

13. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
สัญญา	คู่สัญญา
13.1. สัญญาสินเชื่อ	ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)) บริษัท ชินคาร่า จำกัด
13.2. สัญญาสินเชื่อ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคาร และสถาบันการเงินอื่น บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ 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 ไอบีซี ประเทศไทย จำกัด บริษัท ไอดีเจ โฮลดิ้งส์
13.5. สัญญาบริหารจัดการ (Management Agreement)	บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด
13.6. สัญญาบริการระหว่างประเทศ (International Services Agreement)	โกโบล ฮอสปิตาลลิตี้ ไลเซนซิง เอส.เอ.อาร์.แอล. ("GHL") บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด
13.7. สัญญาการใช้ลิขสิทธิ์ (License and Royalty Agreement)	โกโบล ฮอสปิตาลลิตี้ ไลเซนซิง 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 Construction Services, Inc. ("MICS") I.S. International, LLC ("Schrager")
13.10. สัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย (Residential Management Agreement) ของโครงการ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok	บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด
13.11. สัญญาพัฒนาที่พักอาศัย (Residential Development Agreement) ของโครงการ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok	บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
สัญญา	คู่สัญญา
13.12. สัญญาจะซื้อขายที่ดินอาคารจอดรถระหว่าง เพชวัน เพชทู เพชทรีและคุณสมนึก ชมชื่น	น.ส. สมนึก ชมชื่น บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
13.13. สัญญาจะซื้อขายที่ดินอาคารจอดรถระหว่าง เพชวัน เพชทู เพชทรีและคุณกัลยา จงใจรัก	น.ส. กัลยา จงใจรัก บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
13.14. สัญญาจะซื้อขายที่ดินของอาคารจอดรถ (โฉนดเลขที่ 3126, 52477 และ 52478) ระหว่าง เพชวัน เพชทู เพชทรีและบุคคลธรรมดา 7 ราย	นาย วีรสรวง กฤษฎีพลวาลี นาง มุนิรา สุภานนท์ นาง สกีน่า 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. สัญญาจะซื้อขายที่ดินโครงการ ห้วยหิน (โฉนดหมายเลขที่ 3580)	นาย กิตติ ห่อเกียรติ น.ส. จิตภา ห่อเกียรติ น.ส. ฐานันท์ ห่อเกียรติ น.ส. ธัญญา วิทยาถาวร นาง สุรัตน์ โชคตระกูล น.ส. อนัญญา ห่อเกียรติ บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
13.16. สัญญาจะซื้อขายที่ดินโครงการ ห้วยหิน (โฉนดหมายเลขที่ 19253, 50303, 50304 และ 50305)	Quality Land Ltd. บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
13.17. สัญญาจะซื้อขายหุ้น, การโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า (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. หนังสือแสดงเจตนาารมณ์ (Letter of Intent) ที่จะไม่ใช้สิทธิตามสัญญาซื้อ/ขายหุ้น การโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
สัญญา	คู่สัญญา
13.19. สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายเพื่อ การตลาดส่วนที่פקอาศัย	โกโบล ฮอสปิตาลิตี้ไลเซนซิ่ง เอส.เอ.อาร์.แอล. ("GHL") บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด

13.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อระหว่าง ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ ธนาคารนคร หลวงไทย จำกัด (มหาชน)) และบริษัท ชินคาร่า จำกัด

วันที่ทำสัญญา	28 ธันวาคม 2549		
สัญญา	“สัญญาวงเงินสินเชื่อ” รวมการแก้ไขเพิ่มเติม 3 ครั้ง		
ผู้ให้กู้	ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน))		
ผู้กู้	บริษัทฯ		
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชี เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในกิจการสำหรับวงเงินกู้ และเพื่อการจัดซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่สำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันในการซื้อที่ดิน โดยบริษัทฯ ยังมิได้มีการใช้เงินหนังสือค้ำประกันในการซื้อที่ดินดังกล่าว		
วงเงินสินเชื่อ	88 ล้านบาท วงเงินตามข้อสัญญานี้มีระยะเวลา 1 ปี		
	วงเงินเบิกเกินบัญชี	วงเงินกู้	วงเงินหนังสือค้ำประกันในการซื้อที่ดิน
จำนวนเงิน	20 ล้านบาท	60 ล้านบาท	8 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	MOR-0.25%	MLR	2%
การชำระคืนหนี้	- ต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 มกราคม 2558 โดยให้ผ่อนชำระเป็นงวดๆละเดือนรวม 48 งวด เริ่มชำระงวดแรกวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และงวดต่อไปภายในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนดังนี้ a. งวดที่ 1-12 งวดละไม่น้อยกว่า 1.00 ล้านบาท b. งวดที่ 13-24 งวดละไม่น้อยกว่า 1.25 ล้านบาท c. งวดที่ 25-47 งวดละไม่น้อยกว่า 1.375 ล้านบาท d. งวดที่ 48 ชำระ 1.375 ล้านบาท หรือชำระหนี้ที่เหลือทั้งจำนวน		
หลักประกัน	- จำนองห้องชุดในโครงการไฟค์สเลนจำนวน 4 ยูนิต (ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เหลือ 3 ยูนิต) - ให้นายสุเมธ เตชะไกรศรี และนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ทำสัญญาค้ำประกันเพื่อร่วมกันค้ำประกันหนี้สินทุกประเภท		
เงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญ	- ต้องไม่ให้เงินกู้ยืมแก่กรรมการ ผู้ถือหุ้น บริษัทในเครือ และบุคคลอื่นใด - ต้องไม่ชำระคืนหนี้กรรมการ ผู้ถือหุ้น บริษัทในเครือ และหนี้อื่นใด โดยกำหนดให้หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ด้อยสิทธิ		

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

วันที่ทำสัญญา	9 มีนาคม 2555 และแก้ไขเพิ่มเติมลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2556		
สัญญา	สัญญาสินเชื่อ (“Credit Facilities Agreement”)		
ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้หลัก (Original Lender) ตัวแทนสินเชื่อ (Facility Agent) และ ตัวแทนหลักประกัน (Security Agent)		
ผู้กู้	เพชวัน เพชทู และเพชตรี		
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการก่อสร้างในส่วนของ Hard Construction และการลงทุนพัฒนาโครงการ		
วงเงินสินเชื่อ	5,750 ล้านบาท		

	สินเชื่อ A Non-revolving term loan	สินเชื่อ B L/G, L/C, T/R	สินเชื่อ C เงินเบิกเกินบัญชี	สินเชื่อ D Non-revolving L/G
จำนวนเงิน	5,370 ล้านบาท	170 ล้านบาท สินเชื่อ B จะลดลงเหลือศูนย์หาก วงเงินสินเชื่อ A ใช้เต็ม วงเงิน	30 ล้านบาท	350 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	MLR-0.25%	เป็นไปตามเงื่อนไข การขอ T/R	MOR	เป็นไปตามเงื่อนไข ของธนาคาร
การชำระคืนหนี้	ต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 6 เดือนหลังจากที่การก่อสร้างโครงการได้ดำเนินการแล้วเสร็จ และ จดจำนองอาคารกับกรมที่ดิน ทั้งนี้ ไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยให้เริ่มผ่อนชำระนับแต่ วันที่จดทะเบียนสัญญาเช่าพื้นที่ให้เข้ากับกรมที่ดิน			
หลักประกัน	การจำนองอาคารและที่ดิน			
Covenant	ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.6:1 นิยาม - หนี้สิน หมายถึง หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมดรวมถึงหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตที่มี ภาระค่าธรรมเนียมทางการเงิน ของผู้กู้ทุกราย (ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า และ/หรือ เงินต้น และดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น) - ทุน หมายถึง ทุนจดทะเบียน ส่วนเกินมูลค่าหุ้น (รวมถึง เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น) และ เงินสำรอง ตามกฎหมายของผู้กู้ทุกราย			
เงื่อนไขอื่นๆ (Undertaking)	- ห้ามเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้กู้ ยกเว้นผลของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือ หุ้นจากการซื้อหุ้นจากผู้ร่วมทุนเดิมซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้กู้ - ผู้กู้ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการก่อสร้างก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ผู้กู้ตกลงที่จะควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 - ผู้กู้ตกลงที่จะส่งสำเนาใบอนุญาตสร้างอาคาร (Certificate of Building Construction) และ ใบอนุญาตเข้าใช้อาคาร (Certificate of Occupancy) ก่อนวันที่ 30 มิถุนายน 2558			
เงื่อนไขบังคับก่อน สำหรับการเบิกเงิน กู้ยืมที่สำคัญ	- การสนับสนุนด้านเงินทุนจากผู้ถือหุ้นทั้งในรูปของทุนหรือเงินให้กู้ยืมโดยสิทธิจำนวน 3,600 ล้านบาท - มูลค่า Pre-sales ไม่น้อยกว่า 4,600 ล้านบาท			
เหตุผิดนัดหรือผิด สัญญาที่สำคัญ	- มีการแก้ไขข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างเป็นสาระสำคัญ หรือการกระทำใดที่ถือว่าละเมิด ข้อกำหนดตาม Project Documents - การก่อสร้างไม่สำเร็จสมบูรณ์ก่อน วันที่ 30 มิถุนายน 2559			

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)	- การชำระสินเชื่อก่อนกำหนดโดยบังคับ - หากผู้กู้ได้รับชำระค่าเช่าพื้นที่ ผู้กู้จะต้องนำเงินจำนวนร้อยละ 70 ของมูลค่าที่ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่มาชำระคืนสินเชื่อ - หากผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ได้รับการสนับสนุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับโปรเจกต์ (ยกเว้นสินเชื่อต่อยลสิทธิ) ผู้กู้จะต้องนำเงินที่ได้รับจากการสนับสนุนทางการเงินดังกล่าวมาชำระหนี้และดอกเบี้ย
การชำระสินเชื่อก่อนกำหนด (Prepayment) (ต่อ)	- การชำระสินเชื่อก่อนกำหนดโดยสมัครใจ - ผู้กู้สามารถการชำระคืนก่อนกำหนดบางส่วนหรือทั้งหมดได้ โดยมีจำนวนชำระขั้นต่ำ 10 ล้านบาท และให้มีการแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน โดยจำนวนเงินที่ชำระเกินกว่าจำนวนเงินที่ครบกำหนดชำระตามตารางการชำระหนี้จะถูกนำไปตัดส่วนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระท้ายสุดก่อน (Inverse order of maturity)
เงื่อนไขอื่นๆ Negative Pledge ที่สำคัญ	- ผู้กู้และผู้ค้ำประกันจะไม่ก่อภาระผูกพัน หนี้สินในทรัพย์สินเพิ่มเติม - ผู้กู้และผู้ค้ำประกันจะไม่ขาย ให้เช่า โอน หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใดๆ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้น อาทิ เป็นการดำเนินการตามปกติของธุรกิจ เป็นต้น - เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KBANK ผู้กู้และผู้ค้ำประกันไม่สามารถเปิดบัญชีประเภทใดๆ กับธนาคารพาณิชย์อื่นๆ นอกจาก KBANK
หลักประกัน	- ให้ เพชวัน และเพชทู ร่วมกันค้ำประกันหนี้สิน - หากผู้กู้ หรือผู้ค้ำประกันได้มาซึ่งสิทธิความเป็นเจ้าของบนที่ดิน หรือ สิทธิสัญญาเช่าที่ดิน ผู้ค้ำประกันจะต้องจำนองที่ดินหรือสิทธิการเช่าที่ดินทันที - หากได้มีการก่อสร้างโครงการได้ดำเนินไปถึง ณ ระดับที่ผู้กู้ หรือผู้ค้ำประกันสามารถนำมาจดจำนองเพื่อค้ำประกันสินเชื่อได้แล้ว ผู้กู้ หรือผู้ค้ำประกันจะต้องนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาจดจำนองต่อผู้ให้กู้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ให้กู้โดยไม่ชักช้า - สัญญาค้ำประกันบุคคลระหว่างนายสุเมธ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ KBANK - จำนำหุ้น - การจำนำหุ้นของ บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 60,000,000 หุ้นของ นายสุเมธ เตชะไกรศรี (ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เหลือจำนำหุ้น 30,000,000 หุ้น) - การจำนำหุ้นเพชวัน เพชทู และเพชทรี ที่ถือโดย ไอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี (“IBC”) และ KBANK จำนวน 500,000 หุ้น 500,000 หุ้น และ 250,000 หุ้น ตามลำดับ - การจำนำหุ้นเพชวัน เพชทู และเพชทรี ที่ถือโดย PRE จำนวน 1,000,000 หุ้น 1,000,000 หุ้น และ 500,000 หุ้นตามลำดับ

เงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญ	■ ต้องไม่ประกาศจ่ายหรือจ่ายเงินปันผล ■ ต้องไม่จ่ายเงินส่วนเกินทุน ■ ไม่ไถ่ถอน ชื้อคืน หรือชำระคืนเงินส่วนทุน ■ ไม่ชำระคืนหนี้กรรมการ ผู้ถือหุ้น บริษัทในเครือ และหนี้อื่นใด โดยกำหนดให้หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ด้อยสิทธิ
สัญญาด้อยสิทธิ	สัญญาด้อยสิทธิระหว่าง - PACE-I-III นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ KBANK ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2544 - PACE-I-III ไพร์ทีน พอยท์ โฮลดิ้งส์ และ KBANK ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2544 - PACE-I-III IBC และ KBANK ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2544 และ - PACE-I-III บริษัท ชินคาร่า จำกัด (บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และ KBANK ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2554 กำหนดให้หนี้และภาระผูกพันใดๆ ก็ตามที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะมีขึ้นในอนาคตที่ เพชวัน เพชทู และเพชทรีมีต่อ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี/ไพร์ทีน พอยท์ โฮลดิ้งส์/IBC/ชินคาร่า (Subordinated Indebtedness) อยู่ในฐานะด้อยสิทธิกว่าหนี้ที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะมีขึ้นในอนาคตที่เพชวัน เพชทู และเพชทรีมีต่อ KBANK

13.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญากิจการร่วมค้าระหว่าง นาย สรพจน์เตชะไกรศรี, IBC, IDJ

วันที่ทำสัญญา	14 สิงหาคม พ.ศ. 2551 และฉบับแก้ไขลงวันที่ 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	■ โครงสร้างทุนและการสนับสนุนทางการเงิน - คู่สัญญาตกลงที่จะ(ก) ถือและจองซื้อหุ้นใน PRE และ (ข) จัดหาเงินล่วงหน้าหรือเงินกู้ให้แก่PRE - คู่สัญญาตกลงที่จะออกเงินทุนของผู้ถือหุ้น เพื่อให้เงินทุนรวมของผู้ถือหุ้นของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีจำนวนเท่ากับสัดส่วนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเข้าร่วมลงทุนเพื่อให้ PRE และบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace ต่างมีเงินทุนเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ
เหตุผิดสัญญาที่สำคัญ	■ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้ชำระอย่างน้อยร้อยละ 85 ของจำนวนใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องชำระให้แก่ PRE และ/หรือบริษัทใดๆในกลุ่มบริษัท Pace ■ คู่สัญญาฝ่ายใดก็ตามโอนสิทธิหรือโอนหรือจะโอนสิทธิหรือจะโอนหุ้นของตนใน PRE หรือสิทธิ สิทธิประโยชน์ หรือผลประโยชน์ภายใต้สัญญานี้ให้แก่คู่สัญญาใดๆ หรือเจ้าหนี้ใดๆของตน

สิทธิทางเลือกจากการผิดสัญญา	- สิทธิในการซื้อคืนให้คู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญา ขาย โอน และโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาฝ่ายไม่ผิดสัญญาใน - บรรดาหุ้นทั้งหมดใน PRE ที่ถือโดยคู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญา บริษัทที่เกี่ยวข้อง และผู้รับโอนที่ได้รับอนุญาตและ - บรรดาเงินกู้ยืมที่ผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยที่เกิดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา บริษัทที่เกี่ยวข้องและผู้รับโอนที่ได้รับอนุญาต - สิทธิในการขายคืนให้คู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญา ซื้อและรับโอนและรับโอนสิทธิใน - บรรดาหุ้นทั้งหมดใน PRE ที่ถือโดยคู่สัญญาฝ่ายไม่ผิดสัญญา บริษัทที่เกี่ยวข้อง และผู้รับโอนที่ได้รับอนุญาต และ - บรรดาเงินกู้ยืมที่ผู้ถือหุ้นทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ย และ (หากมี) เงินล่วงหน้าเพิ่มเติม ที่เกิดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญา บริษัทที่เกี่ยวข้อง และผู้รับโอนที่ได้รับอนุญาต
ข้อจำกัดการโอนหุ้นและข้อจำกัดอื่นๆที่สำคัญ	คู่สัญญาต้องดำเนินการให้ PRE ไม่โอนหุ้นที่ PRE ถืออยู่ในบริษัทใดบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัท Pace หรือขาย จำหน่าย หรือทำข้อตกลงเกี่ยวกับผลประโยชน์ของตนทั้งหมดหรือในบางส่วนใด ๆ ในหุ้นดังกล่าวในกลุ่มบริษัท Pace ยกเว้นกรณีที่เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ สัญญาซื้อขายหุ้น และข้อบังคับของบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace ที่เกี่ยวข้อง
	- คู่สัญญาต้องไม่ทำหรือตกลงที่จะทำการใดๆ ดังต่อไปนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน - จำนำ จำนอง ก่อภาระติดพัน หรือภาระติดพันอื่นใด - ขาย โอน หรือจำหน่าย หรือให้ทางเลือกใดๆเหนือหุ้นของตนที่มีใน PRE หรือบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace หรือผลประโยชน์ใดๆ ในหุ้นของตนใน PRE หรือบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace - เข้าทำข้อตกลงใดๆ เกี่ยวกับการออกเสียงในหุ้นใดๆ ของตนใน PRE หรือบริษัทในกลุ่มบริษัท Pace
เงินปันผล	- การจ่ายเงินปันผลทำได้หลังจากการชำระหนี้คืนแหล่งเงินทุนภายนอก เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ผู้ถือหุ้น เงินที่ตรงจ่ายล่วงหน้า เรียบร้อยแล้ว - ไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ PRE หรือบริษัทใดๆ ในกลุ่มบริษัท Pace หากในเวลาที่กำหนดไว้สำหรับการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว PRE หรือบริษัทใดๆ ในกลุ่มบริษัท Pace มีเงินไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ของตนภายใต้งบประมาณในการพัฒนา
กฎหมายที่บังคับใช้	กฎหมายไทย

13.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการ (Management Agreement)

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552 (แก้ไขเพิ่มเติม วันที่ 21 ธันวาคม 2552)
สัญญา	สัญญาบริหารจัดการ ("Management Agreement")
คู่สัญญา	ระหว่าง บริษัท ลักซ์ซูรี ไฮเทิลส์ แอนด์ รีสอร์ทส (ไทยแลนด์) จำกัด ("ผู้บริหาร") กับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด ("เจ้าของ")
ระยะเวลา	35 ปีภายหลังจากสิ้นสุดปีงบประมาณซึ่งเป็นปีที่มีลูกค้าเข้าพักค้างคืนเป็นครั้งแรก - สามารถต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีก 2 ครั้งติดต่อกัน ครั้งละ 5 ปีโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามเดิม

หน้าที่การจัดการ	■ ผู้บริหารต้องบริหารจัดการโรงแรมตามมาตรฐานของโรงแรม โดยรวมถึงการควบคุมดูแลการบริหารทรัพยากรบุคคล การบริหารราคาห้องพัก การควบคุมรายได้และรายจ่าย การโฆษณาเผยแพร่ การทำการตลาด และการส่งเสริมการขายการจัดทำบัญชีและงบการเงิน ประมาณการทางการเงิน การซ่อมแซมและบำรุงรักษารวมถึงบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการป้องกันความสูญเสียของสินทรัพย์ และการดำเนินการกิจการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการบริหารจัดการโรงแรม
การเลิกสัญญา	■ เจ้าของมีสิทธิเลิกสัญญาก่อนสิ้นระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ ถ้าในแต่ละปีเป็นจำนวน 3 ปี ติดต่อกัน (Performance Test Period) โดยเริ่มนับตั้งแต่ปีที่ 5 เต็มปีภายหลังจากสิ้นสุดปีที่มิลุคค่าเช่าพักค้างคืนเป็นครั้งแรกนั้นโรงแรมมี Yield น้อยกว่าร้อยละ 85 ของค่า Yield เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโรงแรมอื่นใดอย่างน้อย 3 โรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนด ■ Yield หมายถึง อัตราซึ่งคำนวณจากราคาเฉลี่ยของพักของโรงแรม หรือของโรงแรมอื่นใดอย่างน้อย 3 โรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนด คูณด้วยจำนวนห้องพักว่าง

13.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการระหว่างประเทศ (International Services Agreement)

วันที่ทำสัญญา	16 มีนาคม 2552 (แก้ไขเพิ่มเติม วันที่ 21 ธันวาคม 2552)
สัญญา	สัญญาบริการระหว่างประเทศ ("International Services Agreement")
คู่สัญญา	โกโบล ฮอสปิตอลลิตี้ โลเชนซ์ เอส.เอ.อาร์.แอล. ("GHL") กับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด ("เจ้าของ")
ระยะเวลา	■ 35 ปีภายหลังจากสิ้นสุดปีที่มิลุคค่าเช่าพักค้างคืนเป็นครั้งแรก ■ สามารถต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีก 2 ครั้งติดต่อกัน ครั้งละ 5 ปีโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามเดิม
หน้าที่การบริการระหว่างประเทศที่สำคัญ	■ การโฆษณา การตลาด การส่งเสริม การบริการ และการขายระหว่างประเทศ ■ จัดหาระบบการจองโปรแกรม Marriott Rewards ■ จัดโปรแกรมการฝึกอบรม ■ ดำเนินการจัดหาระบบซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ และทรัพยากรสารสนเทศต่าง ๆ เพื่อใช้ในการจัดหาบริการและโปรแกรมให้แก่โรงแรม และระบบการบริหารงานของโรงแรม Boutique

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 ฮอสปิตอลลิตี้ โลเชนซ์ 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	■ 35 ปีภายหลังจากสิ้นสุดปีที่มิลุคค่าเช่าพักค้างคืนเป็นครั้งแรก ■ สามารถต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีก 2 ครั้งติดต่อกัน ครั้งละ 5 ปีโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามเดิม

การอนุญาตให้ใช้ลิขสิทธิ์	GHL อนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าประเภทไม่สามารถโอนได้แก่เจ้าของเพื่อให้ใช้เครื่องหมายการค้า EDITION และเครื่องหมายการค้า Boutique ที่อาจกำหนดโดย GHL หรือบริษัทในเครือ สำหรับบริการโรงแรมและสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมอื่นๆ 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	- ให้คำแนะนำทางเทคนิค และการออกแบบตามมาตรฐาน EDITION Technical Standards และข้อมูลที่เกี่ยวข้องข้อกำหนดในการออกแบบ กำหนดเวลาและการติดตั้งระบบบัญชีและการบริหารจัดการโรงแรม - ตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และความเหมาะสมของตารางเวลาการดำเนินงานของโครงการ (Project Schedule) และหากจำเป็นต้องมีการแก้ไข ให้ความช่วยเหลือในการแก้ไขตารางเวลาการดำเนินงานของโครงการ - ดำเนินงานตามตารางเวลาการดำเนินงานของโครงการ - พิจารณาบททวนและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับงบประมาณโครงการ - พิจารณาบททวนรายงานสิ่งแวดล้อม - อนุมัติร่วมกันกับเจ้าของเกี่ยวกับให้ผู้ประกอบการร้านอาหารและเครื่องดื่มรายอื่น สปา และสิ่งอำนวยความสะดวกในโรงแรม - จัดหาบริการการออกแบบจากต่างประเทศ สำหรับพื้นที่และระบบภายในโรงแรมบางส่วน
บริการ (ต่อ)	- จัดหาวัสดุ อุปกรณ์ หรือสิ่งอื่นใด ซึ่งจำเป็นสำหรับโครงการ - ตรวจสอบการก่อสร้าง - จัดหาที่ปรึกษาที่เป็นบุคคลภายนอก

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 Construction Services, Inc. ("MICS") 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 โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ("ผู้บริหาร") บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ("ผู้พัฒนา")
ระยะเวลา	35 ปีนับแต่วันสิ้นสุดปีที่ MIDCS กำหนดให้เป็นวันเปิดโครงการที่พักอาศัย - สัญญาฉบับนี้จะต่ออายุออกไปโดยอัตโนมัติอีกสองคราวติดต่อกัน คราวละ 5 ปีบัญชี

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 ทุ จำกัด ("ผู้พัฒนา")
ระยะเวลา	สัญญานี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่ที่ทำสัญญานับนี้ และหากมิได้มีการเลิกสัญญาก่อนตามที่ระบุในสัญญานับนี้ สัญญานับนี้จะยังคงมีผลใช้บังคับจนกว่ามีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งเกิดขึ้นก่อนระหว่าง (1) การเลิกสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าเพื่อการตลาดส่วนที่อยู่อาศัย (Residential Marketing License Agreement) หรือ (2) การจดทะเบียนโอนขายยูนิตของโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว

13.12 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารที่จอดรถ (โฉนดหมายเลขที่ 4301)

วันที่ทำสัญญา	18 กรกฎาคม 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2555
ผู้จะขาย	น.ส. สมนึก ชมชื่น
ผู้จะซื้อ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
ที่ดินซื้อขาย	ที่ดินตามโฉนดหมายเลขที่ 4301 เลขที่ดิน 578 ตำบลสาทร อำเภอบางรัก กทม.
จำนวนพื้นที่	10 ตารางวา
ราคาซื้อขาย	4 ล้านบาท
การชำระเงิน	- เงินมัดจำ จำนวน 2 ล้านบาทจ่ายให้ผู้จะขาย ณ วันที่ลงนามสัญญา - ส่วนที่เหลือ จำนวน 2 ล้านบาทจ่ายให้ผู้จะขายในวันที่ 21 ธันวาคม 2555
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ผู้จะซื้อจะแจ้งกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน
ค่าใช้จ่ายในการโอน	ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษีหัก ณ

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

13.13 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารที่จอดรถ (โฉนดหมายเลขที่ 4301)

วันที่ทำสัญญา	18 กรกฎาคม 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม ลว. 21 ธันวาคม 2555
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
การชำระเงิน	- เงินมัดจำ จำนวน 5.5 ล้านบาทจ่ายให้ผู้จะขาย ณ วันที่ลงนามสัญญา - ส่วนที่เหลือ จำนวน 5.5 ล้านบาทจ่ายให้ผู้จะขายในวันที่ 21 ธันวาคม 2555
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ผู้จะซื้อจะแจ้งกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนต่างๆ)

13.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารที่จอดรถ (โฉนดหมายเลขที่ 3126, 52477 และ 52478)

วันที่ทำสัญญา	22 พฤษภาคม 2555
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2555
ผู้จะขาย	นาย วีรสร วงษ์พิลาวัณย์ นาง มุนีรา สุภานนท์ นาง สกีน อจลบุญ นาย มีชัย วาสี นาย คารม วาสี นาย ตะวัน วาสี นาง บุญมี วาสี
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

การชำระเงิน	1) เงินมัดจำ จำนวน 56 ล้านบาทจ่ายให้ผู้จะขาย ณ วันที่ลงนามสัญญา 2) จำนวน 31.5 ล้านบาทจ่ายให้ผู้จะขายภายในวันที่ 11 และ 17 ธันวาคม 2555 3) จำนวน 52.5 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 8 ต่อปี คำนวณรายวันตั้งแต่ 11 ธันวาคม 2555 ชำระภายใน 31 มกราคม 2556 4) ส่วนที่เหลือจำนวน 140 ล้านบาท กำหนดชำระ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
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. จิตภา ห่อเกียรติ น.ส. ฐานันท์ ห่อเกียรติ น.ส. ธัญญา วิทยาถาวร นาง สุรัตน์ โชคตระกูล น.ส. อนัญญา ห่อเกียรติ
ผู้ซื้อ	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.
ผู้ซื้อ	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 - 35 ไร่ 86.2 ตารางวา (โฉนดเลขที่ 19253) - 14 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา (โฉนดเลขที่ 50303) - 17 ไร่ 3 งาน 4 ตารางวา (โฉนดเลขที่ 50304) - 7 ไร่ 3 งาน (โฉนดเลขที่ 50305)
ราคาซื้อขาย	223,981,369.89 บาท
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน วันที่ 1 เมษายน 2556

13.17 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า

วันที่ทำสัญญา	16 ตุลาคม 2555 และฉบับแก้ไขลงวันที่ 3 เมษายน 2556
สัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า
ผู้จะขาย	IBC Thailand Ltd. IDJ Holdings Ltd.
ผู้จะซื้อ	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
หุ้นและสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่จะทำการซื้อ/ขาย	■ หุ้นทุนในสัดส่วนร้อยละ 9 ของทุนเรียกชำระแล้วที่ผู้ขายถือในแต่ละบริษัทของ เพชวัน เพชทู และเพชตรี - หุ้นของเพชวัน จำนวน 180,000 หุ้น - หุ้นของเพชทู จำนวน 180,000 หุ้น - หุ้นของเพชตรี จำนวน 90,000 หุ้น ■ หุ้นทุนในสัดส่วนร้อยละ 18 ของทุนเรียกชำระแล้วที่ผู้ขายถือใน PRE - หุ้นของ PRE จำนวน 17,900 หุ้นซึ่งถือโดย IBCT - หุ้นของ PRE จำนวน 100 หุ้นซึ่งถือโดย IDJ ■ สิทธิเรียกร้องร้อยละ 36 ในมูลค่ารวมเงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระที่ IBC มีสิทธิได้รับชำระ ณ วันจ่ายชำระเงิน ทั้งนี้ ร้อยละ 36 ของมูลค่าเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 คิดเป็น จำนวน 905.09 ล้านบาท ประกอบด้วย - เงินต้น จำนวน 599.14 ล้านบาท (ร้อยละ 36 ของมูลหนี้เงินต้นรวมจำนวน 1,664.27 ล้านบาท) - ดอกเบี้ยค้างชำระ จำนวน 305.95 ล้านบาท (ร้อยละ 36 ของมูลหนี้ดอกเบี้ยค้างชำระรวมจำนวน 849.86 ล้านบาท)
ราคาซื้อ/ขาย	■ 32.46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (หรือ 999.04 ล้านบาท อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ 28 ธ.ค. 2555 เท่ากับ 30.7775 บาท/ดอลลาร์สหรัฐ)
เงื่อนไขการซื้อ/ขายหุ้น และการโอนสิทธิที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า	■ ผู้ขายตกลงที่จะขายและโอนหุ้นให้กับผู้ซื้อ หรือผู้ที่ผู้ซื้อกำหนดให้เป็นผู้รับโอน ■ ผู้ขายตกลงที่จะโอนสิทธิที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36 ของมูลค่าเงินกู้ให้กับผู้ซื้อ หรือผู้ที่ผู้ซื้อกำหนดให้เป็นผู้รับโอน ■ ผู้ขายตกลงที่จะโอนสิทธิที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากความเป็นเจ้าของในหุ้นและสิทธิการเรียกชำระคืนเงินกู้ที่เกิดขึ้นหลังจากวันที่ลงนามสัญญานี้ (อาทิเช่น สิทธิได้รับเงินปันผล)

วันที่งานสำเร็จ (Completion date)	7 วันทำการภายหลังจากที่วันที่เงื่อนไขบังคับก่อนของความสำเร็จของสัญญาสำเร็จ
เงื่อนไขบังคับก่อน ของความสำเร็จ ของสัญญา	หุ้นของบริษัทฯ จะต้องเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เสร็จสมบูรณ์ ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2556 และผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารดังรายละเอียดด้านล่างนี้ ก่อนหรือในวันที่หุ้นของบริษัทฯจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เป็นครั้งแรก (วัน IPO) (i) ได้รับอนุญาตจาก KBANK ในการที่ IBCT และ IDJ จะโอนและขายหุ้นตามสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับนี้ รวมถึงโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมให้แก่คุณสรพจน์ และ (ii) ได้รับอนุญาตจาก SCB ในการที่ IBCT และ IDJ จะโอนและขายหุ้นตามสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับนี้ รวมถึงโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมให้แก่คุณสรพจน์
การเลิกสัญญา	หากหุ้นของบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2556 IBCT และ IDJ ในฐานะผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรฝ่ายเดียว และ/หรือในกรณีที่ข้อตกลงตามสัญญานี้มิได้เสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2557 คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้ถูกยกเลิกโดยอัตโนมัติ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญา คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะหลุดพ้นจากสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ภายใต้อสัญญา และคู่สัญญาไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ภายใต้อสัญญานี้
กฎหมาย	บังคับใช้ตามกฎหมายไทย

13.18 สรุปสาระสำคัญของหนังสือแสดงเจตนา (Letter of Intent) ที่จะไม่ใช้สิทธิตามสัญญาซื้อขายหุ้น การโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า

วันที่ทำสัญญา	16 ตุลาคม 2555
สัญญา	อ้างถึง สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2555
ผู้ลงนามในจดหมาย	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
สาระสำคัญ	เพื่อชี้แจงวัตถุประสงค์และความตั้งใจที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดที่เป็นของ นาย สรพจน์ เตชะไกรศรี ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิที่เกี่ยวข้องกับหุ้นและเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2555 ให้กับบริษัทฯ ในกรณีที่คณะกรรมการของบริษัทฯปฏิเสธที่จะรับข้อเสนอดังกล่าว นาย สรพจน์ เตชะไกรศรี ยินดีที่จะดำเนินการสละสิทธิที่มีตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น, การโอนสิทธิที่เกี่ยวข้องกับหุ้นและเงินทดรองจ่ายล่วงหน้า 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 โกโบล ฮอสพิทอลลิตี้ โกลเซ่นซิ่ง 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 หรือเมื่อจดทะเบียนโอนขายผลประโยชน์ของโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
การอนุญาตให้ใช้ เครื่องหมายการค้า	ผู้อนุญาต อนุญาตให้ ผู้รับอนุญาตมีสิทธิใช้ เครื่องหมาย “ริทซ์-คาร์ลตัน” (“Ritz-Carlton Marks”) และเครื่องหมายต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ภายในอาณาเขตของประเทศไทย และอาณาเขตอื่นตามที่คู่สัญญาอาจตกลงกัน สำหรับการเสนอขายยูนิตในส่วนของที่อยู่อาศัยในโครงการ “มหานคร” โครงการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ “มหานคร” นั้นให้ใช้ชื่อ “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส, บางกอก” (“THE RITZ-CARLTON RESIDENCES, BANGKOK”)

13.20 ประมาณการทางการเงิน

ประมาณการทางการเงินในส่วนนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนได้เห็นแนวโน้มผลประกอบการของเพชวัน เพชทู และเพชทรี ซึ่งการจัดทำประมาณการทางการเงินนี้ได้อ้างอิงจากข้อมูลการดำเนินธุรกิจ ข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัทฯ ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลสาธารณะ ต่าง ๆ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากผู้เชี่ยวชาญในด้านต่าง ๆ ที่เป็นบุคคลภายนอก ได้แก่ ผู้เชี่ยวชาญทางด้านวิศวกรรม ผู้เชี่ยวชาญทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และผู้เชี่ยวชาญ ทางด้านการบริหารกิจการโรงแรมและที่พักอาศัย เป็นต้น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ระบุแหล่งที่มาของข้อมูลที่น่าเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ นอกจากนี้ ความเห็น การคาดการณ์ และความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ปรากฏในประมาณการทางการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูล ณ เวลาปัจจุบัน ทั้งนี้ ปัจจัยที่ไม่คาดคิดอาจทำให้ผลประกอบการของ เพชวัน เพชทู และเพชทรี ในอนาคตแตกต่างจากสมมติฐานที่กำหนดไว้ในประมาณการนี้ได้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนจำแนกตามส่วนงานของเพชวัน เพชทู และเพชทรี ที่แสดงในส่วนนี้ จะสะท้อนการปันส่วนต้นทุนงานก่อสร้างและสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างเพชวัน เพชทู และเพชทรี โดยอ้างอิงตามอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยรวมที่ปรากฏในสัญญาร่วมทุนระหว่างเพชวัน เพชทู และเพชทรี ฉบับแก้ไขลงวันที่ 1 มิถุนายน 2554 ซึ่งการปัน ส่วนต้นทุนดังกล่าวจะมีความแตกต่างจากการปันส่วนต้นทุนตามนโยบายบัญชีของบริษัทฯ ที่อ้างอิงตามสัญญาร่วมทุนฉบับลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551 โดยสรุปได้ดังนี้

การปันส่วนต้นทุนระหว่าง เพชวัน เพชทู และเพชทรี	ประมาณการทางการเงิน	นโยบายบัญชีของบริษัทฯ
สิทธิการเช่า	อ้างอิงตามอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยรวมที่ปรากฏในสัญญา ร่วมทุน ฉบับแก้ไขลงวันที่ 1 มิถุนายน 2554	อ้างอิงตามอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยรวมที่ปรากฏใน สัญญาร่วมทุน ฉบับลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ปันส่วนได้	ปันส่วนตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง	ปันส่วนตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ปันส่วนไม่ได้	อ้างอิงตามอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยรวมที่ปรากฏในสัญญา ร่วมทุน ฉบับแก้ไขลงวันที่ 1 มิถุนายน 2554	ก่อน 1 มิถุนายน 2554 อ้างอิงตามอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยรวมที่ปรากฏใน สัญญาร่วมทุน ฉบับลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551 ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2554 เป็นต้นไป อ้างอิงตามอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยรวมที่ปรากฏใน สัญญาร่วมทุน ฉบับแก้ไขลงวันที่ 1 มิถุนายน 2554

ถึงแม้ว่าสัดส่วนที่ใช้ในการปันส่วนเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวข้างต้นแตกต่างจากนโยบายบัญชีและงบการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตนั้นจะไม่ทำให้ผลรวมของเงินลงทุนทั้งหมดในโครงการมหานครเปลี่ยนแปลงไปก็ตาม แต่การปันส่วนที่แตกต่างกันจะทำให้การรับรู้เงินลงทุน ต้นทุนและค่าใช้จ่าย รวมถึงผลกำไร และการชำระภาษีของแต่ละกิจการที่ควบคุมร่วมกันในแต่ละปีแตกต่างกัน อันอาจเป็นเหตุให้กรมสรรพากรตั้งข้อสังเกตและขอให้ชี้แจงเพื่อประเมินผลกระทบทางภาษีอากรได้ ดังนั้น นักลงทุนควรพิจารณาข้อเท็จจริงดังกล่าวประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วยความระมัดระวัง

สรุปสมมติฐานทางการเงินที่สำคัญ – BASE CASE

■ เพชวัน

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

เพชวัน		หลักการและเหตุผล
สมมติฐานทั่วไป		
อัตราเงินเฟ้อ		ร้อยละ 2.8 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของประเทศไทยในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (2545-2555)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล		ร้อยละ 20.0
สมมติฐานรายได้		
วันที่เริ่มรับรู้รายได้		1 ก.ย. 2558

เพชวัน		หลักการและเหตุผล										
รายได้ห้องพัก	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี	สมมติฐานอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาว ในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2550 ถึง ไตรมาสที่ 3 ปี 2555 และแผนการบริหารงานซึ่งจัดทำโดย Marriott ดังนี้ <table><tr><th>ปีประมาณการ</th><th>อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี</th></tr><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></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 2.8 ต่อปี <table><tr><th>ปีประมาณการ</th><th>ค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืน</th></tr><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></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 ทั้งนี้ ประมาณการรายได้อาหารเครื่องดื่มคาดว่าจะได้รับจากลูกค้าที่มาพักที่โรงแรม และลูกค้าที่พักอยู่ที่อาคารพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ตัน										
รายได้สปา	รายได้สปา	ร้อยละ 3.0 ของประมาณการรายได้ห้องพักต่อปี อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott										

เพชวัน		หลักการและเหตุผล
รายได้ค่าบริการอื่นๆ	รายได้ค่าบริการ Business center บริการซักอบรีด บริการโทรศัพท์ และอื่นๆ	ร้อยละ 9.0 ของประมาณการรายได้ห้องพักต่อปี อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
สมมติฐานต้นทุนการบริการ		
ต้นทุนการบริการห้องพัก	ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	สมมติฐานด้านต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร อาคารที่พักอาศัย พื้นที่ให้เช่าภายในศูนย์การค้า และพื้นที่ให้บริการเป็นจุดชมวิว อ้างอิงตามแผนงานการก่อสร้างของวิศวกรซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ทำการประเมินต้นทุนโครงการ ทั้งนี้ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้มีการปันส่วนตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

เพชวัน		หลักการและเหตุผล										
ต้นทุนการบริการห้องพัก	ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน (ต่อ)	<u>Hard cost</u> 1. ต้นทุนทางตรงที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของแต่ละสายธุรกิจโดยตรง จะถูกปันส่วนเข้าสายธุรกิจนั้นๆ 2. ต้นทุนของพื้นที่ที่มีการใช้สอยร่วมกัน อาทิเช่น พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ทางเดินที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น จะถูกปันเข้า เพชวัน เพชทู เพชที ตามอัตราส่วนร้อยละ 26 ร้อยละ 60 ร้อยละ 14 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนนี้อ้างอิงจากตามอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยรวมที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ <u>Soft cost</u> 3. Soft cost ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง ที่ปรึกษาด้านการตลาดและสำรวจความเป็นไปได้ของโครงการ โดยต้นทุนส่วนนี้จะถูกปันเข้า เพชวัน เพชทู เพชที ตามอัตราส่วนร้อยละ 26 ร้อยละ 60 ร้อยละ 14 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนนี้อ้างอิงจากตามอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอยรวม สมมติฐานด้านต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม (CAPEX) ปรากฏตามตารางด้านล่าง ดังนี้ (หน่วย: ล้านบาท) <table><tr><th>เพชวัน</th><th>2556</th><th>2557</th><th>2558</th></tr><tr><td>ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</td><td>632.8</td><td>762.2</td><td>985.2</td></tr></table>			เพชวัน	2556	2557	2558	ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	632.8	762.2	985.2
	เพชวัน	2556	2557	2558								
	ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	632.8	762.2	985.2								

เพชวัน		หลักการและเหตุผล																																	
ต้นทุนการบริการห้องพัก	ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อม ราคาทรัพย์สิน (ต่อ)	ประมาณการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะถูกบันทึกบัญชีระหว่างก่อสร้างจนกว่าการก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จ ก่อนที่จะถูกโอนไปเป็นสินทรัพย์ถาวรและมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสมมติฐานอายุการใช้ ซึ่งปรากฏตามตารางด้านล่าง (หน่วย: ล้านบาท) <table> <tr> <th>ประเภทสินทรัพย์</th><th>ต้นทุนงานก่อสร้าง และตกแต่ง</th><th>อายุการใช้งาน (ปี)</th></tr> <tr> <td>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</td><td>700.3</td><td>98 ปี (พิจารณาความเห็น เรื่องอายุการใช้งาน หัวข้อ 13.21)</td></tr> <tr> <td>อาคารที่จอดรถและสิ่งปลูกสร้าง</td><td>39.2</td><td>50</td></tr> <tr> <td>MEP, Lifts and Escalator Works</td><td>616.6</td><td>20</td></tr> <tr> <td>งานออกแบบตกแต่ง และตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)</td><td>781.4</td><td>53 ปีสำหรับงาน ออกแบบ และ 5 ปี สำหรับงานตกแต่ง ทิวทัศน์ภายนอก</td></tr> <tr> <td>ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่มของ ต้นทุน และอื่นๆ*</td><td>477.9</td><td>53</td></tr> <tr> <td>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</td><td>2,615.4</td><td></td></tr> <tr> <td>สิทธิการเช่าที่ดิน</td><td>567.0</td><td></td></tr> <tr> <td>สิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอาคารจอดรถ**</td><td>83.8</td><td></td></tr> <tr> <td>ดอกเบี้ยจ่าย (Capitalized Interest)</td><td>329.8</td><td></td></tr> <tr> <td>รวมต้นทุนทั้งหมด</td><td>3,596.1</td><td></td></tr> </table> * อายุการใช้งานของค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าออกแบบอื่นๆ ค่าบริหารโครงการ ค่าสำรองส่วนเพิ่มของต้นทุนและอื่นๆ กำหนดจากอายุการใช้งานถาวรเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ ก) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ข) MEP, Lifts and Escalator Works และ ค) งานออกแบบตกแต่งและตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก	ประเภทสินทรัพย์	ต้นทุนงานก่อสร้าง และตกแต่ง	อายุการใช้งาน (ปี)	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	700.3	98 ปี (พิจารณาความเห็น เรื่องอายุการใช้งาน หัวข้อ 13.21)	อาคารที่จอดรถและสิ่งปลูกสร้าง	39.2	50	MEP, Lifts and Escalator Works	616.6	20	งานออกแบบตกแต่ง และตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)	781.4	53 ปีสำหรับงาน ออกแบบ และ 5 ปี สำหรับงานตกแต่ง ทิวทัศน์ภายนอก	ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่มของ ต้นทุน และอื่นๆ*	477.9	53	รวมต้นทุนงานก่อสร้าง	2,615.4		สิทธิการเช่าที่ดิน	567.0		สิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอาคารจอดรถ**	83.8		ดอกเบี้ยจ่าย (Capitalized Interest)	329.8		รวมต้นทุนทั้งหมด	3,596.1	
ประเภทสินทรัพย์	ต้นทุนงานก่อสร้าง และตกแต่ง	อายุการใช้งาน (ปี)																																	
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	700.3	98 ปี (พิจารณาความเห็น เรื่องอายุการใช้งาน หัวข้อ 13.21)																																	
อาคารที่จอดรถและสิ่งปลูกสร้าง	39.2	50																																	
MEP, Lifts and Escalator Works	616.6	20																																	
งานออกแบบตกแต่ง และตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)	781.4	53 ปีสำหรับงาน ออกแบบ และ 5 ปี สำหรับงานตกแต่ง ทิวทัศน์ภายนอก																																	
ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่มของ ต้นทุน และอื่นๆ*	477.9	53																																	
รวมต้นทุนงานก่อสร้าง	2,615.4																																		
สิทธิการเช่าที่ดิน	567.0																																		
สิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอาคารจอดรถ**	83.8																																		
ดอกเบี้ยจ่าย (Capitalized Interest)	329.8																																		
รวมต้นทุนทั้งหมด	3,596.1																																		

เพชวัน		หลักการและเหตุผล
ต้นทุนการบริการห้องพัก	ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อม ราคาทรัพย์สิน (ต่อ)	** ณ 31 ธ.ค. 2555 เพชวันและเพชทูได้ชำระเงินมัดจำสำหรับที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถแล้ว ส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระในปี 2556 ทั้งนี้ ต้นทุนค่าที่ดินอาคารที่จอดรถนี้ได้มีการปันส่วนระหว่างเพชวันและเพชทูตามสัดส่วนการใช้พื้นที่ ในอัตราส่วน 27:73 (เพชวัน:เพชทู) เนื่องจากรูปแบบของโรงแรมไม่มีห้องจัดเลี้ยง จึงคาดว่าจะไม่มีความต้องการใช้พื้นที่จอดรถมากนัก ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงดังตารางข้างต้นได้รวมประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุน (Cost Overrun) ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการไว้ร้อยละ 7.0 ของต้นทุนรวมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
	สิทธิการเช่าที่ดิน	มูลค่าต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินเป็น 567.0 ล้านบาท ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาการเช่า 103 ปี อ้างอิงตามสัญญาการซื้อขายสิทธิเช่าที่ดินและข้อตกลง/สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ประมาณการนี้ได้ปันส่วนสิทธิการเช่าด้วยอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอย
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม ภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.5 ของประมาณการรายได้ห้องพักต่อปี
ต้นทุนการบริการ อาหารและ เครื่องดื่ม		ร้อยละ 58.0 ของประมาณการรายได้อาหารและเครื่องดื่ม อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
ต้นทุนสปา		ร้อยละ 40.0 ของประมาณการรายได้สปา อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
ต้นทุนการบริการอื่นๆ		ร้อยละ 28.0 ของประมาณการรายได้ค่าบริการอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		
ค่าบริการจัดการชำระให้ PACE		15.4 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")

เพชวัน		หลักการและเหตุผล																		
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																		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร อื่นๆ		โดยเฉลี่ยร้อยละ 8.0 ของประมาณการรายได้รวม อ้างอิงตามประมาณการทางการเงินจัดทำโดย Marriott																		
สำรองค่าซ่อมแซมและตกแต่ง (FF&E reserve)		บริษัท ตั้งสำรองค่าซ่อมแซมและตกแต่งโครงการ ตามสัญญาการบริหารโครงการ (Management agreement) โดยมีรายละเอียดการตั้งเงินสำรอง ดังนี้ <table border="1"> <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. 2563</td><td>ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>6 -10</td><td>ก.ย. 2563 – ส.ค. 2568</td><td>ร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม</td></tr> <tr> <td>10 เป็นต้นไป</td><td>ก.ย. 2568 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. 2563	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม	6 -10	ก.ย. 2563 – ส.ค. 2568	ร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม	10 เป็นต้นไป	ก.ย. 2568 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. 2563	ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม																		
6 -10	ก.ย. 2563 – ส.ค. 2568	ร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม																		
10 เป็นต้นไป	ก.ย. 2568 เป็นต้นไป	ร้อยละ 5.0 ของรายได้รวม																		
สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน																				
เงินทุนหมุนเวียน	เงินสดในมือขั้นต่ำ	จำนวน 6 ล้านบาท ตามข้อกำหนดของ Facility Agreement ในกรณีที่ จำนวนเงินสดขั้นต่ำไม่เพียงพอต่อความต้องการ ประมาณการทางการเงินจะตั้งสมมติฐานกู้เงินส่วนขาดจากเงินเบิกเกินบัญชี																		
	ความสามารถในการเรียกชำระ เงินจากลูกหนี้	5 วัน																		
	กำหนดการชำระเงินให้เจ้าหนี้	15 วัน																		
	อัตราการหมุนสินค้าคงเหลือ	5 วัน																		

เพชรวัน		หลักการและเหตุผล
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงิน	ร้อยละ 6.75 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MLR-0.25%
เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี อ้างอิงจากตามสัญญากู้ยืมเงิน
การบันทึกดอกเบี้ยจ่าย		▪ ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของสิทธิการเช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ▪ ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของต้นทุนการก่อสร้าง จะบันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง (ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นสินทรัพย์)
ลำดับการชำระคืนเงินกู้ยืม		เมื่อมีสภาพคล่องส่วนเกินกว่าจำนวนเงินสดในมือขั้นต่ำ จะชำระคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาวตามกำหนดการชำระคืนเงินที่ตกลงเป็นลำดับแรก ถัดมาเป็นการชำระคืนเงินกู้เบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น ตามลำดับ เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาสินเชื่อธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ประมาณการทางการเงิน เพชวัน

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
งบกำไรขาดทุน เพชวัน	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
รายได้						
รายได้จากการให้บริการโรงแรม	-	-	198	661	723	790
รายได้รวม	-	-	198	661	723	790
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ						
ต้นทุนการให้บริการโรงแรม	-	-	(75)	(250)	(274)	(299)
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(62)	(188)	(188)	(188)
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
รวมต้นทุน	(6)	(6)	(144)	(445)	(468)	(493)
กำไรขั้นต้น	(6)	(6)	55	216	255	296
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้ PACE	(15)	(15)	(10)	-	-	-
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้กลุ่ม Marriot	-	-	(1)	(3)	(3)	(3)
ค่าสิทธิพื้นฐาน (Base royalty fee)	-	-	(5)	(17)	(19)	(21)
ค่าสาธารณูปโภค	-	-	(6)	(20)	(22)	(24)
ค่าซ่อมแซมบำรุงสินทรัพย์	-	-	(4)	(13)	(14)	(16)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	-	-	(18)	(59)	(65)	(71)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	(16)	(53)	(58)	(63)
รวมค่าใช้จ่าย	(15)	(15)	(60)	(165)	(181)	(197)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(22)	(22)	(5)	51	74	99
ค่าสิทธิ (Incentive royalty fee)	-	-	(6)	(24)	(25)	(27)
รายการจ่ายลงทุนสำหรับเฟอร์นิเจอร์ติดตั้งและอุปกรณ์	-	-	(2)	(9)	(17)	(24)
รวมรายได้และค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(8)	(32)	(42)	(51)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	(22)	(22)	(13)	19	32	48
ดอกเบี้ยรับ	0	0	0	0	0	0
ดอกเบี้ยจ่าย	(93)	(116)	(177)	(271)	(268)	(264)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(114)	(138)	(191)	(253)	(236)	(216)
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(114)	(138)	(191)	(253)	(236)	(216)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(15)	(15)	55	213	227	243

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
รายการที่สำคัญในงบดุล เพชรวัน	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
สินทรัพย์รวม	2,302	3,113	4,093	3,909	3,716	3,523
สินทรัพย์ถาวร สุทธิ	1,702	2,513	3,488	3,294	3,100	2,905
หนี้สินรวม	2,621	3,570	4,741	4,810	4,853	4,875
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,878	1,971	2,064	2,157	2,250	2,343
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	738	1,594	2,672	2,648	2,598	2,528
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(519)	(657)	(848)	(1,100)	(1,337)	(1,552)
ส่วนผู้ถือหุ้นรวม	(319)	(457)	(648)	(900)	(1,137)	(1,352)
รายจ่ายฝ่ายทุน	(633)	(762)	(985)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ (ไม่รวม Capitalized expense)	(6)	(6)	(69)	(194)	(194)	(194)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (D/E ratio)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อทุน (D/E ratio)	0.5	1.1	1.9	2.1	2.3	2.6

■ เพชทู

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

เพชทู		หลักการและเหตุผล																					
สมมติฐานทั่วไป																							
อัตราเงินเฟ้อ		ร้อยละ 2.8 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของประเทศไทยในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (2545-2555)																					
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล		ร้อยละ 20.0																					
สมมติฐานรายได้																							
วันที่ก่อสร้างเสร็จ		1 ก.ค. 2558																					
รายได้จากการให้เช่าระยะยาว	จำนวนห้องให้เช่าทั้งหมด	จำนวนห้องทั้งหมดเป็นจำนวน 200 ห้อง บริษัทฯ ได้รับเงินจองและเงินทำสัญญาจากลูกค้าแล้วจำนวน 72 ห้อง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 และจำนวน 101 ห้อง ณ วันที่ 25 เมษายน 2556 คงเหลือห้องให้เช่าจำนวน 128 ห้อง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 และจำนวน 99 ห้อง ณ วันที่ 25 เมษายน 2556																					
รายได้จากการให้เช่าระยะยาว (ต่อ)	จำนวนห้องให้เช่าต่อปี	สมมติฐานเกี่ยวกับประมาณการจำนวนห้องให้เช่าต่อปีอ้างอิงตามผลการขายห้องพักประเภทคอนโดมิเนียมโครงการ Saladeang Residences ซึ่งบริหารโดยผู้บริหารของบริษัทฯ ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีประมาณการ</th><th>จำนวนห้องที่ให้เช่า</th><th>สัดส่วนจำนวนห้องที่ให้เช่า</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พ.ศ. 2556 (2013)</td><td>28</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>128</td><td></td></tr> </tbody> </table>	ปีประมาณการ	จำนวนห้องที่ให้เช่า	สัดส่วนจำนวนห้องที่ให้เช่า	พ.ศ. 2556 (2013)	28	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	128	
ปีประมาณการ	จำนวนห้องที่ให้เช่า	สัดส่วนจำนวนห้องที่ให้เช่า																					
พ.ศ. 2556 (2013)	28	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	128																						

เพชทู	หลักการและเหตุผล										
จำนวนลูกค้าที่มาโอนกรรมสิทธิ์	การโอนกรรมสิทธิ์สิทธิการเช่าระยะยาวจะเริ่มขึ้นเมื่อการก่อสร้างได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว (วันที่ 1 ก.ค. 2558) และห้องอยู่ในสภาพที่พร้อมโอน โดยมีสมมติฐานว่าร้อยละ 80.0 ของลูกค้าที่เช่าห้องก่อนวันที่ 1 ก.ค. 2558 จะพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าเช่าห้องภายในปีที่ห้องสร้างเสร็จ (ปี 2558) ในขณะที่ร้อยละ 20.0 จะโอนในปีถัดไป สำหรับลูกค้ากลุ่มที่เช่าห้องหลังจากวันที่ก่อสร้างเสร็จจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปีที่เกิดการลงนามในสัญญาให้เช่าระยะยาว <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีประมาณการ</th><th>จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พ.ศ. 2558 (2015)</td><td>144</td></tr> <tr> <td>พ.ศ. 2559 (2016)</td><td>46</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)	144	พ.ศ. 2559 (2016)	46	พ.ศ. 2560 (2017)	10	รวม	200
ปีประมาณการ	จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์										
พ.ศ. 2558 (2015)	144										
พ.ศ. 2559 (2016)	46										
พ.ศ. 2560 (2017)	10										
รวม	200										
รายได้จากการให้เช่าระยะยาว (ต่อ) ราคาเช่าต่อตารางเมตร	- สำหรับปี 2556 ราคาโดยเฉลี่ย 261,241 บาทต่อตารางเมตร (อ้างอิงจากราคาขายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างเดือน ม.ค.-ก.พ. 2556 ซึ่งลูกค้าได้วางเงินจองและทำสัญญาแล้วจำนวน 21 ห้อง ซึ่งมีราคาเฉลี่ย 266,151 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ประมาณการขายห้องของปี 2556 อีกจำนวน 8 ห้อง ใช้สมมติฐานราคา 250,000 บาทต่อตารางเมตร) - สำหรับปี 2557 เป็นต้นไป สมมติฐานราคาคงที่ 250,000 บาทต่อตารางเมตร อ้างอิงจากข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ข้อมูลอุตสาหกรรมและแผนการตลาดและการกำหนดราคาโดยผู้บริหาร										

เพชทู		หลักการและเหตุผล			
สมมติฐานต้นทุนสินค้า					
ต้นทุนสินค้า	ต้นทุนสินค้า	สมมติฐานด้านต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าระยะยาว อ้างอิงตามแผนงานการก่อสร้างของวิศวกรซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่บริษัทได้ว่าจ้างให้ทำการประเมินต้นทุนโครงการ โดยได้ประมาณส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) ดังนี้			
		(หน่วย: ล้านบาท)			
		เพชทู	2556	2557	2558
		ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,383.3	1,617.7	1,482.6
		นอกจากนี้ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงดังตารางข้างต้นได้รวมประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุน (Cost Overrun) ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการไว้ร้อยละ 7.0 ของต้นทุนรวมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด			
		ประมาณการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะถูกบันทึกลงบัญชีงานระหว่างก่อสร้างจนกว่าการก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จ แล้วจะถูกโอนไปเป็นสินค้าคงเหลือ และเมื่อเกิดการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว สินค้าคงเหลือจะถูกโอนไปเป็นต้นทุนสินค้าปรากฏในงบกำไรขาดทุน			
		ประมาณการต้นทุนสินค้าคิดเป็นร้อยละ 60 ของมูลค่าการให้เช่ารวม โดยอิงจากต้นทุนการก่อสร้างดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการก่อสร้าง และสิทธิการเช่า ดังรายละเอียดปรากฏตามตารางในหน้าถัดไป			

เพชทู		หลักการและเหตุผล																							
ต้นทุนสินค้า	ต้นทุนสินค้า (ต่อ)	(หน่วย: ล้านบาท)																							
		<table><tr><th>ประเภทสินทรัพย์</th><th>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</th></tr><tr><td>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</td><td>2,141.9</td></tr><tr><td>MEP, Lifts and Escalator Works</td><td>1,174.7</td></tr><tr><td>งานออกแบบตกแต่ง และตกแต่งทิวทัศน์</td><td>810.7</td></tr><tr><td>ภายนอก (Landscape & Others)</td><td></td></tr><tr><td>ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่มของต้นทุน และอื่นๆ</td><td>854.8</td></tr><tr><td>รวมต้นทุนงานก่อสร้าง</td><td>4,982.1</td></tr><tr><td>สิทธิการเช่าที่ดิน</td><td>1,324.7</td></tr><tr><td>ที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถ*</td><td>222.2</td></tr><tr><td>ดอกเบี้ยจ่าย (Capitalized Interest)</td><td>653.0</td></tr><tr><td>รวมทั้งหมด</td><td>7,182.0</td></tr></table>	ประเภทสินทรัพย์	ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,141.9	MEP, Lifts and Escalator Works	1,174.7	งานออกแบบตกแต่ง และตกแต่งทิวทัศน์	810.7	ภายนอก (Landscape & Others)		ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่มของต้นทุน และอื่นๆ	854.8	รวมต้นทุนงานก่อสร้าง	4,982.1	สิทธิการเช่าที่ดิน	1,324.7	ที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถ*	222.2	ดอกเบี้ยจ่าย (Capitalized Interest)	653.0	รวมทั้งหมด	7,182.0	
ประเภทสินทรัพย์	ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์																								
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,141.9																								
MEP, Lifts and Escalator Works	1,174.7																								
งานออกแบบตกแต่ง และตกแต่งทิวทัศน์	810.7																								
ภายนอก (Landscape & Others)																									
ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่มของต้นทุน และอื่นๆ	854.8																								
รวมต้นทุนงานก่อสร้าง	4,982.1																								
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,324.7																								
ที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถ*	222.2																								
ดอกเบี้ยจ่าย (Capitalized Interest)	653.0																								
รวมทั้งหมด	7,182.0																								
		* ณ 31 ธ.ค. 2555 เพชวันและเพชทูได้ชำระเงินมัดจำสำหรับที่ดินสำหรับอาคารที่จอดรถแล้ว ส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระในปี 2556 ทั้งนี้ ต้นทุนค่าที่ดินอาคารที่จอดรถนี้ได้มีการปันส่วนระหว่างเพชทูและเพชวันตามสัดส่วนพื้นที่																							
	สิทธิการเช่าที่ดิน	มูลค่าต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินเป็น 1,324.7 ล้านบาท ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาการเช่า 103 ปี อ้างอิงตามสัญญาการซื้อขายสิทธิเช่าที่ดินและข้อตกลง/สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ประเมินการนี้ได้ปันส่วนสิทธิการเช่าด้วยอัตราการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอย																							
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร																									
ค่าบริหารจัดการชำระให้ PACE Corporation		โดยเฉลี่ย 36.0 ล้านบาท ต่อปี ชำระให้ PACE สำหรับค่าบริหารจัดการที่เกิดขึ้นก่อนที่ธุรกิจจะเปิดให้บริการตามสัญญา Managed Service Agreement และ จะสิ้นสุดการจ่ายในปีประมาณการ 2558																							
ค่าสิทธิและภาษีมูลค่าเพิ่ม		ร้อยละ 5.4 ของประมาณการรายได้รวมต่อปี ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายเพื่อการตลาดส่วนที่พักอาศัย (“Residential Marketing License Agreement”)																							

เพชทู		หลักการและเหตุผล
ค่าการตลาดเพื่อสนับสนุนการขาย (รวมค่าคอมมิชชั่น)		ร้อยละ 4.0 ของประมาณการมูลค่าของสัญญาเช่าระยะยาวที่เกิดขึ้นในแต่ละปี อ้างอิงตามข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงระหว่าง ปี 2555
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นๆ		ร้อยละ 0.4 ของประมาณการมูลค่าสัญญาเช่าระยะยาวที่เกิดขึ้นจริงปี 2555
ค่าเสื่อมราคา		ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คิดตามวิธีเส้นตรง โดยสินทรัพย์มีอายุการใช้งาน 5 ปี
สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน		
เงินทุนหมุนเวียน	เงินสดในมือขั้นต่ำ	สำรองค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเป็นจำนวน 3 เดือน โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในปี 2555 ในกรณีที่ จำนวนเงินสดขั้นต่ำไม่เพียงพอต่อความต้องการ ประมาณการทางการเงินจะตั้งสมมติฐานกู้เงินส่วนขาดจากเงินเบิกเกินบัญชี
เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี อ้างอิงจากตามสัญญากู้ยืมเงิน
เงินกู้ระยะยาวจากเพชทรี	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงิน	ร้อยละ 6.75 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MLR-0.25%
การบันทึกดอกเบี้ยจ่าย		- ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของสิทธิการเช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน - ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของต้นทุนการก่อสร้าง จะบันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง (ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นสินทรัพย์)
ลำดับการชำระคืนเงินกู้ยืม		เมื่อมีสภาพคล่องส่วนเกินกว่าจำนวนเงินสดในมือขั้นต่ำ จะชำระคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาวตามกำหนดการชำระคืนเงินที่ตกลงเป็นลำดับแรก ถัดมาเป็นการชำระคืนเงินกู้เบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดยประมาณการระดับเงินสดในมือขั้นต่ำอ้างอิงกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับ 3 เดือน

เพชทู	หลักการและเหตุผล
สมมติฐานอื่น	
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	■ เงินจองคิดเป็นจำนวนเงิน 500,000 บาท/ห้อง ■ เงินมัดจำคิดเป็นร้อยละ 15.0 ของมูลค่าเช่าเมื่อลูกค้าทำสัญญาเช่าระยะยาว ■ เงินคาวนัดคิดเป็นร้อยละ 20.0 ของมูลค่าการให้เช่าโดยทยอยผ่อนชำระ 36 เดือน ทั้งนี้ จำนวนงวดผ่อนชำระอาจน้อยกว่า 36 เดือนได้ หากกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นก่อน ■ ลูกค้าชำระเงินที่เหลือ (ส่วนต่างระหว่างมูลค่าห้องตามสัญญาเช่าระยะยาวกับจำนวนเงินที่ชำระมาแล้วทั้งหมด) เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

ประมาณการทางการเงิน เพชทู

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
งบกำไรขาดทุน เพชทู	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	8,504	2,793	667	-
รายได้รวม	-	-	8,504	2,793	667	-
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ						
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	(5,075)	(1,667)	(398)	-
รวมต้นทุน	-	-	(5,075)	(1,667)	(398)	-
กำไรขั้นต้น	-	-	3,429	1,126	269	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าเสื่อมราคา	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้ PACE	(36)	(36)	(18)	-	-	-
ค่าสิทธิพื้นฐาน (Base royalty fee)	-	-	(455)	(149)	(36)	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	(113)	(79)	(216)	(27)	(27)	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(8)	(5)	(16)	(3)	(3)	-
รวมค่าใช้จ่าย	(158)	(120)	(705)	(179)	(66)	(1)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(158)	(120)	2,724	947	204	(1)
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	(158)	(120)	2,724	947	204	(1)
ดอกเบี้ยรับ	0	0	0	3	21	26
ดอกเบี้ยจ่าย	(77)	(92)	(44)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(235)	(213)	2,680	950	225	25
ภาษีเงินได้	-	-	(357)	(190)	(45)	(5)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(235)	(213)	2,323	760	180	20
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(122)	(95)	2,780	948	204	-

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
รายการที่สำคัญในงบดุล เพชทู	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
สินทรัพย์รวม	4,109	5,820	2,653	3,414	3,594	3,614
สินค่างดเหลือ	-	-	2,065	398	-	-
หนี้สินรวม	5,291	7,214	1,725	1,725	1,725	1,725
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,142	2,247	898	898	898	898
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	895	2,246	2	2	2	2
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(1,381)	(1,594)	729	1,489	1,669	1,689
ส่วนผู้ถือหุ้นรวม	(1,181)	(1,394)	929	1,689	1,869	1,889
รายจ่ายฝ่ายทุน	(1,383)	(1,618)	(1,483)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ (ไม่รวม Capitalized expense)	(36)	(26)	(56)	(1)	(1)	(1)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (D/E ratio)	n/a	n/a	1.9	1.0	0.9	0.9
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อทุน (D/E ratio)	3.3	5.8	0.5	0.3	0.3	0.3

■ เพชทรี

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

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

เพชทรี		หลักการและเหตุผล																				
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ (ต่อ)	อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี	สมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม รายงานผลการศึกษาของผู้เชี่ยวชาญทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และแผนการบริหารงานซึ่งจัดทำโดย Husband Retail Consulting ดังนี้																				
		อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี																				
		<table><tr><th>ปีประมาณการ</th><th>โปรเจก Cube</th><th>โปรเจก Hill</th><th>โปรเจก Sky</th></tr><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></table>	ปีประมาณการ	โปรเจก Cube	โปรเจก Hill	โปรเจก 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
		ปีประมาณการ	โปรเจก Cube	โปรเจก Hill	โปรเจก 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																			
	ค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อปี	สมมติฐานค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อคืบอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมในช่วงปี 2555 และปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน เพชทรี ได้รับหนังสือแจ้งความจำนงค์ขอเช่าพื้นที่เพื่อให้บริการร้านอาหาร VOGUE Bar และ Robuchon Bangkok ในอัตรา 2,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน																				
		ค่าเช่าโดยเฉลี่ยเริ่มต้นต่อตารางเมตรต่อเดือน																				
		<table><tr><th>โปรเจก Cube</th><th>โปรเจก Hill</th><th>โปรเจก Sky</th></tr><tr><td>2,500</td><td>2,500</td><td>5,000</td></tr></table>	โปรเจก Cube	โปรเจก Hill	โปรเจก Sky	2,500	2,500	5,000														
		โปรเจก Cube	โปรเจก Hill	โปรเจก Sky																		
2,500	2,500	5,000																				
รายได้ค่าขึ้นชมจุฑาธุช	จำนวนผู้เข้าชม	คงที่ 300,000 คนต่อปี อ้างอิงตามสัดส่วนของนักท่องเที่ยวที่เข้าชมสถานที่จุฑาธุชที่ประเทศมาเลเซีย ซึ่งแสดงจำนวนผู้เข้าชมต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในย่านเอเชีย (สิงคโปร์, มาเลเซีย, จีน และ ญี่ปุ่น)																				

เพชทีวี		หลักการและเหตุผล																					
รายได้ค่าขึ้นชมจุดชมวิว (ต่อ)	ราคาเข้าชมต่อครั้ง	500 บาทต่อครั้ง ปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ โดยอัตราค่าเข้าชมอิงตามค่าเฉลี่ยราคาตลาดเพื่อขึ้นชมวิวของแต่ละประเทศในย่านเอเชีย (สิงคโปร์, มาเลเซีย, จีน และ ญี่ปุ่น) <table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th><th>จำนวนผู้เข้าชมจุดชมวิว (ล้านคน)</th><th>จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2554 ของแต่ละประเทศ (ล้านคน)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marina Bay Sands (สิงคโปร์)</td><td>1.2 (11.5%)</td><td>10.4</td></tr> <tr> <td>Mori Tower (ญี่ปุ่น)</td><td>1.5 (24.2%)</td><td>6.2</td></tr> <tr> <td>Petronas Towers (มาเลเซีย)</td><td>0.5 (2.0%)</td><td>24.7</td></tr> <tr> <td>Shanghai WFC (จีน)</td><td>3.0 (5.2%)</td><td>57.6</td></tr> <tr> <td>รวม</td><td>6.2 (6.3%)</td><td>98.9</td></tr> <tr> <td>ประมาณการผู้เข้าชมจุดชมวิวสกาย (ไทย)</td><td>0.3 (1.6%)</td><td>19.1</td></tr> </tbody> </table> หมายเหตุ ก) แหล่งข้อมูล: Wikipedia ข) ตัวเลขในวงเล็บแสดงสัดส่วนของจำนวนผู้เข้าชมจุดชมวิวเมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2554 ของแต่ละประเทศ	อาคาร	จำนวนผู้เข้าชมจุดชมวิว (ล้านคน)	จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2554 ของแต่ละประเทศ (ล้านคน)	Marina Bay Sands (สิงคโปร์)	1.2 (11.5%)	10.4	Mori Tower (ญี่ปุ่น)	1.5 (24.2%)	6.2	Petronas Towers (มาเลเซีย)	0.5 (2.0%)	24.7	Shanghai WFC (จีน)	3.0 (5.2%)	57.6	รวม	6.2 (6.3%)	98.9	ประมาณการผู้เข้าชมจุดชมวิวสกาย (ไทย)	0.3 (1.6%)	19.1
อาคาร	จำนวนผู้เข้าชมจุดชมวิว (ล้านคน)	จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2554 ของแต่ละประเทศ (ล้านคน)																					
Marina Bay Sands (สิงคโปร์)	1.2 (11.5%)	10.4																					
Mori Tower (ญี่ปุ่น)	1.5 (24.2%)	6.2																					
Petronas Towers (มาเลเซีย)	0.5 (2.0%)	24.7																					
Shanghai WFC (จีน)	3.0 (5.2%)	57.6																					
รวม	6.2 (6.3%)	98.9																					
ประมาณการผู้เข้าชมจุดชมวิวสกาย (ไทย)	0.3 (1.6%)	19.1																					
	ราคาเข้าชมต่อครั้งสุทธิ จากค่าใช้จ่ายสำหรับ บริษัทท่องเที่ยว	อัตราค่าเข้าชมหลังหักค่าใช้จ่ายสำหรับบริษัทท่องเที่ยวร้อยละ 25 คิดเป็น 375 บาทต่อครั้ง ปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ																					

เพชทรี		หลักการและเหตุผล									
สมมติฐานต้นทุนการบริการ											
ต้นทุนการก่อสร้างและสิทธิการเช่า ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	ต้นทุนการก่อสร้างและสิทธิการเช่า ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	สมมติฐานด้านต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินธุรกิจพื้นที่ให้เช่าในศูนย์การค้าและบริการจัดชมวิวอ้างอิงตามแผนงานการก่อสร้างของวิศวกรซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ทำการประเมินต้นทุนโครงการ โดยได้ประมาณส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังนี้ (หน่วย: ล้านบาท) <table border="1"> <thead> <tr> <th>เพชทรี</th><th>2556</th><th>2557</th><th>2558</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</td><td>761.1</td><td>212.1</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> ประมาณการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะถูกบันทึกงบบัญชีงานระหว่างก่อสร้างจนกว่าการก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จ ก่อนที่จะถูกโอนไปเป็นสินทรัพย์ถาวรและมีการตัดค่าเสื่อมราคาตามสมมติฐานอายุการใช้ซึ่งปรากฏตามตารางด้านล่าง		เพชทรี	2556	2557	2558	ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	761.1	212.1	-
เพชทรี	2556	2557	2558								
ประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	761.1	212.1	-								

เพชทรี		หลักการและเหตุผล	
ต้นทุนการก่อสร้างและสิทธิการเช่า ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ (ต่อ)	ต้นทุนการก่อสร้างและค่าเสื่อมราคา (ต่อ)	(หน่วย: ล้านบาท)	
		ต้นทุนสินทรัพย์	รวม อายุการใช้งาน (ปี)
		อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	551.5 50-98
		MEP, Lifts and Escalator Works	445.5 20
		งานออกแบบตกแต่ง และตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก (Landscape & Others)	117.3 53 ปีสำหรับงานออกแบบ และ 5 ปีสำหรับงานตกแต่งทิวทัศน์ภายนอก
		ค่าดำเนินการผู้รับเหมา ค่าสำรองส่วนเพิ่มของต้นทุน และอื่นๆ*	156.3 53
		รวมต้นทุนงานก่อสร้าง	1,270.5
		สิทธิการเช่าที่ดิน	315.5 103
		ดอกเบี้ยจ่าย	143.5
		รวมทั้งหมด	1,729.5
นอกจากนี้ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงดังตารางข้างต้นได้รวมประมาณการส่วนเพิ่มของต้นทุน (Cost Overrun) ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการไว้ร้อยละ 7.0 ของต้นทุนรวมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด			
	สิทธิการเช่าที่ดิน	มูลค่าต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินเป็น 315.5 ล้านบาท ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาการเช่า 103 ปี อ้างอิงตามสัญญาการซื้อขายสิทธิเช่าที่ดินและข้อตกลง/สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ประมาณการนี้ได้ปันส่วนสิทธิการเช่าด้วยการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ใช้สอย	
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร			
ค่าบริการจัดการชำระให้ PACE Corporation (Management fee)		8.6 ล้านบาทต่อปี ชำระให้ PACE สำหรับค่าบริการจัดการที่เกิดขึ้นก่อนที่ธุรกิจจะเปิดให้บริการตามสัญญา Managed Service Agreement และ จะสิ้นสุดการจ่ายในปีประมาณการ 2558	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		ร้อยละ 25.0 ของรายได้รวม	

เพชทรี		หลักการและเหตุผล
สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน		
เงินทุนหมุนเวียน	เงินสดในมือขั้นต่ำ	สำรองค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเป็นจำนวน 3 เดือน โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในปี 2555 ในกรณีที่ จำนวนเงินสดขั้นต่ำไม่เพียงพอต่อความต้องการ ประเมินการทางการเงินจะตั้งสมมติฐานกู้เงินส่วนขาดจากเงินเบิกเกินบัญชี
	ความสามารถในการเรียกชำระเงินจากลูกหนี้	14 วัน
	กำหนดการชำระเงินให้เจ้าหนี้	30 วัน
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงิน	ร้อยละ 6.75 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวที่บริษัท ได้รับข้อเสนอจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2555 ในอัตรา MLR-0.25%
เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี อ้างอิงจากตามสัญญากู้ยืมเงิน
การบันทึกดอกเบี้ยจ่าย		- ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของสิทธิการเช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน - ดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของต้นทุนการก่อสร้าง จะบันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง (ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นสินทรัพย์)
ลำดับการชำระคืนเงินกู้ยืม		เมื่อมีสภาพคล่องส่วนเกินกว่าจำนวนเงินสดในมือขั้นต่ำ จะชำระคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาวตามกำหนดการชำระคืนเงินที่ตกลงเป็นลำดับแรก ถัดมาเป็นการชำระคืนเงินกู้เบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

ประมาณการทางการเงิน เพชทรี

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
งบกำไรขาดทุน เพชทรี	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
รายได้						
รายได้บริการจัดชมวีว	-	-	-	113	116	119
รายได้ค่าเช่าและบริการ	47	154	191	259	267	274
รายได้รวม	47	154	191	372	382	393
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ						
ค่าเสื่อมราคา	(17)	(30)	(35)	(49)	(49)	(46)
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	(1)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)
รวมต้นทุน	(18)	(31)	(37)	(52)	(52)	(49)
กำไรขั้นต้น	29	123	154	320	330	344
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้ PACE	(9)	(9)	(9)	(0)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(12)	(38)	(48)	(93)	(96)	(98)
รวมค่าใช้จ่าย	(20)	(47)	(56)	(93)	(96)	(98)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	9	76	98	227	235	246
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	9	76	98	227	235	246
ดอกเบี้ยรับ	21	21	15	9	9	9
ดอกเบี้ยจ่าย	(86)	(122)	(126)	(124)	(111)	(97)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(57)	(26)	(13)	112	133	158
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	(17)	(32)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(57)	(26)	(13)	112	116	127
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	27	107	135	279	287	295

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
รายการที่สำคัญในงบดุล เพชทรี	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
สินทรัพย์รวม	2,017	2,219	2,016	1,971	1,919	1,871
Investment property (รวมงานระหว่างก่อสร้าง)	1,460	1,658	1,633	1,581	1,530	1,481
หนี้สินรวม	2,198	2,426	2,236	2,079	1,911	1,736
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	725	758	792	825	859	892
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,466	1,660	1,436	1,245	1,044	835
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(281)	(307)	(320)	(208)	(91)	35
ส่วนผู้ถือหุ้นรวม	(181)	(207)	(220)	(108)	9	135
รายจ่ายฝ่ายทุน	(761)	(212)	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ (ไม่รวม Capitalized expense)	(18)	(31)	(37)	(52)	(52)	(49)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (D/E ratio)	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อทุน (D/E ratio)	2.7	3.0	2.5	1.7	1.2	0.8

■ ฟิอาร์อี (Holding Company)

เนื่องจาก ฟิอาร์อี เป็น Holding Company แหล่งที่มาของรายได้จึงขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของ Operating company 3 บริษัท ได้แก่ เพชวัน เพชทู และ เพชทรี ซึ่งสมมติฐานทางการเงินหลักของ 3 บริษัทได้กล่าวไว้ข้างต้น ดังนั้น ฟิอาร์อี จะมีแต่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการงบการเงินรวม

ประมาณการทางการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามวิธีการจัดทำงบการเงินแบบสัดส่วน (Proportionate Consolidation) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย

งบการเงินรวมตามวิธีสัดส่วนได้จัดทำตามวิธีสัดส่วนของส่วนแบ่งรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ หนี้สิน และกระแสเงินสดรายการต่อรายการในงบการเงินของ ฟิอาร์อี ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าตามส่วนได้เสียที่เป็นสิทธิโดยตรงของบริษัทซึ่งเท่ากับร้อยละ 50 และได้มีการตัดรายการระหว่างกันซึ่งได้แก่ รายการที่เพชทรีให้เงินกู้ยืมแก่เพชวันและเพชทูรวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมดังกล่าว และการปรับปรุงรายการที่เกิดจากการปรับสัดส่วนการปันส่วนต้นทุนออกจากประมาณการงบการเงินรวมนี้แล้ว

Pace Real Estate Co., Ltd.		หลักการและเหตุผล
สมมติฐานทั่วไป		
อัตราเงินเฟ้อ		ร้อยละ 2.8 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของประเทศไทยในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา (2545-2555)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล		ร้อยละ 20.0
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		0.2 ล้านบาท ปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ
สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน		
เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี อ้างอิงจากตามสัญญากู้ยืมเงิน

ประมาณการทางการเงิน ปีอาร์อี

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
งบกำไรขาดทุน (งบการเงินรวม) ปีอาร์อี	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
รายได้						
รายได้จากการให้บริการโรงแรม	-	-	99	330	362	395
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	4,252	1,397	334	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	24	77	95	186	191	196
รายได้รวม	24	77	4,447	1,913	886	591
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ						
ต้นทุนการให้บริการโรงแรม	(3)	(3)	(72)	(222)	(234)	(247)
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	(2,537)	(833)	(199)	-
ต้นทุนบริการพื้นที่ให้เช่าและจัดชมวีว	(9)	(16)	(18)	(26)	(26)	(24)
รวมต้นทุน	(12)	(19)	(2,628)	(1,082)	(459)	(271)
กำไรขั้นต้น	11	58	1,819	831	427	320
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าเสื่อมราคา	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้ PACE	(30)	(30)	(18)	(0)	-	-
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้กลุ่ม Marriot	-	-	(0)	(1)	(1)	(2)
ค่าสิทธิพื้นฐาน (Base royalty fee)	-	-	(230)	(83)	(27)	(10)
ค่าสาธารณูปโภค	-	-	(3)	(10)	(11)	(12)
ค่าซ่อมแซมบำรุงสินทรัพย์	-	-	(2)	(7)	(7)	(8)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	(57)	(39)	(117)	(43)	(46)	(36)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(10)	(22)	(40)	(74)	(78)	(81)
รวมค่าใช้จ่าย	(97)	(92)	(411)	(219)	(171)	(148)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(85)	(33)	1,408	612	256	172
ค่าสิทธิ (Incentive royalty fee)	-	-	(3)	(12)	(13)	(13)
รายจ่ายลงทุนสำหรับเฟอร์นิเจอร์ติดตั้งและอุปกรณ์	-	-	(1)	(4)	(8)	(12)
รวมรายได้และค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(4)	(16)	(21)	(25)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	(85)	(33)	1,404	596	235	147
ดอกเบี้ยรับ	0	0	0	2	11	13
ดอกเบี้ยจ่าย	(127)	(164)	(175)	(202)	(194)	(185)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(212)	(197)	1,229	396	52	(25)
ภาษีเงินได้	-	-	(178)	(95)	(31)	(18)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(212)	(197)	1,051	301	21	(44)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(55)	(2)	1,485	720	359	268

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
รายการที่สำคัญในงบดุล ปีอาารี	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
สินทรัพย์รวม	3,775	5,136	4,032	4,297	4,265	4,154
หนี้สินรวม	4,703	6,262	4,107	4,072	4,018	3,951
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,584	2,709	2,106	2,179	2,251	2,323
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,388	2,588	1,980	1,866	1,740	1,600
รายจ่ายฝ่ายทุน	(1,389)	(1,296)	(1,234)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ (ไม่รวม Capitalized expense)	(30)	(32)	(81)	(123)	(123)	(122)

■ บริษัทฯ

การจัดทำประมาณการงบการเงินรวมแบบสัดส่วน (Proportionate Consolidation)

ประมาณการงบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นตามวิธีการจัดทำงบการเงินแบบสัดส่วน (Proportionate Consolidation) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทยเพื่อสะท้อนผลการดำเนินงานเฉพาะโครงการมหานครที่ดำเนินการโดยเพชรวัน เพชทู เพชตรี และพีอาร์อี เท่านั้น ประมาณการงบการเงินรวมนี้มิได้รวมผลการดำเนินงานของโครงการอื่นๆ ได้แก่ โครงการไฟคัส เลน โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส โครงการห้วยหิน โครงการหลังสวน และโครงการในอนาคตอื่นๆ ทั้งนี้ ประมาณการงบการเงินรวมนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานสัดส่วนความเป็นเจ้าของโดย บริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 50 เท่ากับสัดส่วนการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน

งบการเงินรวมตามวิธีสัดส่วนได้จัดทำตามวิธีสัดส่วนของส่วนแบ่งรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ หนี้สิน และกระแสเงินสดรายการต่อรายการ และได้มีการตัดรายการระหว่างกันดังต่อไปนี้ออกจากประมาณการงบการเงินรวมนี้แล้ว

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารที่บริษัทฯ ได้ให้บริการแก่เพชรวัน เพชทู และเพชตรี
2. รายการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่เพชรวัน เพชทู เพชตรี และพีอาร์อี รวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมดังกล่าว
3. เงินลงทุนในเพชรวัน เพชทู เพชตรี และพีอาร์อี

ประมาณการทางการเงิน บริษัทฯ แบบสัดส่วน (Propotionate Consolidation)

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
งบกำไรขาดทุน (งบการเงินรวม JV 50%) PACE	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
รายได้						
รายได้จากการให้บริการโรงแรม	-	-	99	330	362	395
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	4,252	1,397	334	-
รายได้บริการจัดชมวีว	-	-	-	56	58	59
รายได้ค่าเช่าและบริการ	24	77	95	130	133	137
รายได้รวม	24	77	4,447	1,913	886	591
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ						
ต้นทุนการให้บริการโรงแรม	(3)	(3)	(72)	(222)	(234)	(247)
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	(2,537)	(833)	(199)	-
ต้นทุนบริการพื้นที่ให้เช่าและจัดชมวีว	(9)	(16)	(18)	(26)	(26)	(24)
รวมต้นทุน	(12)	(19)	(2,628)	(1,082)	(459)	(271)
กำไรขั้นต้น	11	58	1,819	831	427	320
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าเสื่อมราคา	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้กลุ่ม Marriot	-	-	(0)	(1)	(1)	(2)
ค่าสิทธิพื้นฐาน (Base royalty fee)	-	-	(230)	(83)	(27)	(10)
ค่าสาธารณูปโภค	-	-	(3)	(10)	(11)	(12)
ค่าซ่อมแซมบำรุงสินทรัพย์	-	-	(2)	(7)	(7)	(8)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	(57)	(39)	(117)	(43)	(46)	(36)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(10)	(22)	(40)	(74)	(78)	(81)
รวมค่าใช้จ่าย	(67)	(62)	(392)	(219)	(171)	(148)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(55)	(3)	1,427	612	256	172
ค่าสิทธิ (Incentive royalty fee)	-	-	(3)	(12)	(13)	(13)
รายจ่ายลงทุนสำหรับเฟอร์นิเจอร์ติดตั้งและอุปกรณ์	-	-	(1)	(4)	(8)	(12)
รายได้อื่น	30	30	18	0	-	-
รวมรายได้และค่าใช้จ่ายอื่น	30	30	14	(16)	(21)	(25)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	(25)	27	1,441	596	235	147
ดอกเบี้ยรับ	63	63	49	38	47	49
ดอกเบี้ยจ่าย	(102)	(148)	(156)	(166)	(158)	(149)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(65)	(59)	1,334	468	124	47
ภาษีเงินได้	(37)	(37)	(206)	(109)	(45)	(33)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(102)	(96)	1,129	359	79	14
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	5	58	1,522	720	359	268

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
รายการที่สำคัญในงบดุล (งบการเงินรวม JV 50%) PACE	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
สินทรัพย์รวม	4,705	6,121	5,550	5,855	5,831	5,729
หนี้สินรวม	3,959	5,433	3,688	3,604	3,501	3,385
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,608	1,648	1,455	1,478	1,502	1,525
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,428	2,628	2,020	1,906	1,780	1,640
กำไร(ขาดทุน)สะสม	38	(20)	1,155	1,544	1,623	1,637
ส่วนผู้ถือหุ้นรวม	745	688	1,863	2,252	2,330	2,345
รายจ่ายฝ่ายทุน	(1,389)	(1,296)	(1,234)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ (ไม่รวม Capitalized expense)	(30)	(32)	(81)	(123)	(123)	(122)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (D/E ratio)	5.3	7.9	2.0	1.6	1.5	1.4
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อทุน (D/E ratio)	1.0	1.6	0.7	0.6	0.5	0.5

หมายเหตุ

ประมาณการนี้ได้มีการตัดค่าเสื่อมราคาของ ก) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ ข) อาคารที่จอดรถและสิ่งปลูกสร้าง ตามอายุการใช้งานซึ่งอ้างอิงตามโครงสร้างทางวิศวกรรมเป็นเวลา 98 ปี และ 50 ปี ตามลำดับ หากตัดค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระยะเวลา 30 ปี บริษัทจะมีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจำนวน 1.6 ล้านบาทในปี 2556, จำนวน 2.7 ล้านบาทในปี 2557, จำนวน 6.4 ล้านบาทในปี 2558, จำนวน 14.3 ล้านบาทในปี 2559, จำนวน 14.3 ล้านบาทในปี 2560 และจำนวน 14.3 ล้านบาทในปี 2561

ประมาณการทางการเงิน บริษัทฯ (Full Consolidation)

การจัดทำประมาณการงบการเงินรวม (Full Consolidation)

ประมาณการงบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นตามวิธีการจัดทำงบการเงินแบบ Full Consolidation ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทยเพื่อสะท้อนผลการดำเนินงานเฉพาะโครงการมหานครที่ดำเนินการโดยเพชวัน เพชทู เพชตรี และพีอาร์อี เท่านั้น ประมาณการงบการเงินรวมนี้มิได้รวมผลการดำเนินงานของโครงการอื่นๆ ได้แก่ โครงการไฟคัสเลน โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส โครงการหัวหิน โครงการหลังสวน และโครงการในอนาคตอื่นๆ ทั้งนี้ ประมาณการงบการเงินรวมนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานสัดส่วนความเป็นเจ้าของโดย บริษัทฯ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556 อยู่ที่ร้อยละ 68 ซึ่งเป็นผลจากความตั้งใจของผู้บริหารที่จะเข้าซื้อหุ้นเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 9 ของ เพชวัน เพชทู เพชตรี และในสัดส่วนร้อยละ 18 ของ พีอาร์อี โดยผลของความสำเร็จของการทำรายการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในโครงการมหานครรวมร้อยละ 68

ส่วนต่างระหว่าง ก) ราคาที่เข้าทำรายการข้างต้นที่หักมูลค่าสิทธิเรียกร้องในเงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระแล้ว และ ข) มูลค่าตามบัญชีของเพชวัน เพชทู เพชตรี และพีอาร์อี สำหรับสัดส่วนการถือหุ้นที่ได้มาใหม่ จะบันทึกเป็นค่าความนิยม โดยการปันส่วนค่าความนิยมจะอิงตามสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของเพชวัน เพชทู และเพชตรี เมื่อเทียบกับมูลค่ายุติธรรมรวมของทั้ง 3 บริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าความนิยมจะถูกตัดจำหน่ายตามประมาณการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์

งบการเงินรวมตามวิธีนี้ได้รวมรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ หนี้สิน และกระแสเงินสดรายการต่อรายการ และได้มีการตัดรายการระหว่างกันดังต่อไปนี้ออกจากประมาณการงบการเงินรวมนี้แล้ว

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารที่บริษัทฯ ได้ให้บริการแก่เพชวัน เพชทู และเพชตรี
2. รายการที่บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่เพชวัน เพชทู เพชตรี และพีอาร์อี รวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมดังกล่าว
3. เงินลงทุนในเพชวัน เพชทู เพชตรี และพีอาร์อี

ประมาณการทางการเงิน บริษัทฯ แบบ Full Consolidation

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
งบกำไรขาดทุน (งบการเงินรวม 68%) PACE	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
รายได้						
รายได้จากการให้บริการโรงแรม	-	-	198	661	723	790
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	8,504	2,793	667	-
รายได้บริการจัดชมวีว	-	-	-	113	116	119
รายได้ค่าเช่าและบริการ	47	154	191	259	267	274
รายได้รวม	47	154	8,893	3,826	1,773	1,183
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ						
ต้นทุนการให้บริการโรงแรม	(6)	(6)	(144)	(445)	(468)	(493)
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	(5,289)	(1,737)	(415)	-
ต้นทุนบริการพื้นที่ให้เช่าและจัดชมวีว	(19)	(32)	(38)	(54)	(54)	(51)
รวมต้นทุน	(25)	(39)	(5,471)	(2,236)	(937)	(544)
กำไรขั้นต้น	22	115	3,422	1,590	836	639
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าเสื่อมราคา	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
ค่าธรรมเนียมบริหารชำระให้กลุ่ม Marriot	-	-	(1)	(3)	(3)	(3)
ค่าสิทธิพื้นฐาน (Base royalty fee)	-	-	(460)	(167)	(55)	(21)
ค่าสาธารณูปโภค	-	-	(6)	(20)	(22)	(24)
ค่าซ่อมแซมบำรุงสินทรัพย์	-	-	(4)	(13)	(14)	(16)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	(113)	(79)	(234)	(86)	(92)	(71)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(20)	(44)	(80)	(149)	(156)	(162)
รวมค่าใช้จ่าย	(134)	(123)	(785)	(438)	(342)	(296)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(111)	(8)	2,638	1,153	494	342
ค่าสิทธิ (Incentive royalty fee)	-	-	(6)	(24)	(25)	(27)
รายจ่ายลงทุนสำหรับเฟอร์นิเจอร์ติดตั้งและอุปกรณ์	-	-	(2)	(9)	(17)	(24)
รวมรายได้และค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(8)	(32)	(42)	(51)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	(111)	(8)	2,630	1,120	452	292
ดอกเบี้ยรับ	1	0	0	3	21	26
ดอกเบี้ยจ่าย	(214)	(304)	(269)	(320)	(306)	(291)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(325)	(312)	2,361	804	167	27
ภาษีเงินได้	(30)	(29)	(389)	(207)	(78)	(53)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนรายการโอนปิดบัญชีส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(355)	(341)	1,972	597	89	(26)
โอนปิดบัญชีส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(754)	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(1,109)	(341)	1,972	597	89	(26)
MINORITY INTEREST Loss/(Gain)	160	156	(653)	(193)	(13)	28
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ ของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	(949)	(185)	1,319	404	75	2
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(51)	56	2,792	1,369	700	537

(หน่วย: ล้านบาท)	2556 F	2557 F	2558 F	2559 F	2560 F	2561 F
รายการที่สำคัญในงบดุล (งบการเงินรวม 68%) PACE	2013 F	2014 F	2015 F	2016 F	2017 F	2018 F
สินทรัพย์รวม	8,158	10,872	8,467	8,967	8,886	8,663
หนี้สินรวม	8,204	11,207	6,766	6,628	6,458	6,260
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,684	2,764	2,379	2,425	2,471	2,517
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,816	5,215	4,000	3,772	3,519	3,240
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(748)	(881)	502	947	1,023	1,025
ส่วนผู้ถือหุ้นรวม	713	580	1,963	2,409	2,484	2,486
รายการจ่ายฝ่ายทุน	(2,777)	(2,592)	(2,468)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ (*ไม่รวม Capitalized expense)	(61)	(64)	(163)	(249)	(249)	(245)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (D/E ratio)	11.5	19.3	3.4	2.8	2.6	2.5
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อทุน (D/E ratio)	1.6	2.5	1.0	0.9	0.8	0.7

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานหลักที่มีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงิน

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานหลักที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงินในส่วนนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้นักลงทุนใช้ประกอบการวิเคราะห์เพิ่มเติม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

สมมติฐานที่เปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง	ผลกระทบ															
เพชวัน																	
อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยต่อปี	ลดลงร้อยละ 5	การลดลงของอัตราการเข้าพักโรงแรมจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 5 ต่อปี (แสดงตามตารางด้านล่าง) ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยประมาณร้อยละ 5 <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 ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 การลดลงโดยประมาณร้อยละ 4															
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	ลดลงเหลือร้อยละ 100 ของ ประมาณการรายได้ห้องพัก	การลดลงของประมาณการรายได้อาหารและเครื่องดื่มจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 130 เป็นร้อยละ 100 ของประมาณการรายได้ห้องพัก ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 การลดลงโดยประมาณร้อยละ 4															
อัตราการเข้าพักและค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืน	ลดลงอย่างละร้อยละ 5	การลดลงของอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย และค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อคืนจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 5 ต่อปี ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรที่ลดลงโดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยประมาณร้อยละ 9															

สมมติฐานที่เปลี่ยนแปลง		การเปลี่ยนแปลง	ผลกระทบ
เพชทุ			
ราคาให้เช่าระยะยาวต่อตารางเมตร	ลดลงร้อยละ 5	การลดลงของราคาให้เช่าระยะยาวต่อตารางเมตรจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 5 ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยประมาณร้อยละ 9	
ระยะเวลาการก่อสร้าง	นานขึ้น 1 ปี	การขยายระยะเวลาการก่อสร้างนานขึ้น 1 ปี ส่งผลกระทบให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น การโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้ลูกค้าช้าลง และความสามารถในการทำกำไรลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยประมาณร้อยละ 10	
สัดส่วนความสำเร็จในการขายหมด	จำนวนที่ขายได้กระจุกตัวอยู่ในช่วงปีท้ายๆ	หากจำนวนห้องที่ขายได้กระจุกตัวอยู่ในปีท้ายๆ ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้ของบริษัทช้าลง ส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยรวมประมาณร้อยละ 3	
เพชทรี			
อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี	ลดลงร้อยละ 10	การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่จากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 10 ต่อปี ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยประมาณร้อยละ 33	
ค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ลดลงร้อยละ 10	การลดลงของค่าเช่าโดยเฉลี่ยจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 10 ต่อปี ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยประมาณร้อยละ 32	
อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยต่อปี และค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ลดลงอย่างละร้อยละ 10	การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่และค่าเช่าโดยเฉลี่ยจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ร้อยละ 10 ต่อปี ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยประมาณร้อยละ 62	
จำนวนผู้เข้าชมจุดชมวิว	ลดลงร้อยละ 67	การลดลงของจำนวนผู้เข้าชมจุดชมวิวจากสมมติฐานที่ใช้ใน Base Case ที่ 300,000 คน/ปี เป็น 100,000 คน/ปี ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง โดยกำไรสุทธิรวมในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2559-2661 (ช่วงระยะเวลาตั้งแต่ที่เปิดให้บริการจุดชมวิว) ลดลงโดยประมาณร้อยละ 43	

สมมติฐานที่เปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลง	ผลกระทบ
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทั้งหมดข้างต้น		
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง สมมติฐานของ เพชวัน เพชทู และ เพชทีรี่ ดังปรากฏข้างต้นทั้งหมด		หากวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานทั้งหมดข้างต้น ส่งผลกระทบต่อการลดลงของความสามารถในการทำกำไรที่ลดลงของบริษัทฯ โดยกำไรสุทธิรวมในระยะเวลาประมาณการปี 2556-2661 ลดลงโดยประมาณร้อยละ 36 ตามวิธีการจัดทำงบการเงินรวมแบบสัดส่วน (Proportionate Consolodation) และลดลงร้อยละ 121 ตามวิธีการจัดทำงบการเงินรวมแบบ Full Consolodation

13.21 ความเห็นเรื่องอายุการใช้งานอาคารหลัก

คุณสุดา เถลิงพงษ์ กรรมการและวิศวกรออกแบบโครงสร้างอาคาร บริษัท ซีวีวพาร์ค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ร่วมออกแบบโครงสร้างอาคารมหานครได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับอายุโครงสร้างอาหารพักอาศัย อาคารเพื่อการค้า และอาคารจอดรถของโครงการมหานครดั่งเอกสารแนบท้ายหัวข้อนี้ ทั้งนี้ คุณสุดาสำเร็จการศึกษาชั้นปริญญาตรีวิศวกรรมโยธา และปริญญาโทวิศวกรรมโครงสร้าง จากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี เป็นวิศวกรตามใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรม (กว.) และเป็นสมาชิกสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ สมาคมวิศวกรอาชีพแห่งประเทศไทย และคณะมนตรีเกี่ยวกับอาคารสูงและที่อยู่อาศัยในเมือง (CTBUH) นอกจากการออกแบบโครงสร้างบ้านพักอาศัย สะพาน และโรงงานต่างๆ คุณสุดา ยังเป็นผู้ออกแบบโครงสร้างตึกสูงสำคัญๆ ที่มีชื่อเสียงมากมายในกรุงเทพมหานคร อาทิ

- อาคารวอเตอร์ มาร์ค เจ้าพระยา (สูง 30 และ 55 ชั้น)
- อาคารอลซีซั่นเพลส ถ.วิทยุ (สูง 27- 55 ชั้น)
- อาคารเซ็นทรัล เวิลด์ ทาวเวอร์ (สูง 65 ชั้น)
- อาคารเดอะ คาแนลลี คอนโด พระราม 3 (สูง 56 ชั้น)
- อาคารเดอะ พาร์ค ซิดลม (สูง 30 – 47 ชั้น)
- อาคารเอ็มไพร์เพลส สาทร (สูง 47 ชั้น)
- โรงแรมแกรนด์ มิลเลนเนียม สุขุมวิท (สูง 30 – 47 ชั้น)
- โรงแรมเจดับบลิว แมริออท สุขุมวิท (สูง 27 ชั้น)

เอกสารอ้างอิง: 130509

10 พฤษภาคม 2556

เรียนคุณพรสันต์ พัฒนสิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

87/2 ซีโอาร์ชี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45

ถนนวิญ แขวงจุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โครงการมหานคร

การประเมินอายุโครงสร้างอาคารพักอาศัย อาคารเพื่อการค้าและอาคารจอดรถ

เรียนคุณพรสันต์,

บริษัทฯ ขอสรุปข้อมูลทางเทคนิคที่ใช้ในการประเมินอายุการใช้งานของโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงสร้างโครงการมหานครได้ถูกออกแบบภายใต้ข้อกำหนดและมาตรฐานสากลล่าสุดเช่น ACI, ASCE, IBC, CTBUH, ISO รวมทั้งข้อมูบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง ความคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ มาตรฐาน วสท. มาตรฐาน. การออกแบบอาคารด้านการต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว. มยผ. 1302-52, การคำนวณแรงลม และการตอบสนองของอาคาร_มยผ.1311-50 กรมโยธาธิการและผังเมือง. กระทรวงมหาดไทยเป็นต้น
2. ระบบโครงสร้างอาคารได้รับการออกแบบให้สามารถต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวสูงสุดที่มีโอกาสเกิดขึ้นได้ในรอบ 2,500 ปี และสามารถต้านทานแรงลมสูงสุดที่มีโอกาสเกิดขึ้นในรอบ 500 ปี เช่นเดียวกับวิธีการออกแบบอาคารสูงอื่นๆทั่วโลกในปัจจุบัน
3. โครงสร้างของอาคารเป็นชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กซึ่งเป็นที่ยอมรับและใช้กันอย่างกว้างขวางในวงการก่อสร้างทั่วโลกมาเป็นเวลากว่า 130 ปี ทั้งนี้อาคารทั้งหมดของโครงการเป็นอาคารประเภทที่ผ่านการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามกฎกระทรวงฯ ทั้งรายปีและตรวจสอบใหญ่ราย 5 ปี ในความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ตรวจสอบงานระบบบริการ ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย รวมทั้งการบริหารจัดการอาคาร อันเป็นที่ยืนยันได้ว่าอาคารจะถูกทำนุบำรุง ดูแลรักษาอย่างต่อเนื่องเป็นระยะๆ อันจะส่งผลให้อาคารมีอายุการใช้งานที่ยืนยาวแต่ไม่มากกว่า 125 ปี
4. วัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารของโครงการ ใช้คอนกรีตเสริมเหล็กโดยในส่วนของคอนกรีตใช้ชนิดกำลังอัดปานกลาง (กำลังอัดรูปทรงลูกบาศก์ 240-400 กก./ตร.ซม.) สำหรับพื้น คาน ใช้คอนกรีตชนิดกำลังอัดสูง (กำลังอัดรูปทรงลูกบาศก์ 400-500 กก./ตร.ซม.) สำหรับเสาและผนังรับแรงของอาคารส่วนโห้เดิมอาคาร 7 ชั้น อาคารจอดรถ ส่วนเสา ผนังรับแรงของอาคารสูงสุดเพื่อพักอาศัยซึ่งรับน้ำหนักค่อนข้างสูงใช้คอนกรีตชนิดกำลังอัดสูงพิเศษ (กำลังอัดรูปทรงลูกบาศก์มากกว่า 500 กก./ตร.ซม.) นอกจากนี้อาคารจอดรถยังมีส่วนโครงสร้างรองที่ใช้รับรถเป็นโครงสร้างเหล็กรูปพรรณ สำหรับเหล็กเสริมคอนกรีตใช้เหล็กกลมและเหล็กข้ออ้อยกำลังสูง ถึงสูงสุดกำลังดึงที่ทดสอบ 2,400, 4,000-5,000 กก./ตร.ซม. ซึ่งแน่นอนว่าเหล็กนั้นหากมีการดูแลที่ดีจะมีอายุการใช้งานมากกว่า 1,000 ปี
5. การวิเคราะห์และการออกแบบโครงสร้างอาคารทั้งหมด ใช้โปรแกรมในการออกแบบที่มีฐานทฤษฎี และเทคนิคล่าสุดคือวิธีไฟไนท์อีลิเมนต์เป็นหลัก รวมทั้งวิธีวิเคราะห์อย่างละเอียดอื่นได้ผลการวิเคราะห์ที่ถูกต้องแม่นยำแล้วจึงนำผลการวิเคราะห์นี้ไปออกแบบโครงสร้างจนแล้วเสร็จตามมาตรฐานและข้อกำหนดต่างๆที่วางไว้

6. การก่อสร้างอาคารโดยการใช้เทคโนโลยีล่าสุดในทุกขั้นตอนของงานก่อสร้าง อาทิเช่นการก่อสร้างเสาเข็มขนาดใหญ่พิเศษแบบเปียกขนาด 1200x3000 มม. ลงไปที่ ระดับ 65 ม.จากระดับดินสามารถรับน้ำหนักปลอดภัยสูงสุดได้ถึง 2,500 ตันต่อต้นผ่านการทดสอบการรับน้ำหนักโดยการให้น้ำหนักจริงเกิน 2 เท่าเพื่อเป็นการยืนยัน การควบคุมการก่อสร้างฐานราก เสาและผนังรับแรงขนาดใหญ่ซึ่งเป็นองค์อาคารหลักของโครงสร้างที่ต้องใช้คอนกรีตปริมาณมากโดยการวิเคราะห์ผลของความร่อนโดยจำลองขั้นตอนการเทคอนกรีตและทำแผนการทำงานเพื่อควบคุมโอกาสเกิดการแตกร้าวจากความร่อนทั้งที่ผิวและภายในชั้นส่วนโครงสร้าง การควบคุมดูแลคุณภาพวัสดุก่อสร้างที่ต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติและควบคุมดูแลการใช้งานโดยผู้ควบคุมการก่อสร้างอย่างใกล้ชิดตลอดการก่อสร้าง
7. ตัวอย่างอาคารที่เป็นโครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีอายุมากกว่า 90 ปีมีดังนี้



Figure 1: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 25 Rue Franklin ในปารีส ประเทศฝรั่งเศส ปี สร้างเมื่อปี 1902



Figure 2: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก Ingalls ที่ นิวยอร์ก สร้างเมื่อปี 1904.



Figure 3: สะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก Risorgimento ความยาวช่วง 328 ฟุตสร้างเมื่อปี1911 ในโรม



Figure 4: อาคารพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็ก Gunkanjima (Hashima), ในญี่ปุ่นสร้างเมื่อปี 1916.



135/10-11 หมู่ 2 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. 10210 โทร.02-982-3900 โทรสาร.02-982-3900 Ext.115

135/10-11 Moo 2 Tung Song Hong Laksi Bangkok 10210 Tel. 02-982-3900 , Fax. 02-982-3900 Ext.115

คอนกรีตถูกนำมาใช้งานตั้งแต่ก่อนปีค.ศ. 1200 รวมถึงยุค Phoenicians, Minoans, and Egyptians มีการพบว่าในช่วงปลายปีค.ศ 1700 ถึงต้นปีค.ศ 1800s มีการเริ่มต้นและความสนใจกับการก่อสร้างโครงสร้างอาคารด้วยคอนกรีต ชาวอเมริกาและยุโรปใช้คอนกรีตกับโกดังเก็บของ โรงงาน อาคารพักอาศัย บ้านเป็นต้น ในปี 1898, François Hennebique เป็นผู้ได้รับการยกย่องว่าเป็นบิดาของงาน คอนกรีตเสริมเหล็ก เมื่อเขาได้ใช้ระบบการยึด เหล็กกลมในทางยาวเข้ากับเหล็กปลอก ในปี ค.ศ.1884, E. L. Ransome ทำการจดสิทธิบัตรการวันเหล็กลิเหลี่ยมเพื่อเพิ่มกำลังและคาร์บิเดเหนียวคอนกรีต ในปี ค.ศ 1903, A. O. Elzner ได้ใช้เหล็กลิเหลี่ยมคั่นของ E. L. Ransome ในงานอาคารสูงสำเร็จ ตลอดช่วง 50ปีแรกของช่วงศตวรรษที่ 20 ได้มีการวิจัยและพัฒนาการของวัสดุคอนกรีตเสริมเหล็กอย่างรวดเร็ว มีการนำเอาระบบใหม่ๆเช่นการเปลี่ยนแปลงระบบนั่งร้านการใ้คอนกรีตกำลังสูง การใช้สารผสมเพิ่มในคอนกรีตเพื่อให้ได้กำลังสูงขึ้น การเทคอนกรีตง่ายขึ้น ระบบโครงสร้างถูกพัฒนาไปมากกว่าระบบเดิมๆ รวมทั้งการนำคอนกรีตกำลังสูงเข้ามาใช้ทำให้สามารถก่อสร้างอาคารได้สูงขึ้นๆจนมีความสูงมากกว่า 1 กิโลเมตรในปัจจุบัน (Kingdom Tower under construction).

บริษัทหวังว่าข้อมูลข้างต้นคงมีประโยชน์ในการนำไปใช้งานตามจุดมุ่งหมายต่อไป

ขอแสดงความนับถือ,



สุดา เลลึงพงษ์

วิศวกรออกแบบโครงสร้างโครงการมหานคร

กรรมการบริษัทซีวิลพาร์คอินเตอร์เนชั่นแนลจำกัด