

4. ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

ในการพิจารณาข้อมูลทางการเงินเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย จึงเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio: P/E) เฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกันกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จำนวน 14 บริษัท ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางถึงระดับบนทั้งอาคารสูงและอาคารเตี้ย บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ซึ่งทั้ง 14 บริษัทเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ แต่บริษัทฯ ไม่ได้นำบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ จำนวน 2 บริษัทได้แก่ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“JSP”) และบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“THANA”) มาพิจารณาการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่แตกต่างกับบริษัทฯ โดย JSP มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และให้เช่า และ THANA มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ

บริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกันกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จำนวน 14 บริษัท มีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3. บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
4. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
5. บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
6. บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
7. บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
8. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
9. บริษัท พฤษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)
10. บริษัท ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
11. บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
12. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
13. บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
14. บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)

โดยอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio: P/E) ในช่วงเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2559 ของบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 12.11 เท่า มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ตลาดรองที่จดทะเบียน/ กลุ่มอุตสาหกรรม	ราคาเฉลี่ย (บาท)	P/E เฉลี่ย (เท่า)
บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("A")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6.20	28.46
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ANAN")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3.58	12.11

บริษัท	ตลาดรองที่จดทะเบียน/ กลุ่มอุตสาหกรรม	ราคาเฉลี่ย (บาท)	P/E เฉลี่ย (เท่า)
บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ("AP")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5.63	6.86
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("ESTAR")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.59	22.69
บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("LPN")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	14.19	7.84
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("MJD")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.29	6.72
บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ORI")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13.46	25.23
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ("PF")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.80	16.28
บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("PS")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	25.49	8.31
บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ("RICHY")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.30	8.26
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("RML")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.19	5.58
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("SENA")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.45	8.30
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ("SIRI")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.56	5.95
บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ("SPALI")	SET/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	18.10	6.95
		ค่าเฉลี่ย	12.11

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ

1. เป็นราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าการซื้อขายหารด้วยปริมาณการซื้อขาย
2. เป็น P/E เฉลี่ยคำนวณจากข้อมูลการซื้อขายย้อนหลัง 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2559