

**13. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง**

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
สัญญา	คู่สัญญา
13.1. สัญญาสินเชื่อ	ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ชินคาร่า จำกัด
13.2. สัญญาสินเชื่อ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคาร และสถาบันการเงินอื่น บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
13.3. สัญญาสินเชื่อ	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
13.4. สัญญากิจการร่วมค้า(Joint Venture Agreement)	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี บริษัท โอบีซี ประเทศไทย จำกัด บริษัท อดิเจ โฮลดิ้งส์
13.5. สัญญาบริหารจัดการ (Management Agreement)	บริษัท ลักซ์ซูรี ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด
13.6. สัญญาบริการระหว่างประเทศ (International Services Agreement)	โกโบล ฮอสปิเทลลิตี้ ไลเซนซิ่ง เอส.เอ.อาร์.แอล. ("GHL") บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด
13.7. สัญญาการใช้ลิขสิทธิ์ (License and Royalty Agreement)	โกโบล ฮอสปิเทลลิตี้ ไลเซนซิ่ง เอส.เอ.อาร์.แอล. ("GHL") บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด
13.8. สัญญาให้บริการที่ปรึกษาด้านการออกแบบ (Design Advisory Services Agreement)	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด ("เจ้าของ") Marriott International Design & Construction Services, Inc. ("MIDCS") I.S. International, LLC ("Schrager")
13.9. สัญญาให้บริการที่ปรึกษาการก่อสร้าง (Construction Advisory Services Agreement)	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด ("เจ้าของ") Marriott International Design & Construction Services, Inc. ("MIDCS") I.S. International, LLC ("Schrager")
13.10. สัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย (Residential Management Agreement) ของโครงการ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok	บริษัท ลักซ์ซูรี ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด
13.11. สัญญาพัฒนาที่พักอาศัย (Residential Development Agreement) ของโครงการ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok	บริษัท ลักซ์ซูรี ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
สัญญา	คู่สัญญา
13.12. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารจอดรถระหว่าง เพชวัน เพชทู เพชตรีและคุณสมนึก ชมชื่น	น.ส. สมนึก ชมชื่น บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
13.13. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารจอดรถระหว่าง เพชวัน เพชทู เพชตรีและคุณกัลยา จงใจรัก	น.ส. กัลยา จงใจรัก บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
13.14. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของอาคารจอดรถ (โฉนดเลขที่ 3126, 52477 และ 52478) ระหว่าง เพชวัน เพชทู เพชตรีและบุคคลธรรมดา 7 ราย	นาย วีรสรวง กฤษฎีพลวาสี นาง มุนิรา สุภานนท์ นาง สกีนา อจลบุญ นาย มีชัย วาสี นาย คารม วาสี นาย ตะวัน วาสี นาง บุญมี วาสี บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
13.15. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการ หัวหิน และสัญญาแก้ไข 1 ครั้ง (โฉนดหมายเลขที่ 3580)	นาย กิตติ ห่อเกียรติ น.ส. จิตภา ห่อเกียรติ น.ส. ฐานันท์ ห่อเกียรติ น.ส. ธัญญา วิทยาถาวร นาง สุรัตน์ โชคตระกูล น.ส. อนัญญา ห่อเกียรติ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
13.16. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการ หัวหิน (โฉนดหมายเลขที่ 19253)	Quality Land Ltd. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
13.17. สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิ์การรับชำระเงินกู้และเงินทროงจ่ายล่วงหน้า (Agreement for the sale and purchase of shares and assignment and assumption of loans and advances)	IBC Thailand Ltd. IDJ Holdings Ltd. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
13.18. หนังสือแสดงเจตนาารมณ(Letter of Intent) ที่จะไม่ใช้สิทธิตามสัญญาซื้อ/ขายหุ้น การโอนสิทธิ์การรับชำระเงินกู้และเงินทროงจ่ายล่วงหน้า	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
สัญญา	คู่สัญญา
13.19. สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายเพื่อการตลาดส่วนที่ฟักอาศัย	โกโบล ฮอสพิทอลลิตี้ ไลเซนซิ่ง เอส.เอ.อาร์.แอล. ("GHL") บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด

**13.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อระหว่าง ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)(SCIB) และบริษัท ชินคาร่า จำกัด**

วันที่ทำสัญญา	28 ธันวาคม 2549		
สัญญา	“สัญญาวงเงินสินเชื่อ” รวมการแก้ไขเพิ่มเติม 3 ครั้ง		
ผู้ให้กู้	ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)		
ผู้กู้	บริษัทฯ		
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชี เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในกิจการสำหรับวงเงินกู้ และเพื่อการจัดซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่สำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันในการซื้อที่ดิน โดยบริษัทยังมีได้มีการใช้เงินหนังสือค้ำประกันในการซื้อที่ดินดังกล่าว		
วงเงินสินเชื่อ	88 ล้านบาทตามข้อสัญญานี้มีระยะเวลา 1 ปี		
	วงเงินเบิกเกินบัญชี	วงเงินกู้	วงเงินหนังสือค้ำประกันในการซื้อที่ดิน
จำนวนเงิน	20 ล้านบาท	60 ล้านบาท	8 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	MOR-0.25%	MLR	2%
การชำระคืนหนี้	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 มกราคม 2558 โดยให้ผ่อนชำระเป็นงวดๆละเดือนรวม 48 งวด เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และงวดต่อไปภายในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนดังนี้                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. งวดที่ 1-12 งวดละไม่น้อยกว่า 1.00 ล้านบาท</li> <li>b. งวดที่ 13-24 งวดละไม่น้อยกว่า 1.25 ล้านบาท</li> <li>c. งวดที่ 25-47 งวดละไม่น้อยกว่า 1.375 ล้านบาท</li> <li>d. งวดที่ 48 ชำระ 1.375 ล้านบาท หรือชำระหนี้ที่เหลือทั้งจำนวน</li> </ul> </li> </ul>		
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ จำนวนห้องชุดในโครงการไฟต์สเลนจำนวน 4 ยูนิต (ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เหลือ 3 ยูนิต)</li> <li>▪ ให้นายสุเมธ เตชะไกรศรี และนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ทำสัญญาค้ำประกันเพื่อร่วมกันค้ำประกันหนี้สินทุกประเภท</li> </ul>		
เงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ต้องไม่ให้เงินกู้ยืมแก่กรรมการ ผู้ถือหุ้น บริษัทในเครือ และบุคคลอื่นใด</li> <li>▪ ต้องไม่ชำระคืนหนี้กรรมการ ผู้ถือหุ้น บริษัทในเครือ และหนี้อื่นใด โดยกำหนดให้หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ด้อยสิทธิ</li> </ul>		

**13.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อระหว่าง ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (SCB) และ เพชวัน เพชทู เพชตรี**

วันที่ทำสัญญา	9 มีนาคม 2555		
สัญญา	สัญญาสินเชื่อ (“Credit Facilities Agreement” )		
ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้หลัก(Original Lender) ตัวแทนสินเชื่อ (Facility Agent) และ ตัวแทนหลักประกัน(Security Agent)		
ผู้กู้	เพชวัน เพชทู และเพชตรี		
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการก่อสร้างในส่วนของ Hard Construction และการลงทุนพัฒนาโครงการ		

วงเงินสินเชื่อ	5,400ล้านบาท		
	สินเชื่อ A Non-revolving term loan	สินเชื่อ B L/G, L/C, T/R	สินเชื่อ C เงินเบิกเกินบัญชี
จำนวนเงิน	5,370 ล้านบาท	170 ล้านบาทสินเชื่อ B จะ ลดลงเหลือศูนย์หากวงเงิน สินเชื่อ A ใช้เต็มวงเงิน	30ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	MLR-0.25%	เป็นไปตามเงื่อนไขการขอ T/R	MOR
การชำระคืนหนี้	ต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30มิถุนายน2558 โดยให้เริ่มผ่อนชำระนับแต่วันที่จดทะเบียน สัญญาเช่าพื้นที่ให้เข้ากับกรมที่ดิน		
หลักประกัน	การจำนองอาคารและที่ดิน		
Covenant	<p>ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 นิยาม</p> <p>หนี้สิน หมายถึงหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดรวมถึงหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตที่มีภาระ ค่าธรรมเนียมทางการเงิน ของผู้กู้ทุกราย (ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า และ/หรือ เงินต้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น)</p> <p>ทุน หมายถึง ทุนจดทะเบียน ส่วนเกินมูลค่าหุ้น (รวมถึง เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น) และ เงินสำรองตาม กฎหมายของผู้กู้ทุกราย</p>		
เงื่อนไขอื่น ๆ (Undertaking)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ห้ามเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้กู้</li> <li>▪ ผู้กู้ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการก่อสร้างก่อนวันที่ 31 ธ.ค. 2555</li> <li>▪ ผู้กู้ตกลงที่จะควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธ.ค. 2557</li> </ul>		
เงื่อนไขบังคับก่อน สำหรับการเบิกเงิน กู้ยืมที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การสนับสนุนด้านเงินทุนจากผู้ถือหุ้นทั้งในรูปของทุนหรือเงินให้กู้ยืมโดยสิทธิจำนวน 3,600 ล้านบาท</li> <li>▪ มูลค่า Pre-sales ไม่น้อยกว่า 4,600 ล้านบาท</li> </ul>		
เหตุผิดนัดหรือผิด สัญญาที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ มีการแก้ไขข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างเป็นสาระสำคัญ หรือการกระทำใดที่ถือว่าละเมิด ข้อกำหนดตาม Project Documents</li> <li>▪ การก่อสร้างไม่สำเร็จสมบูรณ์ก่อน วันที่ 30 มิถุนายน 2558</li> </ul>		

**13.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อระหว่าง ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (KBANK) และเพชตรี**

วันที่ทำสัญญา	23 พฤษภาคม 2554
สัญญา	สัญญาสินเชื่อ ("Facility Agreement ")
ผู้กู้	เพชตรี
ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนการก่อสร้างและพัฒนาของโปรเจกต์ศูนย์การค้า 7 ชั้น
วงเงินสินเชื่อ	700 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	MLR-0.5%
การชำระคืนหนี้	กำหนดการชำระหนี้ทุกวันทำการสุดท้ายของเดือนเมษายน 2556 – มีนาคม 2557 เดือนละ 4.0 ล้านบาท และเดือนเมษายน 2557 652.0 ล้านบาท
การชำระสินเชื่อก่อนกำหนด (Prepayment)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ การชำระสินเชื่อก่อนกำหนดโดยบังคับ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- หากผู้กู้ได้รับชำระค่าเช่าพื้นที่ ผู้กู้จะต้องนำเงินจำนวนร้อยละ 70 ของมูลค่าที่ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่มาชำระคืนสินเชื่อ</li> <li>- หากผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ได้รับการสนับสนุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับโปรเจกต์ (ยกเว้นสินเชื่อต่อยสิทธิ) ผู้กู้จะต้องนำเงินที่ได้รับจากการสนับสนุนทางการเงินดังกล่าวมาชำระหนี้และดอกเบี้ย</li> </ul> </li> </ul>
การชำระสินเชื่อก่อนกำหนด (Prepayment) (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ การชำระสินเชื่อก่อนกำหนดโดยสมัครใจ</li> <li>■ ผู้กู้สามารถการชำระคืนก่อนกำหนดบางส่วนหรือทั้งหมดได้ โดยมีจำนวนชำระขั้นต่ำ 10 ล้านบาท และให้มีกรแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน โดยจำนวนเงินที่ชำระเกินกว่าจำนวนเงินที่ครบกำหนดชำระตามตารางการชำระหนี้จะถูกนำไปตัดส่วนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระท้ายสุดก่อน (Inverse order of maturity)</li> </ul>
เงื่อนไขอื่นๆ Negative Pledge ที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้กู้และผู้ค้ำประกันจะไม่ก่อภาระผูกพัน หนี้สินในทรัพย์สินเพิ่มเติม</li> <li>■ ผู้กู้และผู้ค้ำประกันจะไม่ขาย ให้เช่า โอน หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใดๆ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้น อาทิ เป็นการดำเนินการตามปกติของธุรกิจ เป็นต้น</li> <li>■ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KBANK ผู้กู้และผู้ค้ำประกันไม่สามารถเปิดบัญชีประเภทใดๆ กับธนาคารพาณิชย์อื่นๆ นอกจาก KBANK</li> </ul>
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ให้ เพชวัน และเพชทู ร่วมกันค้ำประกันหนี้สิน</li> <li>■ หากผู้กู้ หรือผู้ค้ำประกันได้มาซึ่งสิทธิความเป็นเจ้าของบนที่ดิน หรือ สิทธิสัญญาเช่าที่ดิน ผู้ค้ำประกันจะต้องจำนองที่ดินหรือสิทธิการเช่าที่ดินทันที</li> <li>■ หากได้มีการก่อสร้างโครงการได้ดำเนินไปถึง ณ ระดับที่ผู้กู้ หรือผู้ค้ำประกันสามารถนำมาจดจำนองเพื่อค้ำประกันสินเชื่อได้แล้ว ผู้กู้ หรือผู้ค้ำประกันจะต้องนำสิทธิดังกล่าวมาจดจำนองต่อผู้ให้กู้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ให้กู้โดยไม่ชักช้า</li> <li>■ สัญญาค้ำประกันบุคคลระหว่างนายสุเมธ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ KBANK</li> <li>■ จำนำหุ้น                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- การจำนำหุ้นของ บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 60,000,000 หุ้น ของ นายสุเมธ เตชะไกรศรี (ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เหลือจำนำหุ้น 30,000,000 หุ้น)</li> <li>- การจำนำหุ้นเพชวัน เพชทู และเพชตรี ที่ถือโดย ไอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี (“IBC”) และ KBANK จำนวน 500,000 หุ้น 500,000 หุ้น และ 250,000 หุ้น ตามลำดับ</li> <li>- การจำนำหุ้นเพชวัน เพชทู และเพชตรี ที่ถือโดย PRE จำนวน 1,000,000 หุ้น 1,000,000 หุ้น และ 500,000 หุ้นตามลำดับ</li> </ul> </li> </ul>

เงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ต้องไม่ประกาศจ่ายหรือจ่ายเงินปันผล</li> <li>▪ ต้องไม่จ่ายเงินส่วนเกินทุน</li> <li>▪ ไม่ได้ถอน ชื้อคืน หรือชำระคืนเงินส่วนทุน</li> <li>▪ ไม่ชำระคืนหนี้กรรมการ ผู้ถือหุ้น บริษัทในเครือ และหนี้อื่นใด โดยกำหนดให้หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ด้อยสิทธิ</li> </ul>
สัญญาด้อยสิทธิ	<p>สัญญาด้อยสิทธิระหว่าง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PACE-I-III นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ KBANK ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2544</li> <li>- PACE-I-III ไพร์ทีน พอยท์ โฮลดิ้งส์ และ KBANK ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2544</li> <li>- PACE-I-III IBC และ KBANK ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2544 และ</li> <li>- PACE-I-III บริษัท ชินคาร่า จำกัด (บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และ KBANK ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2554</li> </ul> <p>กำหนดให้หนี้และภาระผูกพันใดๆก็ตามที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะมีขึ้นในอนาคตที่ เพชวัน เพชทู และเพชทรีมีต่อ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี/ไพร์ทีน พอยท์ โฮลดิ้งส์/IBC/ชินคาร่า (subordinated indebtedness) อยู่ในฐานะด้อยสิทธิกว่าหนี้ที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะมีขึ้นในอนาคตที่เพชวัน เพชทู และเพชทรีมีต่อ KBANK</p>

#### 13.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญากิจการร่วมค้าระหว่าง นาย สรพจน์เตชะไกรศรี, IBC, IDJ

วันที่ทำสัญญา	14 สิงหาคม พ.ศ. 2551 และฉบับแก้ไขลว. 1 กันยายน 2554
สัญญา	สัญญาร่วมทุนระหว่าง นาย สรพจน์ เตชะไกรศรี, IBC, IDJ (Joint Venture Agreement in relation to PRE and Pace companies)
คู่สัญญา	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี (“เจ้าของ”) IBC Thailand Ltd. (IBC หรือ “ผู้ลงทุน”) IDJ Holdings Ltd. (IDJ หรือ “NewCo”)
ข้อตกลง	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ โครงสร้างทุนและการสนับสนุนทางการเงิน                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- คู่สัญญาตกลงที่จะ(ก) ถือและจองซื้อหุ้นใน PRE และ (ข) จัดหาเงินล่วงหน้าหรือเงินกู้ให้แก่PRE</li> <li>- คู่สัญญาตกลงที่จะออกเงินทุนของผู้ถือหุ้น เพื่อให้เงินทุนรวมของผู้ถือหุ้นของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีจำนวนเท่ากับสัดส่วนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเข้าร่วมลงทุนเพื่อให้ PRE และบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace ต่างมีเงินทุนเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ</li> </ul> </li> </ul>
เหตุผิดสัญญาที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้ชำระอย่างน้อยร้อยละ 85 ของจำนวนใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องชำระให้แก่ PRE และ/หรือบริษัทใดๆในกลุ่มบริษัท Pace</li> <li>▪ คู่สัญญาฝ่ายใดก็ตามโอนสิทธิหรือโอนหรือจะโอนสิทธิหรือจะโอนหุ้นของตนใน PRE หรือสิทธิ สิทธิประโยชน์ หรือผลประโยชน์ภายใต้สัญญานี้ให้แก่คู่สัญญาใดๆหรือเจ้าหน้าที่ใดๆของตน หรือ</li> </ul>

<p>สิทธิทางเลือกจากการผิดสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ สิทธิในการซื้อคืนให้คู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญา ชาย โอน และโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาฝ่ายไม่ผิดสัญญาใน             <ul style="list-style-type: none"> <li>- บรรดาหุ้นทั้งหมดใน PRE ที่ถือโดยคู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญา บริษัทที่เกี่ยวข้อง และผู้รับโอนที่ได้รับอนุญาตและ</li> <li>- บรรดาเงินกู้ผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยที่เกิดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา บริษัทที่เกี่ยวข้องและผู้รับโอนที่ได้รับอนุญาต</li> </ul> </li> <li>▪ สิทธิในการขายคืนให้คู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญา ซื้อและรับโอนและรับโอนสิทธิใน             <ul style="list-style-type: none"> <li>- บรรดาหุ้นทั้งหมดใน PRE ที่ถือโดยคู่สัญญาฝ่ายไม่ผิดสัญญา บริษัทที่เกี่ยวข้อง และผู้รับโอนที่ได้รับอนุญาต และ</li> <li>- บรรดาเงินกู้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ย และ (หากมี) เงินล่วงหน้าเพิ่มเติม ที่เกิดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญา บริษัทที่เกี่ยวข้อง และผู้รับโอนที่ได้รับอนุญาต</li> </ul> </li> </ul>
<p>ข้อจำกัดการโอนหุ้นและข้อจำกัดอื่นๆที่สำคัญ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ คู่สัญญาต้องดำเนินการให้ PRE ไม่โอนหุ้นที่ PRE ถืออยู่ในบริษัทใดบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัท Pace หรือขาย จำหน่าย หรือทำข้อตกลงเกี่ยวกับผลประโยชน์ของตนทั้งหมดหรือในบางส่วนใด ๆ ในหุ้นดังกล่าวในกลุ่มบริษัท Pace ยกเว้นกรณีที่เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ สัญญาซื้อขายหุ้น และข้อบังคับของบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<p>ข้อจำกัดการโอนหุ้นและข้อจำกัดอื่นๆที่สำคัญ (ต่อ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ คู่สัญญาต้องไม่ทำหรือตกลงที่จะทำการใดๆ ดังต่อไปนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน             <ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนำ จำนอง ก่อภาระติดพัน หรือภาระติดพันอื่นใด</li> <li>- ขาย โอน หรือจำหน่าย หรือให้ทางเลือกใดๆเหนือหุ้นของตนที่มีใน PRE หรือบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace หรือผลประโยชน์ใดๆ ในหุ้นของตนใน PRE หรือบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace</li> <li>- เข้าทำข้อตกลงใดๆ เกี่ยวกับการออกเสียงในหุ้นใดๆ ของตนใน PRE หรือบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace</li> </ul> </li> </ul>
<p>เงินปันผล</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การจ่ายเงินปันผลทำได้หลังจากการชำระหนี้คืนแหล่งเงินทุนภายนอก เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยเงินกู้ผู้ถือหุ้น เงินทดรองจ่ายล่วงหน้า เรียบร้อยแล้ว</li> <li>▪ ไม่มี การจ่ายเงินปันผลให้แก่ PRE หรือบริษัทใดๆ ในกลุ่มบริษัท Pace หากในเวลาที่กำหนดไว้สำหรับการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว PRE หรือบริษัทใดๆ ในกลุ่มบริษัท Pace มีเงินไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ของตนภายใต้งบประมาณในการพัฒนา</li> </ul>
<p>กฎหมายที่บังคับใช้</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กฎหมายไทย</li> </ul>

**13.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการ (Management Agreement)**

<p>วันที่ทำสัญญา</p>	<p>16 มีนาคม 2552(แก้ไขเพิ่มเติม วันที่ 21 ธันวาคม 2552)</p>
<p>สัญญา</p>	<p>สัญญาบริหารจัดการ (“Management Agreement”)</p>
<p>คู่สัญญา</p>	<p>ระหว่าง บริษัท ลักซ์ซูรี ไฮเทคส์ แอนด์ รีเสิร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“ผู้บริหาร”) กับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“เจ้าของ”)</p>
<p>ระยะเวลา</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 35 ปีภายหลังจากสิ้นสุดปีงบประมาณซึ่งเป็นปีที่มีลูกค้าเข้าพักค้างคืนเป็นครั้งแรก</li> <li>▪ สามารถต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีก 2 ครั้งติดต่อกัน ครั้งละ 5 ปีโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามเดิม</li> </ul>



หน้าที่การจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้บริหารต้องบริหารจัดการโรงแรมตามมาตรฐานของโรงแรม โดยรวมถึงการควบคุมดูแล การบริหารทรัพยากรบุคคลากร การบริหารราคาห้องพัก การควบคุมรายได้และรายจ่าย การโฆษณาเผยแพร่ การทำการตลาด และการส่งเสริมการขายการจัดทำบัญชีและงบการเงิน ประมาณการทางการเงิน การซ่อมแซมและบำรุงรักษา รวมถึงบริหารจัดการ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการป้องกันความสูญเสียของสินทรัพย์ และการดำเนินการกิจการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการบริหารจัดการโรงแรม</li> </ul>
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เจ้าของมีสิทธิเลิกสัญญาก่อนสิ้นระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ ถ้าในแต่ละปีเป็นจำนวน 3 ปี ติดต่อกัน (Performance Test Period) โดยเริ่มนับตั้งแต่ปีที่ 5 เต็มปีภายหลังจากสิ้นสุดปี ที่มีลูกค้าเข้าพักค้างคืนเป็นครั้งแรกนั้นโรงแรมมี Yield น้อยกว่าร้อยละ 85 ของค่า Yield เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโรงแรมอื่นใดอย่างน้อย 3 โรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนด</li> <li>▪ Yield หมายถึง อัตราซึ่งคำนวณจากราคาเฉลี่ยของห้องพักของโรงแรม หรือของโรงแรมอื่นใด อย่างน้อย 3 โรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนด คูณด้วยจำนวนห้องพักว่าง</li> </ul>

### 13.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการระหว่างประเทศ (International Services Agreement)

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552(แก้ไขเพิ่มเติม วันที่ 21 ธันวาคม 2552)
สัญญา	สัญญาบริการระหว่างประเทศ (“International Services Agreement”)
คู่สัญญา	โกโบล ฮอสปิเทลลิตี้ โลเชนซิ่ง เอส.เอ.อาร์.แอล. (“GHL”) กับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“เจ้าของ”)
ระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 35 ปีภายหลังจากสิ้นสุดปีที่มีลูกค้าเข้าพักค้างคืนเป็นครั้งแรก</li> <li>▪ สามารถต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีก 2 ครั้งติดต่อกัน ครั้งละ 5 ปีโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามเดิม</li> </ul>
หน้าที่การบริการระหว่างประเทศที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การโฆษณา การตลาด การส่งเสริม การบริการ และการขายระหว่างประเทศ</li> <li>▪ จัดหาระบบการจองโปรแกรม Marriott Rewards</li> <li>▪ จัดโปรแกรมการฝึกอบรม</li> <li>▪ ดำเนินการจัดหาระบบซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ และทรัพยากรสารสนเทศต่างๆ เพื่อใช้ในการ จัดหาบริการและโปรแกรมให้แก่โรงแรม และระบบการบริหารงานของโรงแรม Boutique</li> </ul>

### 13.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการใช้ลิขสิทธิ์ (License and Royalty Agreement)

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552 (แก้ไขเพิ่มเติม วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2552)
สัญญา	สัญญาการใช้ลิขสิทธิ์ (“License and Royalty Agreement”)
คู่สัญญา	ระหว่าง โกโบล ฮอสปิเทลลิตี้ โลเชนซิ่ง เอส.เอ.อาร์.แอล. (“GHL”) (เจ้าของลิขสิทธิ์) กับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (เจ้าของ)
ลิขสิทธิ์	สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า EDITION โดยไม่จำกัดแต่เพียงผู้เดียวและไม่สามารถเปลี่ยนมือได้ (Non-exclusive and non-transferable right) ภายในเขตกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 35 ปีภายหลังจากสิ้นสุดปีที่มีลูกค้าเข้าพักค้างคืนเป็นครั้งแรก</li> <li>▪ สามารถต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีก 2 ครั้งติดต่อกัน ครั้งละ 5 ปีโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามเดิม</li> </ul>
การอนุญาตให้ใช้ลิขสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GHL อนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าประเภทไม่สามารถโอนได้แก่เจ้าของเพื่อให้ใช้ เครื่องหมายการค้า EDITION และเครื่องหมายการค้า Boutique ที่อาจกำหนดโดย GHL</li> </ul>

	หรือบริษัทในเครือ สำหรับบริการโรงแรมและสินค้าและบริการที่เกี่ยวกับโรงแรมอื่นๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร
--	--

### 13.8 สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้บริการที่ปรึกษาด้านการออกแบบ (Design Advisory Services Agreement)

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552
สัญญา	สัญญาให้บริการที่ปรึกษาด้านการออกแบบ (“Design Advisory Services Agreement”)
คู่สัญญา	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“เจ้าของ”) Marriott International Design & Construction Services, Inc.(“MIDCS”) I.S. International, LLC (“Schrager”)
ระยะเวลา	16 มีนาคม 2552 – 90 วันหลังจากวันเปิดทำการ
บริการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ให้คำแนะนำทางเทคนิค และการออกแบบตามมาตรฐาน EDITION Technical Standards และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดในการออกแบบ กำหนดเวลาและการติดตั้งระบบบัญชีและการบริหารจัดการโรงแรม</li> <li>▪ ตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และความเหมาะสมของตารางเวลาการดำเนินงานของโครงการ (Project Schedule) และหากจำเป็นต้องมีการแก้ไข ให้ความช่วยเหลือในการแก้ไขตารางเวลาการดำเนินงานของโครงการ</li> <li>▪ ดำเนินงานตามตารางเวลาการดำเนินงานของโครงการ</li> <li>▪ พิจารณาทบทวนและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับงบประมาณโครงการ</li> <li>▪ พิจารณาทบทวนรายงานสิ่งแวดล้อม</li> <li>▪ อนุมัติร่วมกันกับเจ้าของเกี่ยวกับให้ผู้ประกอบการร้านอาหารและเครื่องดื่มรายอื่น สปา และสิ่งอำนวยความสะดวกในโรงแรม</li> <li>▪ จัดหาบริการการออกแบบจากต่างประเทศ สำหรับพื้นที่และระบบภายในโรงแรมบางส่วน</li> </ul>
บริการ (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ จัดหาวัสดุ อุปกรณ์ หรือสิ่งอื่นใด ซึ่งจำเป็นสำหรับโครงการ</li> <li>▪ ตรวจสอบการก่อสร้าง</li> <li>▪ จัดหาที่ปรึกษาที่เป็นบุคคลภายนอก</li> </ul>

### 13.9 สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้บริการที่ปรึกษาการก่อสร้าง (Construction Advisory Services Agreement)

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552
สัญญา	สัญญาให้บริการที่ปรึกษาการก่อสร้าง (“Construction Advisory Services Agreement”)
คู่สัญญา	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“เจ้าของ”) Marriott International Design & Construction Services, Inc.(“MIDCS”) I.S. International, LLC (“Schrager”)
ระยะเวลา	16 มีนาคม 2552 – 90 วันหลังจากวันเปิดทำการ
บริการ	บริการคำแนะนำทางเทคนิคสำหรับการก่อสร้าง การตกแต่ง และการจัดหาอุปกรณ์สำหรับโครงการ

**13.10 สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย(Residential Management Agreement)ของโครงการ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok**

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552 (แก้ไขครั้งที่ 1 วันที่ 21 ธันวาคม 2552 และแก้ไขครั้งที่ 2 วันที่ 17 มีนาคม 2553)
สัญญา	สัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย("Residential Management Agreement")ของโครงการ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok
คู่สัญญา	บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ("ผู้บริหาร") บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด ("ผู้พัฒนา")
ระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 35 นับแต่วันสิ้นสุดปีที่ MIDCS กำหนดให้เป็นวันเปิดโครงการที่พักอาศัย</li> <li>▪ สัญญาฉบับนี้จะต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีกสองคราวติดต่อกัน คราวละ 5 ปีบัญชี</li> </ul>

**13.11 สรุปสาระสำคัญของสัญญาพัฒนาที่พักอาศัย (Residential Development Agreement) ของโครงการ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok**

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552 (แก้ไขครั้งที่ 1 วันที่ 21 ธันวาคม 2552 และแก้ไขครั้งที่ 2 วันที่ 17 มีนาคม 2553)
สัญญา	สัญญาพัฒนาที่พักอาศัยของโครงการ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok
คู่สัญญา	Marriott International Design & Construction Services, Inc. ("MIDCS") บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด ("ผู้พัฒนา")
ระยะเวลา	สัญญานี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และหากมิได้มีการเลิกสัญญาก่อนตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ สัญญาฉบับนี้จะยังคงมีผลใช้บังคับจนกว่าจะมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งเกิดขึ้นก่อนระหว่าง (1) การเลิกสัญญาอนุญาตให้ทำการตลาด (Residential Marketing License Agreement) หรือ (2) การขายห้องพักอาศัยครบทุกยูนิต

**13.12 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารที่จอดรถ (โฉนดหมายเลขที่ 4301)**

วันที่ทำสัญญา	18 กรกฎาคม 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
ผู้จะขาย	น.ส. สมณีกร ชมชื่น
ผู้จะซื้อ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
ที่ดินซื้อขาย	ที่ดินตามโฉนดหมายเลขที่ 4301เลขที่ดิน 578 ตำบลสาทร อำเภอบางรัก กทม.
จำนวนพื้นที่	10 ตารางวา
ราคาซื้อขาย	4 ล้านบาท
การชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินมัดจำ จำนวน 2 ล้านบาทจ่ายให้ผู้จะขาย ณ วันที่ลงนามสัญญา</li> <li>- ส่วนที่เหลือ จำนวน 2 ล้านบาทจ่ายให้ผู้จะขาย ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</li> </ul>
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินกว่าวันที่ 21 ธันวาคม 2555
ค่าใช้จ่ายในการโอน	ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษีหัก ณ

กรรมสิทธิ์	ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนต่างๆ)
------------	--

**13.13 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารที่จอดรถ (โฉนดหมายเลขที่ 4301)**

วันที่ทำสัญญา	18 กรกฎาคม 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
ผู้จะขาย	น.ส. กัลยา ใจจงรัก
ผู้จะซื้อ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
ที่ดินซื้อขาย	ที่ดินตามโฉนดหมายเลขที่ 4301 เลขที่ดิน 578 ตำบลสาทร อำเภอบางรัก กทม.
จำนวนพื้นที่	26 ตารางวา
ราคาซื้อขาย	11 ล้านบาท
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินกว่าวันที่ 21 ธันวาคม 2555
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนต่างๆ)

**13.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารที่จอดรถ (โฉนดหมายเลขที่ 3126, 52477 และ 52478)**

วันที่ทำสัญญา	22 พฤษภาคม 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
ผู้จะขาย	นาย วีรสรวง กฤษณ์พิลวาสิ นาง มุนิรา สุภานนท์ นาง สกีน อจลบุญ นาย มีชัย วาสิ นาย คารม วาสิ นาย ตะวัน วาสิ นาง บุญมี วาสิ
ผู้จะซื้อ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
ที่ดินซื้อขาย	ที่ดินตามโฉนดหมายเลขที่ 3126, 52477 และ 52478 ตำบลสาทร อำเภอบางรัก กทม.
จำนวนพื้นที่	ทั้งหมด 1 ไร่ 1 งาน 78 ตารางวา ประกอบด้วย - 2 งาน 89 ตารางวา (โฉนดหมายเลขที่ 3126) - 1 งาน 58.1 ตารางวา (โฉนดหมายเลขที่ 52477) - 1 งาน 30.9 ตารางวา (โฉนดหมายเลขที่ 52478)
ราคาซื้อขาย	280 ล้านบาท

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน วันที่ 16 พฤษภาคม 2556
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนต่างๆ)

**13.15 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการ หัวหิน (โฉนดหมายเลขที่ 3580)**

วันที่ทำสัญญา	27 พฤศจิกายน 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
ผู้จะขาย	นาย กิตติ ห่อเกียรติ น.ส. จิตาภา ห่อเกียรติ น.ส. ฐานันท์ ห่อเกียรติ น.ส. ธัญญา วิทยาถาวร นาง สุรัตน์ โชคตระกูล น.ส. อนัญญา ห่อเกียรติ
ผู้จะซื้อ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ดินซื้อขาย	ที่ดินตามโฉนดหมายเลขที่ 3580 เลขที่ดิน 5 หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์
จำนวนพื้นที่	44 ไร่ 55.5 ตารางวา
ราคาซื้อขาย	193,507,347.40 บาท
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน วันที่ 15 มีนาคม 2556

**13.16 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการ หัวหิน (โฉนดหมายเลขที่ 19253, 50303, 50304, 50305)**

วันที่ทำสัญญา	27 พฤศจิกายน 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
ผู้จะขาย	Quality Land Ltd.
ผู้จะซื้อ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ดินซื้อขาย	ที่ดินตามโฉนดหมายเลขที่ 19253 เลขที่ดิน 515 ,โฉนดเลขที่ 50303 เลขที่ดิน 112, ,โฉนดเลขที่ 50304 เลขที่ดิน 13, โฉนดเลขที่ 50305 เลขที่ดิน 113, หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์
จำนวนพื้นที่	ทั้งหมด 74 ไร่ 3 งาน 93.2 ตารางวา ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35 ไร่ 86.2 ตารางวา (โฉนดเลขที่ 19253)</li> <li>- 14 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา (โฉนดเลขที่ 50303)</li> <li>- 17 ไร่ 3 งาน 4 ตารางวา (โฉนดเลขที่ 50304)</li> <li>- 7 ไร่ 3 งาน (โฉนดเลขที่ 50305)</li> </ul>
ราคาซื้อขาย	223,981,369.89 บาท
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน วันที่ 1 เมษายน 2556

**13.17 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิ์การรับชำระเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า**

วันที่ทำสัญญา	16 ตุลาคม 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิ์การรับชำระเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า
ผู้จะขาย	IBC Thailand Ltd. IDJ Holdings Ltd.
ผู้จะซื้อ	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
หุ้นที่จะทำการซื้อ/ขาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ หุ้นทุนในสัดส่วนร้อยละ 9 ของทุนเรียกชำระแล้วที่ผู้ขายถือในแต่ละบริษัทของ เพชวัน เพชทู และเพชตรี <ul style="list-style-type: none"> <li>- หุ้นของเพชวัน จำนวน 180,000 หุ้น</li> <li>- หุ้นของเพชทู จำนวน 180,000 หุ้น</li> <li>- หุ้นของเพชตรี จำนวน 90,000 หุ้น</li> </ul> </li> <li>▪ หุ้นทุนในสัดส่วนร้อยละ 18 ของทุนเรียกชำระแล้วที่ผู้ขายถือใน PRE <ul style="list-style-type: none"> <li>- หุ้นของ PRE จำนวน 17,900 หุ้นซึ่งถือโดย IBCT</li> <li>- หุ้นของ PRE จำนวน 100 หุ้นซึ่งถือโดย IDJ</li> </ul> </li> </ul>
เงื่อนไขการซื้อ/ขายหุ้น และการโอนสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้ขายตกลงที่จะขายและโอนหุ้นให้กับผู้ซื้อ หรือผู้ที่ผู้ซื้อกำหนดให้เป็นผู้รับโอน</li> <li>▪ ผู้ขายตกลงที่จะโอนสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36 ของมูลค่าเงินกู้ให้กับผู้ซื้อ หรือผู้ที่ผู้ซื้อกำหนดให้เป็นผู้รับโอน</li> <li>▪ ผู้ขายตกลงที่จะโอนสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากความเป็นเจ้าของในหุ้นและสิทธิการเรียกชำระคืนเงินกู้ที่เกิดขึ้นหลังจากวันที่ลงนามสัญญานี้ (อาทิเช่น สิทธิได้รับเงินปันผล)</li> </ul>
วันที่งานสำเร็จ (Completion date)	7 วันทำการ ภายหลังจากที่วันที่เงื่อนไขบังคับก่อนของความสำเร็จสมบูรณ์ของสัญญาสำเร็จ
เงื่อนไขบังคับก่อนของความสำเร็จสมบูรณ์ของสัญญา	<p>หุ้นของบริษัทจะต้องเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ เสร็จสมบูรณ์ และผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารดังรายละเอียดด้านล่างนี้ ก่อนหรือในวันที่หุ้นของบริษัทจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ เป็นครั้งแรก (วัน IPO)</p> <p>(i) ได้รับอนุญาตจาก KBANK ในการที่ IBCT และ IDJ จะโอนและขายหุ้นตามสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับนี้ รวมถึงโอนสิทธิ์เรียกร้องเงินกู้ยืมให้แก่คุณสรพจน์ และ</p> <p>(ii) ได้รับอนุญาตจาก SCB ในการที่ IBCT และ IDJ จะโอนและขายหุ้นตามสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับนี้ รวมถึงโอนสิทธิ์เรียกร้องเงินกู้ยืมให้แก่คุณสรพจน์</p>
การเลิกสัญญา	หากหุ้นของบริษัท ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2556 IBCT and IDJ ในฐานะผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรฝ่ายเดียว ในกรณีดังกล่าวคู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้ถูกยกเลิกไปโดยอัตโนมัติ และให้คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายหลุดพ้นจากสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ภายใต้อสัญญา และคู่สัญญาไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ภายใต้อสัญญานี้
กฎหมาย	บังคับใช้ตามกฎหมายไทย

**13.18 สรุปสาระสำคัญของหนังสือแสดงเจตนา (Letter of Intent) ที่จะไม่ใช้สิทธิตามสัญญาซื้อขายหุ้น การโอนสิทธิ์การรับชำระเงินทุนและเงินทรองจ่ายล่วงหน้า**

วันที่ทำสัญญา	16 ตุลาคม 2555
สัญญา	อ้างอิง สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิ์การรับชำระเงินทุนและเงินทรองจ่ายล่วงหน้า ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2555
ผู้ลงนามในจดหมาย	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
สาระสำคัญ	เพื่อชี้แจงวัตถุประสงค์และความตั้งใจที่จะโอนสิทธิ์และหน้าที่ทั้งหมดที่เป็นของ นาย สรพจน์ เตชะไกรศรี ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิ์เกี่ยวกับหุ้นและเงินทรองจ่ายล่วงหน้า ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2555 ให้กับบริษัทฯ ในกรณีที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ปฏิเสธที่จะรับข้อเสนอดังกล่าว นาย สรพจน์ เตชะไกรศรี ยินดีที่จะดำเนินการสละสิทธิ์ที่มีตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิ์เกี่ยวกับหุ้นและเงินทรองจ่ายล่วงหน้า ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2555 ภายใน 7 วันหลังจากวันที่คณะกรรมการมีข้อปฏิเสธออกมาเป็นทางการ

**13.19 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายเพื่อการตลาดส่วนที่อยู่อาศัยสำหรับ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok**

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552 (แก้ไขเพิ่มเติม วันที่ 21 ธันวาคม 2552 และ 17 มีนาคม 2553)
สัญญา	สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าเพื่อการตลาดส่วนที่อยู่อาศัยสำหรับ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok ("Residential Marketing License Agreement")
คู่สัญญา	ระหว่าง โกลบอล ฮอสมิตอลลิตี้ ไลเซนซิง เอส.เอ.อาร์.แอล. ("GHL") ("ผู้อนุญาต") กับ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด ("ผู้รับอนุญาต")
เครื่องหมายการค้า	เครื่องหมาย "ริทซ์-คาร์ลตัน" หมายความว่ารวมถึง คำว่า "ริทซ์-คาร์ลตัน", รูปสิงโตกับมงกุฎ (the Lion & Crown logo) และคำ/และหรือ รูปที่ใช้ประกอบกับเครื่องหมายดังกล่าว
ระยะเวลา	นับแต่วันที่ 16 มีนาคม 2552 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 หรือเมื่อจดทะเบียนโอนขายหน่วยของโครงการที่อยู่อาศัยหมดแล้ว ทั้งนี้แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า	ผู้อนุญาต อนุญาตให้ ผู้รับอนุญาตมีสิทธิใช้ เครื่องหมาย "ริทซ์-คาร์ลตัน" ("Ritz-Carlton Marks") และเครื่องหมายต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ภายในอาณาเขตของประเทศไทย และอาณาเขตอื่นตามที่คู่สัญญาอาจตกลงกัน สำหรับการเสนอขายหน่วย (units) ในส่วนที่อยู่อาศัยในโครงการ "มหานคร"  โครงการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ "มหานคร" นั้นให้ใช้ชื่อ "เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส, บางกอก" ("THE RITZ-CARLTON RESIDENCES, BANGKOK")

### 13.20 ประมาณการทางการเงิน

ประมาณการทางการเงินในส่วนนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนได้เห็นแนวโน้มผลประกอบการของเพชวัน เพชทู และเพชทรี การจัดทำประมาณการทางการเงินนี้ได้อ้างอิงจากข้อมูลการดำเนินธุรกิจ ข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัทฯ ผู้เชี่ยวชาญทางด้านต่างๆ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ได้แก่ ผู้เชี่ยวชาญทางด้านวิศวกรรม ผู้เชี่ยวชาญในด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และผู้เชี่ยวชาญในการบริหารกิจการโรงแรมและที่พักอาศัย เป็นต้น รวมถึงข้อมูลจากแหล่งข้อมูลสาธารณะต่างๆ ทั้งนี้ ความเห็น การคาดการณ์ และความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ปรากฏในส่วนนี้ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูล ณ เวลาปัจจุบัน โดยปัจจัยที่ไม่คาดคิดอาจทำให้ผลประกอบการของเพชวัน เพชทู และเพชทรีในอนาคตแตกต่างจากสมมติฐานที่กำหนดไว้ในประมาณการนี้อย่างสิ้นเชิง

#### สรุปสมมติฐานทางการเงินที่สำคัญ – BASE CASE

##### ▪ เพชวัน

เพชวัน ดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาด 159 ห้องพัก บริหารโดย Marriott Hotels (Thailand) Limited ภายใต้ชื่อ “โรงแรมบางกอกเอดิชั่น” คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2558 โดยมุ่งเน้นให้บริการกลุ่มลูกค้าที่มาติดต่อธุรกิจและลูกค้าที่มาท่องเที่ยวพักผ่อน

เพชวัน	หลักการและเหตุผล
<b>สมมติฐานทั่วไป</b>	
อัตราเงินเฟ้อ	ร้อยละ 2.8 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของประเทศไทยในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (2545-2555)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 23.0 ในปี 2555 และร้อยละ 20.0 ในปี 2556 เป็นต้นไป
<b>สมมติฐานรายได้</b>	
วันที่เริ่มรับรู้รายได้	1 ก.ย. 2558



เพชรวัน		หลักการและเหตุผล										
รายได้ห้องพัก	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี	สมมติฐานอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาว ในช่วงปี 2550 ถึง ไตรมาสที่ 3 ปี 2555 และแผนการบริหารงานซึ่งจัดทำโดย Marriott ดังนี้ <table border="1" data-bbox="877 423 1698 659"> <thead> <tr> <th>ปีประมาณการ</th> <th>อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พ.ศ. 2558 (2015)</td> <td>ร้อยละ 60.0</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2559 (2016)</td> <td>ร้อยละ 64.3</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2560 (2017)</td> <td>ร้อยละ 68.7</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2561 (2018) เป็นต้นไป</td> <td>ร้อยละ 73.0</td> </tr> </tbody> </table>	ปีประมาณการ	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี	พ.ศ. 2558 (2015)	ร้อยละ 60.0	พ.ศ. 2559 (2016)	ร้อยละ 64.3	พ.ศ. 2560 (2017)	ร้อยละ 68.7	พ.ศ. 2561 (2018) เป็นต้นไป	ร้อยละ 73.0
ปีประมาณการ	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี											
พ.ศ. 2558 (2015)	ร้อยละ 60.0											
พ.ศ. 2559 (2016)	ร้อยละ 64.3											
พ.ศ. 2560 (2017)	ร้อยละ 68.7											
พ.ศ. 2561 (2018) เป็นต้นไป	ร้อยละ 73.0											
	ค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืน	สมมติฐานค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืนอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมในช่วงปี 2555 (ไม่รวมไตรมาสที่ 4 ปี 2555) และปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 3 ต่อปี <table border="1" data-bbox="877 802 1698 1037"> <thead> <tr> <th>ปีประมาณการ</th> <th>ค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พ.ศ. 2558 (2015)</td> <td>7,100</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2559 (2016)</td> <td>7,296</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2560 (2017)</td> <td>7,497</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2561 (2018)</td> <td>7,704</td> </tr> </tbody> </table>	ปีประมาณการ	ค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืน	พ.ศ. 2558 (2015)	7,100	พ.ศ. 2559 (2016)	7,296	พ.ศ. 2560 (2017)	7,497	พ.ศ. 2561 (2018)	7,704
ปีประมาณการ	ค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืน											
พ.ศ. 2558 (2015)	7,100											
พ.ศ. 2559 (2016)	7,296											
พ.ศ. 2560 (2017)	7,497											
พ.ศ. 2561 (2018)	7,704											
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มโดยเฉลี่ยต่อห้อง	ร้อยละ 130.0 ของประมาณการรายได้ห้องพักต่อปี อ้างอิงตามแผนการบริหารงานซึ่งจัดทำโดย Marriott ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมชั้นนำระดับโลก										
รายได้สินค้านานาชาติ	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มโดยเฉลี่ยต่อห้อง	ร้อยละ 3.0 ของประมาณการรายได้ห้องพักต่อปี อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott										
รายได้ค่าบริการอื่นๆ	รายได้ค่าบริการอื่นๆ โดยเฉลี่ยต่อห้อง	ร้อยละ 9.0 ของประมาณการรายได้ห้องพักต่อปี อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott										

เพชวัน		หลักการและเหตุผล										
<b>สมมติฐานต้นทุนการบริการ</b>												
ต้นทุนการบริการห้องพัก	ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อม ราคาทรัพย์สิน	<p>สมมติฐานด้านต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร อ้างอิงตามแผนงานการก่อสร้างของวิศวกรซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ทำการประเมินต้นทุนโครงการ โดยได้ประมาณส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <p style="text-align: right;">(หน่วย: ล้านบาท)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เพชวัน</th> <th>4Q55</th> <th>2556</th> <th>2557</th> <th>2558</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ประมาณการส่วนเพิ่มของ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์</td> <td>84.1</td> <td>527.8</td> <td><input type="checkbox"/> 754.0</td> <td>880.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>ประมาณการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะถูกบันทึกลงบัญชีซึ่งานระหว่างก่อสร้างจนกว่าการก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จ ก่อนที่จะถูกโอนไปเป็นสินทรัพย์ถาวรและมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสมมติฐานอายุการใช้ ซึ่งปรากฏตามตารางด้านล่าง</p>	เพชวัน	4Q55	2556	2557	2558	ประมาณการส่วนเพิ่มของ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	84.1	527.8	<input type="checkbox"/> 754.0	880.2
เพชวัน	4Q55	2556	2557	2558								
ประมาณการส่วนเพิ่มของ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	84.1	527.8	<input type="checkbox"/> 754.0	880.2								

เพชรวัน		หลักการและเหตุผล		
<p>ต้นทุนการบริการห้องพัก</p> <p>ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน (ต่อ)</p>	<p>ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน (ต่อ)</p>	(หน่วย: ล้านบาท)		
		<p><b>ประเภทสินทรัพย์</b></p>	<p><b>ต้นทุนงานก่อสร้างและตกแต่ง</b></p>	<p><b>อายุการใช้งาน (ปี)</b></p>
		อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	700.3	98
		MEP, Lifts and Escalator Works	1,167.2	20
		งานออกแบบตกแต่งภายใน และตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)	306.1	5
		ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่มของต้นทุน และอื่นๆ*	576.9	53
		<b>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</b>	<b>2,750.5</b>	
		<p>* อายุการใช้งานของค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าออกแบบอื่นๆ ค่าบริหารโครงการ ค่าสำรองส่วนเพิ่มของต้นทุนและอื่นๆ กำหนดจากอายุการใช้งานถาวรเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ ก) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ข) MEP, Lifts and Escalator Works และค) งานออกแบบตกแต่งภายในและตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก</p> <p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงดังตารางข้างต้นได้รวมประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุน (Cost Overrun) ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการไว้ร้อยละ 7.0 ของต้นทุนรวมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด</p>		
	<p>สิทธิการเช่าที่ดิน</p>	<p>มูลค่าต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินเป็น 882.9 ล้านบาท ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาการเช่า 103 ปี อ้างอิงตามสัญญาการซื้อขายสิทธิเช่าที่ดินและข้อตกลง/สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การปันส่วนสิทธิการเช่าโดยทั่วไปจะทำใน 2 ลักษณะ คือ การปันส่วนด้วยพื้นที่หรือการปันส่วนด้วยมูลค่า ประมาณการนี้ได้ปันส่วนด้วยการพิจารณา 2 ลักษณะข้างต้นโดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หาสัดส่วนการถือครองในที่ดิน โดยผู้ประเมินได้แบ่งการประเมินที่ดินออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารภายในโครงการมหานคร การถือครองในที่ดินจะแปรผันตามสัดส่วนการถือครองพื้นที่อาคารของแต่ละบริษัท</li> </ul>		

เพชรวัน	หลักการและเหตุผล
สิทธิการเช่าที่ดิน (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินส่วนที่เป็นที่ว่างรอบอาคารภายในโครงการมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ทั้ง 3 บริษัทใช้ประโยชน์ร่วมกัน ผู้ประเมินได้นำปัจจัยตัวแปรต่างๆ ที่มีนัยสำคัญ เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง การเข้าถึงพื้นที่ การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน การใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง และทิศทางและสภาพแวดล้อม มาประกอบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้เพื่อหาสัดส่วนการถือครองที่เหมาะสม</li> </ul>
ภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.5 ของประมาณการรายได้ห้องพักต่อปี อ้างอิงตาม พรบ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน
ต้นทุนการบริการ อาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 58.0 ของประมาณการรายได้อาหารและเครื่องดื่ม อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
ต้นทุนการบริการ สันทนาการ	ร้อยละ 40.0 ของประมาณการรายได้สันทนาการ อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
ต้นทุนการบริการ อื่นๆ	ร้อยละ 28.0 ของประมาณการรายได้ค่าบริการอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
<b>สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	
ค่าบริการจัดการชำระให้ PACE	15.5 ล้านบาท ต่อปี ชำระให้ PACE สำหรับค่าบริการจัดการที่เกิดขึ้นก่อนที่ธุรกิจสามารถเปิดให้บริการตามปกติธุรกิจ อ้างอิงตามสัญญา Managed Service Agreement โดยมีการสิ้นสุดการจ่ายในปีประมาณการ 2558
ค่าบริการจัดการโรงแรมชำระให้ Luxury H&R	ร้อยละ 0.4 ของประมาณการรายได้รวมต่อปี โดยจะเริ่มชำระในปี 2558 ตามสัญญาบริหารจัดการ ("Management Agreement")
ค่าสิทธิ (Royalty fee)	ร้อยละ 2.6 ของประมาณการรายได้รวมต่อปี ตามสัญญาการใช้ลิขสิทธิ์ ("License and Royalty Agreement")
Incentive royalty fee	ร้อยละ 10.0 ของประมาณการกำไรจากการดำเนินงานต่อปี (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายสินทรัพย์) ตามสัญญาการใช้ลิขสิทธิ์ ("License and Royalty Agreement")
ค่าสาธารณูปโภค	โดยเฉลี่ยร้อยละ 3.0 ของประมาณการรายได้รวม อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
ค่าบำรุงรักษา ซ่อมแซม	โดยเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ของประมาณการรายได้รวม อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
ค่าการตลาดเพื่อสนับสนุนการขาย	โดยเฉลี่ยร้อยละ 9.0 ของประมาณการรายได้รวม อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott

เพชรวัน		หลักการและเหตุผล																		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร อื่นๆ		โดยเฉลี่ยร้อยละ 8.0 ของประมาณการรายได้รวม อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott																		
สำรองค่าซ่อมแซมและตกแต่ง (FF&E reserve)		บริษัท ตั้งสำรองค่าซ่อมแซมและตกแต่งโครงการ ตามสัญญาการบริหารโครงการ (Management agreement) โดยมีรายละเอียดการตั้งเงินสำรอง ดังนี้ <table border="1" data-bbox="877 467 1927 755"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ปีประมาณการ</th> <th>อัตราเงินสำรองค่าซ่อมแซมและตกแต่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ก.ย. 2558 – ส.ค. 2559</td> <td>ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>ก.ย. 2559 - ส.ค. 2560</td> <td>ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม</td> </tr> <tr> <td>3 -5</td> <td>ก.ย. 2560 – ส.ค. 2561</td> <td>ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม</td> </tr> <tr> <td>6 -10</td> <td>ก.ย. 2561 – ส.ค. 2564</td> <td>ร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม</td> </tr> <tr> <td>10 เป็นต้นไป</td> <td>ก.ย. 2564 เป็นต้นไป</td> <td>ร้อยละ 5.0 ของรายได้รวม</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ปีประมาณการ	อัตราเงินสำรองค่าซ่อมแซมและตกแต่ง	1	ก.ย. 2558 – ส.ค. 2559	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม	2	ก.ย. 2559 - ส.ค. 2560	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม	3 -5	ก.ย. 2560 – ส.ค. 2561	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม	6 -10	ก.ย. 2561 – ส.ค. 2564	ร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม	10 เป็นต้นไป	ก.ย. 2564 เป็นต้นไป	ร้อยละ 5.0 ของรายได้รวม
ปีที่	ปีประมาณการ	อัตราเงินสำรองค่าซ่อมแซมและตกแต่ง																		
1	ก.ย. 2558 – ส.ค. 2559	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม																		
2	ก.ย. 2559 - ส.ค. 2560	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม																		
3 -5	ก.ย. 2560 – ส.ค. 2561	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม																		
6 -10	ก.ย. 2561 – ส.ค. 2564	ร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม																		
10 เป็นต้นไป	ก.ย. 2564 เป็นต้นไป	ร้อยละ 5.0 ของรายได้รวม																		
<b>สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน</b>																				
เงินกู้เบิกเกินบัญชี	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้น	ร้อยละ 6.5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัท ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MOR																		
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงิน	ร้อยละ 6.5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัท ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MLR-0.5%																		
เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี อ้างอิงจากตามสัญญากู้ยืมเงิน																		
การบันทึกดอกเบี้ยจ่าย		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของสิทธิการเช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน</li> <li>▪ ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของต้นทุนการก่อสร้าง จะบันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง (ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นสินทรัพย์)</li> </ul>																		
ลำดับการชำระคืนเงินกู้ยืม		เมื่อมีสภาพคล่องส่วนเกินและมีเงินสดไม่ต่ำกว่า 6.0 ล้านบาท จะชำระคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาวตามกำหนดการชำระคืนเงินที่ตกลงเป็นลำดับแรก ถัดมาเป็นการชำระคืนเงินกู้เบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น ตามลำดับ เป็นไปข้อกำหนดของสัญญาสินเชื่อธนาคารสกริไทย จำกัด (มหาชน)																		

## ประมาณการทางการเงิน เพชวัน

(หน่วย: ล้านบาท) งบกำไรขาดทุน	4Q55F 4Q12F	2555F 2012F	2556F 2013F	2557F 2014F	2558F 2015F	2559F 2016F	2560F 2017F	2561F 2018F
<b>รายได้</b>								
รายได้จากโรงแรมและบริการโรงแรม	0	0	0	0	197	649	711	776
<b>รายได้รวม</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197</b>	<b>649</b>	<b>711</b>	<b>776</b>
<b>ต้นทุนขายโรงแรมและบริการโรงแรม</b>								
ต้นทุนขาย	0	0	0	0	112	358	381	406
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>291</b>	<b>330</b>	<b>370</b>
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้แก่ PACE	4	15	15	15	15	0	0	0
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้แก่กลุ่ม Marriott	0	0	0	0	1	3	3	3
ค่าสิทธิพื้นฐาน (Base royalty fee)	0	0	0	0	5	17	18	20
ค่าสาธารณูปโภค	0	0	0	0	6	19	21	23
ค่าใช้จ่ายในการขาย	0	0	0	0	18	58	64	70
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0	3	0	0	16	52	57	62
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4	18	15	15	61	149	164	179
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน</b>	<b>(4)</b>	<b>(18)</b>	<b>(15)</b>	<b>(15)</b>	<b>24</b>	<b>142</b>	<b>166</b>	<b>192</b>
Incentive royalty fee	0	0	0	0	6	25	28	30
รายจ่ายลงทุนสำหรับเฟอร์นิเจอร์ติดตั้งและอุปกรณ์	0	0	0	0	2	7	12	20
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0	1	1	1	1	1	1	1
รวมรายได้และค่าใช้จ่ายอื่น	0	1	1	1	(8)	(32)	(39)	(50)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี</b>	<b>(4)</b>	<b>(18)</b>	<b>(15)</b>	<b>(15)</b>	<b>17</b>	<b>110</b>	<b>127</b>	<b>142</b>
ดอกเบี้ยรับ	1	1	1	0	0	0	0	0
ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	0	0	0	0	0	0
ดอกเบี้ยจ่าย	0	0	0	0	95	98	90	80
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น	17	98	66	66	101	101	101	101
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี</b>	<b>(20)</b>	<b>(115)</b>	<b>(80)</b>	<b>(81)</b>	<b>(180)</b>	<b>(89)</b>	<b>(64)</b>	<b>(39)</b>
ภาษี	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(20)</b>	<b>(115)</b>	<b>(80)</b>	<b>(81)</b>	<b>(180)</b>	<b>(89)</b>	<b>(64)</b>	<b>(39)</b>

(หน่วย: ล้านบาท)	4Q55F	2555F	2556F	2557F	2558F	2559F	2560F	2561F
งบดุล	4Q12F	2012F	2013F	2014F	2015F	2016F	2017F	2018F
<b>สินทรัพย์</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86	86	6	6	6	6	6	6
ลูกหนี้การค้า	0	0	0	0	3	9	10	11
สินค้าคงเหลือ	0	0	0	0	2	5	5	6
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	15	15	15	15	15	15	15	15
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>38</b>
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	842	842	834	825	816	808	799	791
งานระหว่างก่อสร้าง	640	640	1,223	2,063	0	0	0	0
พร้อมเพอร์ดี อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์-สุทธิ	0	0	0	0	2,034	1,930	1,825	1,721
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,482</b>	<b>1,482</b>	<b>2,056</b>	<b>2,888</b>	<b>2,850</b>	<b>2,737</b>	<b>2,625</b>	<b>2,512</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,583</b>	<b>1,583</b>	<b>2,077</b>	<b>2,909</b>	<b>2,876</b>	<b>2,773</b>	<b>2,661</b>	<b>2,549</b>
<b>หนี้สิน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0	0	474	1,465	1,506	1,381	1,232	1,058
เจ้าหนี้การค้า	0	0	0	0	5	15	16	17
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>474</b>	<b>1,465</b>	<b>1,511</b>	<b>1,396</b>	<b>1,248</b>	<b>1,075</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (financial institution)	180	180	180	0	0	0	0	0
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้น	437	437	539	640	741	842	944	1,045
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,967</b>	<b>1,967</b>	<b>2,069</b>	<b>1,990</b>	<b>2,091</b>	<b>2,192</b>	<b>2,294</b>	<b>2,395</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,968</b>	<b>1,968</b>	<b>2,542</b>	<b>3,455</b>	<b>3,602</b>	<b>3,589</b>	<b>3,541</b>	<b>3,470</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	200	200	200	200	200	200	200	200
กำไรสะสม	(585)	(585)	(665)	(746)	(926)	(1,016)	(1,081)	(1,121)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(385)</b>	<b>(385)</b>	<b>(465)</b>	<b>(546)</b>	<b>(726)</b>	<b>(816)</b>	<b>(881)</b>	<b>(921)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,583</b>	<b>1,583</b>	<b>2,077</b>	<b>2,909</b>	<b>2,876</b>	<b>2,772</b>	<b>2,661</b>	<b>2,549</b>

▪ **เพชทู**

เพชทู ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทอาคารพักอาศัยระดับ Luxury ภายใต้แบรนด์ เดอะ ริทซ์-คาร์ตัน (The Ritz-Carlton) จำนวน 200 ห้อง คิดเป็นพื้นที่การขายรวม 47,915 ตารางเมตร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีฐานะทางการเงินระดับสูง

เพชทู		หลักการและเหตุผล																								
<b>สมมติฐานทั่วไป</b>																										
อัตราเงินเฟ้อ		ร้อยละ 2.8 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของประเทศไทยในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (2545-2555)																								
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล		ร้อยละ 23.0 ในปี 2555 และร้อยละ 20.0 ในปี 2556 เป็นต้นไป																								
<b>สมมติฐานรายได้</b>																										
วันที่ก่อสร้างเสร็จ		1 ก.ค. 2558																								
รายได้จากการขายสิทธิการเช่าอาคารที่พักอาศัย	จำนวนห้องพร้อมขายทั้งหมด	จำนวนห้องทั้งหมดเป็นจำนวน 200 ห้อง อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 ก.ย. 2555 บริษัทฯ ได้รับเงินจองและเงินทำสัญญาจากลูกค้าแล้วจำนวน 63 ห้อง คงเหลือห้องพร้อมขายจำนวน 137 ห้อง																								
	จำนวนห้องที่ขายได้ต่อปี	สมมติฐานเกี่ยวกับประมาณการจำนวนห้องที่ขายได้ต่อปีอ้างอิงตามผลการขายห้องพักประเภทคอนโดมิเนียมโครงการ Saladeang Residences ซึ่งบริหารโดยผู้บริหารของบริษัทฯ ดังนี้																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีประมาณการ</th> <th>จำนวนห้องที่ขายได้</th> <th>สัดส่วนจำนวนห้องที่ขายได้</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555 (4Q2012)</td> <td>1</td> <td>ร้อยละ 32</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2556 (2013)</td> <td>36</td> <td>ร้อยละ 50</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2557 (2014)</td> <td>20</td> <td>ร้อยละ 60</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2558 (2015)</td> <td>60</td> <td>ร้อยละ 90</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2559 (2016)</td> <td>10</td> <td>ร้อยละ 95</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2560 (2017)</td> <td>10</td> <td>ร้อยละ 100</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>137</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ปีประมาณการ	จำนวนห้องที่ขายได้	สัดส่วนจำนวนห้องที่ขายได้	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555 (4Q2012)	1	ร้อยละ 32	พ.ศ. 2556 (2013)	36	ร้อยละ 50	พ.ศ. 2557 (2014)	20	ร้อยละ 60	พ.ศ. 2558 (2015)	60	ร้อยละ 90	พ.ศ. 2559 (2016)	10	ร้อยละ 95	พ.ศ. 2560 (2017)	10	ร้อยละ 100	รวม	137	
ปีประมาณการ	จำนวนห้องที่ขายได้	สัดส่วนจำนวนห้องที่ขายได้																								
ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555 (4Q2012)	1	ร้อยละ 32																								
พ.ศ. 2556 (2013)	36	ร้อยละ 50																								
พ.ศ. 2557 (2014)	20	ร้อยละ 60																								
พ.ศ. 2558 (2015)	60	ร้อยละ 90																								
พ.ศ. 2559 (2016)	10	ร้อยละ 95																								
พ.ศ. 2560 (2017)	10	ร้อยละ 100																								
รวม	137																									



เพชทู		หลักการและเหตุผล										
จำนวนลูกค้าที่มาโอนกรรมสิทธิ์		<p>การโอนกรรมสิทธิ์จะเริ่มขึ้นเมื่อการก่อสร้างได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อย (วันที่ 1 ก.ค. 2558) และห้องอยู่ในสภาพที่พร้อมโอน โดยมีสมมติฐานว่าร้อยละ 80.0 ของลูกค้าที่ได้วางจองก่อนวันที่ 1 ก.ค. 2558 จะพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าห้องภายในปีที่ห้องสร้างเสร็จ (ปี 2555) ในขณะที่ร้อยละ 20.0 จะโอนในปีถัดไป สำหรับลูกค้ากลุ่มที่ซื้อห้องหลังจากวันที่ก่อสร้างเสร็จจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปีที่เกิดการลงนามในสัญญาซื้อขายห้องพักอาศัย</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีประมาณการ</th> <th>จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พ.ศ. 2558 (2015)</td> <td>136</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2559 (2016)</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2560 (2017)</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	ปีประมาณการ	จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์	พ.ศ. 2558 (2015)	136	พ.ศ. 2559 (2016)	54	พ.ศ. 2560 (2017)	10	รวม	200
ปีประมาณการ	จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์											
พ.ศ. 2558 (2015)	136											
พ.ศ. 2559 (2016)	54											
พ.ศ. 2560 (2017)	10											
รวม	200											
ราคาขายต่อตารางเมตร		<p>ราคาคงที่ 250,000 บาทต่อตารางเมตร อ้างอิงจากข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ข้อมูลอุตสาหกรรมและแผนการตลาดและการกำหนดราคาโดยผู้บริหาร</p>										
<b>สมมติฐานต้นทุนสินค้า</b>												
ต้นทุนสินค้า	ต้นทุนสินค้า	<p>สมมติฐานด้านต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อ้างอิงตามแผนงานการก่อสร้างของวิศวกรซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ทำการประเมินต้นทุนโครงการ โดยได้ประมาณส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังนี้</p> <p style="text-align: right;">(หน่วย: ล้านบาท)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เพชทู</th> <th>4Q55</th> <th>2556</th> <th>2557</th> <th>2558</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</td> <td>163.9</td> <td>1,104.9</td> <td>1,595.9</td> <td>1,344.4</td> </tr> </tbody> </table>	เพชทู	4Q55	2556	2557	2558	ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	163.9	1,104.9	1,595.9	1,344.4
เพชทู	4Q55	2556	2557	2558								
ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	163.9	1,104.9	1,595.9	1,344.4								

เพชทู	หลักการและเหตุผล																						
<p>ต้นทุนสินค้า (ต่อ)</p>	<p>นอกจากนี้ ต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่แสดงดังตารางข้างต้นได้รวมประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุน (Cost Overrun) ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการไว้ร้อยละ 7.0 ของต้นทุนรวมการ พัฒนาสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด</p> <p>ประมาณการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะถูกบันทึกงบบัญชีซึ่งจะระหว่างก่อสร้างจนกว่าการ ก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จ แล้วจะถูกโอนไปเป็นสินค้าคงเหลือ และเมื่อเกิดการขายและการโอน กรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว สินค้าคงเหลือจะถูกโอนไปเป็นต้นทุนสินค้าปรากฏในงบกำไรขาดทุน</p> <p>ประมาณการต้นทุนสินค้าคิดเป็นร้อยละ 53.8 ของมูลค่าการขาย โดยอิงจากต้นทุนการก่อสร้าง ดอกเบี้ย จ่ายระหว่างการก่อสร้าง และสิทธิการเช่า ดังรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่างนี้</p> <p style="text-align: right;">(หน่วย: ล้านบาท)</p> <table border="1" data-bbox="877 748 1944 1273"> <thead> <tr> <th>ประเภทสังหาริมทรัพย์</th> <th>ต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</td> <td>2,229.1</td> </tr> <tr> <td>MEP, Lifts and Escalator Works</td> <td>1,551.2</td> </tr> <tr> <td>งานออกแบบตกแต่งภายใน และตกแต่ง</td> <td>509.3</td> </tr> <tr> <td>ทิวทัศน์ภายนอก (Landscape &amp; Others)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่ม</td> <td>1,170.8</td> </tr> <tr> <td>ของต้นทุน และอื่นๆ*</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</b></td> <td><b>5,460.3</b></td> </tr> <tr> <td>สิทธิการเช่าที่ดิน</td> <td>882.9</td> </tr> <tr> <td>ที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถ**</td> <td>222.9</td> </tr> <tr> <td><b>รวมทั้งหมด</b></td> <td><b>6,566.1</b></td> </tr> </tbody> </table>	ประเภทสังหาริมทรัพย์	ต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,229.1	MEP, Lifts and Escalator Works	1,551.2	งานออกแบบตกแต่งภายใน และตกแต่ง	509.3	ทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)		ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่ม	1,170.8	ของต้นทุน และอื่นๆ*		<b>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</b>	<b>5,460.3</b>	สิทธิการเช่าที่ดิน	882.9	ที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถ**	222.9	<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>6,566.1</b>
ประเภทสังหาริมทรัพย์	ต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์																						
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,229.1																						
MEP, Lifts and Escalator Works	1,551.2																						
งานออกแบบตกแต่งภายใน และตกแต่ง	509.3																						
ทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)																							
ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่ม	1,170.8																						
ของต้นทุน และอื่นๆ*																							
<b>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</b>	<b>5,460.3</b>																						
สิทธิการเช่าที่ดิน	882.9																						
ที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถ**	222.9																						
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>6,566.1</b>																						

เพชทู	หลักการและเหตุผล
<p>ต้นทุนสินค้า (ต่อ)</p>	<p>* อายุการใช้งานของค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าออกแบบอื่นๆ ค่าบริหารโครงการ ค่าสำรองส่วนเพิ่มของต้นทุนและอื่นๆ กำหนดจากอายุการใช้งานถาวรเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ ก) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ข) MEP, Lifts and Escalator Works และค) งานออกแบบตกแต่งภายในและตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก</p> <p>** ณ 30 ก.ย. 2555 เพชทูได้ชำระเงินมัดจำสำหรับที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถแล้ว ส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระในปี 2556 ทั้งนี้ ต้นทุนค่าที่ดินอาคารที่จอดรถนี้ได้มีการปันส่วนระหว่างเพชทูและเพชตรีตามสัดส่วนพื้นที่</p>
<p>สิทธิการเช่าที่ดิน</p>	<p>มูลค่าต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินเป็น 882.9 ล้านบาท ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาการเช่า 103 ปี อ้างอิงตามสัญญาการซื้อขายสิทธิเช่าที่ดินและข้อตกลง/สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การปันส่วนสิทธิการเช่าโดยทั่วไปจะทำใน 2 ลักษณะ คือ การปันส่วนด้วยพื้นที่หรือการปันส่วนด้วยมูลค่า ประเมินการนี้ได้ปันส่วนด้วยการพิจารณา 2 ลักษณะข้างต้นโดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หาสัดส่วนการถือครองในที่ดิน โดยผู้ประเมินได้แบ่งการประเมินที่ดินออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารภายในโครงการมหานคร การถือครองในที่ดินจะแปรผันตามสัดส่วนการถือครองพื้นที่อาคารของแต่ละบริษัท</li> <li>▪ ที่ดินส่วนที่เป็นที่ว่างรอบอาคารภายในโครงการมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ทั้ง 3 บริษัทใช้ประโยชน์ร่วมกัน ผู้ประเมินได้นำปัจจัยตัวแปรต่างๆ ที่มีนัยสำคัญ เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง การเข้าถึงพื้นที่ การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน การใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง และทิวทัศน์และสภาพแวดล้อม มาประกอบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้เพื่อหาสัดส่วนการถือครองที่เหมาะสม</li> </ul>
<p><b>สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b></p>	
<p>ค่าบริหารจัดการชำระให้ PACE Corporation</p>	<p>โดยเฉลี่ย 37.0 ล้านบาท ต่อปี ชำระให้ PACE สำหรับค่าบริหารจัดการที่เกิดขึ้นก่อนที่ธุรกิจจะเปิดให้บริการตามสัญญา Managed Service Agreement และ จะสิ้นสุดการจ่ายในปีประมาณการ 2558</p>
<p>ค่าสิทธิและภาษีมูลค่าเพิ่ม</p>	<p>ร้อยละ 5.35 ของประมาณการรายได้รวมต่อปี ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายเพื่อการตลาดส่วนที่แพ็คเกจย (“Residential Marketing License Agreement”)</p>

เพชทู	หลักการและเหตุผล	
ค่าการตลาดเพื่อสนับสนุนการขาย (รวมค่าคอมมิชชั่น)	ร้อยละ 4.0 ของประมาณการมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายที่เกิดขึ้นในแต่ละปี อ้างอิงตามข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงระหว่างงวด 9 เดือน ปี 2555	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นๆ	ร้อยละ 10.0 ของประมาณการรายได้รวมต่อปี อ้างอิงตามข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงระหว่างงวด 9 เดือน ปี 2555	
ค่าเสื่อมราคา	ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คิดตามวิธีเส้นตรง โดยสินทรัพย์มีอายุการใช้งาน 5 ปี	
<b>สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน</b>		
เงินกู้เบิกเกินบัญชี	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี	ร้อยละ 6.5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MOR
เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี อ้างอิงจากตามสัญญากู้ยืมเงิน
เงินกู้ระยะยาวจากเพชตรี	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงิน	ร้อยละ 6.5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MLR-0.5%
การบันทึกดอกเบี้ยจ่าย	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของสิทธิการเช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน</li> <li>▪ ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของต้นทุนการก่อสร้าง จะบันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง (ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นสินทรัพย์)</li> </ul>	
ลำดับการชำระคืนเงินกู้ยืม	เมื่อมีสภาพคล่องส่วนเกินและมีเงินสดไม่ต่ำกว่า 19.5 ล้านบาท จะชำระคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาวตามกำหนดการชำระคืนเงินที่ตกลงเป็นลำดับแรก ถัดมาเป็นการชำระคืนเงินกู้เบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดยประมาณการระดับเงินสดในมือขั้นต่ำ อ้างอิงกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับ 3 เดือน	
<b>สมมติฐานอื่น</b>		
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	เงินมัดจำคิดเป็นร้อยละ 15.0 ของมูลค่าการขายเมื่อลูกค้าเซ็นสัญญาจะซื้อจะขายอาคารที่พักอาศัย ผ่อนชำระเงินดาวน์ร้อยละ 20.0 และชำระที่เหลือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์	

## ประมาณการทางการเงิน เพชทู

(หน่วย: ล้านบาท) งบกำไรขาดทุน	4Q55F 4Q12F	2555F 2012F	2556F 2013F	2557F 2014F	2558F 2015F	2559F 2016F	2560F 2017F	2561F 2018F
<b>รายได้</b>								
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	0	0	0	0	8,436	2,766	657	0
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	0	1	0	0	0	0	0	0
<b>รายได้รวม</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8,436</b>	<b>2,766</b>	<b>657</b>	<b>0</b>
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	0	0	0	0	4,912	1,611	383	0
ต้นทุนขายส่วนให้เช่าและบริการ	0	0	0	0	0	0	0	0
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	0	0	0	0	4,912	1,611	383	0
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,523</b>	<b>1,155</b>	<b>274</b>	<b>0</b>
ค่าเสื่อมราคา	0	1	1	1	1	0	0	0
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	0	0	0	0	2	0	0	0
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้แก่ PACE	9	38	37	37	37	0	0	0
ค่าสิทธิพื้นฐาน (Base royalty fee)	0	0	0	0	451	148	35	0
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการขาย	3	38	95	53	158	26	26	0
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0	1	142	79	236	39	39	0
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมรายได้และค่าใช้จ่ายอื่น	12	80	274	168	884	214	101	0
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน</b>	<b>(12)</b>	<b>(78)</b>	<b>(274)</b>	<b>(168)</b>	<b>2,639</b>	<b>941</b>	<b>174</b>	<b>0</b>
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0	0	0	0	0	0	0	0
รายได้อื่น	0	1	1	1	1	1	1	1
Total Other Income and Other Expenses	0	1	1	1	1	1	1	1
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี</b>	<b>(12)</b>	<b>(77)</b>	<b>(273)</b>	<b>(168)</b>	<b>2,640</b>	<b>942</b>	<b>175</b>	<b>1</b>
ดอกเบี้ยรับ	1	1	0	0	0	21	8	12
ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	0	0	0	0	0	0
ดอกเบี้ยจ่าย (related party)	0	0	0	0	0	0	0	0
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น	17	83	66	66	66	115	0	0
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี</b>	<b>(28)</b>	<b>(160)</b>	<b>(339)</b>	<b>(234)</b>	<b>2,574</b>	<b>848</b>	<b>182</b>	<b>13</b>
ภาษี	0	0	0	0	328	170	36	3
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(28)</b>	<b>(160)</b>	<b>(339)</b>	<b>(234)</b>	<b>2,246</b>	<b>678</b>	<b>146</b>	<b>10</b>

(หน่วย: ล้านบาท)	4Q55F	2555F	2556F	2557F	2558F	2559F	2560F	2561F
งบดุล	4Q12F	2012F	2013F	2014F	2015F	2016F	2017F	2018F
<b>สินทรัพย์</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20	20	20	20	2,805	1,015	1,543	1,504
สินค้าคงเหลือ	0	0	0	0	1,993	383	0	0
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>4,798</b>	<b>1,397</b>	<b>1,543</b>	<b>1,504</b>
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	119	119	119	119	119	119	119	119
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	842	842	834	825	0	0	0	0
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	64	64	0	0	0	0	0	0
งานระหว่างก่อสร้าง	1,254	1,254	2,434	4,154	0	0	0	0
Property, equipment and furniture, net	2	2	1	296	295	295	295	295
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>3,387</b>	<b>5,393</b>	<b>414</b>	<b>414</b>	<b>414</b>	<b>414</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,300</b>	<b>2,300</b>	<b>3,406</b>	<b>5,412</b>	<b>5,211</b>	<b>1,811</b>	<b>1,956</b>	<b>1,917</b>
<b>หนี้สิน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	76	76	858	2,659	0	0	0	0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>858</b>	<b>2,660</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	607	607	1,171	1,657	1,753	60	60	11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (financial institution)	180	180	164	0	0	0	0	0
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	1,539	1,539	1,539	1,539	1,539	0	0	0
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้น	500	500	615	731	846	0	0	0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,826</b>	<b>2,826</b>	<b>3,489</b>	<b>3,927</b>	<b>4,139</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>11</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,902</b>	<b>2,902</b>	<b>4,347</b>	<b>6,587</b>	<b>4,140</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>11</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
ส่วนของผู้ถือหุ้น	200	200	200	200	200	200	200	200
กำไรสะสม	(802)	(802)	(1,141)	(1,375)	872	1,550	1,696	1,706
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(602)</b>	<b>(602)</b>	<b>(941)</b>	<b>(1,175)</b>	<b>1,072</b>	<b>1,750</b>	<b>1,896</b>	<b>1,906</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,300</b>	<b>2,300</b>	<b>3,406</b>	<b>5,412</b>	<b>5,211</b>	<b>1,811</b>	<b>1,956</b>	<b>1,917</b>

▪ **เพชทรี**

เพชทรี ดำเนินธุรกิจบริหารพื้นที่ให้เช่าภายในศูนย์การค้าภายใต้โครงการ Cube, โครงการ Hill, และโครงการ Sky โดยมีจำนวนพื้นที่รวมทั้งหมด 9,826 ตารางเมตร พื้นที่ภายใต้โครงการ Sky จะใช้เป็นจุดชมวิวที่สูงที่สุดของ กทม. (Observation Deck) โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวต่างชาติ

เพชทรี		หลักการและเหตุผล									
<b>สมมติฐานทั่วไป</b>											
อัตราเงินเฟ้อ		ร้อยละ 2.8 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของประเทศไทยในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (2545-2555)									
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล		ร้อยละ 23.0 ในปี 2555 และร้อยละ 20.0 ในปี 2556 เป็นต้นไป									
<b>สมมติฐานรายได้</b>											
วันที่เริ่มรับรู้รายได้		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">วันที่เริ่มรับรู้รายได้</th> </tr> <tr> <th>โปรเจค Cube</th> <th>โปรเจค Hill</th> <th>โปรเจค Sky</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ก.ย. 2556 (2013)</td> <td>ก.ค. 2558 (2015)</td> <td>ม.ค. 2559 (2016)</td> </tr> </tbody> </table>	วันที่เริ่มรับรู้รายได้			โปรเจค Cube	โปรเจค Hill	โปรเจค Sky	ก.ย. 2556 (2013)	ก.ค. 2558 (2015)	ม.ค. 2559 (2016)
วันที่เริ่มรับรู้รายได้											
โปรเจค Cube	โปรเจค Hill	โปรเจค Sky									
ก.ย. 2556 (2013)	ก.ค. 2558 (2015)	ม.ค. 2559 (2016)									
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด 8,115 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ที่ใช้เป็นจุดชมวิว) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)</th> </tr> <tr> <th>โปรเจค Cube</th> <th>โปรเจค Hill</th> <th>โปรเจค Sky</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,253</td> <td>2,434</td> <td>428</td> </tr> </tbody> </table>	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)			โปรเจค Cube	โปรเจค Hill	โปรเจค Sky	5,253	2,434	428
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)											
โปรเจค Cube	โปรเจค Hill	โปรเจค Sky									
5,253	2,434	428									

เพชรบุรี	หลักการและเหตุผล																								
<p>อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี</p>	<p>สมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม รายงานผลการศึกษาของผู้เชี่ยวชาญทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และแผนการบริหารงานซึ่งจัดทำโดยเครือ Marriott ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="856 394 1938 727"> <thead> <tr> <th colspan="4">อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี</th> </tr> <tr> <th>ปีประมาณการ</th> <th>โปรเจค Cube</th> <th>โปรเจค Hill</th> <th>โปรเจค Sky</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พ.ศ. 2556 (2013)</td> <td>ร้อยละ 90</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2557 (2014)</td> <td>ร้อยละ 95</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2558 (2015)</td> <td>ร้อยละ 95</td> <td>ร้อยละ 90</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2559 (2016) เป็นต้นไป</td> <td>ร้อยละ 95</td> <td>ร้อยละ 95</td> <td>ร้อยละ 100</td> </tr> </tbody> </table>	อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี				ปีประมาณการ	โปรเจค Cube	โปรเจค Hill	โปรเจค Sky	พ.ศ. 2556 (2013)	ร้อยละ 90	-		พ.ศ. 2557 (2014)	ร้อยละ 95	-		พ.ศ. 2558 (2015)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 90	-	พ.ศ. 2559 (2016) เป็นต้นไป	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95	ร้อยละ 100
อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี																									
ปีประมาณการ	โปรเจค Cube	โปรเจค Hill	โปรเจค Sky																						
พ.ศ. 2556 (2013)	ร้อยละ 90	-																							
พ.ศ. 2557 (2014)	ร้อยละ 95	-																							
พ.ศ. 2558 (2015)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 90	-																						
พ.ศ. 2559 (2016) เป็นต้นไป	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95	ร้อยละ 100																						
<p>ค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อปี</p>	<p>สมมติฐานค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อคืบอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมในช่วงปี 2555 และปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ</p> <table border="1" data-bbox="856 881 1938 1027"> <thead> <tr> <th colspan="3">ค่าเช่าโดยเฉลี่ยเริ่มต้นต่อตารางเมตรต่อเดือน</th> </tr> <tr> <th>โปรเจค Cube</th> <th>โปรเจค Hill</th> <th>โปรเจค Sky</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,500</td> <td>2,500</td> <td>5,000</td> </tr> </tbody> </table>	ค่าเช่าโดยเฉลี่ยเริ่มต้นต่อตารางเมตรต่อเดือน			โปรเจค Cube	โปรเจค Hill	โปรเจค Sky	2,500	2,500	5,000															
ค่าเช่าโดยเฉลี่ยเริ่มต้นต่อตารางเมตรต่อเดือน																									
โปรเจค Cube	โปรเจค Hill	โปรเจค Sky																							
2,500	2,500	5,000																							
<p>รายได้ค่าขึ้นชมจุดชมวิว</p>	<p>จำนวนผู้เข้าชม</p> <p>คงที่ 500,000 คนต่อปี อ้างอิงตามจำนวนผู้เข้าชมสถานที่จุดชมวิวที่ประเทศมาเลเซีย ซึ่งแสดงจำนวนผู้เข้าชมต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในย่านเอเชีย (สิงคโปร์, มาเลเซีย, จีน และ ญี่ปุ่น)</p>																								
<p>ราคาเข้าชมต่อครั้ง</p>	<p>500 บาทต่อครั้ง ปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ โดยอัตราค่าเข้าชมอิงตามค่าเฉลี่ยราคาตลาดเพื่อขึ้นชมวิวของแต่ละประเทศในย่านเอเชีย (สิงคโปร์, มาเลเซีย, จีน และ ญี่ปุ่น)</p>																								



เพชทรี		หลักการและเหตุผล										
	ราคาเข้าชมต่อครั้งสุทธิจาก ค่าใช้จ่ายสำหรับบริษัท ท่องเที่ยว	อัตราค่าเข้าชมหลังหักค่าใช้จ่ายสำหรับบริษัทท่องเที่ยวร้อยละ 25 คิดเป็น 375 บาทต่อครั้ง ปรับขึ้นตาม อัตราเงินเฟ้อ										
<b>สมมติฐานต้นทุนการบริการ</b>												
ต้นทุนการก่อสร้างและสิทธิการเช่า ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย สินทรัพย์	ต้นทุนการก่อสร้างและค่า เสื่อมราคา	สมมติฐานด้านต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินธุรกิจพื้นที่ให้เช่าในศูนย์การค้าและบริการจุดชม วิว อ้างอิงตามแผนงานการก่อสร้างของวิศวกรซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ทำการประเมิน ต้นทุนโครงการ โดยได้ประมาณส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังนี้  (หน่วย: ล้านบาท)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>เพชทรี</th> <th>4Q55</th> <th>2556</th> <th>2557</th> <th>2558</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ประมาณการส่วนเพิ่มของ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์</td> <td>91.3</td> <td>392.8</td> <td>388.2</td> <td>268.1</td> </tr> </tbody> </table>	เพชทรี	4Q55	2556	2557	2558	ประมาณการส่วนเพิ่มของ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	91.3	392.8	388.2	268.1
เพชทรี	4Q55	2556	2557	2558								
ประมาณการส่วนเพิ่มของ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	91.3	392.8	388.2	268.1								
		ประมาณการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะถูกบันทึกงบบัญชีงานระหว่างก่อสร้างจนกว่าการ ก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จ ก่อนที่จะถูกโอนไปเป็นสินทรัพย์ถาวรและมีการตัดค่าเสื่อมราคาตาม สมมติฐานอายุการใช้ ซึ่งปรากฏตามตารางด้านล่าง										

เพชตรี	หลักการและเหตุผล																										
ต้นทุนการก่อสร้างและค่า เลือมราคา (ต่อ)	(หน่วย: ล้านบาท) <table border="1" data-bbox="850 332 1938 808"> <thead> <tr> <th>ต้นทุนสินทรัพย์</th> <th>รวม</th> <th>อายุการใช้งาน (ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</td> <td>551.5</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>MEP, Lifts and Escalator Works</td> <td>473.4</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>งานออกแบบตกแต่งภายใน และตกแต่ง ทิวทัศน์ภายนอก (Landscape &amp; Others)</td> <td>106.3</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่ม ของต้นทุน และอื่นๆ*</td> <td>214.3</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td><b>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</b></td> <td><b>1,345.5</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>สิทธิการเช่าที่ดิน</td> <td>411.5</td> <td>103</td> </tr> <tr> <td><b>รวมทั้งหมด</b></td> <td><b>1,786.9</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="850 812 1938 933">นอกจากนี้ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงดังตารางข้างต้นได้รวมประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุน (Cost Overrun) ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการไว้ร้อยละ 7.0 ของต้นทุนรวมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด</p>			ต้นทุนสินทรัพย์	รวม	อายุการใช้งาน (ปี)	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	551.5	98	MEP, Lifts and Escalator Works	473.4	20	งานออกแบบตกแต่งภายใน และตกแต่ง ทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)	106.3	5	ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่ม ของต้นทุน และอื่นๆ*	214.3	53	<b>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</b>	<b>1,345.5</b>		สิทธิการเช่าที่ดิน	411.5	103	<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>1,786.9</b>	
ต้นทุนสินทรัพย์	รวม	อายุการใช้งาน (ปี)																									
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	551.5	98																									
MEP, Lifts and Escalator Works	473.4	20																									
งานออกแบบตกแต่งภายใน และตกแต่ง ทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)	106.3	5																									
ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่ม ของต้นทุน และอื่นๆ*	214.3	53																									
<b>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</b>	<b>1,345.5</b>																										
สิทธิการเช่าที่ดิน	411.5	103																									
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>1,786.9</b>																										
สิทธิการเช่าที่ดิน	<p data-bbox="850 958 1938 1177">มูลค่าต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินเป็น 411.5 ล้านบาท ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาการเช่า 103 ปี อ้างอิงตามสัญญาการซื้อขายสิทธิเช่าที่ดินและข้อตกลง/สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การปันส่วนสิทธิการเช่าโดยทั่วไปจะทำใน 2 ลักษณะ คือ การปันส่วนด้วยพื้นที่หรือการปันส่วนด้วยมูลค่า ประมาณการนี้ได้ปันส่วนด้วยการพิจารณา 2 ลักษณะข้างต้นโดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หาสัดส่วนการถือครองในที่ดิน โดยผู้ประเมินได้แบ่งการประเมินที่ดินออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <ul data-bbox="850 1185 1938 1266" style="list-style-type: none"> <li>▪ ที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารภายในโครงการมหานคร การถือครองในที่ดินจะแปรผันตามสัดส่วนการถือครองพื้นที่อาคารของแต่ละบริษัท</li> </ul>																										

เพชทรี		หลักการและเหตุผล
	สิทธิการเช่าที่ดิน (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินส่วนที่เป็นที่ว่างรอบอาคารภายในโครงการมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ทั้ง 3 บริษัทใช้ประโยชน์ร่วมกัน ผู้ประเมินได้นำปัจจัยตัวแปรต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญ เช่น ตำแหน่งที่ตั้ง การเข้าถึงพื้นที่ การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน การใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง และทิวทัศน์และสภาพแวดล้อม มาประกอบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้เพื่อหาสัดส่วนการถือครองที่เหมาะสม</li> </ul>
<b>สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>		
ค่าบริการจัดการชำระให้ PACE Corporation (Management fee)		8.0 ล้านบาทต่อปี ชำระให้ PACE สำหรับค่าบริการจัดการที่เกิดขึ้นก่อนที่ธุรกิจจะเปิดให้บริการตามสัญญา Managed Service Agreement และ จะสิ้นสุดการจ่ายในปีประมาณการ 2558
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		ร้อยละ 25.0 ของรายได้รวม
<b>สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน</b>		
เงินกู้เบิกเกินบัญชี	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี	ร้อยละ 6.5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MLR-0.5%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงิน	ร้อยละ 6.5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MLR-0.5%
เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี อ้างอิงจากตามสัญญากู้ยืมเงิน
การบันทึกดอกเบี้ยจ่าย		<ul style="list-style-type: none"> <li>ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของสิทธิการเช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน</li> <li>ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของต้นทุนการก่อสร้าง จะบันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง (ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นสินทรัพย์)</li> </ul>
ลำดับการชำระคืนเงินกู้ยืม		เมื่อมีสภาพคล่องส่วนเกินและมีเงินสดไม่ต่ำกว่า 14.6 ล้านบาท จะชำระคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาวตามกำหนดการชำระคืนเงินที่ตกลงเป็นลำดับแรก ถัดมาเป็นการชำระคืนเงินกู้เบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

## ประมาณการทางการเงิน เพชตรี

(หน่วย: ล้านบาท)	4Q55F	2555F	2556F	2557F	2558F	2559F	2560F	2561F
งบกำไรขาดทุน	4Q12F	2012F	2013F	2014F	2015F	2016F	2017F	2018F
<b>รายได้</b>								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0	0	47	154	191	447	459	472
<b>รายได้รวม</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>154</b>	<b>191</b>	<b>447</b>	<b>459</b>	<b>472</b>
ต้นทุนบริการพื้นที่ให้เช่า	0	0	6	15	38	69	69	69
ต้นทุนขาย	0	0	6	15	38	69	69	69
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>139</b>	<b>153</b>	<b>378</b>	<b>391</b>	<b>403</b>
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้แก่ PACE	2	8	8	8	8	0	0	0
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการขาย	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2	6	12	38	48	112	115	118
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4	15	20	47	56	112	115	118
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน</b>	<b>(4)</b>	<b>(15)</b>	<b>21</b>	<b>93</b>	<b>98</b>	<b>266</b>	<b>276</b>	<b>285</b>
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0	0	0	0	0	0	0	0
รายได้อื่น	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมรายได้และค่าใช้จ่ายอื่น	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี</b>	<b>(4)</b>	<b>(15)</b>	<b>21</b>	<b>93</b>	<b>98</b>	<b>266</b>	<b>276</b>	<b>285</b>
ดอกเบี้ยรับ	0	0	0	0	0	0	0	0
ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	12	13	23	22	0	0	0	0
ดอกเบี้ยจ่าย	0	0	0	75	74	88	73	57
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น	8	47	33	37	37	37	37	37
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี</b>	<b>0</b>	<b>(49)</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>(14)</b>	<b>141</b>	<b>166</b>	<b>191</b>
ภาษี	0	0	0	0	0	12	33	38
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>0</b>	<b>(49)</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>(14)</b>	<b>129</b>	<b>132</b>	<b>153</b>

(หน่วย: ล้านบาท)	4Q55F	2555F	2556F	2557F	2558F	2559F	2560F	2561F
งบดุล	4Q12F	2012F	2013F	2014F	2015F	2016F	2017F	2018F
<b>สินทรัพย์</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	4	15	15	15	15	15	15
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5	5	5	5	5	5	5	5
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8	8	19	19	19	19	19	19
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	360	360	344	0	0	0	0	0
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	421	421	419	414	410	406	401	397
งานระหว่างก่อสร้าง	474	474	670	1,062	769	0	0	0
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	0	0	250	240	772	1,477	1,412	1,348
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,255	1,255	1,682	1,716	1,951	1,883	1,814	1,745
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,263</b>	<b>1,263</b>	<b>1,701</b>	<b>1,736</b>	<b>1,970</b>	<b>1,902</b>	<b>1,833</b>	<b>1,764</b>
<b>หนี้สิน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	87	87	476	469	680	443	204	0
เจ้าหนี้การค้า	0	0	0	1	2	3	3	3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมหนี้สินหมุนเวียน	88	88	476	470	682	446	208	3
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	500	500	500	500	500	500	500	500
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้น	192	192	230	267	305	342	380	417
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด	676	676	676	676	676	676	676	622
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,368	1,368	1,405	1,443	1,480	1,518	1,555	1,538
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,456</b>	<b>1,456</b>	<b>1,882</b>	<b>1,913</b>	<b>2,162</b>	<b>1,964</b>	<b>1,763</b>	<b>1,542</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	100	100	100	100	100	100	100	100
กำไรสะสม	(292)	(292)	(281)	(278)	(292)	(162)	(30)	122
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(192)	(192)	(181)	(178)	(192)	(62)	70	222
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,263</b>	<b>1,263</b>	<b>1,701</b>	<b>1,736</b>	<b>1,970</b>	<b>1,902</b>	<b>1,833</b>	<b>1,764</b>

▪ **PACE REAL ESTATE CO., LTD. (Holding Company)**

เนื่องจาก Pace Real Estate Co., Ltd เป็น Holding Company แหล่งที่มาของรายได้จึงขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของ Operating company 3 บริษัท ได้แก่ เพชวัน เพชทู และ เพชตรี ซึ่งสมมติฐานทางการเงินหลักของ 3 บริษัทได้กล่าวไว้ข้างต้น ดังนั้น Pace Real Estate Co., Ltd จะมีแต่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

**ประมาณการงบการเงินรวม**

ประมาณการทางการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามวิธีการจัดทำงบการเงินแบบสัดส่วน (Proportionate Consolidation) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย

งบการเงินรวมตามวิธีสัดส่วนได้จัดทำตามวิธีสัดส่วนของส่วนแบ่งรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ หนี้สิน และกระแสเงินสดรายการต่อรายการในงบการเงินของ บริษัท เพช เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าตามส่วนได้เสียที่เป็นสิทธิโดยตรงของบริษัทซึ่งเท่ากับร้อยละ 50

Pace Real Estate Co., Ltd.		หลักการและเหตุผล
<b>สมมติฐานทั่วไป</b>		
อัตราเงินเฟ้อ		ร้อยละ 2.8 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของประเทศไทยในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (2545-2555)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล		ร้อยละ 23.0 ในปี 2555 และร้อยละ 20.0 ในปี 2556 เป็นต้นไป
<b>สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		0.3 ล้านบาท ปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ
<b>สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน</b>		
เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี อ้างอิงจากตามสัญญากู้ยืมเงิน

## ประมาณการทางการเงิน พิจารณ์

(หน่วย: ล้านบาท)	4Q55F	2556F	2557F	2558F	2559F	2560F	2561F
งบกำไรขาดทุน	4Q12F	2013F	2014F	2015F	2016F	2017F	2018F
<b>รายได้</b>							
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	0	0	0	4,218	1,383	328	0
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	0	24	77	95	223	230	236
รายได้จากโรงแรมและบริการโรงแรม	0	0	0	98	325	356	388
<b>รายได้รวม</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>77</b>	<b>4,412</b>	<b>1,931</b>	<b>914</b>	<b>624</b>
<b>ต้นทุน</b>							
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	0	0	0	2,456	805	191	0
ต้นทุนขายของส่วนงานให้เช่าพื้นที่และบริการ	0	3	7	19	34	34	34
ต้นทุนขายโรงแรมและบริการโรงแรม	0	0	0	56	179	191	203
ต้นทุนขาย	0	3	7	2,531	1,019	417	238
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>70</b>	<b>1,881</b>	<b>912</b>	<b>497</b>	<b>386</b>
ค่าเสื่อมราคา	0	0	0	0	0	0	0
ค่าตัดจำหน่าย	0	0	0	1	0	0	0
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้แก่ PACE	8	30	30	30	0	0	0
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้แก่กลุ่ม Marriott	0	0	0	0	1	1	2
ค่าสิทธิพื้นฐาน (Base royalty fee)	0	0	0	228	82	27	10
ค่าสาธารณูปโภค	0	0	0	3	10	11	12
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1	47	26	88	42	45	35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1	77	59	150	102	106	90
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	10	155	115	501	238	190	149
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน</b>	<b>(10)</b>	<b>(134)</b>	<b>(46)</b>	<b>1,380</b>	<b>674</b>	<b>307</b>	<b>238</b>
Incentive royalty fee	0	0	0	3	13	14	15
รายจ่ายลงทุนสำหรับเฟอร์นิเจอร์ติดตั้งและอุปกรณ์	0	0	0	1	4	6	10
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0	0	0	0	0	0	0
รายได้อื่น	0	0	0	0	0	0	0
รวมรายได้และค่าใช้จ่ายอื่น	0	1	1	(3)	(16)	(19)	(24)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี</b>	<b>(10)</b>	<b>(133)</b>	<b>(45)</b>	<b>1,383</b>	<b>659</b>	<b>288</b>	<b>214</b>
ดอกเบี้ยรับ	1	0	0	0	11	4	6
ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	0	0	0	0	0
ดอกเบี้ยจ่าย	0	0	37	85	93	81	69
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น	18	82	85	114	138	81	81
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี</b>	<b>(27)</b>	<b>(215)</b>	<b>(167)</b>	<b>1,185</b>	<b>438</b>	<b>130</b>	<b>70</b>
ภาษี	0	0	0	164	91	35	20
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(27)</b>	<b>(215)</b>	<b>(167)</b>	<b>1,021</b>	<b>348</b>	<b>95</b>	<b>50</b>

(หน่วย: ล้านบาท) งบดุล	4Q55F 4Q12F	2556F 2013F	2557F 2014F	2558F 2015F	2559F 2016F	2560F 2017F	2561F 2018F
<b>ทรัพย์สิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	55	20	20	1,413	518	782	762
สินค้าคงเหลือ	0	0	0	997	194	3	3
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	10	10	10	10	10	10	10
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	65	30	30	2,421	726	799	780
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	0	0	0	0	0	0	0
เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย	125	125	125	125	125	125	125
เงินลงทุนในหุ้นของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน-ราคาทุน	0	0	0	0	0	0	0
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	59	59	59	59	59	59	59
สิทธิการเช่าที่ดิน-สุทธิ	1,053	1,043	1,032	613	607	600	594
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน/สิทธิการเช่า	32	0	0	0	0	0	0
งานระหว่างก่อสร้าง	1,184	2,163	3,640	385	0	0	0
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	0	125	120	386	738	706	674
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	1	1	148	1,164	1,112	1,060	1,008
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,454	3,516	5,124	2,733	2,642	2,551	2,460
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,518</b>	<b>3,546</b>	<b>5,153</b>	<b>5,154</b>	<b>3,367</b>	<b>3,350</b>	<b>3,240</b>
<b>หนี้สิน</b>							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น	82	904	2,297	1,094	913	719	530
เจ้าหนี้การค้า	0	0	0	3	9	9	10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1	1	1	1	1	1	1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	83	905	2,298	1,098	923	729	541
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	303	585	829	877	30	30	5
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	1,844	1,844	1,844	1,844	1,074	1,074	1,074
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	619	757	895	1,034	691	772	852
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	338	338	338	338	338	338	311
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,104	3,524	3,906	4,092	2,133	2,214	2,242
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,186</b>	<b>4,429</b>	<b>6,204</b>	<b>5,190</b>	<b>3,056</b>	<b>2,943</b>	<b>2,783</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>							
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	255	255	255	255	255	255	255
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(923)	(1,138)	(1,306)	(291)	57	152	202
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(668)</b>	<b>(883)</b>	<b>(1,051)</b>	<b>(36)</b>	<b>312</b>	<b>407</b>	<b>457</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,518</b>	<b>3,546</b>	<b>5,153</b>	<b>5,154</b>	<b>3,367</b>	<b>3,350</b>	<b>3,240</b>



### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานหลักที่มีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงิน

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานหลักที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงินในส่วนนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้นักลงทุนใช้ประกอบการวิเคราะห์เพิ่มเติม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

สมมติฐานที่เปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง	ผลกระทบ															
<b>เพชวัน</b>																	
อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี	ลดลงร้อยละ 5	<p>การลดลงของอัตราการเข้าพักโรงแรมจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 5 ต่อปี (แสดงตามตารางด้านล่าง) ส่งผลกระทบต่ออัตราการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 11 ต่อปี</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีประมาณการ</th> <th>อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี Base Case</th> <th>อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี ลดลงร้อยละ 5 จาก Base Case</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พ.ศ. 2558 (2015)</td> <td>ร้อยละ 60.0</td> <td>ร้อยละ 55.0</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2559 (2016)</td> <td>ร้อยละ 64.3</td> <td>ร้อยละ 59.3</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2560 (2017)</td> <td>ร้อยละ 68.7</td> <td>ร้อยละ 63.7</td> </tr> <tr> <td>พ.ศ. 2561 (2018) เป็นต้นไป</td> <td>ร้อยละ 73.0</td> <td>ร้อยละ 68.0</td> </tr> </tbody> </table>	ปีประมาณการ	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี Base Case	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี ลดลงร้อยละ 5 จาก Base Case	พ.ศ. 2558 (2015)	ร้อยละ 60.0	ร้อยละ 55.0	พ.ศ. 2559 (2016)	ร้อยละ 64.3	ร้อยละ 59.3	พ.ศ. 2560 (2017)	ร้อยละ 68.7	ร้อยละ 63.7	พ.ศ. 2561 (2018) เป็นต้นไป	ร้อยละ 73.0	ร้อยละ 68.0
ปีประมาณการ	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี Base Case	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี ลดลงร้อยละ 5 จาก Base Case															
พ.ศ. 2558 (2015)	ร้อยละ 60.0	ร้อยละ 55.0															
พ.ศ. 2559 (2016)	ร้อยละ 64.3	ร้อยละ 59.3															
พ.ศ. 2560 (2017)	ร้อยละ 68.7	ร้อยละ 63.7															
พ.ศ. 2561 (2018) เป็นต้นไป	ร้อยละ 73.0	ร้อยละ 68.0															
ค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืน	ลดลงร้อยละ 5	การลดลงของค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืนจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 5 ต่อปี ส่งผลกระทบต่ออัตราการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 8 ต่อปี															
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	ลดลงเหลือร้อยละ 100 ของประมาณการรายได้ห้องพัก	การลดลงของประมาณการรายได้อาหารและเครื่องดื่มจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 130 เป็นร้อยละ 100 ของประมาณการรายได้ห้องพัก ส่งผลกระทบต่ออัตราการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 9 ต่อปี															
อัตราการเข้าพักและค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืน	ลดลงอย่างละร้อยละ 5	การลดลงของอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย และค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืนจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 5 ต่อปี ส่งผลกระทบต่ออัตราการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 18 ต่อปี															

สมมติฐานที่เปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง	ผลกระทบ
<b>เพชทู</b>		
ราคาขายต่อตารางเมตร	ลดลงร้อยละ 5	การลดลงของราคาขายต่อตารางเมตรจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 5 ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 13 ต่อปี
ระยะเวลาการก่อสร้าง	นานขึ้น 1 ปี	การขยายระยะเวลาการก่อสร้างนานขึ้น 1 ปี ส่งผลกระทบให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น การโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้ลูกค้าช้าลง และความสามารถในการทำกำไรลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 1 ต่อปี
สัดส่วนความสำเร็จในการขายหมด	จำนวนที่ขายได้กระจุกตัวอยู่ในช่วงปีท้ายๆ	หากจำนวนห้องที่ขายได้กระจุกตัวอยู่ในปีท้ายๆ ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้ของบริษัทช้าลง ส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 14 ต่อปี
<b>เพชตรี</b>		
อัตรากการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี	ลดลงร้อยละ 10	การลดลงของอัตรากการใช้พื้นที่จากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 10 ต่อปี ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 12 ต่อปี
ค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ลดลงร้อยละ 10	การลดลงของค่าเช่าโดยเฉลี่ยจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 10 ต่อปี ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 12 ต่อปี
อัตรากการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี และค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ลดลงอย่างละร้อยละ 10	การลดลงของอัตรากการใช้พื้นที่และค่าเช่าโดยเฉลี่ยจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 10 ต่อปี ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิในระยะเวลาประมาณการลดลงโดยประมาณร้อยละ 23 ต่อปี