 9 เมษายน 2561 ได้พิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตัดถนนประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร ประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 8-1-93 ไร่ พร้อมอาคารตึกสูง 11 ชั้น 1 อาคาร อาคารสูง 16 ชั้น (หยุดก่อสร้างถึงชั้น 11) 1 อาคาร และที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 0-0-32.3 ไร่ พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เพื่อพัฒนาเป็นโครงการ Thonburi Senior Home ของ PHHC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 99.9 ในราคา 250 ล้านบาท จากบริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด (“SP&S”) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551

**รายละเอียดเบื้องต้นของโครงการธนบุรี ซีเนียร์ โฮม – ประชาอุทิศ**

ตามที่คณะกรรมการบริษัทของ THG ครั้งที่ 2/2561 ประชุมวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 ได้พิจารณาอนุมัติหลักการโครงการ ดังนี้

**เฟส 1 :** เนื้อที่ 4-0-39 ไร่ เป็นโครงการชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Home) มีบริการ การดูแลสุขภาพสำหรับผู้สูงอายุ เช่น การตรวจเช็คสุขภาพ เจ้าหน้าที่ดูแล มีพื้นที่กิจกรรมต่างๆสำหรับผู้สูงอายุ มีสระว่ายน้ำ ฟิตเนส พื้นที่สีเขียว สำหรับการพักผ่อนและออกกำลังกายของผู้สูงอายุ ด้วยราคาขาย ที่ลูกค้าระดับกลาง (C+ - B) สามารถเป็นเจ้าของได้

**เฟส 2 :** เนื้อที่ 2-1-74 ไร่ เป็นโรงพยาบาลพักฟื้นและกายภาพบำบัด (Rehabilitation Hospital)

GFA = 9,500 ตรม.

**เฟส 3 :** เนื้อที่ 1-3-54 ไร่ เป็นอาคารดูแลผู้สูงอายุ (Age Care) GFA = 8,000 ตรม.

ในส่วนแรก THG จะเริ่มพัฒนาโครงการในเฟสที่ 1 เพื่อให้สามารถทำรายได้ภายในปี 2561 ดังนี้

**PHASE I: Condo** (ตามที่เสนออนุมัติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในหลักการและ ตามประมาณการของ PHHC ซึ่งว่าจ้าง บริษัท พีไอ เอสเตท จำกัด ในการจัดทำ Project Feasibility Study)

มูลค่าโครงการ : 850 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัย 11 ชั้น 2 อาคาร  
และอาคารจอดรถและ Wellness Center\*

ค่าที่ดิน : 125.45 ล้านบาท (Allocated ในเฟสที่ 1 ตามสัดส่วนของพื้นที่ก่อสร้าง)

GFA : ประมาณ 26,000 ตรม.

ต้นทุนการก่อสร้างพัฒนา : 450 ล้านบาท

ประกอบด้วย ต้นทุนค่าก่อสร้าง 400 ล้านบาท

ค่าบริหารโครงการ 34 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายการตลาด 16 ล้านบาท

รวมต้นทุนงบประมาณโครงการ : 700 ล้านบาท

ระยะเวลาการก่อสร้าง : 6 เดือน

พื้นที่ขาย : 13,696 ตรม.(428 ยูนิต)

ราคาขาย : 62,000 บาทต่อตารางเมตร – 1.98 ล้านบาทต่อยูนิต

ยอดผ่อนชำระ/ยูนิต 15,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มลูกค้า : ผู้มีรายได้ 45,000 – 46,000 บาทต่อเดือน

กำไรสุทธิ : 151 ล้านบาท \*\*

IRR : 23.29%\*\*

เริ่มเปิดขายโครงการ : ตุลาคม 2561\*\*

\*ศูนย์สุขภาพ Wellness Center สำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งจะมีบริการส่งเสริมสุขภาพ โปรแกรมการฟื้นฟูสุขภาพ โดยมีสภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่ช่วยส่งเสริมสุขภาพกายและจิตใจแก่ผู้สูงอายุพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สปา ฟิตเนส สระว่ายน้ำ

น้ำ สระธาบำบัด (Hydrotherapy) ห้องนวดแผนไทย ห้องปฐมพยาบาลฉุกเฉิน และบริการเพื่อสุขภาพครบครัน ทั้งยังมีคลาสกิจกรรมและกิจกรรมเสริมสุขภาพต่าง ๆ เพื่อให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในวัยต่างๆ และครอบครัวอย่างแท้จริง มีแพ็คเกจให้ผู้ใช้บริการเลือกได้หลากหลายตามความต้องการที่แตกต่างกัน

\*\* ผลตอบแทนมีการทบทวนใหม่ เนื่องจากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงไป

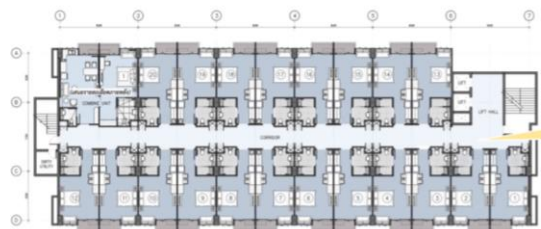
ภาพจำลอง โครงการ เฟส 1



แบบแปลนการก่อสร้าง

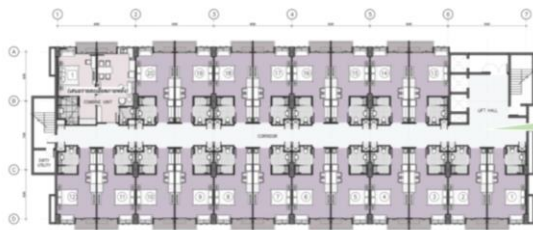


Master Plan



Residential Floor Plan : Building B

- Standard Unit (32 Sqm.) : 196 Units
- Combine Unit (64 Sqm.) : 10 Units



Residential Floor Plan : Building A

**412 Units**  
**Salable Area = 13,824 Sqm.**

- Standard Unit (32 Sqm.) : 196 Units
- Combine Unit (64 Sqm.) : 10 Units



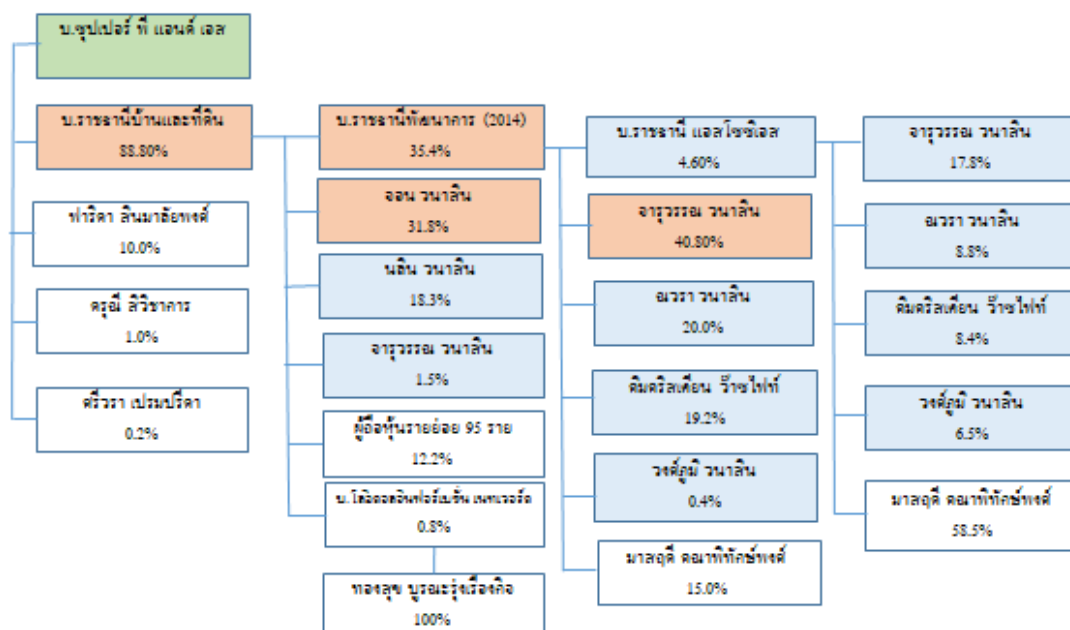
### 1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้ PHHC ดำเนินการโอนที่ดินพร้อมทรัพย์สิน และเงื่อนไขในการชำระให้แล้วเสร็จประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2561 อย่างไรก็ตาม บริษัทจะต้องดำเนินการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากการมีมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561

### 1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ	บริษัท พีริเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด (THG ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9)
ผู้ขาย	บริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด
ความสัมพันธ์	ผู้ซื้อ เป็นบริษัทย่อยของ THG ซึ่งมีผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมในนิติบุคคลผู้ขาย

การถือหุ้นของบริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด แสดงได้ดังนี้



สรุปสัดส่วนการถือหุ้นใน SP&S ของครอบครัววนาสินตามสัดส่วนที่ถือผ่านบ.ราชธานีบ้านและที่ดินและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น
นายจอน วนาสิน	28.2%
นางสาวนลิน วนาสิน	16.3%
นางจารุวรรณ วนาสิน	14.4%
นางณวรา วนาสิน	6.4%
นายคิมคริสเตียน วีชาไฟท์	6.2%
นายวงศ์ภูมิ วนาสิน	0.2%
รวม	71.7%

ผู้มีอำนาจควบคุมซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้ขายและบริษัทผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้ขาย แสดงได้ดังนี้

บ.ซูเปอร์ พี แอนด์ เอส	บ.ราชธานีบ้านและที่ดิน	บ.ราชธานีพัฒนาการ (2014)
นายบัญญัติ เหมะภูลิน	น.ส.ศิวรา เปรมปริดา น.ส.ทิพย์วรรณ รุจิโรจน์พัฒนา นายอร่าม ฉันทภิญญา น.ส.มาสฤดี คณาพิทักษ์พงศ์ นางอรวรรณยา ศรีชื่น	น.ส.มาสฤดี คณาพิทักษ์พงศ์ นายอร่าม ฉันทภิญญา น.ส.จิตาภา พุ่มพุ่ม

บุคคลเกี่ยวข้องในรายการ	ความสัมพันธ์ใน THG	ความสัมพันธ์ในผู้ขาย
นายจอน วนาสิน	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และบุตรของ นายบุญ วนาสิน (ประธานกรรมการ)	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นางสาวนลิน วนาสิน	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ และ บุตรของ นายบุญ วนาสิน และ กรรมการ	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นางจารุวรรณ วนาสิน	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และ ภรรยาของ นายบุญ วนาสิน	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นางณวรา วนาสิน	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ และ ภรรยาของ นายจอน วนาสิน	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นายคิมคริสเตียน วีชาไฟท์	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และ สามีของคุณนลิน วนาสิน	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
น.ส.มาสฤดี คณาพิทักษ์พงศ์	ผู้ถือหุ้น	กรรมการของบริษัทผู้ถือหุ้นใหญ่

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายการนี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใน THG และไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการลงมติในการทำรายการนี้ได้แก่

ผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561)	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
นางจารุวรรณ วนาสิน	85,853,562	10.11%
WJ International Hospital Management Co.,Ltd. 1/	60,000,000	7.07%
นางณวรา วนาสิน	49,872,663	5.87%
Global health Investment Co.,Ltd. 2/	43,813,340	5.16%
นายบุญ วนาสิน	5,801,848	0.68%
นางสาวมาสฤดี คณาพิทักษ์พงศ์	5,047,006	0.59%
นายจอน วนาสิน	20,837	0.00%
นางสาวนลิน วนาสิน	10,837	0.00%
รวม	250,420,093	29.49%

1/ WJ International Hospital Management Co., Ltd. ถือหุ้นใหญ่โดยนายแพทย์บุญ วนาสิน ร้อยละ 30 และนางจารุวรรณ วนาสิน ร้อยละ 60 จัดตั้งที่ประเทศฮ่องกง

2/ Global Health Investment Co., Ltd บริษัทอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของครอบครัววนาสิน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จัดตั้งที่ประเทศฮ่องกง

#### 1.4 ประเภทและขนาดของรายการ

THG มีความประสงค์ที่จะให้ PHHC ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ซื้อมรดกที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ติดถนนประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขต ทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร ประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่ตามกรรมสิทธิ์รวม 8-1-93 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสูง 11 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ยังสร้างไม่เสร็จ และ ที่ดินอีก 2 แปลง เนื้อที่ตามกรรมสิทธิ์รวม 0-0-32.3 ไร่ พร้อมอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น เพื่อพัฒนาเป็นโครงการ Thonburi Senior Home ของบริษัท PHHC ในราคารวม 250,000,000 บาท โดยซื้อจาก บริษัท ชูเปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2561 โดย THG ประมาณการเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการในเฟสแรกอีกเป็นจำนวน 450,000,000 บาท (อ้างอิงมูลค่าจากราคาประเมินมูลค่าการก่อสร้างจนเปิดเชิงพาณิชย์ได้)

#### การคำนวณขนาดรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ :

การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการในเฟสแรกเพื่อให้เปิดเชิงพาณิชย์ได้ (THG จะพิจารณาการลงทุนในเฟสต่อไปในอนาคต) คิดเป็นมูลค่ารวม 700 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เมื่อพิจารณาเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 5.0 (คิดจากทรัพย์สินรวมของ THG จำนวน 14,010 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

ทั้งนี้เมื่อรวมรายการนี้ และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ภายในรอบ 6 เดือนซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ได้แก่ การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ธนราษฎร์ทุ่งสง จำกัด (โรงพยาบาลทุ่งสง) เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 240 ล้านบาท และมูลค่าการลงทุนในโครงการประมาณ 350 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สะสม 1,290 ล้านบาท เมื่อพิจารณาเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 9.21 (คำนวณจากทรัพย์สินรวมของ THG ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 14,010 ล้านบาท) ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่ต้องดำเนินการตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปของทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ

**การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง :**

มูลค่ารายการที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องมูลค่ารวม 250 ล้านบาท

$$\begin{aligned}
 \text{NTA} &= \text{สินทรัพย์รวม} - \text{สินทรัพย์ไม่มีตัวตน} - \text{ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี} - \text{หนี้สินรวม} - \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย} \\
 & \quad (\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ THG โดยใช้งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งตรวจสอบแล้ว}) \\
 &= 14,009.71 - 82.03 - 64.45 - 5,344.91 - 261.65 \text{ ล้านบาท} \\
 &= 8,256.67 \text{ ล้านบาท}
 \end{aligned}$$

$$\text{ขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง} = \text{ร้อยละ } 3.03$$

แสดงว่าขนาดรายการมีสาระสำคัญมาก นั่นคือ ขนาดรายการ มากกว่า ร้อยละ 3 ของ NTA ต้องขออนุมัติต่อผู้ถือหุ้น โดยแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้การลงมติจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องนี้ ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง**

**1.5.1 รายละเอียดสินทรัพย์**

สินทรัพย์ที่จะซื้อเหมารวมในราคา 250 ล้านบาททั้ง 2 รายการ ประกอบด้วย

รายการที่ 1	
ประเภท	<p>ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 6 แปลง มีเนื้อที่ดินรวม 8-1-93 ไร่ มีลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านทิศใต้ติดคลองบางจาก และมีลำรางสาธารณะประโยชน์ชั้นระหว่างแปลง หน้ากว้างติดถนนประชาอุทิศประมาณ 12 เมตร, 12 เมตร (คูฝังประกอบ) และลึกประมาณ 95 เมตร</p> <p>มีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>อาคารตึกสูง 11 ชั้น (มีโครงสร้าง 11 ชั้น ยังไม่เสร็จ)</li> <li>อาคารตึกสูง 16 ชั้น (มีโครงสร้าง 11 ชั้น ยังไม่เสร็จ)</li> </ol>

ที่ตั้งทรัพย์สิน	(ไม่มีเลขที่) ตัดถนนประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร สถานที่ใกล้เคียง : อิสลามวิทยาลัยแห่งประเทศไทย ระยะทางประมาณ 150 เมตร มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ระยะทางประมาณ 1.8 กม.																																
ทางเข้าออก	ถนนสายหลักและผ่านหน้าทรัพย์สินคือ ถนนประชาอุทิศ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะ ประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีต กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 18 เมตร พร้อมทางเดินเท้า ไฟฟ้า ถนน และท่อระบายน้ำ																																
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและ สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ด้านพักอาศัย ลักษณะเป็น โครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลางเป็นส่วนใหญ่ มีอาคารสร้างเองตั้งอยู่ตามซอย ต่างๆ และมีอาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่ติดริมถนนสายหลัก																																
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดิน 6 แปลง ดังนี้ <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>เนื้อที่</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3910</td> <td>227</td> <td>2-0-87</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>13030</td> <td>516</td> <td>1-0-0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>13031</td> <td>513</td> <td>0-3-54</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>36228</td> <td>261</td> <td>0-0-52</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>36230</td> <td>239</td> <td>0-0-52</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>36232</td> <td>228</td> <td>4-0-48</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">รวม</td> <td>8-1-93</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่	1	3910	227	2-0-87	2	13030	516	1-0-0	3	13031	513	0-3-54	4	36228	261	0-0-52	5	36230	239	0-0-52	6	36232	228	4-0-48	รวม			8-1-93
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่																														
1	3910	227	2-0-87																														
2	13030	516	1-0-0																														
3	13031	513	0-3-54																														
4	36228	261	0-0-52																														
5	36230	239	0-0-52																														
6	36232	228	4-0-48																														
รวม			8-1-93																														
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด																																
เอกสารสิทธิในสิ่งปลูก สร้าง	บริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเดิมเพื่อพัฒนาโครงการอาคาร ที่อยู่อาศัย เมื่อ 25 สิงหาคม 2535 และได้มีการต่ออายุจนใช้ได้ถึง 8 กันยายน 2538 ซึ่งเป็น การขออนุญาตก่อสร้างก่อนที่พรบ.สิ่งแวดล้อมจะบังคับใช้ จึงไม่ต้องจัดทำ EIA (รายงาน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) ดังนั้นเพื่อรักษาสิทธิตามใบอนุญาตก่อสร้างเดิม จึงได้มีการยื่นขอตรวจการใช้ประโยชน์ ที่ดินของอาคารที่ยื่นแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2561 (ยผ.1)และได้รับ ใบรับแจ้งการก่อสร้าง(ยผ.4) จากกองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร และต่อมาเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตตามสภาพจริงของอาคาร จึงได้มีการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ (ยผ.1) อีกครั้งเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 ซึ่งได้รับใบ รับแจ้งการก่อสร้าง(ยผ.4) ครั้งที่ 2 เพื่อให้การอนุญาตอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 2 อาคาร รวมทั้งอาคารสโมสร และจอดรถ เป็นไปอย่างถูกต้อง แม้ว่าโครงการจะทำการก่อสร้างโดย ไม่ต้องเข้ารับการประเมิน EIA เพื่อความมั่นใจต่อผู้ซื้อ โครงการได้ขอคำรับรองจากวุฒิ																																

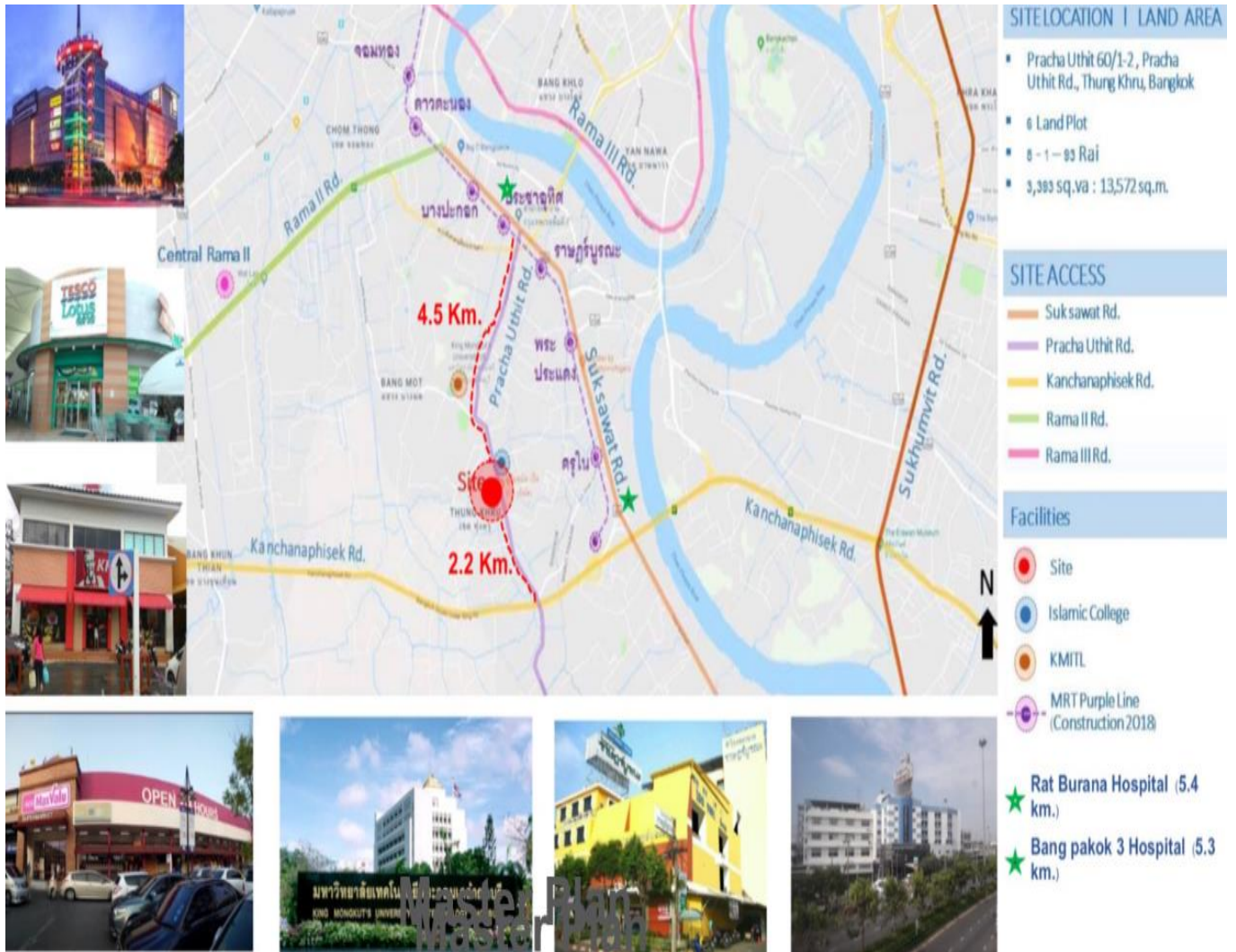
	วิศวกร และ วุฒิสถาปนิก เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2561 ว่าโครงการมีการออกแบบที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายอาคาร ตามพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 และข้อกำหนดพื้นฐานด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีลักษณะโครงการไม่ได้ดีกว่าโครงการที่ได้ผ่าน EIA
ภาวะผูกพัน	ได้ถอนจำนวนจากบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ศรีมิตร จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2561
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	ที่ดินได้รับการปรับและถมดินแล้ว มีระดับสูงและเสมอกันเป็นที่ตั้งของอาคารตึกสูง 11 ชั้น และอาคารตึกสูง 16 ชั้น จำนวน 2 หลัง ปัจจุบันอาคารหยุดดำเนินการก่อสร้างและปล่อยทิ้งร้าง

รายการที่ 2	
ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นตึกแถวสูง 3 ชั้น (มีชั้นลอยและชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 คูหา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 288/80 ซอยประชาอุทิศ 60/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร
ทางเข้าออก	ทางสาธารณะประโยชน์
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ด้านพักอาศัย ลักษณะเป็นโครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลางเป็นส่วนใหญ่ มีอาคารสร้างเองตั้งอยู่ตามซอยต่างๆ และมีอาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่ติดริมถนนสายหลัก
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23189, 23190 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ 0-0-32.3 ไร่
เอกสารสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	อ้างอิงจากหนังสือสัญญาขายที่ดิน รวม 2 โฉนด ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2533
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด
ภาวะผูกพัน	ได้ถอนจำนวนจากบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพอยุธยา จำกัด เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561

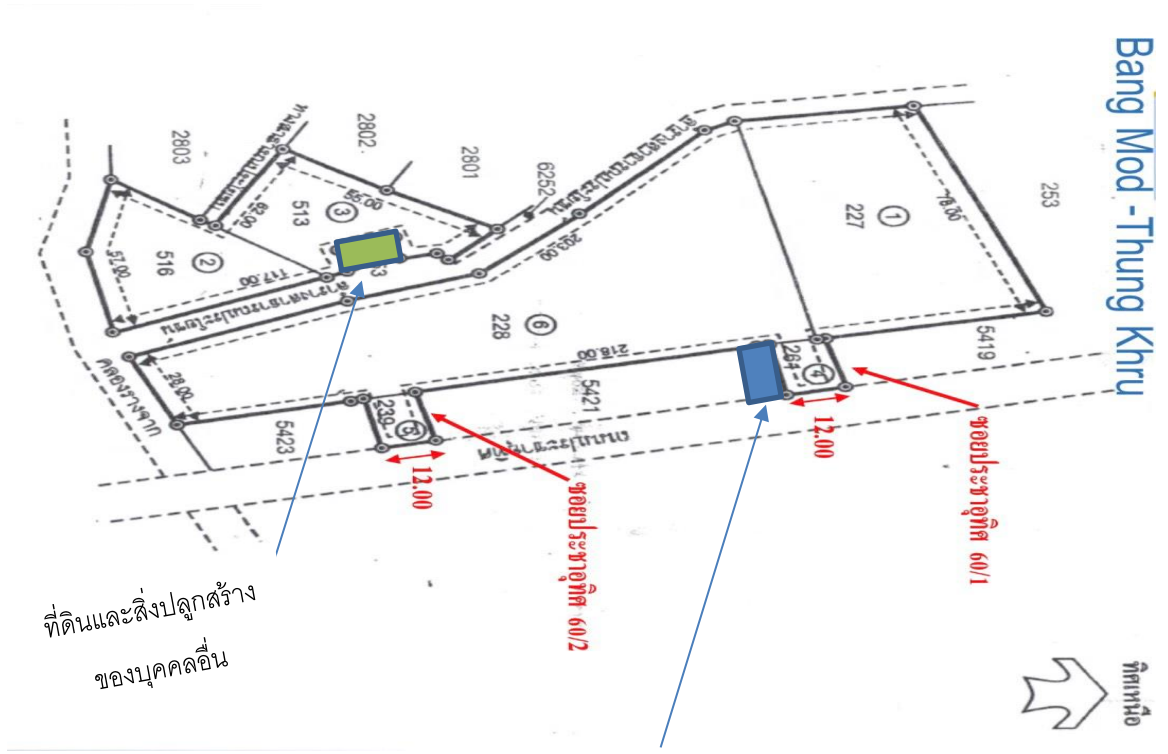
ทั้งนี้มูลค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการโอนทั้งสองฝ่ายรับผิดชอบคนละครึ่ง ส่วนค่าภาษีเงินได้ และ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ผู้ขายจะเป็นผู้ชำระ ประมาณการค่าใช้จ่ายของ PHHC เป็นจำนวน 0.6 ล้านบาท

1.5.2 สถานที่ตั้งและสภาพสินทรัพย์

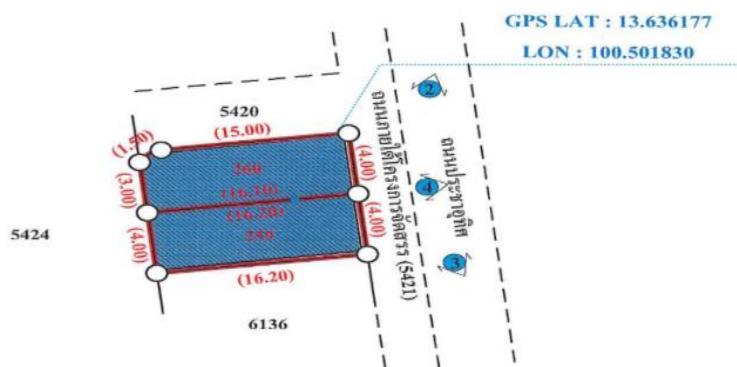
แผนที่สินทรัพย์ :



**ผังโฉนดรายการที่ 1 :**



**ผังโฉนดรายการที่ 2 :**





สภาพสินทรัพย์รายการที่ 1 :

ด้านหน้าถนนประชาอุทิศ



อาคารสูงที่ 1 สูง 11 ชั้น



อาคารที่ 2 สูง 16 ชั้น สร้างถึงชั้น 11



สภาพสินทรัพย์รายการที่ 2 :



## 1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
วันที่ทำสัญญา	31 มีนาคม 2561
คู่สัญญา	บริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด (SP&S) ผู้จะขาย บริษัท พรีเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด (PHHC) ผู้จะซื้อ
ราคาซื้อขาย	เหมารวม 250,000,000 บาท
การชำระราคา	งวดที่ 1 : 100,000,000 บาท ซึ่งผู้ขายชำระผ่านนายอร่าม ดันทัญญาไว้เรียบร้อยแล้ว งวดที่ 2 : 50,000,000 บาท ภายในวันที่ 12 เมษายน 2561 งวดที่ 3 : 100,000,000 บาท ชำระภายในวันโอนกรรมสิทธิ์หรือภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 หรือภายในระยะเวลาที่ผู้จะซื้อเห็นสมควรแจ้งให้ผู้จะขายทราบ
หน้าที่และคำรับรองของคู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้จะขายรับรองต่อผู้จะซื้อว่าผู้จะขายเป็นนิติบุคคลที่มีสถานะปกติ และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ผู้เดียวโดยปราศจากสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระติดพันใดๆ และรับทราบว่าผู้จะซื้อจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาบนที่ดินนี้ทันทีที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเสร็จสิ้นแล้ว หากไม่เป็นไปตามคำรับรองนี้ ผู้จะขายยินดีที่จะให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญานี้ได้ และคืนเงินมัดจำและเงินค่าซื้อขายที่ดินพร้อมอัตราดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี</li> <li>ผู้จะซื้อสามารถเรียกคืนเงินมัดจำที่ชำระให้แล้วได้ตลอดเวลา หากมีเหตุการณ์ที่จะทำให้เห็นว่าผู้จะขายไม่สามารถทำให้ที่ดินปลดภาระจำยอมต่างๆ หรือผู้จะซื้อไม่ได้รับอนุมัติให้ซื้อที่ดินตามสัญญานี้จากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อ หรือจากผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อ หรือจากหน่วยงานที่มีอำนาจอนุมัติหรือเพราะสาเหตุอื่นใด เมื่อผู้จะซื้อเรียกเงินคืน ผู้จะขายจะคืนให้ครบภายใน 7 วัน โดยปราศจากข้อโต้แย้ง และเพื่อเป็นประกันการชำระเงินมัดจำคืนนี้ ผู้จะขายยินยอมออกหนังสือมอบอำนาจ (การโอนลอย) เพื่อให้ผู้จะซื้อสามารถโอนที่ดินได้เอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขาย และตกลงมอบโฉนดที่ดินที่เกี่ยวข้องให้ผู้จะซื้อยึดถือไว้นับแต่วันทำสัญญานี้</li> <li>ในช่วงเวลาก่อนทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะขายตกลงจะไม่ก่อหรือยินยอมให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ ขึ้นในกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ขึ้นในที่ดิน</li> <li>นับจากวันที่ได้รับเงินมัดจำงวดที่ 1 ผู้จะขายรับรองต่อผู้จะซื้อว่าจะให้ความร่วมมือแก่ผู้จะซื้อ ในกรณีที่ผู้จะซื้อจะต้องยื่นเอกสารเพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคาร</li> </ol>

	<p>ขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา และมิเตอร์ไฟฟ้า เพื่อดำเนินการใดๆในที่ดินตามสัญญา</p> <p>5. ผู้ขายยินยอมและอนุญาตให้ผู้ซื้อเข้าไปรังวัดสอบเขตที่ดิน ปรับปรุงสภาพพื้นที่ และสำรวจตรวจสอบอาคาร ปรับปรุงอาคาร พัฒนาที่ดินตามความประสงค์ของผู้ซื้อได้</p>
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ผู้ขายตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 หรือภายในระยะเวลาที่ผู้ซื้อเห็นสมควร
ค่าภาษีอากรและอื่นๆ	ชำระค่าธรรมเนียมโอน และ ค่าอากรแสตมป์ (ถ้ามี) คนละครึ่ง ส่วนค่าภาษีเงินได้ และ ภาษีธุรกิจเฉพาะ(ถ้ามี) ผู้ขายเป็นผู้ชำระทั้งหมด
การเข้าไปในที่ดิน	ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อเข้าไปสำรวจในบริเวณที่ดินเพื่อเตรียมการก่อสร้างได้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนเข้าไปดำเนินการดังกล่าว
การผิดสัญญา	<p>ในกรณีที่ผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับคืนเงินมัดจำพร้อมดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี</p> <p>ในกรณีที่ผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำจากผู้ซื้อ โดยจะไม่ฟ้องบังคับและไม่เรียกร้องค่าเสียหายอื่นใดจากผู้ซื้ออีก</p>

(2) หนังสือรับเงินค้ำมัดจำที่ดิน	
วันที่ทำสัญญา	26 กุมภาพันธ์ 2561
ผู้ให้สัญญา	นายอร่าม ฉันทภิณญา ผู้ประสานงานและจัดหาที่ดินจัดซื้อให้กับ PHHC (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด)
สาระสำคัญ	<p>ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 นายอร่ามฯ ได้รับเงินจำนวน 100,000,000 บาท จากผู้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ 8-2-35.3 ไร่ เพื่อใช้เป็นเงินมัดจำงวดแรก โดยจะนำเงินไปชำระหนี้แทนบริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด เพื่อไม่ให้เป็นบุคคลถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือปลดจากการล้มละลายตามกฎหมาย</p> <p>เนื่องจากผู้ขายยังเป็นบุคคลล้มละลาย เพื่อให้ผู้ซื้อสามารถซื้อที่ดินได้ นายอร่ามฯ ให้คำรับรองว่า ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561 นายอร่ามฯ จะดำเนินการให้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้ขายได้รับการยกเลิกล้มละลาย</li> <li>(2) ผู้ขายเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้ผู้ซื้อในราคา 250,000,000 บาท โดยระบุว่าในวันที่ทำสัญญาซื้อขาย ผู้ขายได้รับเงินมัดจำจำนวน 100,000,000 บาท เป็นเงินมัดจำงวดแรก ส่วนเงินมัดจำงวดที่สองจำนวน 50,000,000 บาท จะชำระให้ภายในวันที่ 12 เมษายน 2561 และชำระซื้อส่วนที่เหลือจำนวน 100,000,000 บาท ภายในเดือนเมษายน 2561 หรือภายใน</li> </ol>

	<p>ระยะเวลาที่ผู้ซื้อเห็นสมควร โดยที่ดินจะต้องไม่ติดภาวะผูกพันใดๆ รวมทั้งต้องไม่มีผู้บุกรุกในที่ดิน* และต้องมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นตามที่ผู้ซื้อจะเห็นสมควรด้วย</p> <p>หากไม่สามารถดำเนินการตามที่ระบุไว้ นายอรั่มฯ จะต้องคืนเงินให้ผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเจ็ดครึ่งต่อปี โดยได้ดำเนินการให้บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด คำประกันการคืนเงิน ดังกล่าว</p>
--	---

\*ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวไม่ติดภาวะผูกพัน และ มีการดำเนินการไม่ให้ผู้บุกรุกในที่ดินเรียบร้อยแล้ว

<b>(3) หนังสือค้ำประกัน</b>	
วันที่ทำสัญญา	26 กุมภาพันธ์ 2561
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด (ผู้ค้ำประกัน / บริษัท)
สาระสำคัญ	ตามที่นายอรั่มฯ ได้รับเงินมัดจำงวดแรกจาก PHHC เพื่อดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุในหนังสือรับเงินมัดจำค่าที่ดินนั้น บริษัทยอมผูกพันตนโดยไม่มีเงื่อนไขใดที่จะค้ำประกันชนิดเพิกถอนไม่ได้ว่า หากนายอรั่มฯ ไม่ชำระหนี้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับเงินมัดจำค่าที่ดิน หรือไม่คืนเงินมัดจำงวดแรกพร้อมดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ บริษัทยินยอมชำระหนี้หนี้ทั้งจำนวนให้ผู้ซื้อจนครบทุกประการ

<b>(4) หนังสือมอบอำนาจ (มอบไว้กับผู้ซื้อพร้อมโฉนดที่ดิน) *</b>	
วันที่ทำสัญญา	2 เมษายน 2561
ผู้ให้สัญญา	ผู้มอบอำนาจ : SP&S ผู้รับมอบอำนาจ : นายสุวัฒน์ นามสมบัติ (เจ้าหน้าที่ด้านที่ดินของ PHHC ซึ่งมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท)
สาระสำคัญ	หนังสือมอบอำนาจ ให้ผู้รับมอบมีอำนาจจัดการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ PHHC เป็นเงิน 250 ล้านบาท

\*หนังสือมอบอำนาจดังกล่าว ได้มอบไว้กับผู้ซื้อพร้อมโฉนดที่ดิน เพื่อเป็นประกันการชำระเงินมัดจำคืน (เรียกในสัญญาจะซื้อจะขายว่าการโอนลอย) เพื่อให้ผู้ซื้อสามารถโอนที่ดินได้เอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขาย อย่างไรก็ตาม สำหรับในกรณีนี้ การโอนทรัพย์สิน ซื้อขาย หรือการดำเนินการใดในกรณีที่ไม่ใช่เงินมัดจำคืน ยังต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น และปฏิบัติตามขั้นตอนฟ้องร้องกันตามกฎหมาย ดังนั้นการถือโฉนด และใบมอบอำนาจดังกล่าว เป็นเพียงสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้ซื้อและผู้ขายในการทำนิติกรรมได้สะดวกยิ่งขึ้น ภายใต้วัตถุประสงค์ของใบมอบอำนาจนั้น

(5) คำรับรองการซ่อมแซมปรับปรุงอาคาร	
วันที่ทำสัญญา	6 มิถุนายน 2561
ผู้ให้สัญญา	SP&S โดย นายบัญญัติ เหมะรุฉิน (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ SP&S)
สาระสำคัญ	SP&S ขอให้คำมั่นและคำรับรองแก่ PHHC โดยจะปรับปรุงโครงสร้างของอาคารเดิมที่มีอยู่ 2 อาคาร ให้อยู่ในสภาพมั่นคงและแข็งแรงพร้อมสำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย ตามแบบที่จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นของ SP&S แต่เพียงฝ่ายเดียว

(6) คำรับรองจากวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิก	
วันที่ทำสัญญา	13 มิถุนายน 2561
ผู้ให้สัญญา	ว่าที่ร้อยตรีประทุม อ่วมเกษมมิตร (วุฒิวิศวกร) นายพัฒน์ สุวรรณสัมฤทธิ์ (วุฒิสถาปนิก)
สาระสำคัญ	ตามที่ PHHC มีความประสงค์ในการขอความคิดเห็นต่อการที่จะทำการก่อสร้าง-ตัดแปลงและปรับปรุงอาคาร ค.ส.ล. 11 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย-จอดรถยนต์ บุคคลดังกล่าวได้ให้ความเห็นว่า ถ้าเป็นอาคารหรือโครงการทั่วไปในลักษณะดังกล่าว ก็น่าจะเชื่อได้ว่ามีการออกแบบที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายอาคารตามพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 และข้อกำหนดพื้นฐานด้านสิ่งแวดล้อม จึงสามารถได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานอนุญาตได้ แต่ทั้งนี้ทางโครงการจะต้องดำเนินการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารให้ถูกต้องตามแบบและวัตถุประสงค์ที่ได้ขออนุญาตไว้เท่านั้น และต้องไม่ขัดต่อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย อาคารดังกล่าวจึงจะสามารถได้รับใบอนุญาตเปิดการใช้ (อ.6) และใบอนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดต่อไปได้

### 1.7 แหล่งที่มาของเงินทุน

PHHC จะเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก SP&S โดยใช้เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่คือ THG ซึ่งมีวงเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินต่างๆทั้งในประเทศและต่างประเทศคงเหลือเพียงพอ โดยไม่ต้องใช้หลักประกัน (clean loan) ซึ่งสามารถใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการต่างๆที่เกิดประโยชน์ได้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ ซึ่ง THG สามารถให้ PHHC กู้ได้โดยมีส่วนต่างร้อยละ 1 ในรูปของตัวสัญญาใช้เงินประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม เบิกตามจำนวนที่ใช้จริง ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน โดยเงินกู้ดังกล่าวไม่มีเงื่อนไขในการจำกัดสิทธิประโยชน์ในเรื่องการจ่ายเงินปันผลของผู้ถือหุ้น

**2 ความสมเหตุสมผล และประโยชน์ของการทำรายการ****2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ**

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“THG”) ครั้งที่ 4/2561 ประชุมวันที่ 9 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถนนประชาอุทิศ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการ ธนบุรี ซีเนียร์ โฮม ผ่านบริษัท พีริเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด (“PHHC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ THG ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยที่การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าว เป็นการซื้อที่ดินเหมารวมในราคาทั้งสิ้น 250 ล้านบาท ซึ่งเป็นการซื้อจากบริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด ซึ่งถือหุ้นใหญ่โดย บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด (ในสัดส่วนร้อยละ 88.8) นิติบุคคลดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมคือกลุ่มครอบครัววนาสิน

บริษัท ซุปเปอร์ พี แอนด์ เอส จำกัด จัดตั้งขึ้นตั้งแต่เดือนกันยายน 2533 ด้วยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ประกอบกิจการค้าที่ดิน อาคาร อาคารชุด (อ้างอิงจาก BOL) เริ่มถือครองที่ดินแปลงดังกล่าวมาตั้งแต่ปี 2535 เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัย โดยที่บริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรกเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2535 เพื่อก่อสร้างอาคารสูง 3 อาคาร และ ทาวเฮ้าส์ 3 ชั้น 9 คูหา โดยจดทะเบียนทรัพย์สินไว้กับธนาคารแห่งหนึ่ง ต่อมาด้วยวิกฤติทางการเงิน ศาลแพ่งธนบุรีได้พิพากษาให้ SP&S ล้มละลาย และได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของ SP&S ตามคดีหมายเลข ล.22/2541 เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2541 ต่อมาศาลได้มีประกาศเห็นชอบด้วยการประนอมหนี้หลังล้มละลาย และให้ยกเลิกการล้มละลายของลูกหนี้ กับให้ลูกหนี้มีอำนาจจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินของตน เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2548 ต่อมาศาลได้มีคำสั่งยกเลิกการประนอมหนี้ และพิพากษาให้ลูกหนี้ล้มละลายอีกครั้งเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2552 ดังนั้นการจัดการทรัพย์สินของ SP&S จึงอยู่ในอำนาจของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ กรมบังคับคดี ตั้งแต่นั้นมา และโครงการดังกล่าวจึงอยู่ในสภาพทิ้งร้างมาประมาณ 20 ปี

เมื่อคณะกรรมการบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“THG”) ครั้งที่ 4/2561 ประชุมวันที่ 9 เมษายน 2561 ได้เล็งเห็นศักยภาพของโครงการดังกล่าวซึ่งเดิมได้ขออนุญาตก่อสร้างไว้เป็นโครงการอาคารที่พักอาศัย สามารถนำมาพัฒนาต่อและดัดแปลงเป็นโครงการที่อยู่อาศัยและสถานดูแลผู้สูงอายุ “โครงการธนบุรี ซีเนียร์ โฮม – ประชาอุทิศ” โดยสามารถใช้ประโยชน์จากอาคารพาณิชย์ด้านหน้าเป็นสำนักงานขาย ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ในการขยายฐานลูกค้าในธุรกิจ Senior Housing ให้ครอบคลุมทั้งกลุ่มลูกค้าระดับบน ระดับกลาง และระดับกลางค่อนข้างต่ำ และยังช่วยให้ชื่อเสียงของบริษัทในธุรกิจ Senior Housing เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

## 2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

### 2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. PHHC สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว โดยการพัฒนาเป็นโครงการซีเนียร์ ทาวโฮม ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวกับที่พักอาศัย และ สถานพยาบาลของผู้สูงอายุ อันจะช่วยให้บริษัทสามารถขยายฐานลูกค้าในธุรกิจ Senior Housing ให้ครอบคลุมทั้งกลุ่มลูกค้าระดับบน ระดับกลาง และระดับกลางค่อนข้างต่ำ และยังช่วยให้ชื่อเสียงของบริษัทในธุรกิจ Senior Housing เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น การพัฒนาโครงการดังกล่าวจะถือเป็นหนึ่งใน Pilot Project ของประเทศไทย นอกเหนือจากโครงการ JIN Wellbeing รังสิตซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าสูงวัยระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงขึ้นไป ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากลักษณะของสังคมไทยที่เปลี่ยนแปลงไปและสัดส่วนของผู้สูงวัยที่มีจำนวนมากขึ้นทุกวันในสังคมไทย



2. การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้จะช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้าง ทั้งนี้จากการตรวจสอบพบว่า สิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ยังมีโครงสร้างที่แข็งแรงและสามารถนำมาพัฒนาต่อได้ทันที โดยไม่ต้องทำ EIA (Environmental Impact Assessment) ตามพ.ร.บ.สิ่งแวดล้อมฯ เนื่องจากโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรกเมื่อเดือนสิงหาคม 2535 ก่อนมีการประกาศใช้เรื่องการขอ EIA ตามพ.ร.บ.สิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนตุลาคม 2535 โครงการดังกล่าวสามารถเร่งการก่อสร้างให้เสร็จ และสามารถเริ่มทำรายได้ให้แก่บริษัทได้ภายในปี 2561 โดยมีต้นทุนก่อสร้างที่ต่ำกว่าการก่อสร้างเองขึ้นใหม่
3. จากต้นทุนการก่อสร้างที่มีความได้เปรียบ และโอกาสทางการตลาดของโครงการ ทำให้โครงการมีผลตอบแทนที่น่าสนใจ โดยมีการประเมินผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ ตามรายละเอียดใน เอกสารแนบ 3



ทั้งนี้ การประมาณการทางการเงินของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ได้มีการปรับปรุงสมมติฐานสำหรับการขายจากของบริษัท  
ดังนี้

Best Case	การขายเป็นไปตามแผนการขายของ PHHC คือ ปิดการขายทั้ง 428 หน่วยได้ใน 3 เดือน นับจากการก่อสร้างเสร็จ รายได้รวม 849 ล้านบาท ที่ราคาขาย 62,000 บาทต่อตารางเมตร
Base Case	ลดราคาขายลง 5% * และขยายระยะเวลาการขายเป็น 18 เดือน รายได้รวม 807 ล้านบาท ที่ราคาขาย 58,900 บาทต่อตารางเมตร *ราคาขายของโครงการใกล้เคียงที่นำมาเปรียบเทียบประกอบด้วย (1) Library House ประชาอุทิศ 26/7 มีราคาเสนอขายประมาณ 61,000-80,000 บาท/ตร.ม. (2) Parque พุทธบูชา 48 มีราคาเสนอขายประมาณ 67,000-85,000 บาท/ตร.ม. (3) The Privacy ของ PSH ประชาอุทิศ 23 มีราคาเสนอขายประมาณ 58,000-67,000 บาท/ตร.ม. (4) The Cube ประชาอุทิศ 37 มีราคาเสนอขายประมาณ 59,000 บาท/ตร.ม. และ (5) Issi Condo ของกลุ่มชาญอิสสระ สุขสวัสดิ์ 17 มีราคาเสนอขายประมาณ 67,000-91,000 บาท/ตร.ม.
Worst Case	การขายไม่เป็นไปตามแผนการขายของ PHHC คือขยายระยะเวลาการขายเป็น 24 เดือน โดยมีราคาขายลดลง 5% เพื่อเร่งการขาย หรืออาจเป็นการขายเหมาทั้งตึกให้บุคคลอื่นไปบริหารต่อ

ผลตอบแทนของโครงการ	เฉพาะเฟสที่ 1		รวมทั้งโครงการ **	
	NPV (ล้านบาท)	IRR (%)	NPV (ล้านบาท)	IRR (%)
Best Case	53.32	25.61%	87.24	39.36%
Base Case	12.65	6.26%	46.56	11.88%
Worst Case	8.25	5.13%	42.17	9.70%

จากการประมาณการผลตอบแทนสำหรับโครงการ PHHC จะสามารถทำกำไรจากเฟสที่ 1 ได้ โดยมีมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน (Net Present Value) ประมาณ 8 ถึง 53 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราผลตอบแทน (IRR) ประมาณ ร้อยละ 5 ถึง ร้อยละ 25 และมีที่ดินเหลืออีกประมาณครึ่งหนึ่งสำหรับพัฒนาโครงการในเฟสต่อไป

\*\*สมมติฐานหลังจากพัฒนาเฉพาะเฟสที่ 1 โดยยังไม่ทำเฟสต่อไป อาคารพาณิชย์และที่ดินส่วนที่เหลือบางส่วนขายได้ในราคา 70% ของราคาตลาด ส่วนที่ดินบางส่วนที่อยู่ด้านหลังอาจใช้ประโยชน์ไม่ได้ หรือไม่สามารถขายได้ในระยะเวลานั้น จึงไม่สามารถทำรายได้ต่อ PHHC

การประมาณการผลตอบแทนสำหรับทั้งโครงการ PHHC จะสามารถทำกำไรได้ โดยมีมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน (Net Present Value) ประมาณ 42 ถึง 87 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราผลตอบแทน (IRR) ประมาณ ร้อยละ 9 ถึง ร้อยละ 39 ตามสมมติฐานที่ไม่มีการทำโครงการในเฟสต่อไป

## 2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. โครงการที่จะพัฒนาตามแผนปัจจุบัน เป็นโครงการเฉพาะเฟสแรกซึ่งจะประกอบด้วยที่พักอาศัยแบบอาคารชุด 2 อาคาร และ ศูนย์บริการ Wellness Center บนพื้นที่ประมาณ 4-0-39 ไร่ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 51% ของเนื้อที่ทั้งหมด (ไม่รวมอาคารพาณิชย์) ในขณะที่การซื้อที่ดินในรายการนี้เป็นการซื้อที่ดินแบบเหมารวมทั้งแปลง ในกรณีที่ PHHC พัฒนาเฉพาะโครงการในเฟสแรก โดยที่ไม่พัฒนาที่ดินในเฟสต่อไป ในขณะที่ได้จ่ายเงินครอบคลุมทุกเฟส จะทำให้บริษัทมีต้นทุนการเสียโอกาส (opportunity cost) จากการลงทุนในที่ดินซึ่งไม่ก่อให้เกิดรายได้

อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารทราบว่า PHHC มีโครงการต่อเนื่องอย่างแน่นอนที่จะก่อสร้าง โรงพยาบาล พักฟื้นและกายภาพบำบัด (Rehabilitation Hospital) และ อาคารดูแลผู้สูงอายุ ในเฟสต่อไป ภายในระยะเวลา 1-2 ปี เนื่องจากการรักษาพยาบาล และให้บริการผู้สูงอายุ เป็นจุดมุ่งหมาย และจุดเด่น ของธุรกิจของบริษัท

2. ข้อดีของที่ดินหรือตัวสินทรัพย์ที่ได้มาเพื่อพัฒนาโครงการ อันประกอบด้วย
  - ปัญหาด้านการเข้าถึงโครงการ ซึ่งโดนบดบังด้วยอาคารพาณิชย์เก่า รวมถึงปัญหามลภาวะ กลิ่น เสียง จากที่อยู่อาศัยที่อยู่รอบข้าง
  - ทำเลที่ตั้งของอาคารไม่ได้อยู่ในแนวรถไฟฟ้า ซึ่งทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดลดน้อยกว่าคู่แข่งที่อยู่ในทำเลแนวรถไฟฟ้า
  - ปัญหาผู้บุกรุก และผู้เช่าอาคารบางส่วน เช่น คาร์แคร์ ร้านขายของเก่า บ้านพักคนงาน ซึ่งมีอยู่ในโครงการที่ถูกต้องทั้งร่าง
  - ปัญหาการเจรจาซื้อบ้านพักอาศัย สร้างเป็นลักษณะถาวรตรงกลางพื้นที่ ซึ่งไม่ได้อยู่ในที่ดินของโครงการ
  - ปัญหามลภาวะจากคลองสาธารณะประโยชน์ และแนวถนน/สะพานเชื่อมภายในโครงการ ซึ่งต้องปรับปรุงสภาพ

## 2.2.3 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากการต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามพรบ.สิ่งแวดล้อมฯในเฟสต่อไป ในกรณีที่เข้าข่ายต้องทำ EIA ซึ่งทำให้การก่อสร้างในเฟสต่อไปถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยที่โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเดิมเมื่อ 25 สิงหาคม 2535 จึงไม่ต้องขออนุญาตในการทำ EIA ในเฟสที่แรก เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวถูกประกาศใช้มาตั้งแต่ตุลาคม 2535 หลังจากการได้รับใบอนุญาตแล้ว ปัจจุบันโครงการได้รับใบตรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารที่ยื่นแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2561 อย่างไรก็ตามการทำ

โครงการที่ไม่ได้ผ่าน EIA นั้น PHHC ต้องทำโครงการอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายในปัจจุบัน เช่น พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2558 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ทั้งนี้เพื่อความเชื่อมั่นของลูกค้า และภาพลักษณ์ ชื่อเสียงของบริษัทในระยะยาวอีกด้วย

2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดความล่าช้า หรือใช้งบประมาณการลงทุนที่สูงขึ้น ทั้งนี้จากการประเมินโครงสร้างของตึกที่สร้าง ทั้งสร้างมาเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี พบว่าต้องใช้งบประมาณการปรับปรุงอีก จากการประเมินของกลุ่มวิศวกรโครงการ บริษัท สยาม เรมิตี จำกัด เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอผลการตรวจสอบสภาพทางกายภาพและความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร พร้อมเสนอแนะแนวทางการแก้ไข โดย บจ. สยาม เรมิตี ได้เสนอแนะให้มีการซ่อมแซมโครงสร้างคาน ท่อพื้น เสา โครงสร้างเสา และผนังในบางจุด โดยประเมินมูลค่างานซ่อมแซมทั้ง 2 อาคารที่ประมาณ 4.5 ล้านบาท ซึ่งได้มีการตกลงว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ขาย หลังจากนั้น PHHC คาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างอีกประมาณ 5 เดือน จึงสามารถขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อได้
- 3 ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขายที่ไม่เป็นไปตามคาด ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปิดการขายได้ตามแผน โดยที่ THG มีความประสงค์ต้องการเร่งยอดขายและผลตอบแทนใน PHHC ภายในปี 2561 เพื่อชดเชยกับรายได้ของโครงการ JIN Wellbeing ที่มีแนวโน้มของการขายค่อนข้างช้า อย่างไรก็ตามอาคารชุด 2 อาคารมีถึง 400 กว่ายูนิต การขายในระยะเวลาอันรวดเร็วให้ได้ ต้องใช้กลยุทธ์การลดราคา ซึ่งอาจทำให้ยอดขายและกำไรไม่เป็นไปตามที่คาด (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำสมมติฐานการขายที่คาดว่าจะเป็นไปได้เทียบกับของบริษัทเพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามข้างต้น)

## 2.3 ข้อดี ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

### 2.3.1. ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

PHHC ไม่มีความเสี่ยงจากการทำโครงการนี้และสามารถนำเงินทุนไปพัฒนาโครงการที่มีอยู่ตามแผนธุรกิจได้อย่างเต็มที่ โดย PHHC กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาเฟสแรกโครงการ JIN Wellbeing Country บนพื้นที่ 40 ไร่ และมีแผนที่จะพัฒนาพื้นที่ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 100 ไร่ เพื่อให้เป็นโครงการ Senior Living ระดับ High-end ประเภทขายขาดแบบครบวงจรแห่งแรกของประเทศ ซึ่งถือเป็นโครงการการดันแบบของประเทศไทย

### 2.3.2. ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

PHHC อาจเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการที่อาจให้ผลตอบแทนที่คุ้มทุนในกรณีที่แผนการขายและการดำเนินการเป็นไปตามเป้าหมาย ในกรณีที่ THG ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจเสียโอกาสในการเข้าซื้อที่ดิน ราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างที่พร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการชานีเยร์ โฮม แคร์ ได้ภายในระยะเวลาสั้น และสามารถสร้างรายได้ให้กับ THG โครงการดังกล่าวยังจะได้รับความคาดหวังให้เป็นต้นแบบของโครงการลักษณะเดียวกัน ที่จะขยายตัวตามความต้องการตลาด ในสังคมสูงอายุที่เริ่มขึ้นในประเทศไทย

### 2.3.3. ความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการซื้อที่ดินในครั้งนี้ PHHC จะสามารถเรียกคืนเงินมัดจำ 150 ล้านบาท ที่รับชำระจาก SP&S ตามสัญญาซื้อขาย โดยที่ผู้จะขายจะคืนให้ครบภายใน 7 วัน โดยปราศจากข้อโต้แย้ง ซึ่งโอกาสที่ SP&S จะไม่มีเงินคืนค่อนข้างสูง เนื่องจากเพิ่งถูกปลดจากการล้มละลายและได้ใช้เงินมัดจำที่ได้รับไปดำเนินการยกเลิกการล้มละลายและปลดโฉนดคืนเจ้าหนี้ต่างๆแล้ว อย่างไรก็ตาม PHHC ได้ถือโฉนดของโครงการ ซึ่งมีใบมอบอำนาจในการขายที่ดิน ให้แก่ PHHC เป็นประกัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตามการถือโฉนดที่มีใบมอบอำนาจลอย ยังมีใช้การทำนิติกรรมกรณกรรมสิทธิ์ที่ผูกพันตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ ดังนั้น PHHC ยังคงมีความเสี่ยงในการไม่ได้รับเงินมัดจำคืน

## 2.4 ประโยชน์และผลกระทบระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

THG ได้ประโยชน์ในการเข้าทำรายการซื้อขายกับ SP&S ในราคาต่ำกว่าราคาตลาด ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินอิสระ อย่างไรก็ตาม เป็นข้อสังเกตว่า สินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถทำการซื้อขายได้ตามปกติ และปล่อยทิ้งร้างมาเป็นระยะเวลาถึง 20 ปี อาจแสดงว่าไม่มีบุคคลภายนอกสามารถเข้าถึงการประมูลทรัพย์จากรมบังคับคดีได้ หรือทรัพย์สินดังกล่าวอาจมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ ซึ่งไม่เอื้อต่อบุคคลภายนอก

การเข้าทำรายการซื้อขายสินทรัพย์นี้เป็นรายการที่ทำผ่านบุคคลที่เกี่ยวข้อง และได้มีการทำสัญญาจะซื้อขายพร้อมจ่ายเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาทแล้ว รอการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อได้รับการอนุมัติรายการนี้จากผู้ถือหุ้นของ THG โดยมีลำดับเหตุการณ์ก่อนการอนุมัติจากคณะกรรมการของ THG ดังนี้

26 กุมภาพันธ์ 2561	PHHC จ่ายเงินจำนวน 100 ล้านบาทแก่นายอร่าม ฉันทภักฎญา (นายอร่าม)- กรรมการของ บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด (บ.ราชธานี) ซึ่งเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SP&S ทั้งนี้เพื่อให้ นายอร่าม ดำเนินการประสานงานให้ศาลมีคำสั่งยกเลิกการล้มละลาย SP&S และให้ SP&S เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับ PHHC โดยมี บ.ราชธานี เป็นผู้ค้ำประกัน
27 มีนาคม 2561	ศาลมีคำสั่งยกเลิกการล้มละลาย SP&S

31 มีนาคม 2561	PHHC ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ SP&S โดยให้ถือเอาว่าเงิน 100 ล้านบาทส่วนแรกที่ย้ายไปแล้วเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำตามสัญญา
11 เมษายน 2561	PHHC จ่ายเงินมัดจำที่เหลือจำนวน 50 ล้านบาทแก่ SP&S
8 พฤษภาคม 2561	โฉนดกลุ่มที่ 1 ได้รับการปลดจํานองจากธนาคาร (อ้างอิงจากหลักฐานหลังโฉนด)
17 พฤษภาคม 2561	โฉนดกลุ่มที่ 2 ได้รับการปลดจํานองจากธนาคาร (อ้างอิงจากหลักฐานหลังโฉนด)

1. การจ่ายเงิน 100 ล้านบาท เมื่อ 26 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นค่าดำเนินการเพื่อผลประโยชน์ของ SP&S บุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ SP&S ปลอดจากสถานะล้มละลายและภาระหนี้ต่างๆ โดย PHHC มีความเสี่ยงสูงมาก เนื่องจากไม่มีสิ่งค้ำประกันใดจากเงินที่จ่ายไปในช่วงเวลาดังกล่าว นอกจากการค้ำประกันโดยผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้ซื้อ

2. การจ่ายเงินให้ SP&S อีก 50 ล้านบาทเป็นเงินมัดจำงวดที่ 2 รวมเงินที่จ่ายไปจำนวน 150 ล้านบาท โดยที่เงินมัดจำตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนรวม 150 ล้านบาทคิดเป็น 60% ของราคาซื้อขาย ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าการทำสัญญาซื้อขายที่ดินโดยทั่วไป โดยที่ดินที่ทำการซื้อขายยังไม่ได้รับการปลดจํานองจากสถาบันการเงิน

3. เพื่อเป็นประกันของเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขาย SP&S ได้มอบโฉนดและหนังสือมอบอำนาจโอนลอยตามสัญญาถือไว้เป็นประกัน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการดังกล่าว ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ได้มีการมอบโฉนด (ณ วันที่ทำรายงานได้ปลดภาระผูกพันทั้งหมดแล้ว) และหนังสือมอบอำนาจโอนลอยที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อจะสามารถโอนที่ดินได้เอง ดังนั้น หนังสือมอบอำนาจได้มีการจัดทำขึ้นเพื่อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ PHHC เป็นเงิน 250 ล้านบาท หลังจากนั้นทาง PHHC จะได้นำเงินที่ได้รับจากการขายมาชำระเงินมัดจำที่จ่ายไปจำนวน 150 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ามีความเสี่ยงน้อยมากที่จะไม่ได้รับเงินมัดจำคืน

ถ้าคู่สัญญาของ PHHC เป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้อง PHHC อาจไม่จ่ายเงินมัดจำในสัดส่วนที่สูงไปก่อนโดยที่ยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขาย รวมถึงการไม่ซื้อที่ดินทั้งหมดที่ไม่ได้ก่อให้เกิดประโยชน์ทันที อาจมีการต่อรองราคาที่ดีกว่านี้ หรืออาจไม่ซื้อที่ดินแปลงนี้ โดยนำเงินไปลงทุนในส่วนอื่นที่ก่อประโยชน์มากกว่า

### 3. ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

PHHC ได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บจ.ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ และ บจ. เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชันแนล ซึ่งทั้ง 2 รายเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินสรุปได้ดังนี้

โฉนดเลขที่		ราคาประเมิน (ล้านบาท)			
		บจ. ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ (ณ 1 ก.พ.61 และ 23 เม.ย.61)	วิธีประเมิน	บจ. เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์ เนชันแนล (ณ 19 มี.ค.2561 และ 10 พ.ค.61)	วิธีประเมิน
3910	ที่ดิน	156.54 (หรือ 46,136 บาท/ตร.ว.)	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	170.15 (หรือ 50,000 บาท/ตร.ว.)	วิธีต้นทุน (Cost Approach)
13030	ที่ดิน				
13031	ที่ดิน				
36228	ที่ดิน				
36230	ที่ดิน				
36232	ที่ดิน				
	สิ่งปลูกสร้าง	177.87		165.75	
23189	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	7.65	วิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด (Market Approach)	10.40	วิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Approach)
23190	(ตึกแถว 3 ชั้น 2 คูหา)				
	รวม	342.06		346.30	

นอกจากนี้ ยังได้มีการว่าจ้างให้ บจ. สยาม เรมี่ดี จัดทำรายงานผลการสำรวจ ตรวจสอบอาคาร และเสนอแนวทางการแก้ไข สำหรับอาคารคอนโด 2 อาคาร ตั้งอยู่ ณ ซอยประชาอุทิศ 60/1 แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นอาคารที่ถูกทิ้งร้างประมาณ 20 ปี เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอผลการตรวจสอบสภาพทางกายภาพและความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร พร้อมเสนอแนะแนวทางการแก้ไข โดย บจ. สยาม เรมี่ดี แนะนำให้มีการซ่อมแซมโครงสร้างคาน ท่อพื้น เสา โครงสร้างเสา และผนังในบางจุด โดยประเมินมูลค่างานซ่อมแซมทั้ง 2 อาคารที่ประมาณ 4.5 ล้านบาท

รายละเอียดมูลค่าประเมินทรัพย์สิน เป็นดังนี้

- **มูลค่าประเมิน โดย บจ. ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์**

สำหรับส่วนที่เป็นที่ดินจำนวน 6 แปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บจ. ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ เลือกใช้วิธีการประเมินค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะตัว

ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการหามูลค่า ประกอบด้วย

ทรัพย์สิน	ทรัพย์สินประเมิน	(1)	(3)	(4)	(6)
ลักษณะ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยประชาอุทิศ 60/1	ติดถนนประชาอุทิศ	ติดซอยประชาอุทิศ 69 แยก 15	ติดถนนประชาอุทิศ (ใกล้ซอยประชาอุทิศ 15)	ติดซอยประชาอุทิศ 54 แยก 6
เนื้อที่ (ไร่)	8-1-93	0-1-11	2-0-0	4-0-0	3-1-96
หัก เนื้อที่ดินถูกรอนสิทธิหรือ ตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่น	0	0	0	0	0
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
หน้ากว้างxลึก (ม.)	24x567.17	10x44.4	60x53.33	40x160	86x64.93
สัดส่วน-หน้ากว้าง / ความลึก (เท่า)	0.04	0.23	1.13	0.25	1.32
ระดับดิน	สูงกว่าถนน 0.30 ม.	เสมอนถนน	ต่ำกว่าถนน ประมาณ 1.00 ม.	ถมแล้วเสมอ ถนน	ถมแล้วเสมอ ถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต
ความกว้าง (ม.)	12.00	12.00	4.00	12.00	4.00

ทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน ประเมิน	(1)	(3)	(4)	(6)
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีเหลือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีเหลือง
ประโยชน์สูงสุด	พื้นที่เพื่อการ อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยและ พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยและ พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยและ พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยและ พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	-	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	99,099	33,750	120,000	30,000
ประมาณการราคาหลังเจรจา ต่อรอง (บาท/ตร.ว.)	-	94,434	32,263	114,240	28,300

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินเปล่า) ใช้วิธีปรับแก้ราคาตลาดตามปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน แล้วนำมาหารราคาของทรัพย์สินที่ต้องการประเมินด้วยการให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบแต่ละรายการตามความใกล้เคียงระหว่างทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ต้องการประเมิน ดังนี้

การเปรียบเทียบเพื่อให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก							
หัวข้อ	รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมิน มูลค่า
			(1)	(3)	(4)	(6)	
ทำเลที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งทั่วไป	20	7	6	8	6	7
	สภาพแวดล้อม	10	7	6	8	6	7
ลักษณะกายภาพ	เนื้อที่ดิน	10	9	8	6	7	5
	รูปร่างที่ดิน	5	8	7	7	7	2
	หน้ากว้างxความลึก	5	5	8	5	8	2
	ระดับที่ดิน	10	5	5	6	5	6
สาธารณูปโภค	ถนนผ่านหน้าที่ดิน	10	8	6	8	6	8
	สิทธิการใช้ทาง	10	9	7	9	7	9



การเปรียบเทียบเพื่อให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก							
หัวข้อ	รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมิน มูลค่า
			(1)	(3)	(4)	(6)	
	ไฟฟ้า	0	6	6	6	6	6
	น้ำใช้	0	7	7	7	7	7
การใช้ประโยชน์ สูงสุด/ข้อจำกัด	ความเหมาะสมการใช้ ประโยชน์สูงสุด	10	7	6	8	6	7
	สภาพคล่อง	10	5	7	8	7	8
	ข้อจำกัดทางกฎหมาย	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก		100	705	645	750	635	660
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			0.9362	1.0233	0.8800	1.0394	1.0000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว			88,046	33,013	100,531	29,414	-
การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก			15.87%	47.62%	7.94%	28.57%	100.00%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก			14,033	15,720	7,959	8,404	46,136
มูลค่าที่ประเมิน (บาท/ตร.ว.)							46,136

หมายเหตุ: 1-2 ต่ำ / 3-4 พอใช้ / 5-6 ปานกลาง / 7-8 ดี / 9-10 ดีมาก

ในการประเมินมูลค่าอาคารตามราคาต้นทุน คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

	อาคารชุดพักอาศัยสูง 11 ชั้น			
	ต้นทุนการก่อสร้างอาคารใหม่		สัดส่วนงาน ณ ปัจจุบัน (%)	มูลค่างาน (ล้านบาท)
	สัดส่วนงาน (%)	มูลค่างาน (ล้านบาท)		
งานฐานราก	10%	18.10	100%	18.10
งานคานคอดิน	5%	9.05	100%	9.05
งานโครงสร้าง	10%	18.10	100%	18.10
งานโครงหลังคา	5%	9.05	70%	6.33

	อาคารชุดพักอาศัยสูง 11 ชั้น			
	ต้นทุนการก่อสร้างอาคารใหม่		สัดส่วนงาน ณ ปัจจุบัน (%)	มูลค่างาน (ล้านบาท)
	สัดส่วนงาน (%)	มูลค่างาน (ล้านบาท)		
งานมุงหลังคา	5%	9.05	70%	6.33
งานก่ออิฐ	10%	18.10	70%	12.67
งานติดตั้งวงกบประตู-หน้าต่าง	5%	9.05	0%	0
งานฉาบผนัง	10%	18.10	20%	3.62
งานเทพื้น	10%	18.10	50%	9.05
งานติดตั้งบานประตู-หน้าต่าง	5%	9.05	0%	0
งานฝ้าเพดาน	5%	9.05	0%	0
งานระบบไฟฟ้า	4%	7.24	0%	0
งานระบบประปา	3%	5.43	0%	0
งานติดตั้งสุขภัณฑ์	3%	5.43	0%	0
งานทาสี	7%	12.67	0%	0
งานเก็บงาน	3%	5.43	0%	0
<b>รวม</b>	<b>100%</b>	<b>180.97</b>	<b>46%</b>	<b>83.24</b>
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				<b>0.00</b>
<b>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)</b>				<b>83.24</b>

	อาคารชุดพักอาศัยสูง 16 ชั้น			
	ต้นทุนการก่อสร้างอาคารใหม่		สัดส่วนงาน ณ ปัจจุบัน (%)	มูลค่างาน (ล้านบาท)
	สัดส่วนงาน (%)	มูลค่างาน (ล้านบาท)		
งานฐานราก	10%	27.43	100%	27.43
งานคานคอดิน	5%	13.71	100%	13.71
งานโครงสร้าง	10%	27.43	70%	19.20
งานโครงหลังคา	5%	13.71	0%	0

	อาคารชุดพักอาศัยสูง 16 ชั้น			
	ต้นทุนการก่อสร้างอาคารใหม่		สัดส่วนงาน ณ ปัจจุบัน (%)	มูลค่างาน (ล้านบาท)
	สัดส่วนงาน (%)	มูลค่างาน (ล้านบาท)		
งานมุงหลังคา	5%	13.71	0%	0
งานก่ออิฐ	10%	27.43	70%	19.20
งานติดตั้งวงกบประตู-หน้าต่าง	5%	13.71	0%	0
งานฉาบผนัง	10%	27.43	15%	4.11
งานเทพื้น	10%	27.43	40%	10.97
งานติดตั้งบานประตู-หน้าต่าง	5%	13.71	0%	0
งานฝ้าเพดาน	5%	13.71	0%	0
งานระบบไฟฟ้า	4%	10.97	0%	0
งานระบบประปา	3%	8.23	0%	0
งานติดตั้งสุขภัณฑ์	3%	8.23	0%	0
งานทาสี	7%	19.20	0%	0
งานเก็บงาน	3%	8.23	0%	0
<b>รวม</b>	<b>100%</b>	<b>274.29</b>	<b>35%</b>	<b>94.63</b>
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				<b>0.00</b>
<b>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)</b>				<b>94.63</b>

สาเหตุที่ผู้ประเมินไม่ได้ทำการหักค่าเสื่อมราคาสะสมเพราะค่าเสื่อมราคาของอาคารสูงสุดจะอยู่ที่ 60% และที่เหลืออีก 40% ถือเป็นมูลค่าซาก มูลค่าปัจจุบันของทั้ง 2 อาคารอยู่ที่ประมาณ 35-46% ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่าซาก จึงไม่ได้ทำการหักค่าเสื่อมราคาออกจากมูลค่าปัจจุบัน ราคาประเมินของอาคารทั้ง 2 หลังจึงเท่ากับ 177.87 ล้านบาท

ในการประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เป็นตึกแถวสูง 3 ชั้น จำนวน 2 คูหา เนื้อที่ใช้สอยรวม 520 ตร.ม. บนที่ดินเนื้อที่ 0-0-32.3 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 288/80 ซอยประชาอุทิศ 60/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ และอยู่ติดกับแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 36228 นั้น ผู้ประเมินใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมกับลักษณะของสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการหามูลค่า ประกอบด้วย

ทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน ประเมิน	(1)	(2)	(3)	(4)
ลักษณะ	ตึกแถวสูง 3 ชั้น 2 คูหา	ตึกแถวสูง 3 ชั้น 2 คูหา	ตึกแถวสูง 3 ชั้น	ตึกแถวสูง 3 ชั้น	ตึกแถวสูง 3 ชั้น 2 คูหา
ที่ตั้ง	ถนนประชาอุทิศ	ถนนประชาอุทิศ	ถนนประชาอุทิศ ซอย 72	ถนนประชาอุทิศ ซอย 97/4	ถนนประชาอุทิศ ซอย 77
เนื้อที่ (ไร่)	0-0-16.1 และ 0-0-16.2	0-0-17/คูหา	0-0-16	0-0-17.3	0-0-14/คูหา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างหลัก (ม.)	4.0x12.0 / คูหา	3.8x12.0 / คูหา	4.0x12.0	4.0x12.0	4.0x12.0/ คูหา
พื้นที่ใช้สอย	176.0 ตร.ม./ คูหา	176.0 ตร.ม./ คูหา	170.0 ตร.ม.	176.0 ตร.ม.	150.0 ตร.ม./ คูหา
อายุ (ปี)	28	30	28	6	29
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต
ความกว้าง (ม.)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	-	3.75 ล้านบาท/ คูหา	3.25 ล้านบาท	4.85 ล้านบาท	2.00 ล้านบาท/ คูหา
ประมาณการราคา หลังเจรจาต่อรอง	-	3.70 ล้านบาท/ คูหา	3.20 ล้านบาท/ คูหา	4.80 ล้านบาท/ คูหา	1.95 ล้านบาท/ คูหา

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีปรับแก้ราคาตลาดตามปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน แล้วนำมาหารราคาของทรัพย์สินที่ต้องการประเมินด้วยการให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบแต่ละรายการตามความใกล้เคียงระหว่างทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ต้องการประเมิน ดังนี้

การเปรียบเทียบเพื่อให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก							
ติ๊กแถว 3 ชั้น 1 คูหา บนโฉนดเลขที่ 23189 (เนื้อที่ 0-0-16.2 ไร่)							
หัวข้อ	รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
			(1)	(2)	(3)	(4)	
ทำเลที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งทั่วไป	20	8	7	7	7	8
	ทำเลที่ตั้งเฉพาะ	0	7	7	7	7	7
	สภาพแวดล้อม	0	7	7	7	7	7
ลักษณะกายภาพ	เนื้อที่ดิน	20	7	6	7	5	6
	สภาพอาคาร	10	5	7	8	7	7
	รูปแบบอาคาร	10	7	7	7	6	7
	พื้นที่ใช้สอย/การต่อเติม	10	7	8	7	7	8
	การตกแต่ง	10	5	6	8	7	7
สาธารณูปโภค	สิ่งอำนวยความสะดวก	0	8	8	8	8	8
การใช้ประโยชน์สูงสุด/ข้อจำกัด	ความเหมาะสมการใช้ประโยชน์สูงสุด	0	8	8	8	8	8
	สภาพคล่อง	20	6	7	8	6	7
	ข้อจำกัดทางกฎหมาย	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก		100	660	680	740	630	710
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			1.0758	1.0441	0.9595	1.1270	1.0000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว (ล้านบาท)			3.98	3.34	4.61	2.20	-
การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก			20.17%	33.61%	33.61%	12.61%	100.00%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก (ล้านบาท)			0.80	1.12	1.55	0.28	3.75
มูลค่าที่ประเมิน (ล้านบาท)							3.75

การเปรียบเทียบเพื่อให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก							
ติ๊กแถว 3 ชั้น 1 คูหา บนโหนดเลขที่ 23190 (เนื้อที่ 0-0-16.1 ไร่)							
หัวข้อ	รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมิน มูลค่า
			(1)	(2)	(3)	(4)	
ทำเลที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งทั่วไป	10	8	7	7	7	8
	ทำเลที่ตั้งเฉพาะ	10	7	7	7	7	8
	สภาพแวดล้อม	0	7	7	7	7	7
ลักษณะกายภาพ	เนื้อที่ดิน	10	7	6	7	5	6
	สภาพอาคาร	15	5	7	8	7	7
	รูปแบบอาคาร	10	7	7	7	6	7
	พื้นที่ใช้สอย/การต่อเติม	15	7	8	7	7	8
	การตกแต่ง	10	5	6	8	7	7
สาธารณูปโภค	สิ่งอำนวยความสะดวก	0	8	8	8	8	8
การใช้ประโยชน์ สูงสุด/ข้อจำกัด	ความเหมาะสมการใช้ ประโยชน์สูงสุด	0	8	8	8	8	8
	สภาพคล่อง	20	6	7	8	6	7
	ข้อจำกัดทางกฎหมาย	0	6	6	6	6	6
ผลรวมคะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก		100	640	695	745	650	725
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			1.1328	1.0432	0.9732	1.1154	1.000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว (ล้านบาท)			4.19	3.34	4.67	2.18	-
การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก			10.85%	30.74%	46.11%	12.30%	100.00%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก (ล้านบาท)			0.45	1.03	2.15	0.27	3.90
มูลค่าที่ประเมิน (ล้านบาท)							3.90

มูลค่าประเมินรวมของตึกแถว 3 ชั้น 2 คูหา เท่ากับ 7.65 ล้านบาท รวมราคาประเมินของทรัพย์สินภายใต้การทำรายการที่ประเมินโดย บจ. ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ เท่ากับ 342.06 ล้านบาท หรือสูงกว่าราคาที่ทำรายการประมาณร้อยละ 37

- **มูลค่าประเมิน โดย บจ. เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล**

สำหรับส่วนที่เป็นที่ดินจำนวน 6 แปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บจ. เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะตัว

ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการหามูลค่า ประกอบด้วย

ทรัพย์สิน	ทรัพย์สินประเมิน	(1)	(2)	(3)	(4)
ลักษณะ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนประชาอุทิศ	ติดซอยประชาอุทิศ 74/1	ติดซอยประชาอุทิศ 68	ติดซอยประชาอุทิศ 33	ติดถนนประชาอุทิศ
เนื้อที่ (ไร่)	8-1-93	2-0-0	1-0-46	0-2-51	0-1-11
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างxลึกสุด (ม.)	148x276	24x80	41x93	31x40	20x40
ระดับดิน	สูงกว่าถนน 0.30 ม.	เสมอนถนน	เสมอนถนน	เสมอนถนน	เสมอนถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต
ความกว้างถนน (ม.)	12.00	7.00	7.00	7.00	12.00
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า-ประปา	ไฟฟ้า-ประปา	ไฟฟ้า-ประปา	ไฟฟ้า-ประปา	ไฟฟ้า-ประปา
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย/ พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย/ พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย/ พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย/ พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย/ พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	30,000	37,000	50,000	90,000

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินเปล่า) ใช้วิธีปรับแก้ราคาตลาดตามปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน แล้วนำมาหารราคาของทรัพย์สินที่ต้องการประเมินด้วยการให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบแต่ละรายการตามความใกล้เคียงระหว่างทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ต้องการประเมิน ดังนี้

การเปรียบเทียบเพื่อให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก						
รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		(1)	(2)	(3)	(4)	
สภาพทำเล	20	7	7	7	8	8
การคมนาคม	10	7	7	7	8	8
สาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7
ศักยภาพการพัฒนา	5	6	7	7	8	9
เนื้อที่ดิน	5	4	4	3	3	9
สภาพที่ดิน	15	7	7	7	8	7
หน้ากว้างที่ดิน	10	5	5	6	5	5
สภาพคลอง	10	7	7	8	8	8
ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	10	7	7	7	8	8
สภาพแวดล้อม	5	7	7	7	8	7
	100	660	665	680	735	750
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)		30,000	37,000	50,000	90,000	-
ราคาเสนอขายหลังเจรจาต่อรอง (บาท/ตร.ว.)		28,500	35,150	47,500	85,500	-
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน		1.14	1.13	1.10	1.02	1.00
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว (บาท/ตร.ว.)		32,386.36	39,642.86	52,389.71	87,244.90	-
การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก		30%	30%	20%	20%	100%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก		9,715.91	11,892.88	10,477.94	17,448.98	49,535.69
มูลค่าประเมิน (บาท/ตร.ว.)						50,000.00

หมายเหตุ: 1-2 แย่มาก / 3-4 แย่ / 5-6 ปานกลาง / 7-8 ดี / 9-10 ดีมาก



ในการประเมินมูลค่าอาคาร ผู้ประเมินใช้หลักเกณฑ์การประเมินตามราคาต้นทุนทดแทนสุทธิ คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	ค่าก่อสร้าง ทดแทนใหม่ (บาท/ตร.ม.)	รวมมูลค่า (ล้านบาท)	สภาพ ก่อสร้าง ปัจจุบัน	มูลค่าตาม สภาพ ปัจจุบัน (ล้านบาท)	หัก ค่า เสื่อมราคา (ล้านบาท)	มูลค่า ประเมิน (ล้านบาท)
อาคารพักอาศัยสูง 16 ชั้น พื้นที่ ใช้สอยรวม 13,888 ตร.ม.	21,300	295.81	60%	177.49	(71.00) (หรือ 40%)	106.49
อาคารพักอาศัยสูง 11 ชั้น พื้นที่ ใช้สอยรวม 9,626 ตร.ม.	17,100	164.60	60%	98.76	(39.50) (หรือ 40%)	59.26
<b>รวมมูลค่าประเมิน</b>						<b>165.75</b>

ในการประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เป็นตึกแถวสูง 3 ชั้น จำนวน 2 คูหา เนื้อที่ใช้สอยรวม 497 ตร.ม. บนที่ดินเนื้อที่ 0-0-32.3 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 288/80 ซอยประชาอุทิศ 60/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ และอยู่ติดกับแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 36228 นั้น ผู้ประเมินใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมกับลักษณะของสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการหามูลค่า ประกอบด้วย

ทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน ประเมิน	(1)	(2)	(3)	(4)
ลักษณะ	ตึกแถวสูง 3 ชั้น 2 คูหา	ตึกแถวสูง 3 ชั้น	ตึกแถวสูง 3 ชั้น	ตึกแถวสูง 3 ชั้น 2 คูหา	ตึกแถวสูง 3 ชั้น
ที่ตั้ง	ถนนประชาอุทิศ	ถนนประชาอุทิศ	ถนนประชาอุทิศ	ถนนประชาอุทิศ	ถนนประชาอุทิศ
เนื้อที่ (ไร่)	0-0-16.1 และ 0- 0-16.2	0-0-17	0-0-22	0-0-24/คูหา	0-0-14
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	248.5/คูหา	230	230	192	160
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน	เสมอถนน ด้านหน้า	เสมอถนน ด้านหน้า	เสมอถนน ด้านหน้า	เสมอถนน ด้านหน้า	เสมอถนน ด้านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน

ทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน ประเมิน	(1)	(2)	(3)	(4)
ลักษณะถนน	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต
ความกว้าง (ม.)	12.00	6.00	8.00	6.00	12.00
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา- โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีส้ม
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	-	5.29 ล้านบาท	6.90 ล้านบาท	3.25 ล้านบาท/ คูหา	5.00 ล้านบาท

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีให้คะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขาย โดยนำมาพิจารณาลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ต้องการประเมิน ดังนี้

การเปรียบเทียบเพื่อให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก						
องค์ประกอบที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		(1)	(2)	(3)	(4)	
ขนาดเนื้อที่ (ตร.ว.)		17.0	22.0	48.0	14.0	32.3
สภาพทำเล	15	6	7	7	6	6
การคมนาคม	15	8	8	8	8	8
สาธารณูปโภค	10	8	8	8	8	8
ศักยภาพการพัฒนา	10	6	6	6	6	6
รูปแปลงที่ดิน	10	6	6	6	6	6
สภาพที่ดิน	5	7	7	7	7	7
หน้ากว้างที่ดิน	10	7	7	7	7	7
สภาพคลอง	10	6	6	6	6	6
ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	5	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	7	7
	100	680	695	695	680	680

การเปรียบเทียบเพื่อให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก						
องค์ประกอบที่พิจารณา	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		(1)	(2)	(3)	(4)	
ราคาเสนอขาย (ล้านบาท)		5.29	6.90	6.50*	5.00	-
ราคาเสนอขายหลังเจรจาต่อรอง (ล้านบาท) (ปรับลด 5%)		5.03	6.56	6.18*	4.75	-
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน		1.00	0.98	0.98*	1.00	1.00
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว (ล้านบาท)		5.03	6.41	6.04*	4.75	-
การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก		40%	10%	10%*	40%	100%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก(ล้านบาท)		2.01	0.64	0.60*	1.90	5.16
<b>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท/คูหา)</b>						<b>5.20</b>
<b>มูลค่าประเมินรวม</b>						<b>10.40</b>

ราคาประเมินของทรัพย์สินภายใต้การทำรายการที่ประเมินโดย บจ. เซ้าทีเอสเอเซีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล เท่ากับ 346.30 ล้านบาท หรือสูงกว่าราคาที่ทำรายการประมาณร้อยละ 39

#### ราคาประเมินที่ดินของราชการ

โฉนดเลขที่	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตร.ว.)	ราคารวม (ล้านบาท)
3910	2-0-87	26,000	23.06
13030	1-0-0	10,000	4.00
13031	0-3-54	10,000	3.54
36228	0-0-52	26,000	1.35
36230	0-0-52	26,000	1.35
36232	4-0-48	13,000	21.42
23189	0-0-16.2	52,000	0.84
23190	0-0-16.1	52,000	0.84
<b>รวมมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินที่ดินของราชการ</b>			<b>56.40</b>

### ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สินภายใต้การประเมิน แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ (1) ที่ดิน 6 แปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ (2) ดิ็กแถว 3 ชั้น 2 คูหา วิธีการที่ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายใช้ในการประเมินทรัพย์สินแต่ละกลุ่มเป็นวิธีเดียวกัน คือ วิธี Cost Approach สำหรับกลุ่ม (1) และวิธี Market Approach สำหรับกลุ่ม (2)

**วิธีมูลค่าต้นทุน (Cost Approach) :** หลักสำคัญคือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการคือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อม ตามอายุการใช้งาน แล้วบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารสร้างขึ้นเฉพาะส่วน เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้ อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประมาณด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

**วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) :** วิธีการนี้ เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ มูลค่าทรัพย์สินของเรา = ราคาทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทางคือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันกับที่มีการซื้อขายหรือที่เรียกว่า ข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะใกล้เคียงหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างบ้าง โดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ก็ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น แล้วจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment – Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีที่ใช้ในการประเมินทรัพย์สินกลุ่ม (2) มีความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม สำหรับกลุ่ม (1) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

- (1) ในจำนวนที่ดินเปล่าจำนวน 6 แปลงที่เป็นข้อมูลจากการสำรวจของ บจ. ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ นั้น ผู้ประเมินอิสระคัดเลือกมาใช้ในการประเมินจำนวน 4 แปลง ซึ่งบางแปลงอยู่ห่างไกลจากทรัพย์สินที่ประเมินมากกว่าแปลงที่ไม่ได้ถูกคัดเลือก และบางแปลงนอกจากอยู่ห่างไกลจากทรัพย์สินที่ประเมินแล้ว ยังอยู่ในทำเลที่ดิ็กว่าอย่างมาก คือใกล้กับสถานีรถไฟสายสีม่วงใต้ที่จะขึ้นในอนาคต ในขณะที่ที่ดินจำนวน 2 แปลงที่ไม่ได้รับการคัดเลือกอยู่ใกล้กับทรัพย์สินที่ประเมินมากกว่า ดังนั้น การคัดเลือกที่ดินเปล่าที่นำมาใช้คำนวณราคาทรัพย์สินที่ประเมินจึงมีความไม่เหมาะสม เพราะทำให้ราคาประเมินที่ได้ของทรัพย์สินที่ประเมินสูงขึ้น
- (2) ในการประเมินราคาที่ดินทั้ง 6 แปลง ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายได้ประเมินให้ราคาแต่ละแปลงมีมูลค่ายุติธรรมที่ไม่เท่ากัน โดย บจ. ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ ประเมินราคาประมาณ 46,000 บาท/ตร.ว. ในขณะที่ บจ. เข้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ประเมินราคาประมาณ 50,000 บาท/ตร.ว. อย่างไรก็ตาม แปลงที่อยู่ด้านในมีโฉนดแยก

ต่างหาก (โฉนดที่ดินแปลงที่ 13030 และ 13031) และมีลักษณะที่เป็นที่ไม่มีทางออกสาธารณะ ควรถูกด้อยค่าจากราคาตลาด นอกจากนี้ ในการพัฒนาอาคารที่พักอาศัยทั้ง 2 หลัง ยังไม่มีความจำเป็นต้องซื้อที่แปลงหลังเพิ่ม ซึ่งเมื่อโครงการพัฒนาแล้วเสร็จ จะยิ่งส่งผลให้มูลค่าที่ดินของแปลงที่อยู่ด้านในด้อยค่าลงอีก อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินอิสระแจ้งว่าผู้ว่าจ้างไม่ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของอาคารที่จะพัฒนาอย่างเพียงพอจึงจำเป็นต้องสันนิษฐานว่าจำเป็นต้องใช้ที่ดินทุกแปลงในการพัฒนาโครงการ

- (3) พื้นที่ใจกลางทรัพย์สินที่ถูกประเมินมีที่อยู่อาศัยของบุคคลภายนอกรายหนึ่งตั้งอยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้ทรัพย์สินที่ประเมินอาจถูกรอนสิทธิจากการต้องเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นได้ (ผู้ประเมินราคาทั้งสองแห่งไม่มีการแสดงความเห็นต่อพื้นที่ดังกล่าว)
- (4) ในการประเมินราคาอาคารร้างของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย มีความไม่สอดคล้องกันในด้านพื้นที่ของอาคาร และสัดส่วนที่สร้างเสร็จ โดย บจ. ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ ประเมินราคาบนพื้นที่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจริงในสัดส่วน 35-46% โดยไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ในขณะที่ บจ. เซาท์อีสต์เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ประเมินราคาบนพื้นที่ใช้สอยตามแบบเดิมของอาคารสูง 16 ชั้น ที่สร้างเสร็จจริงไปแค่ 11 ชั้น ในสัดส่วนที่เสร็จ 60% แล้วหักค่าเสื่อมราคา 40% นอกจากนั้นการให้คะแนนมูลค่าเปรียบเทียบตลาด และการให้คะแนนถ่วงน้ำหนักที่มีการปรับขึ้นโดยไม่มีเหตุที่แจ้ง ทำให้ผลลัพธ์ที่ได้มีความเบี่ยงเบนไป

อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาการเงินมีความเห็นว่า แม้ว่าราคาซื้อขายจะต่ำกว่าราคาของประเมินของผู้ราคาประเมินอิสระ ความสมเหตุสมผลของราคาดังกล่าว ยังไม่สามารถตัดสินความสมเหตุสมผลของรายการนี้ได้ เนื่องจากยังมีเงื่อนไขและปัจจัยอื่นที่จะต้องนำมาพิจารณาด้วย

#### 4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

##### 4.1 ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

ในการพิจารณาเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องในครั้งนี ที่ปรึกษาการเงินได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินสินทรัพย์จากผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 รายที่อยู่ในรายชื่อของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานก.ล.ต. และมีวัตถุประสงค์การประเมินเป็นสาธารณะ สรุปดังนี้

- บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

รายการ	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน
<b>กลุ่มที่ 1</b>			
1) ที่ดินเนื้อที่รวม 8-1-93 ไร่ ตารางวาละ 46,136 บาท	1 ก.พ.61	วิธีต้นทุน (cost approach)	156,539,448 บาท
2) สิ่งปลูกสร้าง			
อาคารที่ 1 สูง 11 ชั้น (เสร็จ 46%)			83,244,783 บาท
อาคารที่ 2 สูง 11 ชั้น (เสร็จ 35%)			94,629,360 บาท
<b>กลุ่มที่ 2</b>			
3) ที่ดินเนื้อที่ 0-0-32.3 ไร่ พร้อมสิ่ง ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ 2 คูหา	23 เม.ย.61	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด (Market Comparison Approach)	7,650,000 บาท
รวม			342,063,591 บาท
สัดส่วนราคาสินทรัพย์ที่ได้มา 250 ล้านบาท เทียบกับราคาประเมิน			ร้อยละ 73.09

- เข้าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

รายการ	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน
<b>กลุ่มที่ 1</b>			
1) ที่ดินเนื้อที่รวม 8-1-93 ไร่ ตารางวาละ 50,000 บาท	19 มี.ค. 61	วิธีต้นทุน (cost approach)	170,150,000 บาท
2) สิ่งปลูกสร้าง			
อาคารที่ 1 สูง 11 ชั้น (เสร็จ 60%)			165,750,000 บาท
อาคารที่ 2 สูง 11 ชั้น (เสร็จ 60%)			

รายการ	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน
กลุ่มที่ 2 3) ที่ดินเนื้อที่ 0-0-32.3 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ 2 คูหา	10 พ.ค.61	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด (Market Comparison Approach)	10,400,000 บาท
รวม			346,300,000 บาท
สัดส่วนราคาสินทรัพย์ที่ได้มา 250 ล้านบาท เทียบกับราคาประเมิน			ร้อยละ 73.85

แม้ว่าราคาทรัพย์สินที่ได้มาจะมีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน ทรัพย์สินดังกล่าวก่อนทำรายการนี้มิได้อยู่ในสถานะที่สามารถซื้อขายกันได้ทั่วไป การซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นการซื้อผ่านกรมบังคับคดี โดยพบว่าโฉนดที่ดินที่จะทำการซื้อขายในกลุ่มที่ 1 ถูกอายัดไว้ เนื่องจากก่อนการทำรายการ ผู้ขายถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย และที่ดินทั้งหมดยังมีภาระผูกพันอยู่ที่สถาบันการเงิน ดังนั้นความสมเหตุสมผลของราคายังไม่สามารถตัดสินความสมเหตุสมผลของรายการนี้ได้ เนื่องจากยังมีเงื่อนไขและปัจจัยอื่นที่จะต้องนำมาพิจารณาด้วย

#### 4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการซื้อขายสินทรัพย์นี้ เป็นรายการที่ทำผ่านบุคคลที่เกี่ยวข้อง และได้มีการทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว ราชการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อได้รับการอนุมัติรายการนี้ ทั้งนี้ในการพิจารณาผลกระทบในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาการเงิน มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวอาจมองได้ว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง เนื่องจาก

1. ขั้นตอนการดำเนินการของ PHHC ในการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องในครั้งนี้มีความเสี่ยงสูง จากการจ่ายเงินมัดจำจำนวนทั้งสิ้น 150 ล้านบาทก่อนที่ทรัพย์สินจะอยู่ในสภาพที่พร้อมจะทำการซื้อขายได้
2. เงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อขายจำนวนรวม 150 ล้านบาท คิดเป็น 60% ของราคาซื้อขาย ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าการทำสัญญาซื้อขายที่ดินโดยทั่วไป
3. ความเสี่ยงจากการได้รับเงินจากการค้าประกันคืน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการดังกล่าว ตามสัญญาจะซื้อขาย ได้มีการมอบโฉนด (ณ วันที่ทำรายงาน ได้ปลดภาระผูกพันทั้งหมดแล้ว) และหนังสือมอบอำนาจโอนลอยที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อจะสามารถโอนที่ดินได้เอง ดังนั้น หนังสือมอบอำนาจได้มีการจัดทำขึ้นเพื่อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ PHHC เป็นเงิน 250 ล้านบาท หลังจากนั้นทาง PHHC จะได้นำเงินที่ได้รับจากการขายมาชำระเงินมัดจำที่จ่ายไปจำนวน 150 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ามีความเสี่ยงน้อยมากที่จะไม่ได้รับเงินมัดจำคืน

ถ้าคู่สัญญาของ PHHC เป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้อง PHHC จะมีทางเลือกอื่นในการทำรายการนี้ เช่น ไม่จ่ายเงินมัดจำในสัดส่วนที่สูงไปก่อน โดยที่ยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ไม่ซื้อที่ดินทั้งหมดที่

ไม่ได้ก่อให้เกิดประโยชน์ทันที ต่อรองราคาที่ดีกว่านี้ หรือ ไม่ซื้อที่ดินแปลงนี้ โดยนำเงินไปลงทุนในส่วนอื่นที่ก่อประโยชน์มากกว่า

### ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. PHHC สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว โดยการพัฒนาเป็นโครงการซีเนียร์ ทาวโฮม ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวกับที่พักอาศัย และ สถานพยาบาลของผู้สูงอายุ อันจะช่วยให้บริษัทสามารถขยายฐานลูกค้าในธุรกิจ Senior Housing ให้ครอบคลุมทั้งกลุ่มลูกค้าระดับบน ระดับกลาง และระดับกลางค่อนข้างต่ำ และยังช่วยให้ชื่อเสียงของบริษัทในธุรกิจ Senior Housing เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น การพัฒนาโครงการดังกล่าวจะถือเป็นหนึ่งใน Pilot Project ของประเทศไทย นอกเหนือจากโครงการ JIN Wellbeing รังสิตซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าสูงวัยระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงขึ้นไป ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากลักษณะของสังคมไทยที่เปลี่ยนแปลงไปและสัดส่วนของผู้สูงวัยที่มีจำนวนมากขึ้นทุกวันในสังคมไทย
2. การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้จะช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้าง ทั้งนี้จากการตรวจสอบพบว่าสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ยังมีโครงสร้างที่แข็งแรงและสามารถนำมาพัฒนาต่อได้ทันที โดยไม่ต้องทำ EIA (Environmental Impact Assessment) ตามพ.ร.บ.สิ่งแวดล้อมฯ เนื่องจากโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรกเมื่อเดือนสิงหาคม 2535 ก่อนมีการประกาศใช้เรื่องการขอ EIA ตามพ.ร.บ.สิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนตุลาคม 2535 โครงการดังกล่าวสามารถเร่งการก่อสร้างให้เสร็จ และสามารถเริ่มทำรายได้ให้แก่บริษัทได้ภายในปี 2561 โดยมีต้นทุนก่อสร้างที่ต่ำกว่าการก่อสร้างเองขึ้นใหม่
3. ผลการศึกษาข้อมูลทางการเงิน ตามแผนธุรกิจของ PHHC ประมาณผลตอบแทนจากโครงการได้ดังนี้

4. ผลตอบแทน ของ โครงการ	เฉพาะเฟสที่ 1		รวมทั้งโครงการ **	
	NPV (ล้านบาท)	IRR (%)	NPV (ล้านบาท)	IRR (%)
Best Case	53.32	25.61%	87.24	39.36%
Base Case	12.65	6.26%	46.56	11.88%
Worst Case	8.25	5.13%	42.17	9.70%



จากการประมาณการผลตอบแทนสำหรับโครงการ PHHC จะสามารถทำกำไรจากเฟสที่ 1 ได้ โดยมีมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน (Net Present Value) ประมาณ 8 ถึง 53 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราผลตอบแทน (IRR) ประมาณ ร้อยละ 5 ถึง ร้อยละ 25 และมีที่ดินเหลืออีกประมาณครึ่งหนึ่งสำหรับพัฒนาโครงการในเฟสต่อไป

### ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. โครงการที่จะพัฒนาตามแผนปัจจุบัน เป็นโครงการเฉพาะเฟสแรกซึ่งจะประกอบด้วยที่พักอาศัยแบบอาคารชุด 2 อาคาร และ ศูนย์บริการ Wellness Center บนพื้นที่ประมาณ 4-0-39 ไร่ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 51% ของเนื้อที่ทั้งหมด (ไม่รวมอาคารพาณิชย์) ในขณะที่การซื้อที่ดินในรายการนี้เป็นการซื้อที่ดินแบบเหมารวมทั้งแปลง ในกรณีที่ PHHC พัฒนาเฉพาะโครงการในเฟสแรก โดยที่ไม่พัฒนาที่ดินในเฟสต่อไป ในขณะที่ได้จ่ายเงินครอบคลุมทุกเฟส จะทำให้บริษัทมีต้นทุนการเสียโอกาส (opportunity cost) จากการลงทุนในที่ดินซึ่งไม่ก่อให้เกิดรายได้ อย่างไรก็ตามจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ได้รับทราบว่า PHHC มีโครงการต่อเนื่องอย่างแน่นอนที่จะก่อสร้าง โรงพยาบาลพักฟื้นและกายภาพบำบัด (Rehabilitation Hospital) และ อาคารดูแลผู้สูงอายุ ในเฟสต่อไป ภายในระยะเวลา 1-2 ปี เนื่องจากเป็นการรักษาพยาบาล และให้บริการผู้สูงอายุ เป็นจุดมุ่งหมาย และจุดเด่น ของธุรกิจของบริษัท
2. ข้อดีของที่ดินหรือตัวสินทรัพย์ที่ได้มาเพื่อพัฒนาโครงการ อันประกอบด้วย
  - ปัญหาด้านการเข้าถึงโครงการ ซึ่งโดนบดบังด้วยอาคารพาณิชย์เก่า รวมถึงปัญหามลภาวะ กลิ่น เสียง จากที่อยู่อาศัยที่อยู่รอบข้าง
  - ทำเลที่ตั้งของอาคารไม่ได้อยู่ในแนวรถไฟฟ้า ซึ่งทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดลดน้อยกว่าคู่แข่งที่อยู่ทำเลแนวรถไฟฟ้า
  - ปัญหาผู้บุกรุก และผู้เช่าอาคารบางส่วน เช่น คาร์แคร์ ร้านขายของเก่า บ้านพักคนงาน ซึ่งมีอยู่ในโครงการที่ถูกทิ้งร้าง
  - ปัญหาบ้านพักอาศัย สร้างเป็นลักษณะถาวรตรงกลางพื้นที่ ซึ่งไม่ได้อยู่ในที่ดินของโครงการ และต้องเจรจาขอซื้อ
  - ปัญหามลภาวะจากคลองสาธารณะประโชน และแนวถนน/สะพานเชื่อมภายในโครงการ ซึ่งต้องปรับปรุงสภาพ

### ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากการต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามพรบ.สิ่งแวดล้อม โดยที่โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเดิมเมื่อ 25 สิงหาคม 2535 จึงไม่ต้องขออนุญาตในการทำ EIA เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวถูกประกาศใช้มาตั้งแต่ตุลาคม 2535 หลังจากการได้รับใบอนุญาตแล้ว ปัจจุบันโครงการได้รับใบตรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารที่ยื่นแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2561 (ยผ.1) เพื่อการรักษาสิทธิใบอนุญาต

ก่อสร้างเดิม และได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตี (ยผ. 4) ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 ได้มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ (ยผ.1) อีกครั้ง เพื่อให้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตามสภาพจริงของอาคาร จำนวน 3 อาคาร เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย-จอดรถยนต์ 2 อาคารและอาคารสโมสร-จอดรถยนต์ 1 อาคาร นอกจากนั้นการออกแบบการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ยังได้รับคำรับรองจากวิศวกรระดับวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิกว่า อาคารดังกล่าวมีการออกแบบที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายตามข้อกำหนดของกฎหมายอาคาร และ ข้อกำหนดพื้นฐานด้านสิ่งแวดล้อม

อย่างไรก็ตามการทำโครงการในเฟสต่อไป ถ้าเข้าข่ายการทำ EIA ก็ต้องขออนุญาต ซึ่งทำให้การก่อสร้างในเฟสต่อไปถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน นอกจากนั้น การทำโครงการที่ไม่ได้ผ่าน EIA นั้น PHHC ต้องทำโครงการอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายในปัจจุบัน เช่น พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2558 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ทั้งนี้เพื่อความเชื่อมั่นของลูกค้า และภาพลักษณ์ ชื่อเสียงของบริษัทในระยะยาวอีกด้วย

2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดความล่าช้า หรือใช้งบประมาณการลงทุนที่สูงขึ้น ทั้งนี้จากการประเมินโครงสร้างของตึกที่สร้าง ทั้งร่างมาเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี จากการประเมินของกลุ่มวิศวกรโครงการ บริษัท สยาม เรมิตี จำกัด เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอผลการตรวจสอบสภาพทางกายภาพและความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร พร้อมเสนอแนะแนวทางการแก้ไข โดย บจ. สยาม เรมิตี ได้เสนอแนะให้มีการซ่อมแซมโครงสร้างคาน ท่อพื้น เสา โครงสร้างเสา และผนังในบางจุด โดยประเมินมูลค่างานซ่อมแซมทั้ง 2 อาคารที่ประมาณ 4.5 ล้านบาท หลังจากนั้น PHHC คาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างอีกประมาณ 5 เดือน จึงสามารถขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อได้

อย่างไรก็ตาม ผู้ขายได้ให้คำมั่นและคำรับรองต่อ PHHC ที่จะปรับปรุงโครงสร้างของอาคารเดิมให้อยู่ในสภาพมั่นคงและแข็งแรงพร้อมสำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย ตามแบบที่จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นของผู้ขาย

3. ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขายที่ไม่เป็นไปตามคาด ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปิดการขายได้ตามแผน โดยที่ THG มีความประสงค์ต้องการเร่งยอดขายและผลตอบแทนใน PHHC ภายในปี 2561 เพื่อชดเชยกับรายได้ของโครงการ JIN Wellbeing ที่มีแนวโน้มของการขายค่อนข้างช้า อย่างไรก็ตามอาคารชุด 2 อาคารมีถึง 400 กว่ายูนิต การขายในระยะเวลาอันรวดเร็วให้ได้ ต้องใช้กลยุทธ์การลดราคา ซึ่งอาจทำให้ยอดขายและกำไรไม่เป็นไปตามที่คาด อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำประมาณการขายโดยพิจารณาจากกระแสเงินสดโดยปรับสมมติฐานการขายที่คาดว่าจะเป็นไปได้เทียบกับของบริษัทเพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามที่แสดงข้างต้น ซึ่งแสดงได้

ว่าผลตอบแทนในกรณี Worse Case ซึ่งลดราคาขายลง 5% และขยายระยะเวลาขายเป็น 24 เดือน ยังมีผลตอบแทนเป็นบวก โดยมีที่ดินอีกประมาณครึ่งหนึ่งสำหรับพัฒนาต่อ โดยไม่มีต้นทุน

ในกรณีที่ THG ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจเสียโอกาสในการเข้าซื้อที่ดิน ราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างที่พร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการซีเนียร์ โฮม แคร์ ได้ภายในระยะเวลาสั้น และสามารถสร้างรายได้ให้กับ THG โครงการดังกล่าวยังจะได้รับความคาดหวังให้เป็นต้นแบบของโครงการลักษณะเดียวกัน ที่จะขยายตัวตามความต้องการตลาดในสังคมสูงอายุที่เริ่มขึ้นในประเทศไทย

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการซื้อที่ดินในครั้งนี้ PHHC ผู้ซื้อสามารถเรียกคืนเงินมัดจำ 150 ล้านบาท ที่ชำระจาก SP&S ผู้จะขาย ตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยที่ผู้จะขายจะคืนให้ครบภายใน 7 วัน โดยปราศจากข้อโต้แย้ง เหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยงและอาจเกิดขึ้นได้คือ SP&S ไม่มีเงินคืน เนื่องจากเพิ่งถูกปลดจากการล้มละลาย และได้ใช้เงินมัดจำที่ได้รับไปดำเนินการยกเลิกการล้มละลาย และ ปลดโฉนดคืนเจ้าหน้าที่ธนาคารแล้ว อย่างไรก็ตาม PHHC ได้ถือใจของโครงการ ซึ่งมีใบมอบอำนาจขาย พร้อมโอนให้แก่ PHHC ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตามการถือใจของโครงการที่มีใบมอบอำนาจลอยมือใช้การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ผูกพันตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ การบังคับเอาทรัพย์สินดังกล่าวได้ทั้งหมดหรือไม่ นั้น ยังต้องปฏิบัติตามขั้นตอนตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ตาม จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการครั้งนี้มีเงื่อนไขที่ไม่มีความสมเหตุสมผลและอาจมองได้ว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องในกระบวนการซื้อทรัพย์สินและการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ได้ขออนุมัติเข้าทำรายการนี้จากผู้ถือหุ้นนี้ เหตุการณ์ได้ผ่านมาโดยที่บริษัทที่ยังไม่ได้รับความเสียหาย การไม่อนุมัติรายการในครั้งนี้ กลับไม่เป็นผลดีกับทุกฝ่าย ทั้งยังมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับเงินมัดจำ และเสียโอกาสในการนำทรัพย์สินที่มีต้นทุนต่ำกว่าราคาตลาดมาพัฒนาเพื่อทำรายได้และสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กลุ่มบริษัท โดยจากการประมาณการผลตอบแทนสำหรับโครงการ PHHC จะสามารถทำกำไรจากเฟสที่ 1 ได้ และยังมีที่ดินเหลืออีกประมาณครึ่งหนึ่งสำหรับพัฒนาโครงการในเฟสต่อไป รายได้และผลกำไรของโครงการนี้จะส่งผลต่อผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัท THG และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในที่สุด

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโดยภาพรวมแล้วที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติ รายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้**

ทั้งนี้การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 / 2561 ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท แอ็บโซลูท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ ภายได้ข้อสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท ตามที่กล่าวข้างต้น มีความสมบูรณ์ ครบถ้วนเป็นจริง ในสถานการณ์ที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน หากข้อมูลหรือเอกสารมีความคลาดเคลื่อนหรือไม่เป็นจริง อย่างมีนัยสำคัญ หรือสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอ็บโซลูท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

(นายวาจาสิทธิ์ ลอเสรีวานิช)

กรรมการ

(นางศุภรिता ภูวนิชย์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

## เอกสารแนบ

### 1. ข้อมูลของบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

#### 1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
วันที่จดทะเบียน	: 21 ธันวาคม พ.ศ.2537
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 34/1 ถนนอิสรภาพ แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700 โทรศัพท์ 0-2487-2000 สายด่วน 1645 โทรสาร 0-2412-7343
เว็บไซต์	: <a href="http://www.thg.co.th">www.thg.co.th</a>
ประเภทธุรกิจ	: ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาล และรับจ้างบริหารจัดการธุรกิจโรงพยาบาล
จำนวนและชนิดของหุ้น	: หุ้นสามัญจดทะเบียน จำนวน 849,080,000 หุ้น
ทุนจดทะเบียน	: 849,080,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 849,080,000 บาท จำนวน 849,080,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

#### 1.2 ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีธุรกิจหลัก แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่

- ธุรกิจให้บริการทางการแพทย์
- ธุรกิจการบริบาลผู้ป่วยและเครื่องมือแพทย์ (Healthcare Solution Provider)
- ธุรกิจอื่นๆ เพื่อสนับสนุนธุรกิจในกลุ่มบริษัทฯ

#### ธุรกิจให้บริการทางการแพทย์

##### 1) ธุรกิจรักษาพยาบาลในประเทศไทย

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาลในประเทศไทย โดยดำเนินงานผ่านบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ประกอบด้วย โรงพยาบาล เอกชนในกรุงเทพฯ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลธนบุรี โรงพยาบาลธนบุรี 2 และโรงพยาบาลเอกชนในต่างจังหวัดที่สำคัญ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลราชฎีย์อินดี จังหวัดสงขลา โรงพยาบาลอุบลรักษ์ ธนบุรี จังหวัดอุบลราชธานี และโรงพยาบาล สิริเวช จันทบุรี จังหวัดจันทบุรี มีขนาดเตียงจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 916 เตียง และสามารถรองรับผู้ป่วยนอกได้มากกว่า 5,580 คน ต่อวัน โดยเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการให้บริการทางการแพทย์ในประเทศไทย มุ่งเน้นคุณภาพการรักษาพยาบาล ควบคู่กับการส่งเสริมสุขภาพ การป้องกันโรค การฟื้นฟูสมรรถภาพของผู้ป่วย ในราคาที่ผู้ใช้บริการทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ โดยมีความพร้อมในสาขาการแพทย์ที่กว้างขวาง อาทิ อายุรกรรม กุมารเวชกรรม สูตินรีเวชกรรม จักษุ

โสตศอนาสิก ศัลยกรรมทั่วไป ศัลยกรรมกระดูกและข้อ หัวใจ ประสาทวิทยา ผิวหนังและความงาม ทันตกรรม ไตเทียม  
โรงพยาบาลภายใต้กลุ่มบริษัท มีการให้บริการที่ได้รับการยอมรับ ในระดับมาตรฐานสากล โดยได้รับการรับรองมาตรฐาน  
สถานพยาบาล (Hospital Accreditation: HA) จากสถาบันรับรอง คุณภาพสถานพยาบาล (องค์การมหาชน) เป็นการรับรอง  
ว่าโรงพยาบาลภายใต้กลุ่มบริษัท มีการจัดระบบงานที่ดี เชื่อมต่อการให้ บริการอย่างมีคุณภาพและปลอดภัย

## 2) ธุรกิจรักษาพยาบาลในต่างประเทศ

- สาธารณรัฐประชาชนจีน ดำเนินการโดย Weihai Welly Hospital Company Limited เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง  
บริษัท และ WEGO Holding Company Limited ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตอุปกรณ์ทางการแพทย์ชั้นนำของสาธารณรัฐประชาชน  
จีน โดยถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 58 และ 42 ของทุนจดทะเบียนตามลำดับ ประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชนประเภทรับ  
ผู้ป่วยไว้ค้างคืน ภายใต้ชื่อ Welly Hospital เปิดดำเนินการเต็มรูปแบบอย่างเป็นทางการ ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 ปัจจุบัน  
มีเตียงจดทะเบียน 150 เตียง และเปิดให้บริการ 130 เตียง

โรงพยาบาล Welly Hospital ตั้งอยู่ที่เขตหวนซุย มณฑลซานตง เมืองเว่ยไห่ สาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งเป็นเมือง  
ชายทะเลทาง ตอนเหนือเป็นเขตชุมชนและการค้า ได้รับความสนใจจากผู้เกษียณอายุการทำงานในการมาพักอาศัยทำให้  
โรงพยาบาลมีผู้ป่วย อย่างต่อเนื่อง ทั้งจากในมณฑลซานตง และจากมณฑลใกล้เคียง เช่น เหอเป่ย์ เฮย์หลงเจียง ฟินอิน  
เหลียวหนิง ปักกิ่ง และซานซี เป็นต้น Welly Hospital ให้บริการรักษาโรคอย่างครอบคลุมครบวงจร โดยมีรูปแบบการบริการที่  
ให้ความสำคัญต่อผู้ป่วย ด้วยความเอาใจใส่ของบุคลากรทางการแพทย์ ซึ่งเป็นการให้บริการที่แตกต่างจากโรงพยาบาลอื่นๆ  
ในสาธารณรัฐประชาชนจีน

- สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา (“ประเทศเมียนมา”) บริษัท ได้ร่วมมือกับพันธมิตรท้องถิ่น Ga Mone Pwint  
Company Limited (“GMP”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการค้าปลีกและอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา  
ดำเนินการ สร้างโรงพยาบาลขนาด 200 เตียง มูลค่า 75 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพื่อให้เป็นโรงพยาบาลในสาธารณรัฐแห่งสหภาพ  
เมียนมาที่มี มาตรฐานสากลโดยให้ชื่อว่า Ar Yu International Hospital โดยตั้งอยู่บนถนน Kyaikkasan เมืองย่างกุ้ง บนเนื้อที่  
ประมาณ 3 ไร่ ทั้งนี้บริษัทร่วมทุน ARYU International Health Care Company Limited ได้ถูกจัดตั้งขึ้นวันที่ 4 เมษายน 2560  
และได้รับ การอนุมัติสิทธิพิเศษการลงทุนจากทาง Myanmar Investment Commission (“MIC”) เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม  
2560 บริษัท ร่วมทุนนี้ ถือหุ้นโดย GMP ร้อยละ 50 ซึ่งจะลงทุนด้วยการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่ ARYU International Health  
Care Company Limited เพื่อใช้ในการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 50 ปี โดยประเมินมูลค่าเท่ากับ 25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ส่วน  
Aryu Ananta Medical Services Company Limited (ประเทศเมียนมา) ซึ่งเป็นกลุ่มแพทย์ถือหุ้นร้อยละ 10 และ ณ สิ้นปี  
2560 บริษัท ได้ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 (5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) ของทุนเรียกชำระมูลค่า 50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (จากทุน  
จดทะเบียน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) แต่ในไตรมาส 1/2561 บริษัท จะเพิ่มสัดส่วนการลงทุนเป็นร้อยละ 40 เนื่องจากเห็นว่  
การลงทุนในสาธารณรัฐ แห่งสหภาพเมียนมาเป็นโอกาสที่ดีของธุรกิจและการดำเนินงานเป็นไปตามขั้นตอนต่าง ๆ ที่กำหนด  
ไว้ คาดว่าจะก่อสร้าง Ar Yu International Hospital แล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในกลางปี 2561

### 3) ธุรกิจศูนย์ฟื้นฟูผู้ป่วย (Step-Down Care)

บริษัทฯ มีแนวคิดพัฒนาโครงการใหม่ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่โรงพยาบาลให้สามารถรองรับจำนวนผู้ป่วยที่เข้ารับการรักษา และพักฟื้นได้มากขึ้น เนื่องจากวิวัฒนาการทางการแพทย์ในปัจจุบันมีความก้าวหน้ามากขึ้น ทำให้ผู้ป่วยมีอาการหายป่วยสูงขึ้น แต่ผู้ป่วยหลายรายยังคงต้องใช้เวลาในการพักฟื้นและทำกายภาพบำบัด หากผู้ป่วยพักฟื้นในโรงพยาบาลเป็นเวลานาน แต่ไม่จำเป็นต้องได้รับการดูแลที่ซับซ้อน อาจทำให้ผู้ป่วยและครอบครัวต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการรักษาสูง แต่การกลับไปฟื้นฟูร่างกายที่บ้านอาจไม่สะดวกสำหรับผู้ดูแลเช่นกัน บริษัทฯ จึงได้ริเริ่มโครงการโรงพยาบาลศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพธนบุรี ซึ่งเป็นแนวคิดใหม่ทางด้านการแพทย์ของไทย โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการสร้างศูนย์ฟื้นฟูที่มีมาตรฐานระดับสากลสำหรับการฟื้นฟูร่างกายและกายภาพบำบัด เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ป่วยและครอบครัว ด้วยศักยภาพที่สามารถรองรับผู้ป่วยที่ส่งต่อมาจากโรงพยาบาลธนบุรีและโรงพยาบาลในเครือหรือจากโรงพยาบาลอื่นส่งผลให้โรงพยาบาลธนบุรีสามารถรับผู้ป่วยหนักเข้ามารับการรักษาดูแลได้มากยิ่งขึ้น

บริษัทฯ มีแนวคิดพัฒนาโครงการโรงพยาบาลศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพธนบุรี (ถนนบำรุงเมือง) ให้เป็นศูนย์รวมบริการด้านสุขภาพ โดยจะใช้พื้นที่ของอาคารบำรุงเมืองพลาซ่า (อาคารโซโห) ซึ่งบริษัทฯ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารดังกล่าวจากการซื้อหุ้นบริษัท บำรุงเมือง พลาซ่า จำกัด จากบริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560

โครงการดังกล่าวตั้งอยู่ที่ถนนบำรุงเมือง ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากโรงพยาบาลธนบุรีมากนัก ช่วยให้แพทย์สามารถเดินทางไปติดตามการรักษาได้สะดวก อีกทั้งยังอยู่ใกล้กลุ่มลูกค้าหลักที่ให้ความเชื่อถือในการรักษาพยาบาลของกลุ่มโรงพยาบาลธนบุรี โดยโครงการ โรงพยาบาลศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพธนบุรี (ถนนบำรุงเมือง) จะเป็นอาคารสูง 16 ชั้น (รวมที่จอดรถ 6 ชั้น) มีพื้นที่ในอาคารประมาณ 50,000 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 31,000 ตารางเมตร มีแนวคิดเป็นศูนย์ให้บริการทางการแพทย์ มีแผนตรวจรักษาผู้ป่วยนอก เช่น แผนกกายภาพบำบัด แผนกตรวจและดูแลสุขภาพ แผนกสำหรับผู้มีบุตรยาก (IVF) แผนกทางเดินอาหาร และตับ แผนกทันตกรรม แผนกชะลอวัย แผนกศัลยกรรมความงาม ศัลยกรรมแผลเล็ก และแผนกเอกซเรย์ เป็นต้น อีกทั้งยังมี ห้องพักรักษาตัวสำหรับผู้ป่วยพักฟื้น โดยคาดว่าห้องพักรักษาตัวผู้ป่วยในจะมีเตียงเปิดให้บริการในช่วงแรกประมาณ 59 เตียง นอกจากนี้ ยังมีร้านค้าสำหรับจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพ ยาและเวชภัณฑ์ต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับญาติผู้ป่วยหรือผู้รักสุขภาพ ทั้งนี้ คาดว่าโครงการโรงพยาบาลศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพธนบุรี (ถนนบำรุงเมือง) จะเริ่มเปิดให้บริการได้ภายใน ปี 2561 สำหรับบางแผนกก่อน

อย่างไรก็ตามแผนการลงทุนในโครงการในอนาคต ที่กล่าวมาข้างต้นนี้เป็นการประมาณการเบื้องต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดตามความเหมาะสม โดยโครงการในอนาคตของบริษัทฯ จะสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจซึ่งเป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ที่ต้องการจะเติบโตไปพร้อมกับเศรษฐกิจประเทศไทย บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะสร้างผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น จึงพร้อมเปิดโอกาสพิจารณาการลงทุนในธุรกิจรักษาพยาบาล ธุรกิจโรงพยาบาล หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก หากในอนาคตบริษัทฯ เล็งเห็นการลงทุนที่มีผลกำไรอันน่าพึงพอใจโดยถือเอาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก

### 4) ธุรกิจรับจ้างเหมาบริการทางการแพทย์

บริษัทฯ เป็นโรงพยาบาลเอกชนแห่งแรกๆ ที่ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรปกครองท้องถิ่นในการรับจ้างบริหารจัดการโรงพยาบาล กับโรงพยาบาลในภาครัฐที่ต้องการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการ โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจ้างเหมาบริการ

เพื่อบริหารและ ดำเนินงานโรงพยาบาลในสังกัดองค์กรปกครองท้องถิ่นจำนวน 2 แห่ง และศูนย์แพทย์ชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลเมืองพัทยา โรงพยาบาลองค์การบริหารส่วนจังหวัดภูเก็ต และศูนย์แพทย์ชุมชนนานาชาติเกาะล้าน ด้วยความพร้อมทางด้านแพทย์และ บุคลากรที่มีคุณภาพ ความสามารถในการบริหารจัดการได้ครอบคลุมทุกแผนกของโรงพยาบาล และความสามารถในการให้บริการที่มีประสิทธิภาพ ทำให้ผู้ป่วยได้รับการบริการในระดับภาคเอกชน ในราคาระดับโรงพยาบาลภาครัฐ และ ทั้ง 2 โรงพยาบาลมีทีมแพทย์และพยาบาลดูแลผู้ป่วยตลอด 24 ชั่วโมง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังรับจ้างบริหารจัดการและฝึกอบรมให้กับโรงพยาบาลในต่างประเทศด้วย ได้แก่ โรงพยาบาลถงเหอ ประเทศ สาธารณรัฐประชาชนจีน รับจ้างเป็นที่ปรึกษาให้กับ Welly Hospital รับจ้างเป็นที่ปรึกษาและดำเนินการศึกษาแบบองค์รวมทั้ง ระบบ (Consultancy and Comprehensive study) ให้แก่ King Saud University Endowment Hospital ตั้งอยู่ในเมือง รียาด ประเทศซาอุดีอาระเบีย และให้คำปรึกษาแก่ ARYU International Health Care Co., Ltd ในการประกอบธุรกิจ โรงพยาบาล เพื่อเตรียมความพร้อมในการเปิดโรงพยาบาลในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา

#### 5) ธุรกิจศูนย์แพทย์เฉพาะทาง

บริษัทฯ ได้ก่อตั้ง บริษัท ศูนย์หัวใจ โรงพยาบาลธนบุรี จำกัด ดำเนินธุรกิจรับจ้างเหมาบริหารศูนย์หัวใจให้แก่สถานพยาบาล ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน จัดหาทีมแพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านโรคหัวใจที่มีชื่อเสียงเพื่อความพร้อมในการดูแลรักษา ปัจจุบันได้ดำเนิน ธุรกิจรับจ้างเหมาบริการการรักษาพยาบาลโรคหัวใจ 3 โครงการ ได้แก่

#### คลินิกศูนย์หัวใจ โรงพยาบาลภัทร – ธนบุรี

ดำเนินการภายใต้สัญญาร่วมให้การรักษายาบาลด้านโรคหัวใจและหลอดเลือดกับบริษัท โรงพยาบาลภัทร จำกัด โดยบริษัทฯ มีหน้าที่จัดหาทีมแพทย์เฉพาะทางและบริหารจัดการตารางเวลาการทำงานของแพทย์ โดยศูนย์หัวใจแห่งนี้เปิดให้บริการเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2557 ประกอบด้วยห้องสวนหลอดเลือดหัวใจ พร้อมเครื่องมือทันสมัย ครบวงจร ดูแลด้วยแพทย์อายุรกรรม หัวใจที่เชี่ยวชาญการสวนหัวใจ แพทย์ผ่าตัดหัวใจพร้อมทีมงานที่ได้รับการอบรมและฝึกฝนเป็นพิเศษในการดูแลผู้ป่วยโรคหัวใจ มีหอพักผู้ป่วยโรคหัวใจ และหอพักผู้ป่วยโรคหัวใจพิเศษ 18 เตียง และ หออภิบาลผู้ป่วยวิกฤตโรคหัวใจ (CCU) 6 เตียง พร้อม ดูแลผู้ป่วยโรคหัวใจนับตั้งแต่การตรวจรักษาในระยะเริ่มต้นจนถึงการรักษาที่มีความละเอียดซับซ้อนขั้นสูงสุดตลอด 24 ชั่วโมง

#### คลินิกศูนย์หัวใจ โรงพยาบาลบางพลี

เป็นความร่วมมือของคณะผู้บริหารโครงการ ผู้อำนวยการโรงพยาบาลบางพลี และบริษัทศูนย์หัวใจ โรงพยาบาลธนบุรี จำกัด โดยทางบริษัท รับจ้างเหมาบริการและควบคุมคุณภาพการทำงานด้วยความเชี่ยวชาญด้านการแพทย์เฉพาะทาง คลินิกศูนย์โรค หัวใจและหลอดเลือดโรงพยาบาลบางพลี เปิดให้บริการเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2558 ดำเนินการรักษา การทำหัตถการผู้ป่วย กลุ่มโรคหัวใจและโรคหัวใจขาดเลือด ประกอบด้วยห้องปฏิบัติการสวนหัวใจและขยายหลอดเลือด หออภิบาลผู้ป่วยวิกฤตโรค หัวใจ (CCU) หอพัก และ หอพักพิเศษผู้ป่วยโรคหัวใจ



## คลินิกศูนย์หัวใจ โรงพยาบาลธนบุรี 2

เปิดให้บริการเมื่อ 26 มิถุนายน 2560 โดยบริษัท ศูนย์หัวใจโรงพยาบาลธนบุรี จำกัด เป็นผู้รับจ้างเหมาบริการโครงการศูนย์หัวใจ มีหน้าที่จัดหาทีมแพทย์เฉพาะทาง และบริหารจัดการตารางเวลาการทำงานของแพทย์ให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้ป่วย ด้านหัวใจและหลอดเลือดอย่างมีประสิทธิภาพตามมาตรฐานวิชาชีพ

### 6.) ธุรกิจการบริบาลผู้ป่วยและเครื่องมือแพทย์ (Healthcare Solution Provider)

เป็นธุรกิจที่ให้บริการดูแลสุขภาพนอกเหนือจากการรักษาในสถานพยาบาลโดยมีบริการที่หลากหลายเพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการที่ต้องการดูแลสุขภาพในช่วงอายุและสภาพร่างกายที่แตกต่างกันไปโดยมีบริการดังต่อไปนี้

#### 1. ธุรกิจรักษาพยาบาลนอกพื้นที่โรงพยาบาล (Home Healthcare)

ดำเนินธุรกิจผ่านบริษัทพีเอ็มเอ เอ็ม เฮลท์ แคร์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อให้บริการดูแลรักษาผู้ป่วยถึงบ้าน ทั้งการดูแลแม่และเด็ก ภาวะสุขภาพบำบัดแก่ผู้ที่ไม่สะดวกในการเดินทางมารักษาที่โรงพยาบาล ผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวลำบาก ผู้ป่วยโรคเรื้อรัง รวมถึงบริการ ทำความสะอาด ซักเช็ดและกำจัดไรฝุ่น เป็นต้น ดำเนินการโดยทีมสหวิชาชีพ อาทิ พยาบาล นักกายภาพบำบัด นักโภชนาการ และ นักจิตวิทยา

#### 2. ธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์ เครื่องเวชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์และเครื่องมือเครื่องใช้ทางการแพทย์

เป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ดำเนินการโดยบริษัท ทันตสยาม จำกัด จำหน่ายผลิตภัณฑ์ ทันตกรรม ครอบคลุมครบ วงจรในลักษณะ “One Stop Service” เป็นตัวแทนจำหน่ายเพียงรายเดียวของแบรนด์ชั้นนำในด้านทันตกรรม เช่น Adec, W&H, AO, Heraeus, Ivoclar, Megagen, SAM, Melag และ Alpro นอกจากนี้ ยังมีร้านจำหน่ายยา ภายใต้แบรนด์ Apex Health Care ปัจจุบันมีจำนวนสาขาเพิ่มขึ้นรวม 10 สาขา ตั้งอยู่ตามห้างสรรพสินค้า

#### 3. ธุรกิจการให้การบริบาลและบ้านพักผู้สูงอายุ (Senior Care and Living)

##### โครงการ JIN Wellbeing Country

เป็นโครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับบริการทางการแพทย์ครบวงจร (Healthcare Mixed Used Development ภายใต้แนวคิดที่นำเอาการดูแลสุขภาพแบบบูรณาการ (Integrated Healthcare) และแผนการดูแลสุขภาพเฉพาะบุคคล (Tailor-Made Medicine) มาผนวกกับที่พักอาศัย (Active Living) ที่ออกแบบมาสำหรับผู้สูงอายุที่สามารถปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมอุปกรณ์อำนวยความสะดวก ได้ตามความต้องการในแต่ละช่วงวัยของผู้อาศัย และอาคารสำหรับผู้สูงอายุที่ต้องการการดูแลเป็นพิเศษ (Aged Care) ตลอดจนมีการจัดกิจกรรมที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัย ทั้งผู้ที่อยู่ในวัยเกษียณและวัยทำงานที่ใส่ใจในสุขภาพและวางแผน การใช้ชีวิตในระยะยาว ภายใต้แนวคิด “เมืองแนวคิดใหม่เพื่อวัยเกษียณ” โครงการนี้มีพื้นที่ประมาณ 140 ไร่ ตั้งอยู่บนถนน พหลโยธิน (รังสิต) ซึ่งเป็นชุมชนใหญ่ทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ เป็นจุดเชื่อมต่อการเข้าเมืองที่สำคัญ โครงการนี้ได้รับอนุมัติ EIA เมื่อต้นเดือนมกราคม 2561 และเริ่มดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2561-2562

**ธุรกิจอื่น ๆ**

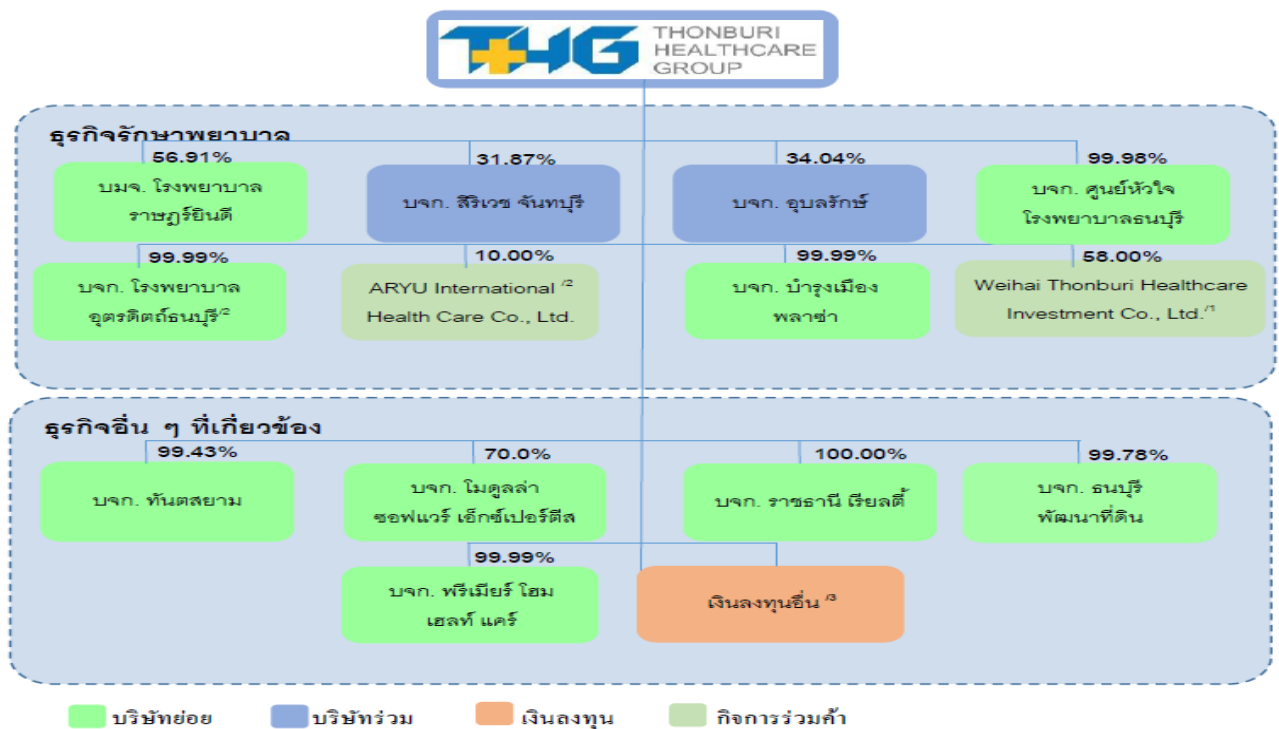
**1. พัฒนาระบบซอฟต์แวร์เพื่อการบริหารโรงพยาบาล**

บริษัท โมดูลล่า ซอฟต์แวร์ เอ็กซ์เปอร์ทีส จำกัด ดำเนินการพัฒนาระบบซอฟต์แวร์เพื่อการบริหารโรงพยาบาล ทั้งสำหรับ โรงพยาบาลในเครือและลูกค้าที่เป็นโรงพยาบาลรัฐและเอกชนหลายแห่งในประเทศ ด้วยทีมผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ใน ระบบงานคอมพิวเตอร์และระบบโรงพยาบาลมากกว่า 20 ปี ทำให้ระบบซอฟต์แวร์ของโรงพยาบาลได้รับการพัฒนาให้ทันสมัย ตามเทคโนโลยีใหม่อยู่เสมอ โดยระบบสามารถรองรับการทำงานครอบคลุมทุกแผนกในโรงพยาบาล และรองรับการเชื่อมโยง ข้อมูลกับระบบงานอื่นๆ

**2. ธุรกิจพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้องกับบริการด้านการแพทย์และสุขภาพ**

ดำเนินการโดยบริษัท ธนบุรีพัฒนา ที่ดิน จำกัด และ บริษัท ราชธานี เรียดตี้ จำกัด โดยปัจจุบันอยู่ในระหว่างศึกษาโครงการ และ ความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

**1.3 โครงสร้างกลุ่มบริษัท (จากรายงานประจำปีของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2560)**



หมายเหตุ :

/1 Weihai Thonburi Healthcare Investment Co., Ltd. เป็นกลุ่มบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 58 ของทุนจดทะเบียนกับ WEGO Holding Co., Ltd. (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 42) โดย WEGO Holding Co., Ltd. จัดตั้งในสาธารณรัฐประชาชนจีน

/2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทได้เพิ่มการลงทุนใน ARYU International Health Care Company Limited จากร้อยละ 10 เป็นร้อยละ 40

/3 เงินลงทุนอื่น คือ เงินลงทุนทั่วไปในหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10

**บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า****บริษัทย่อย**

- 1) บริษัท โรงพยาบาลราชบุรียินดี จำกัด (มหาชน)  
ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาล  
ทุนจดทะเบียน : 430,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- 2) บริษัท โรงพยาบาลอุตรดิตถ์ธนบุรี จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาล  
ทุนจดทะเบียน : 120,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 90,000,000 บาท จำนวน 12,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 7.50 บาท
- 3) บริษัท ศูนย์หัวใจ โรงพยาบาลธนบุรี จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการและให้บริการรักษาเฉพาะด้านโรคหัวใจ โดยจัดตั้งหรือเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์หัวใจโรงพยาบาล  
ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 บาท
- 4) บริษัท พรีเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : ให้บริการด้านสุขภาพ กายภาพบำบัด ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพคนไข้ และ ให้บริการด้านความสะดวก ฆ่าเชื้อและกำจัดไรฝุ่น  
ทุนจดทะเบียน : 1,300,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : 1,150,000,000 บาท จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และ 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 8.50 บาท
- 5) บริษัท ทันตสยาม จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจจำหน่ายเครื่องเวชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ทางทันตกรรม และธุรกิจร้านอาหาร  
ทุนจดทะเบียน : 31,932,650 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
- 6) บริษัท ราชธานี เรียดตี้ จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินบ้านพักผู้สูงอายุ  
ทุนจดทะเบียน : 700,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- 7) บริษัท ธนบุรีพัฒนาที่ดิน จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ทุนจดทะเบียน : 800,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

- 8) บริษัท โมดูลล่าซอฟต์แวร์อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด
- ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจให้คำปรึกษาและเขียนโปรแกรมคอมพิวเตอร์
- ทุนจดทะเบียน : 18,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- 9) บริษัท บำรุงเมืองพลาซ่า จำกัด
- ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจการค้าเชิงพาณิชย์
- ทุนจดทะเบียน : 1,223,176,700 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25 บาท

#### บริษัทย่อยทางอ้อม

- 1) บริษัท ราษฎร์ยินดี จำกัด (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โรงพยาบาลราษฎร์ยินดี จำกัด)
- ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาล
- ทุนจดทะเบียน : 5,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

#### บริษัทร่วม

- 1) บริษัท อุบลรักษ์ จำกัด
- ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาล
- ทุนจดทะเบียน : 112,500,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
- 2) บริษัท สิริเวช จันทบุรี จำกัด (มหาชน)
- ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาล
- จำนวนและชนิดของหุ้น : หุ้นสามัญจดทะเบียน จำนวน 370,909,375 หุ้น
- หุ้นสามัญจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 541,818,750 หุ้น
- จดทะเบียนลดทุน เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2560 จำนวน 270,909,375 หุ้น
- จดทะเบียนเพิ่มทุน เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2560 จำนวน 100,000,000 หุ้น
- ทุนจดทะเบียน : 370,909,375 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : 270,909,375 บาท จำนวน 270,909,375 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

#### บริษัทร่วมค้า

- 1) Weihai Welly Hospital Company Limited
- ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาล Welly Hospital
- การถือหุ้น : บริษัทฯ ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 58
- ทุนจดทะเบียน : RMB 250,000,000
- ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : RMB 250,000,000

## 2) ARYU International Health Care Company Limited

ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาล Ar Yu International Hospital  
(อยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงพยาบาล)

การถือหุ้น : ณ 31 ธ.ค.60 อยู่ระหว่างเพิ่มการลงทุนเป็นร้อยละ 40

ทุนจดทะเบียน : USD 100,000,000

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : USD 1,624,700

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้ดำเนินการเรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนซึ่งได้

ดำเนินการจดทะเบียนแล้วร้อยละ 1.62 ส่วนที่เหลือร้อยละ 48.38 ได้เรียกชำระและจดทะเบียนให้แล้วเสร็จแล้ว ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

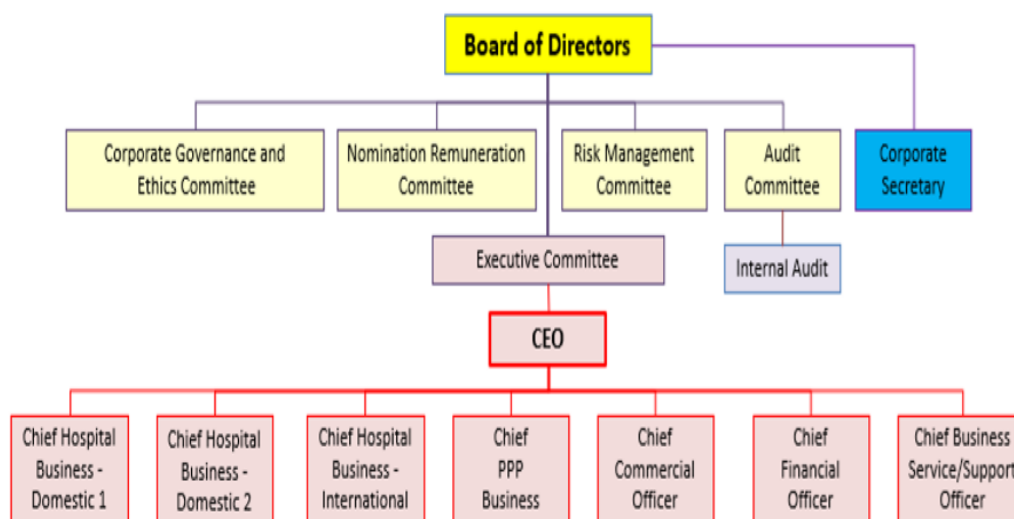
## 1.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ของบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561 มีดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>(1) กลุ่มครอบครัววนาสิน</b>	<b>245,373,087</b>	<b>28.899</b>
นางจารุวรรณ วนาสิน	85,853,562	10.111
นางณวรา วนาสิน	49,872,663	5.874
นพ.บุญ วนาสิน	5,801,848	0.683
นายจอน วนาสิน	20,837	0.002
นางสาวนลิน วนาสิน	10,837	0.001
WJ International Hospital Management Co.,Ltd.	60,000,000	7.066
Global Health Investment Co., Ltd.	43,813,340	5.160
<b>(2) กลุ่มครอบครัวอุณหะนันท์</b>	<b>60,347,270</b>	<b>7.107</b>
นพ.อำนาจ อุณหะนันท์	43,510,970	5.124
นพ.าศิส อุณหะนันท์	6,811,300	0.802
นางสาวอโรรา อุณหะนันท์	5,000,000	0.589
นางอลิสสา สิมะโรจน์	5,000,000	0.589
นายภิมุข สิมะโรจน์	25,000	0.003
<b>(3) กลุ่มครอบครัวเมฆสวรรค์</b>	<b>34,625,000</b>	<b>4.078</b>
คุณหญิงส่องแสง เมฆสวรรค์	20,046,582	2.361

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ดร.อาษา เมฆสวรรค์	9,161,755	1.079
นายศิธา เมฆสวรรค์	5,416,663	0.638
(4) บริษัท โรงพยาบาลรามคำแหง จำกัด (มหาชน)	15,144,600	1.784
ผู้ถือหุ้นรายอื่น 8,070 ราย	493,590,043	58.132
รวมจำนวนหุ้น	849,080,000	100.000

### 1.5 โครงสร้างองค์กร รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร



#### คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ของบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 9 มีนาคม 2561 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย บุญ วนาสิน	ประธานกรรมการบริษัท
2	นาย ห่วง ไช เกต**	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการผู้จัดการ
3	นาย ธนาธิป ศุภประดิษฐ์	รองประธานกรรมการ
4	นาย เฉลิมกมล อภิบุญโยภาส	กรรมการ
5	นาย อาศิษ อุนนะนันท์	กรรมการ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
6	น.ส. นลิน วนาสิน	กรรมการ
7	นาย ขจร ณะแพสย์	กรรมการ
8	นาย ศิธา เมฆสุวรรณค์	กรรมการ
9	นาย วีระชัย ศรีขจร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10	น.ส. ลินดา ไกรวิทย์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11	นาย ทิมโมตี้ อีเมน เลิศสมิตินันท์	กรรมการอิสระ
12	นาย ยูจิน ดี.เอ็ม.บี ครูน	กรรมการอิสระ
13	นาง กรรณิการ์ งามโสภี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
14	นาย วิกรม คุ้มไพโรจน์	กรรมการอิสระ
15	นาย วิศิษฐ์ วามวานิชย์	กรรมการอิสระ

\*\* วันที่ 10 พฤษภาคม 2561 นายห้วง ไชเกตุ ได้ลาออกจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งให้ นพ.ธนารักษ์ ศุภประดิษฐ์ ดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารอีกตำแหน่งหนึ่งโดยมีผลวันที่ 11 พฤษภาคม 2561

#### รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อคณะกรรมการบริหารของบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 9 มีนาคม 2561มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย ธนาธิป ศุภประดิษฐ์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นาย เฉลิมกมล อภิภูณโยภาส	กรรมการบริหาร
3	นาย อาศิส อุนนะนนท์	กรรมการบริหาร
4	นาย สมเกียรติ วัฒนศิริชัยกุล ***	กรรมการบริหาร
5	น.ส. นลิน วนาสิน	กรรมการบริหาร
6	นาย สุทธิชัย โชคกิจชัย	กรรมการบริหาร
7	น.ส. ทิพย์วรรณ รุจิโรจน์	กรรมการบริหาร

\*\*\* วันที่ 1 มิถุนายน 2561 นาย สมเกียรติ วัฒนศิริชัยกุล ได้ลาออกจากตำแหน่ง Chief Business Service/Support Officer และ THG ได้มีมติแต่งตั้งให้ นพ.ธนารักษ์ ศุภประดิษฐ์ ดำรงตำแหน่งรักษาการ โดยผลวันที่ 1 มิถุนายน 2561

## 1.6 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

## ข้อมูลทางการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31ธ.ค.58	31ธ.ค.59	31ธ.ค.60	31มี.ค.61
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	714,714	560,407	581,869	556,267
เงินลงทุนระยะสั้นกับสถาบันการเงิน	24,002	11	17	17
เงินลงทุนระยะสั้น	644,022	140,162	142,943	142,562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	570,042	500,836	718,218	793,369
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น	6,491	-	-	-
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	161,867	209,520	194,684	189,480
ต้นทุนการพัฒนาโครงการให้บริการทางการแพทย์ครบวงจร	-	-	972,030	1,062,675
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (สุทธิ)	56	89	681	2,157
เงินมัดจำที่เรียกคืนได้ภายในหนึ่งปี				140,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,796	8,303	4,477	1,955
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>2,126,990</b>	<b>1,419,328</b>	<b>2,614,919</b>	<b>2,888,482</b>
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระค้ำประกัน	2,976	7,036	9,932	7,341
เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุน	9,305	542,225	713,535	723,413
เงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ)	422,940	443,089	454,725	463,876
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า (สุทธิ)	-	635,754	740,375	1,192,602
เงินลงทุนระยะยาวอื่น (สุทธิ)	258,491	269,063	252,543	222,848
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	1,672,401	1,669,086	1,813,758	1,813,719
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	2,757,655	5,325,667	4,832,789	4,908,085
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินทรัพย์	20,000	24,564	30,905	36,424
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	42,535	71,509	82,029	80,952
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเช่า (สุทธิ)	13,797	12,997	2,372,991	2,340,937
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	1,000	2,000
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	11,070	14,559	64,453	71,486
เงินจ่ายล่วงหน้าเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	5,600
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,434	25,281	25,761	28,054
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,220,605</b>	<b>9,040,830</b>	<b>11,394,796</b>	<b>11,897,336</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,347,594</b>	<b>10,460,158</b>	<b>14,009,714</b>	<b>14,785,818</b>
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	463,423	1,138,854	129,057	809,766



งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย:พันบาท)	31ธ.ค.58	31ธ.ค.59	31ธ.ค.60	31มี.ค.61
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,693,149	813,453	925,606	864,175
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,062	-	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของ				
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	322,000	525,600	100,000	175,000
- หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	1,048	774	2,691	2,776
- หนี้สินภายใต้สัญญาสิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	1,000	1,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	62,590	65,706	50,583	94,685
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (สุทธิ)	7,159	11,787	19,292	19,674
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,701	14,223	50,945	19,743
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,563,132</b>	<b>2,570,397</b>	<b>1,279,174</b>	<b>1,986,818</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,546,500	2,398,431	3,442,246	3,342,608
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	1,166	513	9,441	8,847
หนี้สินภายใต้สัญญาสิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	2,000	1,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	3,890	114,150	375,767	376,499
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	215,311	216,867	228,908	230,290
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	179	4,209	7,375	8,252
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,767,045</b>	<b>2,734,169</b>	<b>4,065,737</b>	<b>3,967,497</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,330,177</b>	<b>5,304,566</b>	<b>5,344,911</b>	<b>5,954,315</b>
ทุนจดทะเบียน	677,000	764,080	849,080	849,080
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ (สุทธิ)	1,733,000	3,822,920	6,861,243	6,861,243
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	112,524	112,524	112,524	112,524
ยังไม่ได้จัดสรร	393,644	906,525	1,138,693	1,296,238
ส่วนเกิน (ขาด) ทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-1,099,296	-1,099,296	-1,099,296	-1,099,296
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	7,942	430,707	540,907	546,801
<b>รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่</b>	<b>1,824,814</b>	<b>4,937,460</b>	<b>8,403,151</b>	<b>8,566,590</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	192,603	218,132	261,652	264,913
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,017,417</b>	<b>5,155,592</b>	<b>8,664,804</b>	<b>8,831,503</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,347,594</b>	<b>10,460,158</b>	<b>14,009,714</b>	<b>14,785,818</b>

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 THG มีสินทรัพย์รวม 14,010 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 10,460 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คิดเป็นร้อยละ 33.9

สินทรัพย์หมุนเวียนโดยรวมเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้น 217 ล้านบาทส่วนใหญ่เกิดจากลูกค้าต่างประเทศ จากการให้บริการด้านที่ปรึกษา และลูกหนี้ในประเทศ จากการให้บริการด้านการรักษาพยาบาล ต้นทุนการพัฒนาโครงการให้บริการทางการแพทย์ที่เพิ่มขึ้น 972 ล้านบาทซึ่งเป็นการลงทุนทำโครงการ Jin Wellbeing County เพื่อพัฒนาการให้บริการทางการแพทย์แบบครบวงจร

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนโดยรวมเพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบนสิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้น 2,360 ล้านบาท เนื่องจาก THG ได้ดำเนินการซื้อหุ้นร้อยละ 99.99 ของบริษัท บำรุงเมืองพลาซ่า จำกัด (BMP) จากบริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) (PLE) และผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบนสิทธิการเช่าบนพื้นที่อันเป็นกรรมสิทธิ์ของสภาอากาศไทย โดยการเข้าซื้อดังกล่าวถือเป็นการซื้อสินทรัพย์เข้ามา เพื่อพัฒนาโครงการโรงพยาบาลศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพ ธนบุรี (ถนนบำรุงเมือง)

เงินลงทุนต่างๆ เพิ่มขึ้น เช่น เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า โดยในปีบริษัทได้ลงทุนเพิ่มใน Ar Yu International Healthcare Company Limited และเงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุน เนื่องจากบริษัท โรงพยาบาลราชพฤกษ์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าจดทะเบียนในหลักทรัพย์ บริษัทจึงโอนเงินลงทุนดังกล่าวจากเงินลงทุนในบริษัทอื่น เป็นเงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุน โดยรับรู้เงินลงทุนดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่งผลให้เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุนเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 THG มีสินทรัพย์รวม 14,786 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 THG มีหนี้สินรวม 5,345 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 5,304 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คิดเป็นร้อยละ 0.8 โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แต่อย่างไรก็ตามเงินกู้โดยรวมลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำเงินเพิ่มทุนจากการจำหน่ายหุ้นให้แก่ประชาชนมาจ่ายชำระหนี้ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 THG มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นเป็น 5,954 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้น

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 8,665 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 5,156 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คิดเป็นร้อยละ 68.1 โดยส่วนใหญ่มาจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชน จำนวน 3,123 ล้านบาท กำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 จำนวน 547 ล้านบาท องค์กรประกอบอื่นที่เพิ่มขึ้น 110 ล้านบาทอย่างไรก็ตามมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 306 ล้านบาทซึ่งเป็นการจ่ายจากผลการดำเนินงานในปี 2559

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 THG มีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ จำนวน 8,832 ล้านบาท เกิดจากกำไรที่เพิ่มขึ้น

## งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ไตรมาสที่ 1 ปี 2561
<b>รายได้</b>				
รายได้จากกิจการโรงพยาบาล	4,918,750	5,182,201	5,358,097	1,396,411
รายได้จากการขายสินค้า	356,730	381,038	400,161	80,257
รายได้จากการให้บริการ	511,191	665,434	853,398	206,522
ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล	-3,584,408	-3,700,972	-3,864,883	-995,000
ต้นทุนการขายสินค้า	-258,734	-256,128	-271,503	-46,747
ต้นทุนการให้บริการ	-415,748	-561,326	-644,846	-163,874
<b>กำไรขั้นต้น</b>	1,527,781	1,710,247	1,830,426	477,570
รายได้อื่น	101,613	104,756	117,401	101,141
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	1,629,394	1,815,003	1,947,827	578,711
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-124,584	-130,927	-202,129	-65,210
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-656,346	-723,913	-803,267	-257,424
กำไร(ขาดทุน)อื่น				
- ขาดทุนสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	16,063	-7,353	-7,002	-1,753
ค่าใช้จ่ายอื่น	-1,779	-6,823	-3,238	-63
กลับรายการ(ค่าเผื่อ)การด้อยค่าเงินลงทุน	21,137	-18,467	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	-162,811	-177,114	-160,501	-32,531
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	42,392	42,673	36,075	9,151
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-88,620	-124,870	-26,037
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	763,465	704,459	682,895	204,842
ภาษีเงินได้	-181,645	-160,468	-117,951	-44,059
<b>กำไรสำหรับปี</b>	581,820	543,991	564,944	160,784

## งบกำไรขาดทุน

### รายได้

รายได้รวมของ THG ประกอบด้วย รายได้จากประกอบธุรกิจให้บริการทางการแพทย์ ธุรกิจรับบาลผู้ป่วยและเครื่องมือแพทย์ (Healthcare solutions provider) และธุรกิจอื่นๆ ในปี 2560 มีรายได้รวม 6,611 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 6.1 จาก 6,229 ล้านบาท ในปี 2559 เนื่องจากการเพิ่มของรายได้จากการให้บริการผู้ป่วยภายในประเทศ และรายได้ต่างประเทศจากการรับจ้างฝึกอบรมให้แก่บุคลากร และรับจ้างเป็นที่ปรึกษาและดำเนินการศึกษาแบบองค์รวมทั้งระบบ

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2561 THG มีรายได้จากกิจการโรงพยาบาล รายได้จากการขายสินค้า และรายได้จากการให้บริการรวม 1,683 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.39 จากไตรมาสที่ 1 ของปี 2560

### ต้นทุน

ในปี 2560 มีต้นทุนรวม 4,781 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 จาก 4,518 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเติบโตของรายได้รวม ต้นทุนหลักของ THG มาจากต้นทุนในการให้บริการทางการแพทย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ส่วนต้นทุนทางการเงินในปี 2560 เท่ากับ 161 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.0 จาก 177 ล้านบาท ในปี 2559 เนื่องจากบริษัทได้เจรจากับสถาบันการเงินเพื่อให้ได้อัตรดอกเบี้ยที่ถูกลง และในเดือนธันวาคม 2560 ได้นำเงินที่ได้รับมาจากการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก ไปชำระหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2561 THG มีต้นทุนรวม 1,206 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.77 จากไตรมาสที่ 1 ของปี 2560

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าตอบแทนผู้บริหารเท่ากับ 1,005 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 จาก 855 ล้านบาท ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการจ้างบุคลากร และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการศึกษาและพัฒนาโครงการให้เป็นที่ไปตามแผนงานของบริษัท

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2561 THG มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 323 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62 จากไตรมาสที่ 1 ของปี 2560 ส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายต่างๆ เมื่อเป็นบริษัทจดทะเบียน

### กำไร

กำไรขั้นต้นในปี 2560 เท่ากับ 1,830 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 จาก 1,710 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา และอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 27.7 จากร้อยละ 27.5 มีสาเหตุหลักจากการเติบโตของรายได้ในช่วงไตรมาส 4 แต่ต้นทุนส่วนใหญ่ของบริษัทมีการปรับตัวสูงขึ้นมาตั้งแต่ช่วงต้นปี โดยเฉพาะค่าตอบแทนบุคลากร ที่เพิ่มเพื่อปรับปรุงการให้บริการเพื่อรองรับผู้ป่วยที่มาใช้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น จากสาเหตุดังกล่าวทำให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวขึ้นเพียงเล็กน้อย

THG มีกำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาสที่ 1 จำนวน 477 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 380 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยที่ THG มีกำไรสำหรับงวด 169 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 96 ล้านบาทสำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2560 คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 67

## 2. ข้อมูลของบริษัท พรีเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด (“PHHC”)

วันที่จดทะเบียน	: 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 61/228 ซอยทวีมิตร 9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320 โทรศัพท์ 0-2246-6124-5 โทรสาร 0-2246-6131
เว็บไซต์	: www.premierehomehealthcare.co.th
ประเภทธุรกิจ	: ให้บริการด้านสุขภาพ กายภาพบำบัด ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพคนไข้ และ ให้บริการ ด้านความสะดวกสบาย ฆ่าเชื้อและกำจัดไรฝุ่น
จำนวนและชนิดของหุ้น	: หุ้นสามัญจดทะเบียน จำนวน 130,000,000 หุ้น
ทุนจดทะเบียน	: 1,300,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 1,150,000,000 บาท จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และ 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 8.50 บาท

## กรรมการบริษัท

1	นายธนชาติป ศุภประดิษฐ์
2	น.ส.นิชาภา จินตกานนท์
3	นายจอห์น ลี โกะ ซุน
4	นายกรณ์ ปองจิตธรรม
5	นายวิศิษฐ์ วามวาณิชย์
6	นางกรรณิการ์ งามโสภี
7	น.ส. ลินดา ไกรวิทย์
8	น.ส. นลิน วนาสิน

## สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

งบดุล	31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,809	14.64	13,691	0.90	50,350	2.98
ลูกหนี้ค่าหุ้นจากบริษัทใหญ่	100,000	70.35	0		0	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	374	0.26	24,164	1.60	5,987	0.35
สินค้าคงเหลือ	-	0.00	5	0.00	0	0.00
ต้นทุนการพัฒนาโครงการให้บริการการแพทย์ ครบวงจร	-	0.00	0	0.00	972,936	57.53
ทรัพย์สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	0.00	0	0.00	78	0.00
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>121,183</b>	<b>85.25</b>	<b>37,860</b>	<b>2.50</b>	<b>1,029,351</b>	<b>60.87</b>
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	951	0.67	1,452,447	95.93	610,246	36.09
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6	0.00	35	0.00	1,557	0.09
สิทธิการเช่าที่ดิน(สุทธิ)	-	0.00	0	0.00	1,000	0.06
เงินจองสิทธิการเช่าที่ดิน	-	0.00	0	0.00	5,531	0.33
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	0.00	1,850	0.12	21,362	1.26
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินทรัพย์	20,000	14.07	21,864	1.44	21,864	1.29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	0.00	62	0.00	215	0.01
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>20,961</b>	<b>14.75</b>	<b>1,476,258</b>	<b>97.50</b>	<b>661,775</b>	<b>39.13</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>142,144</b>	<b>100.00</b>	<b>1,514,117</b>	<b>100.00</b>	<b>1,691,127</b>	<b>100.00</b>
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	0	0.00	32,100	2.12	0	0.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	615	0.43	1,902	0.13	56,585	3.35
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	0	0.00	0	0.00	565,813	33.46
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	0	0.00	27	0.00	1,073	0.06
ภาษีมูลค่าเพิ่ม(สุทธิ)	0	0.00	125	0.01	0	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45	0.03	118	0.01	853	0.05
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>661</b>	<b>0.46</b>	<b>34,271</b>	<b>2.26</b>	<b>624,323</b>	<b>36.92</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	0	0.00	337,531	22.29	0	0.00

งบดุล	31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน(สุทธิ)	0	0.00	83	0.01	119	0.01
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน	0	0.00	0	0.00	2,000	0.12
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	282	0.20	116	0.01	378	0.02
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0	0.00	0	0.00	2,193	0.13
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>282</b>	<b>0.20</b>	<b>337,730</b>	<b>22.31</b>	<b>4,690</b>	<b>0.28</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>943</b>	<b>0.66</b>	<b>372,001</b>	<b>24.57</b>	<b>629,013</b>	<b>37.19</b>
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	150,000	105.53	1,150,000	75.95	1,150,000	68.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(8,798)	(6.19)	(7,884)	(0.52)	(87,886)	(5.20)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>141,202</b>	<b>99.34</b>	<b>1,142,116</b>	<b>75.43</b>	<b>1,062,114</b>	<b>62.81</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>142,144</b>	<b>100.00</b>	<b>1,514,117</b>	<b>100.00</b>	<b>1,691,127</b>	<b>100.00</b>

## งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการให้บริการ	1,093	94.41	13,420	98.92	13,796	99.13
รายได้จากการขาย	65	5.59	146	1.08	122	0.87
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,158</b>	<b>100.00</b>	<b>13,566</b>	<b>100.00</b>	<b>13,918</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนจากการให้บริการ	(2,190)	(189.22)	(4,765)	(35.13)	(5,685)	(40.85)
ต้นทุนขาย	(53)	(4.60)	(44)	(0.32)	(67)	(0.48)
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>(2,243)</b>	<b>(193.82)</b>	<b>(4,810)</b>	<b>(35.45)</b>	<b>(5,752)</b>	<b>(41.33)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>(1,086)</b>	<b>(93.82)</b>	<b>8,757</b>	<b>64.55</b>	<b>8,166</b>	<b>58.67</b>
รายได้อื่น	406	13,433	1,824	13.45	527	3.78
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>(680)</b>	<b>(58.71)</b>	<b>10,581</b>	<b>78.00</b>	<b>8,692</b>	<b>62.45</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,600)	(138.27)	(1,613)	(11.89)	(66,904)	(480.70)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(6,001)	(518.45)	(8,927)	(65.81)	(37,539)	(269.72)

งบกำไรขาดทุน	31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายอื่น-ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(18)	(1.55)	0	0.00	0	0.00
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(7,619)</b>	<b>(658.27)</b>	<b>(10,540)</b>	<b>(77.69)</b>	<b>(104,443)</b>	<b>(750.42)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>(8,299)</b>	<b>(716.98)</b>	<b>41</b>	<b>0.30</b>	<b>(95,751)</b>	<b>(687.96)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	0	0.00	(976)	(7.20)	(3,764)	(27.04)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(8,299)</b>	<b>(716.98)</b>	<b>(935)</b>	<b>(6.89)</b>	<b>(99,515)</b>	<b>(715.00)</b>
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	-	0.00	1,850	13.64	19,512	140.19
<b>กำไร (ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(8,299)</b>	<b>(716.98)</b>	<b>915</b>	<b>6.74</b>	<b>(80,002)</b>	<b>(574.81)</b>

บริษัทพีเอ็มเอช โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด (“PHHC”) ดำเนินธุรกิจรักษาพยาบาลนอกพื้นที่โรงพยาบาล (Home Healthcare) เพื่อให้บริการดูแลรักษาผู้ป่วยถึงบ้าน ทั้งการดูแลแม่และเด็ก กายภาพบำบัดแก่ผู้ที่ไม่สะดวกในการเดินทางมารักษาที่โรงพยาบาล ผู้สูงอายุที่เคลื่อนย้ายลำบาก ผู้ป่วยโรคเรื้อรัง รวมถึงบริการ ทำความสะอาด ซ้ำเชื้อและกำจัดไรฝุ่น เป็นต้น ดำเนินการโดยทีมสหวิชาชีพ อาทิ พยาบาล นักกายภาพบำบัด นักโภชนาการ และ นักจิตวิทยา สำหรับปี 2559 – 2560 PHHC มีรายได้จากธุรกิจดังกล่าว 13.42 ล้านบาท และ 13.30 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม PHHC ไม่สามารถทำกำไรจากธุรกิจดังกล่าวได้ในปีที่ผ่านมานี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูง

ในระหว่างปี 2559 บริษัท ราชธานีพัฒนาการ (2014) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้ซื้อที่ดินในวราคารวม 1,900 ล้านบาท จากบริษัท ศรีจันทกานต์ จำกัด โดยที่ดินดังกล่าว บริษัท ศรีจันทกานต์ จำกัด มีสิทธิซื้อคืนจากธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามข้อตกลงการโอนทรัพย์สินฯ หาระนี้ ในเดือนธันวาคม 2559 PHHC และบริษัทใหญ่ ได้ซื้อที่ดินจากบริษัท ราชธานีพัฒนาการ (2014) จำกัด ในวราคารวม 1,900 ล้านบาท โดยเป็นส่วนที่ขายให้ PHHC จำนวน 1,380 ล้านบาท ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของโครงการ Jin Wellbeing

**โครงการ JIN Wellbeing County** เป็นโครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับบริการทางการแพทย์ครบวงจร (Healthcare Mixed Used Development ภายใต้แนวคิดที่นำเอาการดูแลสุขภาพแบบบูรณาการ (Integrated Healthcare) และแผนการดูแลสุขภาพเฉพาะบุคคล (Tailor-Made Medicine) มาผนวกกับที่พักอาศัย (Active Living) ที่ออกแบบมาสำหรับผู้สูงวัยที่สามารถปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกได้ตามความต้องการในแต่ละช่วงวัยของผู้อาศัย และอาคารสำหรับผู้สูงวัยที่ต้องการการดูแลเป็นพิเศษ (Aged Care) ตลอดจนมีการจัดกิจกรรมที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัย ทั้งผู้ที่อยู่ในวัยเกษียณและวัยทำงานที่ใส่ใจในสุขภาพและวางแผน การใช้ชีวิตในระยะยาว ภายใต้แนวคิด “เมืองแนวคิดใหม่เพื่อวัยเกษียณ” โครงการนี้มีพื้นที่ประมาณ 140 ไร่ ตั้งอยู่บนถนน พหลโยธิน (รังสิต) ซึ่งเป็นชุมชนใหญ่ทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ เป็นจุดเชื่อมต่อการเข้าเมืองที่สำคัญ โครงการนี้ได้รับอนุมัติ EIA เมื่อต้นเดือนมกราคม 2561 และเริ่มดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2561-2562



สินทรัพย์ของ PHHC ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 1,691 ล้านบาท ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ต้นทุนการพัฒนาโครงการให้บริการทางการแพทย์ครบวงจร 973 ล้านบาท ที่ดินของโครงการ 610 ล้านบาท นอกจากนั้นยังมี เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินทรัพย์ 21.86 ล้านบาท ซึ่ง PHHC ได้ทำสัญญายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2561 สิทธิการเช่าที่ดินตรงข้ามโรงพยาบาลพระนั่งเกล้าเพื่อทำเป็นโรงพยาบาลฟื้นฟู มูลค่า 5.62 ล้านบาท

หนี้สินของ PHHC ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 629 ล้านบาท ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 566 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2560 PHHC มีขาดทุนสะสมจำนวน 88 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการ JIN Wellbeing ซึ่งตามแผนธุรกิจ โครงการดังกล่าวจะเริ่มดำเนินการโอนขายได้ภายในปี 2561



### 3.2. สมมติฐานที่สำคัญ

#### 1 รายละเอียดโครงการ

พื้นที่ก่อสร้างรวม (ตรม.)

26,000

พื้นที่ขายรวม (ตรม.)

13,696

จำนวนห้อง

428

พื้นที่เฉลี่ย/ห้อง (ตรม.)

32

เดือนที่เริ่มโอน

มค-2562

#### 2 เงินลงทุนโครงการ

ค่าก่อสร้างอาคาร A และ B

พื้นที่ก่อสร้างรวม		ต้นทุน (ไม่รวม VAT)		
26,000	ตรม.	13,688	บาท/ตรม.	355,898,073
1,600	ตรม.	8,000	Baht/sqw	12,800,000
				20,276,329
				8,491,520
				11,669,232
				7,779,488
				8,491,520
				25,474,560
				<b>450,880,722</b>

ค่าก่อสร้างพื้นที่จอดรถ Clubhouse และพื้นที่สวนของโครงการ

ค่าที่ปรึกษา

ค่าใช้จ่ายทางอ้อม

Contingencies

ค่าบริหารโครงการ

ห้องตัวอย่าง

ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

#### 3 ค่าใช้จ่ายการขาย

เงินเดือนและค่า Commissions ฝ่ายการตลาด

3.3%

ค่าธรรมเนียมการโอน

1.0%

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

3.3%

ภาษีเงินได้

20.0%

3.3. ประมาณการในการขาย

		2561				2562				2563				2564
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1
Best Case	จำนวนหน่วยขาย	-	-	-	260	168	-	-	-	-	-	-	-	-
	ราคาขาย/ตรม.	62,000												
Base Case	จำนวนหน่วยขาย	-	-	-	60	120	80	60	60	48	-	-	-	-
	ราคาขาย/ตรม.	58,900												
Worst Case	จำนวนหน่วยขาย	-	-	-	50	105	65	45	45	45	45	28	-	-
	ราคาขาย/ตรม.	58,900												

3.4. ต้นทุนโครงการ (อัตราคิดลด)

มูลค่าโครงการรวม	704	
เงินกู้	704	100%
ทุน	-	0%
ต้นทุนเงินกู้	3.7500%	
ต้นทุนเงินทุน	15.62%	
Risk-free Rate	2.7100%	
THG Beta	1.03	
Market Returns	15.2100%	
<b>WACC</b>	<b>3.75%</b>	

### 3.5. ประมาณการกระแสเงินสด

#### 3.5.1. Best Case

	2561				2562				2563				2564
	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1
กระแสเงินสดรับ	0	0	0	77,376,000	771,776,000	0	0	0	0	0	0	0	0
กระแสเงินสดจ่าย													
ค่าที่ดิน	0	(253,255,100)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายก่อสร้าง	0	0	(160,780,285)	(290,100,437)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายการตลาด	0	0	0	(16,933,144)	(10,941,416)	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าธรรมเนียมการโอน	0	0	0	0	(8,491,520)	0	0	0	0	0	0	0	0
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	0	0	0	0	(28,022,016)	0	0	0	0	0	0	0	0
ภาษีเงินได้-ปรับ ตบ. จ่าย	0	0	0	0	(15,688,116)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>กระแสเงินสดจากโครงการ</b>	<b>0</b>	<b>(253,255,100)</b>	<b>(160,780,285)</b>	<b>(229,657,581)</b>	<b>708,632,931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IRR</b>	<b>25.61%</b>												
<b>NPV</b>	<b>53,318,674</b>												

#### 3.5.2. Base Case

	2561				2562				2563				2564
	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1
กระแสเงินสดรับ	0	0	0	16,963,200	322,300,800	150,784,000	113,088,000	113,088,000	90,470,400	0	0	0	0
กระแสเงินสดจ่าย													
ค่าที่ดิน	0	(253,255,100)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายก่อสร้าง	0	0	(160,780,285)	(290,100,437)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายการตลาด	0	0	0	(3,712,266)	(7,424,532)	(4,949,688)	(3,712,266)	(3,712,266)	(2,969,813)	0	0	0	0
ค่าธรรมเนียมการโอน	0	0	0	0	(3,392,640)	(1,507,840)	(1,130,880)	(1,130,880)	(904,704)	0	0	0	0
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	0	0	0	0	(11,195,712)	(4,975,872)	(3,731,904)	(3,731,904)	(2,985,523)	0	0	0	0
ภาษีเงินได้-ปรับ ตบ. จ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0	(7,402,977)	0	0	0	0
<b>กระแสเงินสดจากโครงการ</b>	<b>0</b>	<b>(253,255,100)</b>	<b>(160,780,285)</b>	<b>(276,849,503)</b>	<b>300,287,916</b>	<b>139,350,600</b>	<b>104,512,950</b>	<b>104,512,950</b>	<b>76,207,382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IRR</b>	<b>6.26%</b>												
<b>NPV</b>	<b>12,648,326</b>												

3.5.3. Worst Case

	2561				2562				2563				2564
	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1
กระแสเงินสดรับ	0	0	0	14,136,000	278,008,000	122,512,000	84,816,000	84,816,000	84,816,000	84,816,000	52,774,400	0	0
กระแสเงินสดจ่าย													
ค่าที่ดิน	0	(253,255,100)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายก่อสร้าง	0	0	(160,780,285)	(290,100,437)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายการตลาด	0	0	0	(3,093,555)	(6,496,466)	(4,021,622)	(2,784,200)	(2,784,200)	(2,784,200)	(2,784,200)	(1,732,391)	0	0
ค่าธรรมเนียมการโอน	0	0	0	0	(2,921,440)	(1,225,120)	(848,160)	(848,160)	(848,160)	(848,160)	(527,744)	0	0
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	0	0	0	0	(9,640,752)	(4,042,896)	(2,798,928)	(2,798,928)	(2,798,928)	(2,798,928)	(1,741,555)	0	0
ภาษีเงินได้-ปรับ คบ. จ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(7,402,977)	0	0
กระแสเงินสดจากโครงการ	0	(253,255,100)	(160,780,285)	(279,057,992)	258,949,342	113,222,362	78,384,712	78,384,712	78,384,712	78,384,712	41,369,733	0	0
IRR	5.13%												
NPV	8,249,937												

3.6 สมมติฐานการคิดราคาที่ดินที่เหลือ

โฉนดที่ดิน	3910	13031	13030	3910
เนื้อที่ (ตรว)	887	364	400	ดึกแถว 2 คูหา
ราคาประเมินที่ใช้	40,802,000	16,744,000	18,400,000	7,650,000
สัดส่วนที่ใช้คิดมูลค่า	70%	0%	0%	70%
ราคาบังคับขาย	28,561,400	-	-	5,355,000
มูลค่าปัจจุบัน	33,916,400			



