

#### 4. ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

ราคาที่บริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นสามัญ สามารถคิดเป็นอัตราราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: PER) เท่ากับ 28.85 เท่า โดยคำนวณจากกำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุด ซึ่งเท่ากับ 244,260,165 บาทด้วยจำนวนหุ้นสามัญ ภายหลังการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้แล้วรวม 935,000,000 หุ้น ได้กำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.26 บาท (Fully Diluted Earnings) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย จึงเปรียบเทียบ PER ของบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจในลักษณะคล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกันกับธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในการพิจารณาราคาเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ จะเลือกบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก โดยมีได้นำบริษัทอื่นในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีประเภทธุรกิจหรือผลิตภัณฑ์หลักแตกต่างจากบริษัทฯ มาเป็นบริษัทเทียบเคียง เช่น ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่พักอาศัย หรือธุรกิจก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เหมาะสมในการเปรียบเทียบ มี 3 บริษัท คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากทั้ง 3 บริษัทดังกล่าวประกอบกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก ซึ่งเป็นธุรกิจที่คล้ายคลึงกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นเฉลี่ยของบริษัทฯ เทียบเคียงที่มีการประกอบธุรกิจคล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกันกับธุรกิจของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 ปีตั้งแต่วันที่ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ถึง 20 พฤศจิกายน 2558 คิดเป็นวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดทำการจำนวน 243 วันทำการ ที่ใช้ในการพิจารณาราคาเสนอขายหุ้น โดยที่ยังไม่ได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทเทียบเคียง	ตัวย่อ หลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ราคาเฉลี่ย (บาท)*	P/E เฉลี่ย (เท่า)*
บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	WHA	พัฒนาและให้เช่าโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีลักษณะเฉพาะตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และแบบสำเร็จรูป (General Warehouse)	5.41	40.80
บมจ. เหมราชพัฒนา ที่ดิน	HEMRAJ	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก และ สระ บูรี และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานสำเร็จรูปเพื่อเช่าและขายสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม	4.40	14.17
บมจ. สวนอุตสาหกรรม โรจนะ	ROJNA	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจต่อเนื่อง เช่น ธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้า ธุรกิจผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม	8.79	13.46
ค่าถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทเทียบเคียง**				25.43

หมายเหตุ: \*ข้อมูลจากSETSMARTโดยคำนวณราคาในช่วงระยะเวลา 1 ปีตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ถึง 20 พฤศจิกายน 2558 และกำไรสุทธิต่อหุ้น 4 ไตรมาสย้อนหลัง  
\*\*ค่าเฉลี่ยดังกล่าวถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดของบริษัทเทียบเคียง ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 โดย WHA HEMRAJ และ ROJNA มีมูลค่าดังกล่าวที่ 39,957.70 ล้านบาท 42,120.51 ล้านบาท และ 11,705.17 ล้านบาทตาม ลำดับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จองซื้อควรทราบว่า PER ที่เสนอขายคำนวณจากผลประกอบการในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งอาจไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงาน หรือความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯในปัจจุบัน และอนาคต และไม่ได้เป็นอัตราส่วนที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้โดยตรง เนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนในช่วงเวลาที่ต่างกัน