## โครงการในอนาคต

บริษัทฯ จะพิจารณาขยายการลงทุนไปในธุรกิจใหม่ๆ โดยจะมุ่งเน้นการการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีความสามารถในการสร้างรายได้ที่ยั่งยืน โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะรับโอนกิจการทั้งหมดของ SEG ตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการ ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทฯ มีความเข็งแกร่งและมีศักยภาพในการเติบโตที่สูง

นอกจากนี้ ปัจจุบัน SEG มีแผนที่จะขยายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจในเครือ SEG หรือสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจหลักของ SEG โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2562 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติในหลักการเกี่ยวกับการพัฒนา “โครงการเวลเนส ลีฟวิ่ง (Wellness living)” ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการสำหรับผู้สูงอายุ โดยเริ่มต้นพัฒนาโครงการแรก คือ โครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค ผ่านการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด (“**นอร์ธปาร์ค**”) ซึ่งเป็นผู้ถือครองสิทธิในอาคารชุดนอร์ธพาร์คเพลส ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติในหลักการเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของนอร์ธปาร์ค และการพัฒนาโครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค รวมมูลค่าการทำรายการไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด จาก (ก) บริษัท นันทพัฒน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 119,999,998 หุ้น (ข) บริษัท ทีซีซีซีแอล ฟิฟทีน จำกัด จำนวน 1 หุ้น และ (ค) บริษัท นอร์ธปาร์ค พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 1 หุ้น (รวมเรียกว่า “**ผู้ถือหุ้นนอร์ธปาร์ค**”) เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,200 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินดังกล่าวอาจมีการปรับเปลี่ยนลดลงได้ตามราคาวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่เปลี่ยนแปลงไป ณ วันก่อนวันซื้อหุ้น หรือ ในกรณีที่ก่อนวันโอนหุ้นมีเหตุการณ์ที่เป็นเหตุในการปรับเปลี่ยนราคาซื้อขายหุ้นของนอร์ธปาร์คเกิดขึ้น
2. ภายหลังการซื้อหุ้นสามัญของนอร์ธปาร์ค บริษัทฯ จะลงทุนพัฒนาและปรับปรุงอาคารชุดนอร์ธปาร์คเพลส เพื่อพัฒนาเป็นโครงการเวลเนส ลีฟวิ่ง นอร์ธปาร์ค มูลค่าเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการไม่เกิน 800 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกิจการระหว่างบริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด และบริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) โดยภายหลังการปรับโครงสร้างกิจการ บริษัทฯ จะมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ต่อไป โดยการเข้าซื้อหุ้นของนอร์ธปาร์ค เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน**”) โดยมีขนาดรายการรวมกันสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.26 ตามเกณฑ์สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินเสมือนของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเชื่อมั่น และอ้างอิงงบการเงินของนอร์ธปาร์ค สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) เนื่องจากผู้ถือหุ้นของนอร์ธปาร์ค เป็นนิติบุคคลที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ คุณเจริญและคุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี (โดยท่านทั้งสองจะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทั้งทางตรงทางอ้อมของบริษัทฯ ภายหลังการปรับโครงสร้างกิจการกับบริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด แล้วเสร็จ) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นนอร์ธปาร์ค จึงทำให้รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 17.86 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ปัจจุบัน มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 12,316 บาท) อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินเสมือนของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเชื่อมั่น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ในการนี้ การเข้าซื้อหุ้นดังกล่าวยังถือเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. บริษัทมหาชน**”) ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และตามพ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยจะดำเนินการหลังจากหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบสี่วันก่อนวันประชุม และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น

โดยบริษัทฯ จะดำเนินการตามข้อ (1) – (3) ข้างต้น ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ การเข้าซื้อหุ้นของนอร์ธปาร์ค จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อน ตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น ระหว่างบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นนอร์ธปาร์ค เสร็จสมบูรณ์ โดยเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งรวมถึง

1. บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด ตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการระหว่างบริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด และบริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2. หุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
3. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ซึ่งจะจัดขึ้นภายหลังที่หุ้นสามัญบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ) มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของนอร์ธปาร์คจากผู้ถือหุ้นนอร์ธปาร์ค ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2562 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 ได้อนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของ TGH ในการพิจารณาและดำเนินการในรายละเอียดของการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของนอร์ธปาร์ค โดยให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจดำเนินการแทนบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงในเรื่องการพิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง การเข้าเจรจา เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ลงนามในเอกสารสัญญาที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง พิจารณาวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิเข้าประชุม (Record Date) เพื่ออนุมัติ การเข้าซื้อหุ้นนอร์ธปาร์ค และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ ในการพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นคณะกรรมการบริหารจะพิจารณาเพิ่มเติมในรายละเอียดและความเหมาะสมของการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของนอร์ธปาร์ค โดยคณะกรรมการบริหารอาจจะพิจารณานำเสนอ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในการเข้าทำรายการดังกล่าว หรือ อาจพิจารณาไม่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ต่อไป

โครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค มีรายละเอียด ดังนี้

1. ลักษณะและสภาพแวดล้อมของโครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค

โครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค มีสินทรัพย์หลัก ได้แก่ อาคารชุดนอร์ธพาร์คเพลส มีอายุ 9 ปี เป็นโครงการห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 131 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุด และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สนามกอล์ฟ สโมสรคลับเฮ้าส์ ห้องซาวน์น่า สวนหย่อม/พื้นที่จัดบาร์บีคิว สนามเด็กเล่น ร้านค้าและร้านอาหารภายในโครงการ โดยมีการดูแลรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง สภาพแวดล้อมโดยรวมเป็นย่านพักอาศัยและพาณิชกรรม มีความเจริญอยู่ในเกณฑ์ดี สะดวกต่อการคมนาคม ใกล้จากถนนสายหลัก ทั้งนี้ นอร์ธพาร์คเพลสได้โอนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 21 ยูนิต ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว และคงเหลือห้องชุดพักอาศัยจำนวน 110 ยูนิต ที่กลุ่ม SEG จะดำเนินการพัฒนาเป็นโครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค

1. แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ เงินลงทุนสำหรับการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด และเงินลงทุนในการพัฒนาและปรับปรุงอาคารชุดนอร์ธพาร์คเพลส โดยมีแหล่งที่มาของเงินทุน ดังนี้

1. การซื้อหุ้นสามัญ: TGH จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิม เท่ากับ มูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value) ณ วันที่ก่อนการซื้อขาย เป็นจำนวนไม่เกิน 2,200 ล้านบาท โดยแหล่งที่มาของเงินทุนจะมาจากเงินที่ได้จากการดำเนินธุรกิจของ TGH และบริษัทย่อย และ/หรือ การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
2. การพัฒนาปรับปรุงอาคาร: TGH จะลงทุนพัฒนาและปรับปรุงอาคารชุดนอร์ธพาร์คเพลส มูลค่าเงินลงทุนพัฒนาโครงการไม่เกิน 800 ล้านบาท โดยแหล่งที่มาของเงินทุนจะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
3. ความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในการลงทุนซื้อหุ้นและพัฒนาโครงการ

เมื่อพิจารณาเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับมูลค่าเงินลงทุน และเงื่อนไขการชำระเงิน สามารถพิจารณาได้ว่าบริษัทฯ มีเงินลงทุนหมุนเวียนเพียงพอในการลงทุนพัฒนาโครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค

ในปี 2560 และ 2561 SEG มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจการดำเนินงาน เท่ากับ 2,452.04 ล้านบาท และ 2,908.74 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่การซื้อหุ้นสามัญของบริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด มูลค่าไม่เกิน 2,200 ล้านบาท มีการผ่อนชำระเป็นเวลา 10 ปี โดยมีการคิดอัตราดอกเบี้ย ไม่เกินร้อยละ 5.00 ซึ่งอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินของ SEG และการพัฒนาปรับปรุงโครงการ มูลค่าไม่เกิน 800 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจการดำเนินงานมากกว่าเงินลงทุนที่ต้องจ่ายสำหรับโครงการในแต่ละปี (หมายเหตุ: เงื่อนไขการทำรายการและการชำระเงินอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้)

1. ประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการ และแผนการบริหารจัดการโครงการ

แม้ว่าทางกลุ่ม SEG ยังไม่เคยมีประสบการณ์ตรงในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บริการแก่ผู้สูงอายุ อย่างไรก็ตามในการพัฒนาโครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค ทาง SEG มีบุคลากรที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดูแลโครงการดังกล่าวโดยตรง รวมถึงมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา ซึ่งมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการในลักษณะเดียวกันในต่างประเทศ เพื่อมาให้คำแนะนำให้การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าว สำหรับการให้บริการด้านสุขภาพ SEG มีแผนการเป็นพันธมิตรกับโรงพยาบาล คู่สัญญาอื่นๆด้านการบริการ และรับผิดชอบการให้บริการด้านสุขภาพแก่ลูกค้า

1. การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการลงทุนโครงการเวลเนส ลีฟวิ่งนอร์ธปาร์ค

ในวาระดังกล่าวมีกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย 8 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งหมด 12 ท่าน โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเพื่ออนุมัติวาระดังกล่าว รายละเอียดกรรมการที่มีสิทธิออกเสียงและไม่มีสิทธิออกเสียง เป็นดังนี้

|  | **รายชื่อ** | **ตำแหน่ง** |
| --- | --- | --- |
| **รายชื่อกรรมการที่ไม่มีสิทธิออกเสียง** |
| 1. | นายเจริญ สิริวัฒนภักดี | ประธานกรรมการ |
| 2. | คุณหญิงวรรณา สิริวัฒนภักดี | รองประธานกรรมการ |
| 3. | นายอารีพงศ์ ภู่ชอุ่ม | รองประธานกรรมการ |
| 4. | นายโชติพัฒน์ พีชานนท์ | กรรมการ |
| 5. | นางอาทินันท์ พีชานนท์ | กรรมการ |
| 6. | นายฐาปน สิริวัฒนภักดี | กรรมการ |
| 7. | นายสมชัย สัจจพงษ์ | กรรมการ |
| 8. | นายอภิชัย บุญธีรวร | กรรมการ |
| **รายชื่อกรรมการที่มีสิทธิออกเสียง** |
| 1. | พลตำรวจเอกเจตน์ มงคลหัตถี | กรรมการอิสระ |
| 2. | นายโยธิน พิบูลย์เกษตรกิจ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |
| 3. | นายผดุงเดช อินทรลักษณ์ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |
| 4. | นางกุลภัทรา สิโรดม | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ |

1. ข้อมูลอื่นที่คณะกรรมการบริษัทฯ ใช้เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนที่จะมีมติอนุมัติการลงทุนดังกล่าว

งบการเงิน บริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด

| (หน่วย: ล้านบาท) | สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ |
| --- | --- |
| 31 ธันวาคม 2558 | 31 ธันวาคม 2559 | 31 ธันวาคม 2560 |
| สินทรัพย์  |  |  |  |
| เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน  | 1.75 | 41.80 | 3.05 |
| ลูกหนี้การค้า  | 0.00 | 0.00 | 0.23 |
| รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น  | 0.00 | 0.00 | 116.93 |
| สินค้าคงเหลือสุทธิ  | 1,003.86 | 0.00 | 0.01 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น  | 4.88 | 3.75 | 4.21 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน  | 1,010.49 | 45.55 | 124.43 |
| รวมเงินให้กู้ยืมและเงินลงทุนระยะยาว  | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ  | 0.00 | 1,058.48 | 1,013.80 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน  | 2.29 | 1,060.31 | 1,015.18 |
| รวมสินทรัพย์  | 1,012.78 | 1,105.86 | 1,139.62 |
|  |  |  |  |
| หนี้สิน  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้า  | 1.20 | 21.10 | 1.04 |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น  | 13.25 | 97.15 | 0.00 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  | 1.83 | 4.19 | 6.98 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน  | 16.28 | 122.45 | 8.01 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 0.00 | 0.00 | 0.08 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน  | 0.00 | 0.00 | 0.08 |
| รวมหนี้สิน  | 16.28 | 122.45 | 8.09 |
|  |  |  |  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น  |  |  |  |
| ทุนจดทะเบียน  | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว – หุ้นสามัญ  | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| กำไร (ขาดทุน)สะสม  | (203.49) | (216.59) | (68.47) |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น  | 996.51 | 983.41 | 1,131.53 |
| รวมหนิ้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น  | 1,012.78 | 1,105.86 | 1,139.62 |
|  |  |  |  |
| รายได้จากการขายและบริการ – สุทธิ  | 0.02 | 0.08 | 9.63 |
| รวมรายได้อื่น  | 0.04 | 1.63 | 231.99 |
| รายได้รวม  | 0.05 | 1.71 | 241.61 |
| กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น  | 0.02 | 0.08 | 9.63 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน  | 12.53 | 14.25 | 88.11 |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน  | (12.51) | (14.17) | (78.49) |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้  | (12.48) | (12.55) | 153.50 |
| ดอกเบี้ยจ่าย  | 0.25 | 0.55 | 5.38 |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ  | (12.72) | (13.10) | 148.12 |

*หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจากฐานข้อมูลออนไลน์ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์*

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารชุดนอร์ธพาร์คเพลส

|  |  |
| --- | --- |
| ผู้ประเมิน | บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูชั่น จำกัด |
| ประเภททรัพย์สิน | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 110 ยูนิต เนื้อที่รวม 17,542.35 ตารางเมตร |
| ที่ตั้งของทรัพย์สิน | เลขที่ 338 อาคารชุดนอร์ธ พาร์ค เพลส ซอยท่าทราย 1 ถนนกำแพงเพชร 6 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร |
| วิธีการประเมินมูลค่า | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| วันที่ประเมินมูลค่า | 23 พฤศจิกายน 2561 |
| มูลค่าทรัพย์สิน | 1,730.61 ล้านบาท |

1. เกณฑ์ในการกำหนดราคาซื้อหุ้นสามัญของบริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด

ราคาซื้อหุ้นสามัญของบริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด กำหนดมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value) ณ วันที่ก่อนการซื้อขาย ไม่เกิน 2,200 ล้านบาท โดยเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าดังกล่าวมีความเหมาะสมมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์อื่น เช่น วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) วิธีการเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาด (Peer’s Multiple) เป็นต้น เนื่องจาก บริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด ไม่มีการประกอบธุรกิจอื่นนอกจากเป็นผู้ถือสินทรัพย์ คือ อาคารชุดนอร์ธพาร์คเพลส และการให้บริการที่เกี่ยวข้อง โดยสินทรัพย์หลักของบริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด ได้แก่ อาคารชุดนอร์ธพาร์คเพลส อีกทั้ง ไม่มีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งมีการดำเนินธุรกิจเหมือนกัน และมีขนาดใกล้เคียบกับนอร์ธปาร์ค วิธีการเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาด จึงไม่เหมาะสม

ทั้งนี้ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยบริษัทฯ จะเปิดเผยรายละเอียดข้อมูลนอร์ธปาร์คในสารสนเทศของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลเรื่องการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการเกี่ยวโยงของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป