



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

วันที่ 21 มกราคม 2559

เรื่อง ขอเชิญเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558
 2. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
 3. สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด
 4. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน)
 5. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน)
 6. ข้อบังคับของบริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน) ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 7. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การมอบฉันทะ เอกสารและหลักฐาน ที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องนำมาแสดงในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
 8. หนังสือมอบฉันทะ
 9. ข้อมูลกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น และนิยามกรรมการอิสระ
 10. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 16/2558 ของบริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประชุมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ได้มีมติให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 เวลา 09.30 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 08.00 น.) ณ โรงแรมโพรวิงส์ ชั้น 5 ห้องกึ่งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 เพื่อพิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558

ข้อเท็จจริงและเหตุผล บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ซึ่งได้จัดประชุมเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 เรียบร้อยแล้ว และได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และกระทรวงพาณิชย์ ตามที่กฎหมายกำหนดเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ซึ่งได้จัดประชุมเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ได้มีการบันทึกไว้อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

หมายเหตุ มติวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดในเรื่องการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ ในแบบรายงานการเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และสารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

ดังนั้น ด้วยเหตุผล และความจำเป็นดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 145,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 470,000,000 บาท เป็นจำนวน 615,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ อีกจำนวน 145,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 470,000,000 บาท เป็นจำนวน 615,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ดังรายละเอียดข้างต้น

หมายเหตุ

มติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3

พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติในวาระที่ 2 ข้างต้น จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุม พิจารณานุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. โดยให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน จำนวน 615,000,000 บาท (หกร้อยสิบห้าล้านบาท)

แบ่งออกเป็น 615,000,000 หุ้น (หกร้อยสิบห้าล้านหุ้น)

มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท)

โดยแยกออกเป็น

หุ้นสามัญ 615,000,000 หุ้น (หกร้อยสิบห้าล้านหุ้น)

หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (-) ”

ทั้งนี้ ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมข้อความเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

<u>ความเห็นคณะกรรมการ</u>	คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. ดังรายละเอียดข้างต้น
<u>หมายเหตุ</u>	มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
<u>วาระที่ 4</u>	พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ พี พี แลนด์ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท
<u>ข้อเท็จจริงและเหตุผล</u>	<p>ตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,00 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 2 ข้างต้น จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ พี พี แลนด์ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 313,200,000 บาท ซึ่งเป็นการเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน ในราคาที่มีส่วนลดร้อยละ 10 จากราคาตลาด ซึ่งไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และได้รับการอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ก่อนทำการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว</p> <p>โดย ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังเจ็ดวันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 20 ถึง 30 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งจะเท่ากับ 2.40 บาท (ข้อมูลจาก SETTRADE ใน www.settrade.com ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ มาใช้เพื่อเข้าซื้อและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ จาก พี พี แลนด์ เพื่อลดความเสี่ยงจากธุรกิจการขายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราที่มีความผันผวนของภาวะตลาดและราคาของไม้ยางพารา</p> <ol style="list-style-type: none">1. โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น<p>โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ 11/1 ถ.ประชาชื่น ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ. นนทบุรี มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-71.8 ไร่ หรือ 471.8 ตารางวา โครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 109 หน่วย โดยโครงการดังกล่าว เริ่มจำหน่ายเมื่อเดือนมกราคม ปี 2557 ในกรณีนี้ พี พี แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 73 หน่วย โดยมีขนาดห้องระหว่าง 31.90 – 33.29 ตารางเมตร ปัจจุบันห้องชุดจำนวน 73 ชุดดังกล่าว ยังอยู่ในระหว่างรอจำหน่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อห้องชุดในโครงการดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไปในอนาคต</p>2. โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

โครงการฮอพี เอกมัย – รามอินทรา ตั้งอยู่ที่ ซ. ลาดพร้าว 73 ถ.ลาดพร้าว แขวงสะพานสอง เขต ว่างทองกลาง กรุงเทพฯ มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 2-0-49.2 ไร่ หรือประมาณ 849.20 ตารางวา ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งในโครงการประกอบด้วยที่ดิน สาธารณูปโภคต่างๆ และสิ่งปลูกสร้างประเภท Home Office จำนวน 14 ยูนิต โดยแต่ละยูนิตมี พื้นที่ใช้สอยประมาณ 650 ตารางเมตร (รวมคาดฟ้า) โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อ โครงการดังกล่าว พร้อมใบอนุญาตก่อสร้าง เพื่อนำไปพัฒนาและขายต่อไปในอนาคต ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วจำนวน 1 ยูนิต คงเหลือ Home Office ที่เป็นของ พี พี แลนด์ที่จะโอนให้ขายให้บริษัทฯ จำนวน 13 ยูนิต ในจำนวนนี้มีผู้จองซื้อ แล้ว จำนวน 6 ราย จำนวน 8 ยูนิต แต่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ จึงมี Home Office เหลืออีกจำนวน 5 ยูนิตที่เปิดให้ผู้สนใจจองซื้อ บริษัทฯ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน ภายในไตรมาส 2 ของปี 2559

3. โครงการรวิ วารี เรสซิเดนซ์

โครงการรวิ วารี เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ที่ ถ. นิคมานเหมินทร์ 15 ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ซึ่ง ก่อสร้างโดยบริษัท รวิ วารี เรสซิเดนซ์ จำกัด มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-19 ไร่ หรือ 419 ตารางวา โครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนห้อง ชุดทั้งสิ้น 109 ยูนิต โดยโครงการดังกล่าว เริ่มจำหน่ายเมื่อเดือนมกราคม ปี 2555 ในการนี้ พี พี แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จำนวน 51 ยูนิต ปัจจุบันมีการขายแล้วจำนวน 22 ยูนิต และมีห้องชุดที่อยู่ระหว่างเปิดให้ผู้สนใจจองซื้อห้องชุดเหลืออีก จำนวน 29 ยูนิต บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อห้องชุดในโครงการดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไปในอนาคต

4. โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา

โครงการเดอะ ปาร์ค ไซมิส รามอินทรา ตั้งอยู่ที่ แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เจ้าของ โครงการ ณ ปัจจุบัน คือ บริษัท ไซมิส รามอินทรา จำกัด (เป็นบริษัทย่อยที่ พี พี แลนด์ ถือหุ้น ร้อย ละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน) โดยแบ่งเนื้อที่เป็น 2 ส่วน คือ (1) ที่ดินเปล่าเนื้อที่ 6-3-47 ไร่ แบ่งเป็นที่ดินจัดสรร จำนวน 25 แปลง และ (2) ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ (ยังไม่ได้ขออนุญาต จัดสรร) การเข้าซื้อโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินมาแบ่งขายเป็นที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ ซื้อเพื่อนำไปสร้างที่อยู่อาศัยต่อไป

โดย ทรัพย์สินที่จะขายทั้ง 4 โครงการมีราคาประเมิน และประมาณราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขาย ดังนี้



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ชื่อทรัพย์สิน	ประเภททรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักส่วนลด (% ส่วนลดของราคาประเมิน)	หนี้คงค้าง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 กับสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	ประมาณการราคาซื้อขายทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 (ล้านบาท)
โครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น	ห้องชุดพักอาศัย	157.52	109.53 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 30.47 ของราคาประเมิน)	70.42	39.11
โครงการซอฟฟี เอกมัย – รามอินทรา	Home Office	226.24	169.31 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 25.16 ของราคาประเมิน)	78.53	90.78
โครงการรวิ วารี เรสซิเดนซ์	ห้องชุดพักอาศัย	115.67	87.78 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 24.11 ของราคาประเมิน)	29.96	57.82
โครงการเดอะปาร์ก ไชยมิส รามอินทรา	ที่ดินจัดสรร	97.60	78.08 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 20 ของราคาประเมิน)	-	78.08
รวม		558.92	444.70	178.91	265.79

ทั้งนี้ ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าว เป็นราคาที่คำนวณจาก (ก) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินหลังหักส่วนลด หักด้วย (ข) หนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 หักด้วยจำนวนเงินที่ พี พี แลนด์ จะต้องชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินเพื่อปลดจำนองหรือหลักประกันใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะขายที่จะต้องมีการขายและ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอก โดยประมาณการราคาซื้อขายทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 จะเท่ากับ 265.79 ล้านบาทตามรายละเอียดในตารางข้างต้น

โดยราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าว เป็นราคาที่ประเมินในช่วงเดือนตุลาคม โดยบริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ซัล จำกัด หนึ่ง ภายหลังจากการรับโอนโครงการทั้ง 4 โครงการมาจาก พี พี แลนด์ แล้ว บริษัทฯ จะต้องใช้เงินในการพัฒนาโครงการเดอะปาร์ก ไชยมิส รามอินทรา จำนวน



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

4.57 ล้านบาท และ โครงการซอฟต์แวร์ เอกมัย – รามอินทรา จำนวน 71.61 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 76.19 ล้านบาทเพื่อขาย

นอกจากนี้ ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายอาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ขึ้นอยู่กับจำนวนหนึ่งค่างที่จะนำมาหักลด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ซึ่งหากมีการชำระหนึ่งค่างทั้งหมดก่อนวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายสูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาท

ดังนั้น มูลค่าต่ำสุดของทั้งโครงการจะเท่ากับ 341.98 ล้านบาท (แบ่งเป็นราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ 265.79 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการจำนวน 76.19 ล้านบาท) และมูลค่าสูงสุดของโครงการจะเท่ากับ 520.89 (แบ่งเป็นราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ 444.70 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการที่ 76.19 ล้านบาท) ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) และสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

โดย ในกรณีที่บริษัทฯ จะต้องลงทุนในทรัพย์สินที่จะขายทั้ง 4 โครงการดังกล่าวตามมูลค่าสูงสุดที่ 520.89 ล้านบาท บริษัทฯ ชำระราคาและพัฒนาทรัพย์สินที่จะขายจำนวน 4 โครงการดังกล่าว ตามรายละเอียดข้างต้น ด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ จำนวน 313.20 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ จำนวน 207.69 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะครอบคลุมเงินลงทุนส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ มีเงินเหลือจากการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ หรือ ในกรณีที่ การเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ ไม่สำเร็จ บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และจะพยายามหาโครงการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์เดิมของบริษัทฯ ในการหาธุรกิจอื่นๆ เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและหาทางเลือกใหม่ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้ และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ นอกเหนือไปจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพารา

อนึ่ง การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ ในครั้งนี้ ไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน เนื่องจาก พี พี แลนด์ ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้จัดการ มีอำนาจพิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมไปถึงแต่ไม่จำกัดเพียงแต่ (1) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เป็นครั้งเดียวหรือเป็นคราวๆ ระยะเวลาการเสนอขาย การชำระค่าหุ้น เงื่อนไข



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

และรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (2) การเข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง ดำเนินการต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว และ (3) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นคำขออนุญาตหรือขอผ่อนผัน เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ ตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และสารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ พี พี แลนด์ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท ดังรายละเอียดข้างต้น

โดยคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ มีความเหมาะสมและจำเป็นกับสถานการณ์ปัจจุบันของบริษัทฯ เนื่องจาก บริษัทฯ ไม่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ ไม่มีเงินทุนที่เพียงพอที่จะใช้ในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินกิจการขายผลิตภัณฑ์จากไม้แปรรูปบริษัทฯ จึงต้องดำเนินการหาแหล่งเงินทุน และผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาช่วยให้คำแนะนำในด้านการดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการนี้ บริษัทฯ เห็นว่า พี พี แลนด์ เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เนื่องจาก พี พี แลนด์ เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีศักยภาพในการลงทุน และมีความรู้และความเชี่ยวชาญในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ ที่ 2.16 บาท ต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่มีส่วนลดร้อยละ 10 จากราคาตลาด เป็นการกำหนดราคาที่มีความเหมาะสมแล้ว เนื่องจากเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาตกลงทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และพี พี แลนด์ โดยอ้างอิงจากราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลังเจ็ดวันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 20 ถึง 30 พฤศจิกายน 2558 บนพื้นฐานของความจำเป็นที่จะต้องมีแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าวข้างต้น เพื่อเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เพิ่มมากขึ้น และกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของบริษัทฯ ทั้งนี้ นอกจากเหตุผลข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังจะได้รับประโยชน์จากการที่ พี พี แลนด์ จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อันจะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

โปรดพิจารณาความเห็นคณะกรรมการบริษัทฯ เพิ่มเติมในเรื่องต่างๆ ตามที่กำหนดในประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 73/2558 เรื่อง ราชการในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นของ
บริษัทจดทะเบียนเพื่อขออนุมัติการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ได้ในสารสนเทศเกี่ยวกับการ
เสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่
เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

หมายเหตุ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียง
ลงคะแนน

วาระที่ 5

พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยกำหนด
ราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจัดสรรให้สามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,00 หุ้น
ให้แก่ พี ที แลนด์ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 4 นั้น การ
เสนอขายดังกล่าวเป็นการเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน
ในราคาที่มีส่วนลดร้อยละ 10 จากราคาตลาด ซึ่งไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาด ตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 ซึ่งจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ
จะต้องได้รับการอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ก่อน
การเสนอขาย

โดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในราคาที่มีส่วนลดร้อยละ 10 จากราคาตลาด ซึ่ง
ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาด มีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

$$= 1 - \frac{(\text{ราคาตลาด} * \text{จำนวนหุ้น paid-up}) + (\text{ราคาเสนอขาย} * \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้})}{\text{จำนวนหุ้น paid-up} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}}$$

$$= 1 - \frac{(2.40 * 470,000,000) + (2.16 * 145,000,000)}{(470,000,000 + 145,000,000)}$$

$$= 1 - \frac{2.34}{2.40}$$

= 0.0236 หรือเทียบเท่าร้อยละ 2.36

การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

$$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้} *}{\text{จำนวนหุ้น paid-up} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้} *}$$



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

$$\begin{aligned} &= \frac{145,000,000}{470,000,000 + 145,000,000} \\ &= \text{ร้อยละ } 23.58 \end{aligned}$$

อนึ่ง หากราคาเสนอขายของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ พี พี แลนด์ ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ณ วันที่เสนอขาย บริษัทฯ จะกำหนดห้ามมิให้ พี พี แลนด์ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ภายในกำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยภายหลังจากวันที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนด 6 เดือน ให้พี พี แลนด์ สามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก พี พี แลนด์ จะเข้ามาเป็นเพียงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ มิใช่เข้ามาเป็นบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้มีอำนาจควบคุม ดังนั้น จึงไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ พี พี แลนด์ จะไม่มีหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ ในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ เนื่องจาก การซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวส่งผลให้ พี พี แลนด์ ถือหุ้นสามัญในบริษัทฯ เพียงร้อยละ 23.58 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ พี พี แลนด์ ในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาดในสารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ พี พี แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด โดยกำหนดราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด ดังรายละเอียดข้างต้น

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดข้างต้น การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ ให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้นหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น เนื่องจาก หากบริษัทฯ ได้ พี พี แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมลงทุนในบริษัทฯ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่บริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจะสามารถขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้สำเร็จในอนาคต ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราซึ่งแนวโน้มที่ความผันผวนสูง อีกทั้ง การลงทุนในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ยังเป็นทางเลือกใหม่ของบริษัทฯ ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว อย่างไรก็ตาม หากในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหากการปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณาและตรวจสอบข้อมูลของ พี พี แลนด์ และมีความเห็นว่า พี พี แลนด์ เป็นผู้มีความสามารถในการลงทุน และสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้จริง

อนึ่ง โปรดพิจารณาความเห็นคณะกรรมการบริษัทฯ เพิ่มเติมในเรื่องต่างๆ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 73/2558 เรื่อง ราชการในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเพื่อขออนุมัติการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ได้ในสารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

หมายเหตุ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6

พิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ปัจจุบันบริษัทฯ ประสบปัญหาการขาดทุนจากประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับการขายผลิตภัณฑ์ที่แปรรูปจากไม้ยางพารา ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งมีความผันผวนตามภาวะตลาดและราคาของไม้ยางพารา ทำให้บริษัทฯ ต้องขายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจอื่น ๆ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากธุรกิจการขายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพารา ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่า การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว หรือที่ใกล้จะแล้วเสร็จ จะทำให้บริษัทฯ สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้อย่างรวดเร็ว และประสบความสำเร็จในการลดความเสี่ยงจากธุรกิจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพารา ซึ่งมีความผันผวนจากภาวะตลาดและราคาของไม้ยางพารา

ในการนี้ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยราคาซื้อทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าว จะเท่ากับ (ก) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินหลังหักส่วนลด หักด้วย (ข) หนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 หักด้วย จำนวนเงินที่ พี พี แลนด์ จะต้องชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินเพื่อปลด



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

จำนองหรือหลักประกันใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะขายที่จะต้องมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอก

ชื่อทรัพย์สิน	ประเภททรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักส่วนลด (% ส่วนลดของราคาประเมิน)	หนี้คงค้าง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 กับสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	ประมาณการราคาซื้อขายทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 (ล้านบาท)
โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น	ห้องชุดพักอาศัย	157.52	109.53 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 30.47 ของราคาประเมิน)	70.42	39.11
โครงการฮอฟฟี่ เอกมัย – งามอินทรา	Home Office	226.24	169.31 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 25.16 ของราคาประเมิน)	78.53	90.78
โครงการริวีวารี เรสซิเดนซ์	ห้องชุดพักอาศัย	115.67	87.78 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 24.11 ของราคาประเมิน)	29.96	57.82
โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส งามอินทรา	ที่ดินจัดสรร	97.60	78.08 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 20 ของราคาประเมิน)	-	78.08
รวม		558.92	444.70	178.91	265.79

โดยราคาประเมินทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าว เป็นราคาที่ประเมินในช่วงเดือนตุลาคม โดยบริษัท เพ็ชรสยาม แอพไพโรซัล จำกัด หนึ่ง ภายหลังจากการรับโอนโครงการทั้ง 4 โครงการมาจาก พี พี แลนด์ แล้ว บริษัทฯ จะต้องใช้เงินในการพัฒนาโครงการเดอะปาร์ค ไซมิส งามอินทรา จำนวน 4.57 ล้านบาท และโครงการฮอฟฟี่ เอกมัย – งามอินทรา จำนวน 71.61 ล้านบาท รวม ทั้งสิ้น 76.19 ล้านบาทเพื่อขาย

ในส่วนของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าว เป็นราคาที่คำนวณจาก (ก) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินหลังหักส่วนลด หักด้วย (ข) หนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 หัก



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ด้วย จำนวนเงินที่ พี พี แลนด์ จะต้องชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินเพื่อปลดจำนองหรือหลักประกันใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะขายที่จะต้องมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอก โดยประมาณการราคาซื้อขายทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 จะเท่ากับ 256.79 ล้านบาท ตามรายละเอียดในตารางข้างต้น

นอกจากนี้ ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายอาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ขึ้นอยู่กับจำนวนหนี้คงค้างที่จะนำมาหักลด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ซึ่งหากมีการชำระหนี้คงค้างทั้งหมดก่อนวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายสูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาท

ดังนั้น มูลค่าต่ำสุดของทั้งโครงการจะเท่ากับ 341.98 ล้านบาท (แบ่งเป็นราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ 265.79 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการจำนวน 76.19 ล้านบาท) และมูลค่าสูงสุดของโครงการจะเท่ากับ 520.89 ล้านบาท (แบ่งเป็นราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ 444.70 ล้านบาท และค่าพัฒนาโครงการที่ 76.19 ล้านบาท)

ในการนี้ บริษัทฯ จะนำเงินสดที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 4 จำนวน 313.20 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ 207.69 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 520.89 ล้านบาท มาใช้ในการซื้อและพัฒนาทรัพย์สินที่จะขายจำนวน 4 โครงการ ในวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 25 มกราคม 2559 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ การเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจากพี พี แลนด์ ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่ง โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 พบว่า การเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 39.17 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50

อย่างไรก็ตาม เมื่อนับรวมขนาดรายการการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ กับการเข้าซื้อโครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์นาวาน่า จาก บริษัท แคปปิตอล ทาวน์ จำกัด และโครงการหมู่บ้าน สุขนิมิต จากบริษัท ทะเลปาดอง จำกัด ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558 ที่มีมูลค่ารายการทั้งหมดเท่ากับ 575,054,250 บาท หรือเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนแล้วจะเท่ากับร้อยละ 44.61 แล้ว ขนาดรายการรวมจะเท่ากับร้อยละ 83.78 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 (อ้างอิงจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558)



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และดำเนินการต่างๆ รวมถึงการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการแต่งตั้งที่ปรึกษาหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นในเรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ ในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

ความเห็นคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ ดังรายละเอียดข้างต้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการลงทุนซื้อทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าว เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายไม้ยางพาราแปรรูปคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 85 ของรายได้รวม ซึ่งผลการดำเนินงานมีความผันผวนมากตามภาวะตลาดและราคาของไม้ยางพารา โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจเกี่ยวกับไม้ยางพารา ปี 2558 ช่วงเดือนมกราคม-กันยายน มีผลขาดทุน 31.33 ล้านบาท

การซื้อทรัพย์สินที่จะขายในครั้งนี้จะเป็นการขยายธุรกิจให้กับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเพื่อเป็นการช่วยการกระจายความเสี่ยงทางด้านธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ทรัพย์สินที่ซื้อในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพอยู่ในทำเลที่ดี มีพื้นที่ดินเปล่าจัดสรร สิ่งปลูกสร้างลักษณะ Home Office และห้องชุดพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมขาย ทำให้บริษัทฯ มีโอกาสสามารถขายสินค้าและรับรู้รายได้ได้ทันทีซึ่งดีกว่าการที่จะต้องมาเริ่มต้นจากการหาซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มแรก เพราะกว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้จะต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการไม่น้อยกว่า 2 - 3 ปี คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการลงทุนซื้อทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าว

อย่างไรก็ดี คณะกรรมการบริษัทฯ ขอเรียนว่า บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราเป็นธุรกิจหลักแม้จะมีแนวโน้มที่มีความผันผวนสูงก็ตาม โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้สั่งซื้อเครื่องจักรเพื่อผลิตและแปรรูปไม้เพื่อใช้ในการขายผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ในการรองรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเพียงการขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ข่างพาราซึ่งแนวโน้มที่มีความผันผวนสูง อีกทั้งในการลงทุนในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทางเลือกใหม่ของบริษัทฯ ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต

นอกจากนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้น โปรดพิจารณาความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สินที่จะขายเพิ่มเติมได้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 - สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด

หมายเหตุ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7

พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หมายเหตุ

ในการเสนอวาระอื่นๆ นอกเหนือจากวาระที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม จะต้องมีการออกเสียงลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสนับสนุน เพื่อบรรจุให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเรื่องอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 เวลา 09.30 น. ณ โรงแรมโฟร์วีงส์ ชั้น 5 ห้องกิ้งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 แผนกที่สถานที่จัดประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10

ผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์ที่จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนน ในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอรายละเอียด และลงนามในหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือแบบ ข. หรือแบบ ค. ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 (แบบ ค. ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น)

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ เข้าร่วมและออกเสียงแทนตน ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้แก่กรรมการอิสระของบริษัทฯ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังมีรายชื่อบริษัทและประวัติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การมอบฉันทะ เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องนำมาแสดงในวันประชุม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 โดยบริษัทฯ จะดำเนินการประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมนี้

ในการนี้ บริษัทฯ จะเปิดให้ท่านผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนได้ตั้งแต่วันที่ 08.00 น. ของวันประชุม ณ โรงแรมโฟร์วีงส์ ชั้น 5 ห้องกิ้งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

อนึ่ง บริษัทฯ กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 (Record Date) ในวันที่ 16 ธันวาคม 2558 และกำหนดวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นใน
วันที่ 17 ธันวาคม 2558

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิชัย ตันพัฒนรัตน์)

กรรมการ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2558

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

บริษัท แฟนชีวูดอินดัสตริส จำกัด(มหาชน)

วันจันทร์ ที่ 20 เมษายน 2558

ณ โรงแรมโฟร์วีงส์ ชั้น 5 ห้องกิ่งกัญญา เลขที่ 40 ซอยสุขุมวิท 26 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

วันจันทร์ ที่ 20 เมษายน 2558 เวลา 9.30 น. นายชุตกุล เอี่ยมโสภา เลขาธิการบริษัท ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ของ บริษัท แฟนชีวูดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน) และได้กล่าวแนะนำคณะกรรมการบริษัทและผู้เกี่ยวข้อง ดังนี้

ท่านที่ 1	คุณพงษ์ศักดิ์	ลีลาปราชญ์	ตำแหน่ง	ประธานบริษัท
ท่านที่ 2	คุณวิชัย	ตันพัฒนรัตน์	ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการใหญ่
ท่านที่ 3	คุณปิยะ	ลีลาปราชญ์	ตำแหน่ง	กรรมการบริษัท)
ท่านที่ 4	คุณชาญชัย	ลีลาปราชญ์	ตำแหน่ง	กรรมการบริษัท
ท่านที่ 5	คุณประเสริฐ	ภัทรดิลก	ตำแหน่ง	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
ท่านที่ 6	คุณไพจิตร	บุญยานุเคราะห์	ตำแหน่ง	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
ท่านที่ 7	คุณชวลิต	ลีลาพรพิสิฐ	ตำแหน่ง	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
ท่านที่ 8	คุณมาลี	พินทอง	ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
ท่านที่ 9	คุณพิศิษฐ์	ชีวะเรืองโรจน์	ตำแหน่ง	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

มีกรรมการไม่ได้มาเข้าร่วมประชุม 2 ท่าน คือ คุณโกวิท หลินสรัด เนื่องจากติดภาระกิจในต่างประเทศ และ คุณพรทิพย์ ชูพินิจศักดิ์ มีกิจธุระด่วนไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ของบริษัทในวันนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมดังนี้

มาประชุมด้วยตนเองจำนวน 11 ราย มีจำนวนหุ้น 655,100 หุ้น รับมอบฉันทะมาร่วมประชุมจำนวน 31 ราย มีจำนวนหุ้น 254,992,700 หุ้น (รวมมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ นายประเสริฐ ภัทรดิลก เข้าประชุมแทน จำนวน 1 รายมีจำนวนหุ้น 9,000 หุ้น) รวมจำนวนผู้เข้าประชุมทั้งสิ้น 43 ราย นับรวมเป็นจำนวนหุ้นได้ 255,656,800. หุ้น คิดเป็นร้อยละ 54.40 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 470,000,000 หุ้น ซึ่งเกินกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ถือว่าครบองค์ประชุมตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พศ.2535 และข้อบังคับของบริษัท ข้อ 34.

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม เลขานุการบริษัทฯ ได้ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนดังมีรายละเอียดดังนี้

การประชุมในวันนี้มีวาระการประชุมทั้งสิ้น 10 วาระ (ดังรายละเอียดลำดับวาระการประชุม ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้ว



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND
TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

สำหรับวิธีการลงคะแนนตามข้อบังคับบริษัท ข้อ 36. ได้กำหนดว่า ในการออกเสียงลงคะแนนให้หุ้น 1 หุ้นเท่ากับ 1 เสียง ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียง ในแต่ละวาระจะนับคะแนนเสียงเฉพาะ ผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วย และ/หรือ งดออกเสียง และจะนำคะแนนเสียงดังกล่าวหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วยในวาระนั้นๆ

สำหรับผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วย เจ้าหน้าที่ที่จะขอรับใบลงคะแนนคืนเมื่อเสร็จสิ้นการประชุม โดยขอให้วางไว้บนโต๊ะที่ท่านนั่งประชุมเพื่อบริษัทจะได้เก็บไว้เป็นหลักฐานต่อไป

ในกรณีที่ ไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นคัดค้าน หรือ แสดงความคิดเห็นเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบหรืออนุมัติเป็นเอกฉันท์

การลงมติในวาระที่ 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 และ 9 จะเป็นการให้ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม ลงมติ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนในกรณีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใด ที่ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง ในวาระต่างๆดังกล่าว ให้ยกมือขึ้นจะมีเจ้าหน้าที่เดินไปเก็บใบลงคะแนน

ในวาระที่ 2 จะไม่มีกรลงมติ เนื่องจากเป็นการเสนอผลการดำเนินงานของคณะกรรมการในรอบ ปี 2557 ให้ที่ประชุมรับทราบ

เมื่อเลขานุการบริษัท ได้อธิบายเสร็จสิ้นแล้ว จึงขออาสาสมัครเพื่อเป็นกรรมการตรวจนับคะแนนจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย (1) คุณปิยะพงษ์ วงศ์อภัย (2) คุณจิระวัฒน์ ห่อตะกูด (3) คุณกานต์วิ เพ็ญนาท

จากนั้นเลขานุการบริษัท ได้เรียนเชิญท่านประธานกล่าวเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558

ท่านประธานบริษัท ได้กล่าวเปิดประชุมและกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมในวันนี้ทุกท่าน และได้มอบหมายหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้แก่ คุณวิชัย ต้นพัฒนรัตน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัทเป็นผู้ดำเนินการประชุม

คุณวิชัย ต้นพัฒนรัตน์ กล่าวขอบคุณท่านประธาน และ กล่าวสวัสดิ์ผู้ถือหุ้นทุกท่าน และได้เริ่มการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ลงวันที่ 25 เมษายน 2557

ประธานที่ประชุม ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2557 ตามรายละเอียดสำเนารายงานการประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าพร้อมหนังสือเชิญประชุม จึงขอให้ที่ประชุมได้โปรดพิจารณารายงานดังกล่าวเพื่อลงมติรับรองรายงานการประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติม แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมได้พิจารณา ลงมติในวาระนี้

ที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้การรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้ จำนวน 255,656,800 เสียง

เห็นด้วย	255,656,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของคณะกรรมการในรอบปี 2557

ประธานที่ประชุม ได้รายงานผลการดำเนินงานของบริษัท ในรอบปี 2557 ให้ที่ประชุมรับทราบโดยมีข้อมูลโดยสรุปของผลการดำเนินงานของคณะกรรมการในรอบปี 2557 ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2557 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวม ในปี 2557 เท่ากับ 564 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นจำนวนเท่ากับ 91.90 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 19.47 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นจาก 246.40 ล้านบาท ในปี 2556 เพิ่มขึ้นเป็น 361.45 ล้านบาท ในปี 2557 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจาก 162.64 ล้านบาท ในปี 2556 เป็น 104.29 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากในปี 2556 ทางบริษัทฯ ได้เริ่มทดลองการผลิตไม้ไบสันบอร์ด (Bison Board) ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นจึงปรากฏอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่วนในปี 2557 ทางบริษัทฯ ได้ผลิตไม้ไบสันบอร์ด (Bison Board) เพื่อจำหน่ายแล้ว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการผลิตจึงถือเป็นต้นทุนขายจึงมีผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงและส่งผลให้ต้นทุนขายในปี 2557 เพิ่มขึ้น จึงทำให้ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้จำนวน 33.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.51 ล้านบาท และส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิในปี 2557 จำนวน 19.25 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 9.08 ล้านบาท

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการในปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 177.36 ล้านบาทในปี 2556 เป็น 178.51 ล้านบาทในปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.65 นั้น เนื่องจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น จากการทำบริษัทฯ สามารถเริ่มผลิตและจำหน่ายไม้ไบสันบอร์ด (Bison Board) และจากสาเหตุที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 37.86 ล้านบาทในปี 2557

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการผลิตและจำหน่ายไม้ปาร์ติเกิลบอร์ด (BISONBORD) ส่งออกและได้ทำการตลาดไม้ปาร์ติเกิลบอร์ด ทั้งภายในประเทศและประเทศในแถบเอเชีย ได้แก่ ประเทศเวียดนาม มาเลเซีย ใต้หวัน และประเทศญี่ปุ่นมาระยะหนึ่ง ซึ่งได้รับการตอบรับสินค้าไม้ปาร์ติเกิลบอร์ด พอดี ดังนั้น ในปี 2558 นี้ บริษัทจึงมีนโยบายเข้าไปเปิดตลาดสินค้าไม้ปาร์ติเกิลบอร์ดในประเทศแถบยุโรป ซึ่งการไปเปิดตลาดสินค้าไม้ปาร์ติเกิลบอร์ดในประเทศแถบยุโรปนั้นก็ยังมีข้อจำกัดในการส่งสินค้าประเภทวัสดุค้ำมีส่วนประกอบมาจากไม้ ทำให้สินค้าไม้ปาร์ติเกิลบอร์ดของบริษัท ที่จะส่งเข้าไปในประเทศแถบยุโรปได้จะต้องผ่านการรับรองมาตรฐาน FSC (Forest Stewardship Council) โดยปัจจุบันบริษัทกำลังดำเนินการเพื่อขอรับรองมาตรฐาน FSC (Forest Stewardship Council) โดยว่าจ้างบริษัท BUREAU VERITAS มาเป็นที่เมื่อบริษัทดำเนินการจำหน่ายไม้ปาร์ติเกิลบอร์ด (BISONBORD) แล้วจะมีรายรับและผลตอบแทนที่ดีขึ้นเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ ในอนาคต

การดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท แฟนชีวู้ดอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ดำเนินงานด้านโรงงานแปรรูปไม้ยางพาราอบแห้งครบวงจร ปัจจุบันยังคงดำเนินงานตามแผนงานของบริษัทได้เป็นปกติ และยังสามารถส่งขายไม้ยางพาราแปรรูปอบแห้งให้กับลูกค้าทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยมียอดขายในปี 2557 เท่ากับ 350.13 ล้านบาท

บริษัท แฟนชีวู้ดอินเตอร์เนชั่นแนล แอล แอล ซี จำกัด ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ ปัจจุบันยังคงดำเนินงานตามแผนงานของบริษัทได้เป็นปกติ และมียอดขายได้จากการให้บริการในปี 2557 เท่ากับ 41.85 ล้านบาท และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท โดยมีผู้ถือหุ้นได้ซักถาม ดังนี้

(ข้อซักถามและคำตอบปรากฏตามเอกสารแนบท้ายรายงานการประชุม)



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

ภายหลังจากประธานได้ตอบข้อซักถามผู้ถือหุ้นเสร็จสิ้นแล้ว ประธานได้กล่าวต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรับทราบผลการดำเนินงานของคณะกรรมการในรอบปี 2557 จึงไม่มีการลงมติแต่ประการใด จึงขอพิจารณาในวาระที่ 3 ต่อไป

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ประธานที่ประชุม ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัทสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี (นายพิศิษฐ์ ชีวะเรืองโรจน์ บริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด) รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมและรายงานประจำปี 2557 ที่ได้จัดส่งไปยังผู้ถือหุ้นแล้ว และประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลในงบการเงินของบริษัท แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานจึงกล่าวต่อที่ประชุมให้พิจารณาลงมติในวาระนี้

ประธานได้แจ้งสรุปผลของมติที่ประชุมว่า **ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว**

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้	จำนวน	256,042,503	เสียง	
เห็นด้วย	256,042,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี 2557

ประธานที่ประชุม ได้แจ้งว่า จากงบดุลและงบกำไรขาดทุนประจำปี 2557 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและได้ผ่านการสอบถามจากคณะกรรมการบริษัทและ คณะกรรมการตรวจสอบแล้วว่าถูกต้องตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป ปรากฏว่าบริษัทฯ มีผลประกอบการประจำปี 2557 มีกำไรแสดงในงบการเงินจำนวน 37,860,122 บาท (สามสิบล้านเจ็ดพันแปดแสนหกหมื่นหนึ่งร้อยยี่สิบสองบาทถ้วน) และจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2558 มีมติให้บริษัทจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น (ห้า สตางค์) เป็นจำนวนเงิน 23,500,000 บาท (ยี่สิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) โดยจ่ายจากกำไรสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นกำไรของกิจการที่ไม่ได้รับ ยกเว้นภาษีเงินได้ และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2558 จากเดิมที่กำหนดจ่ายปันผลในวันที่ **วันที่ 4 พฤษภาคม 2558** เนื่องจาก **คณะรัฐมนตรีประกาศให้วันที่ 4 พฤษภาคม 2558 เป็นวันหยุดราชการ** โดยจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นตาม กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 และสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 2 เมษายน 2558 (Record date) และให้รวบรวมรายชื่อ ตามมาตรา 225 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยวิธีปิดสมุด ทะเบียนในวันที่ 3 เมษายน 2558 เวลา 12.00 น.

จากนั้นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดของการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในครั้งนี้แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานจึงกล่าวต่อที่ประชุมให้พิจารณาลงมติในวาระนี้



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

ประธานได้แจ้งสรุปผลของมติที่ประชุมว่า ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี 2557

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้	จำนวน	256,042,503	เสียง	
เห็นด้วย	256,042,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 5. พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระประจำปี 2558

ประธานในที่ประชุม ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 17 กำหนดว่า “ ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้งที่ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 ” ซึ่งในปีที่กรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทตามกำหนดวาระมีดังนี้

- (1) นายพงษ์สันต์ ลีลาปราชญ์ กรรมการบริษัท
- (2) นายวิชัย ตันพัฒนรัตน์ กรรมการบริษัท
- (3) นางพรทิพย์ ชูพินิจศักดิ์ กรรมการบริษัท

และประธานแจ้งกับที่ประชุมว่า เป็นหนึ่งในกรรมการที่ต้องออกตามวาระในปี 2558 นี้เพื่อความเหมาะสมจึงได้ขอมอบหน้าที่ประธานพิจารณาในวาระนี้ให้กับคุณ ประเสริฐ ภัทรดิลก ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระทำหน้าที่แทนคุณ ประเสริฐ ภัทรดิลก ประธานฯ รายงานว่าจากผลการประชุมของคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558 เห็นควรเสนอชื่อให้แต่งตั้งกรรมการที่มีรายชื่อดังกล่าวข้างต้น กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง ดังรายละเอียดประวัติโดยสังเขปของทั้ง 3 ท่านที่ปรากฏตามเอกสาร ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้ว ทั้งนี้บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้เสนอบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 21 มกราคม 2558 โดยได้แจ้งข่าวผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหนังสือบริษัทฉบับที่ SET 57-13 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2557 ภายหลังเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอบุคคลเข้ามาเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทแต่ประการใด

เกณฑ์ในการคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทจะเป็นการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องเป็นเกณฑ์ นอกจากนี้ยังพิจารณาจากประสบการณ์ ความสามารถและผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับประกอบด้วย

ประธานที่ประชุมได้ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นพิจารณาผลมติในการเลือกตั้งกรรมการ โดยเริ่มจาก

ท่านที่ 1 นายพงษ์สันต์ ลีลาปราชญ์

มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียงในการแต่งตั้ง นายพงษ์สันต์ ลีลาปราชญ์กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหรือไม่ กรุณายกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บใบลงคะแนน หรือ ต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม (ไม่มี)



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND
TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

ท่านที่ 2 นายวิชัย ตันพัฒน์รัตน์

มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียงในการแต่งตั้ง นายวิชัย ตันพัฒน์รัตน์ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
อีกวาระหรือไม่ กรุณายกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บใบลงคะแนน หรือ ต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม (ไม่มี)

ท่านที่ 3 นางพรทิพย์ ชูพินิจศักดิ์

มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียงในการแต่งตั้ง นางพรทิพย์ ชูพินิจศักดิ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือไม่
กรุณายกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บใบลงคะแนน หรือ ต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม (ไม่มี)

ประธานแจ้งผลการลงมติต่อที่ประชุมเป็นรายบุคคล

ผลการนับคะแนนลงมติวาระที่ 5.1 แต่งตั้ง นายพงษ์สันต์ สีลาปราษฎ์

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้	จำนวน	256,042,503	เสียง	
เห็นด้วย	256,042,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ผลการนับคะแนนลงมติวาระที่ 5.2 แต่งตั้ง นายวิชัย ตันพัฒน์รัตน์

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้	จำนวน	256,042,503	เสียง	
เห็นด้วย	256,042,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ผลการนับคะแนนลงมติวาระที่ 5.3 แต่งตั้ง นางพรทิพย์ ชูพินิจศักดิ์

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้	จำนวน	256,042,503	เสียง	
เห็นด้วย	256,042,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ประธานได้แจ้งสรุปผลของมติที่ประชุมว่า เพราะฉะนั้นถือเป็นการลงมติเสียงข้างมาก อนุมัติแต่งตั้ง
นายพงษ์สันต์ สีลาปราษฎ์ นายวิชัย ตันพัฒน์รัตน์ นางพรทิพย์ ชูพินิจศักดิ์ กรรมการบริษัท กลับเข้ามา
เป็นกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าบำเหน็จตอบแทนกรรมการประจำปี 2558

ประธานที่ประชุม ได้กล่าวต่อที่ประชุมว่าสำหรับค่าบำเหน็จตอบแทนกรรมการในปี 2557 ที่ผ่านมา ผลจากมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558 ได้มีมติให้จ่ายค่าบำเหน็จตอบแทนกรรมการประจำปี 2557 เป็นจำนวนเงินรวม 1,29,000 บาท (ตามมติอนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 วาระที่ 5.4 ในอัตราไม่เกินร้อยละ 6 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมปี 2557 โดยกำหนดให้ประธานกรรมการ เป็นผู้พิจารณาจัดสรรให้แก่กรรมการตามความเหมาะสม)

สำหรับค่าตอบแทนกรรมการปี 2558 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้เสนอต่อคณะกรรมการของบริษัท โดยกำหนดให้ค่าตอบแทนประกอบไปด้วย ค่าเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนรายเดือน และค่าบำเหน็จตอบแทนกรรมการ ดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุม ให้แก่กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารและไม่ได้เป็นกรรมการตรวจสอบ กำหนดจ่ายเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการที่มีคุณสมบัติดังกล่าวที่ได้เข้าร่วมประชุม จำนวน 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) ต่อคน ต่อครั้งที่เข้าประชุม
2. ค่าตอบแทนรายเดือน ให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นรายเดือนเป็นจำนวนเงิน 60,000 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 720,000 บาทต่อปี
3. ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2558 ให้แก่กรรมการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 6 ของกำไรสุทธิจาก งบการเงินรวมปี 2558 โดยกำหนดให้ประธานกรรมการ เป็นผู้พิจารณาจัดสรรให้แก่กรรมการตามความเหมาะสม

อนึ่ง ค่าตอบแทนที่เสนอในปี 2558 นี้ เป็นค่าตอบแทนอัตราเดียวกันกับของปี 2557

การลงมติในวาระนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สองในสาม (2 / 3) ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากนั้นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติมในวาระนี้ แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานขอให้ที่ประชุมลงมติสำหรับวาระนี้ โดยหากมีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง กรุณายกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บใบลงคะแนน (ไม่มี)

ประธานได้แจ้งสรุปผลของมติที่ประชุมว่า ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติกำหนดค่าบำเหน็จตอบแทนกรรมการประจำปี 2557 ตามที่เสนอ

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้	จำนวน	256,042,503	เสียง	
เห็นด้วย	256,042,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2558

ประธานที่ประชุม ได้มอบหมายให้ นายประเสริฐ ภัทรคิลก ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้แถลงต่อที่ประชุม ว่า คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2558 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้เปรียบเทียบกับผู้สอบบัญชีรายอื่นๆแล้ว จึงขอเสนอแต่งตั้ง นายพิศิษฐ์ ชีวะเรืองโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2803 หรือ นายเมธี รัตนศรีเมธา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3425 หรือ นายอัครเดช เปลี้นสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5389 แห่งบริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอทจำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2558 ต่อไปอีกหนึ่งปี โดยมีค่าตอบแทนที่เสนอเป็นจำนวนเงิน 1,280,000 บาท (หนึ่งล้านสองแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) โดยค่าตอบแทนในปี 2558 นี้ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวนเงิน 220,000 บาท (สองแสนสองหมื่นบาทถ้วน) เนื่องจากเป็นการตรวจสอบที่เข้มข้นและมีสภาพภาพที่เพิ่มขึ้น ตามกฎเกณฑ์ข้อกำหนดต่างๆ จึงต้องเพิ่มบุคลากรในการตรวจสอบตามปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น โดยที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้วมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอการแต่งตั้งนายพิศิษฐ์ ชีวะเรืองโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2803 หรือ นายเมธี รัตนศรีเมธา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3425 หรือ นายอัครเดช เปลี้นสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5389 แห่งบริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอทจำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2558 ต่อไปอีกหนึ่งปี โดยมีค่าตอบแทนที่เสนอเป็นจำนวนเงิน 1,280,000 บาท (หนึ่งล้านสองแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) จึงเห็นควรนำเสนอให้ที่ประชุม สามัญผู้ถือหุ้น ได้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีดังกล่าวต่อไป

จากนั้นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติม แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในวาระนี้ หากมีผู้ถือหุ้นท่านใด ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง กรุณายกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บใบลงคะแนน

ประธานได้แจ้งสรุปผลของมติที่ประชุมว่า ที่ประชุมมีมติอนุมัติแต่งตั้งนายพิศิษฐ์ ชีวะเรืองโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2803 หรือ นายเมธี รัตนศรีเมธา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3425 หรือ นายอัครเดช เปลี้นสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5389 แห่งบริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2558 ต่อไปอีกหนึ่งปี โดยมีค่าตอบแทนจำนวน 1,280,000 บาท (หนึ่งล้านสองแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) ตามที่เสนอ

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้	จำนวน	256,042,503	เสียง	
เห็นด้วย	256,042,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติยกเลิกข้อความเดิมในวัตถุประสงค์ของบริษัท ข้อ 14 , ข้อ 23 และข้อ 44 รวม 3 ข้อและให้ใช้ข้อความใหม่แทน

ประธานที่ประชุม ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า จากผลการประชุมของคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558 ที่ประชุมมีมติ ให้ยกเลิกข้อความเดิมในวัตถุประสงค์ของบริษัท ข้อ 14 , ข้อ 23 และข้อ 44 รวม 3 ข้อ และให้ใช้ข้อความใหม่แทนเพื่อครอบคลุมธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้กับผู้ถือหุ้นก่อนหน้าแล้ว อนึ่ง การลงมติสำหรับวาระนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจากนั้นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติมในวาระนี้

(ข้อซักถามและคำตอบปรากฏตามเอกสารแนบท้ายรายงานการประชุม)

หลังจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในวาระนี้ ซึ่งหาก มีผู้ถือหุ้นท่านใด ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง ในวาระนี้กรณายกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บใบลงคะแนน (ไม่มี)

ประธานได้แจ้งสรุปผลของมติที่ประชุมว่า ที่ประชุมมีมติอนุมัติ โดยมีคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์เห็นด้วยให้ยกเลิกข้อความเดิมในวัตถุประสงค์ของบริษัท ข้อ 14 , ข้อ 23 และข้อ 44 รวม 3 ข้อและให้ใช้ข้อความใหม่แทนตามที่เสนอ

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้ จำนวน 256,042,503 เสียง

เห็นด้วย 256,042,503 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100

ไม่เห็นด้วย - เสียง คิดเป็นร้อยละ -

งดออกเสียง - เสียง คิดเป็นร้อยละ -

วาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3. (วัตถุประสงค์) ของบริษัท จากเดิม จำนวน 59 ข้อเพิ่มเติมอีก 2 ข้อ รวมทั้งหมดจำนวน 61 ข้อ

ประธานที่ประชุม ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า จากผลการประชุมของคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558 ที่ประชุมมีมติ ให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3. (วัตถุประสงค์) ของบริษัท จากเดิม จำนวน 59 ข้อ เพิ่มเติมอีก 2 ข้อ รวมทั้งหมดจำนวน 61 ข้อ ซึ่งมีรายละเอียดตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้กับผู้ถือหุ้นก่อนหน้าแล้ว อนึ่ง การลงมติสำหรับวาระนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจากนั้นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติมในวาระนี้

(ข้อซักถามและคำตอบปรากฏตามเอกสารแนบท้ายรายงานการประชุม)

หลังจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในวาระนี้ ซึ่งหาก มีผู้ถือหุ้นท่านใด ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง ในวาระนี้กรณายกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บใบลงคะแนน (ไม่มี)



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

ประธานได้แจ้งสรุปผลของมติที่ประชุมว่า ที่ประชุมมีมติอนุมัติ โดยมีคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์เห็นด้วยให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3. (วัตถุประสงค์) ของบริษัท จากเดิม จำนวน 59 ข้อ เพิ่มเติมนอีก 2 ข้อ รวมทั้งหมดจำนวน 61 ข้อ ตามที่เสนอ

จำนวนผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระนี้	จำนวน	256,042,503	เสียง	
เห็นด้วย	256,042,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (หากมี)

ประธานที่ประชุม ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ขณะนี้วาระต่างๆ ได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเสร็จสิ้นแล้ว ไม่ทราบว่ายังมีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการจะกล่าวสิ่งใดเพิ่มเติมหรือไม่ แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามเพิ่มเติม

ประธานได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า หากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีการพิจารณาวาระต่างๆตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมครบถ้วนแล้ว ผมในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ และขอปิดการประชุม ณ บัดนี้

ปิดประชุมเวลา 11.10 น.

(นายวิชัย ตันพัฒนรัตน์)

ประธานที่ประชุม

(นายชุตกุล เขี่ยมโสภา)

เลขานุการบริษัท



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

เอกสารแนบท้ายรายงานการประชุม ข้อซักถามผู้ถือหุ้น และ คำตอบ ประธานที่ประชุม

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของคณะกรรมการในรอบปี 2557

- ข้อซักถาม :** คุณ กติมา ศรีสอ้าน อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ประเด็นแรกจะเรียนถามท่าน ตามที่ท่านรายงาน ขณะนี้ธุรกิจหลักบริษัท ทำบอร์ดปาร์ติเคิลบอร์ด และยังมีการทำธุรกิจอื่นอีกหรือไม่ การผลิตเฟอร์นิเจอร์ในขณะนี้ เรายังทำอยู่หรือไม่ หรือว่าเรายกเลิกไปแล้ว
- ประเด็นที่สอง**จะเรียนถามท่านคือ ตอนนี้ทางภาคเอกชนร่วมกับสถาบันสมาคมส่งเสริมกรรมการไทย และ IOD ได้มีโครงการที่เป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนในการต่อต้านการทุจริต หรือตัวเรียกย่อๆว่า (CAC) เพราะมองตรงนี้ว่าภาคเอกชนไทย ร่วมกันที่จะช่วยเหลือประเทศ ในการต่อต้านทุจริตทุกรูปแบบ ซึ่งตรงนี้จะช่วยให้เศรษฐกิจไทย และภาคธุรกิจทุกอย่างดีขึ้นอยากจะเรียนท่านว่าบริษัทมีนโยบายตรงนี้หรือไม่ และกีดำเนินการอย่างไรบ้างคะ
- คำตอบ :** คุณวิชัย ปัญหาแรกนะครับ เกี่ยวกับไม้ปาร์ติเคิลบอร์ดเป็นธุรกิจหลักใช้ครับ เราจะทำให้มากขึ้น และมากขึ้น และจำหน่ายขยายวงกว้างออกไป ในเอเชียเหมือนว่าบริษัทเราจะเป็นบริษัทเดียวที่ผลิตไม้ปาร์ติเคิลบอร์ดแบบบาง จึงที่ค่อนข้างยากที่จะเปิดตลาดในเอเชียเพราะคนที่ใช้อยู่แล้วสามารถใช้ MDF บอร์ด มาทดแทนได้ในระดับหนึ่ง แต่จุดเด่นของเรามันกันน้ำ ซึ่งหลากหลายลูกค้า เขาไม่มีความจำเป็น ราคาที่สูงด้วยเขาก็ปฏิเสธ บางคนเอาไปทดลองในแต่ละโรงงาน เช่นที่ได้เห็น บางโรงงานใช้ได้แต่บางโรงงานบอกไม่ได้ คือเทคนิคของแต่ละบริษัทในการที่เขาไปประกอบปิดผิวเมลามีน บางโรงงานบอกว่าใช้ได้ บางโรงงานบอกว่ากำลังทดลองอยู่ ก็ต้องให้เขาทดลองอยู่ เพราะ ในแต่ละบริษัทมีเทคนิคไม่เหมือนกันแต่เรามีแนวโน้มที่จะขยายยุโรป ให้กว้างขึ้นถ้าในเดือนพฤษภาคมนี้เราได้รับใบรับรอง FSC แล้ว เราก็จะได้เริ่มเปิดตลาดยุโรป ซึ่งจะเปิดตลาดที่ง่ายที่จะขยายตลาดไม้ปาร์ติเคิลบอร์ดแบบบางได้ดีกว่า
- ส่วนโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ เราเปิดมาเกือบ 4 ปี แล้วนะครับ แต่ยังมีบริษัทที่อยากซื้อ กับเราทั้งๆที่เราไม่ได้เป็นผู้ผลิต เราก็บอกกับเขาว่า เราไม่ได้เป็นผู้ผลิตแล้ว แต่ลูกค้าก็ยังคงต้องการซื้อกับเรา ซึ่งเราก้หาโรงงานอื่นมาผลิตให้ โดยได้รับผลตอบแทนพอสมควรนะครับ คือได้กำไรแต่เราไม่มี (Shipment) มากนักใน Shipment ที่ส่งออกไปเราเสนอราคา เขายินดีจะซื้อกับ ทางแฟนซีวูดฯ ทั้งๆ ที่ แฟนซีวูดฯ ไม่ได้เป็นผู้ผลิต เราก้ต้องบอกเขาตรงๆ ว่าเราไม่ได้เป็นผู้ผลิต แต่เขาก็อยากซื้อจาก แฟนซีวูดฯเพราะเราต้อง ควบคุม ตรวจสอบ และรับรองสินค้าให้เขา
- ส่วนคำถามข้อที่สอง เกี่ยวกับนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันอยู่ในหน้า 38 มีรายงานอยู่และบริษัทจะขอยืนยันว่าเราร่วมมือเต็มที่กับการปราบปรามคอร์รัปชัน เพราะเห็นว่า ไม่ใช่เป็นปัญหาเฉพาะบริษัทแต่เป็นปัญหาระดับประเทศ ถ้าหากเราไม่แก้และเรา ก้าวข้ามจุดนี้ไม่ได้ประเทศเราก้ยังถูกจัดลำดับอยู่ในกลุ่มของประเทศที่มีคอร์รัปชันสูง และตัวนี้แหละ ตัวที่จะถูกกีดกันในผลประโยชน์



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

ทางการค้าหลายๆอย่างจากประเทศใหญ่ได้เช่น สหรัฐอเมริกา ยุโรป ขณะนี้บริษัทก็มี
ดำเนินการอยู่ที่จะร่วมทุกรูปแบบ เดิมทีบริษัทต้องมีจ่ายอะไรหลายอย่าง ปัจจุบันเราก็จะรับไป
แล้ว ส่วนการบริจาคช่วยเหลือ งานราชการต่างๆเราก็ยังให้ความร่วมมือ

ข้อซักถาม : คุณอมร โควานิชเจริญ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง สอบถามเรื่องการไปบุกตลาดของยุโรปของไม้ปาร์ติ
เคิลบอร์ดแบบบาง ใช้ส่วนผสมอะไรจะเหมือนเราใช้ในประเทศไทย หรือไม่ เป็นไม้ยางพาราหรือ
ต้องว่าใช้ส่วนผสมอย่างอื่นด้วย และก็เป็นเป้าหมายในปีนี้อย่างไรหลังจากได้(ใบเซอร์ FSC) ในเดือนหน้า
คิดว่าสัดส่วนรายได้ที่เปอร์เซ็นต์ของทั้งหมดและที่ปีหน้าเราจะตั้งเป้าสักกี่เปอร์เซ็นต์ขอบคุณครับ

คำตอบ : คุณวิชัย สำหรับวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตยังเป็นไม้ยางพาราเพราะในประเทศเราใช้ไม้ยางพาราเป็น
ไม้ชนิดเดียวที่ใช้ได้ส่วนใหญ่ไม้เนื้อแข็งต่างๆ มันไม่เหมาะสมแล้วรัฐบาลไม่อนุญาตให้ทำด้วย
ที่นี้เนื่องจากของเรากับ ต่างประเทศไม่เหมือนกัน ต่างประเทศที่ทำไม้ปาร์ติเคิลบอร์ด แบบบางนี้
ส่วนใหญ่จะใช้ ไม้สนหรือ Spruce แล้วอาจจะไม้ ash ไม้อะไรผสมบ้างแต่ประเทศไทยเราใช้แต่
ไม้ยางพารา แต่โอกาสที่จะไปแข่งกับเขาผมต้องการด้านการตลาดที่ค่อนข้างมั่นใจว่าเราจะโด
ได้เพราะเราไปร่วมมือกับเขาไปเยี่ยมโรงงานฝั่งโน้นเขามา ซึ่งเขาทำในแต่ละ โรงงานน่าปลื้มใจ
มากในโรงงานที่ผมไปเป็นบริษัทใหญ่ในลำดับ 2 ของโลก เขามี 3 โหลนการผลิต เช่นเดียวกับ
เครื่องของเรา ผลิตปีเดียวกัน ของเขาผลิต 350 วันต่อปี ในแต่ละวันเครื่องทำงาน 24 ชม. ไม่มีหยุด
ไม่ต้องหยุด คือที่หยุด ซ่อมเครื่อง กับหยุดประจำปี ซึ่งของเรานี้ในปัจจุบันเรารับรู้ว่า ไม่ใช่ ทำ
หยุดๆ มีปัญหาจริงๆ อยู่เรื่องหนึ่งเราต้องยอมรับว่า โนว์ฮาว (Know-how)ของเรายังต้องเรียนรู้
จากเขาในเมื่อเขาให้โอกาสเราเยี่ยมชมโรงงานเขาที่แรก ขออนุญาตเดือนกว่า กว่าจะได้รับอนุญาต
ก็มีโอกาสได้ทบทวนทางฝ่ายบริหารเขาว่าในเมื่อเขามีออเดอร์ เยอะขนาดนี้ และเมืองไทยกลุ่ม
เอเชียยังไม่รู้จักเลย เราก็จะลดความเหนื่อยลง ก็จะขอร่วมพ่วงกับเค้าว่าออเดอร์คุณเยอะผมเป็น
ผู้ผลิต และส่งให้กับเขา ของเขายินดีครับ โดยเขาจะส่ง Sales มา ที่แรกผมนึกว่าเขาจะส่ง
Engineer มาดูเครื่องจักรเราก่อนว่าจะร่วมมือกันได้หรือไม่ เขาบอกไม่ต้อง เพราะ ตัวอย่างที่เรา
นำไปให้เขาดูคุณภาพของเราอยู่ในเกณฑ์ดี ไม่มีปัญหา โดยเขาจะส่ง Engineer มาหลังจากที่ Sales
มาเจรจากับเราและตกลงกันได้แล้ว เขาก็จะส่ง Engineer มาดูการผลิตเพื่อส่งป้อนลูกค้าของเขา
อีกทีหนึ่ง เราก็ต้องยอมก่อนในระยะแรก เพื่อหา Know-how ที่เรา ยังติดๆ ขัดๆ เราจะได้เรียนรู้จาก
บริษัทเค้า ถ้าว่าจะโตเท่าไร ก็เปอร์อะไร เวลานี้เรายังไม่ได้รับคำตอบที่ชัดเจน ถ้าพูดไปอาจ
ผิดพลาดได้ซึ่งจะทำให้เสียค่าพูด แต่ถ้าเขาร่วมมือ คุณลองคิดว่าเขามีอยู่ 3 เครื่อง ที่ออสเตรเลียที่
รัสเซีย มีอีก 3 เครื่องของเขาต้องผลิต 350 วัน เพื่อ ผลิตหลายให้ลูกค้า แสดงว่าออเดอร์เค้ามี
สม่ำเสมอและแน่นอน ผมไปดูของเขาไม่มี สต็อก เหลือที่โรงงานถ้าเราได้ร่วมมือกับเขาจับออ
เดอร์ของเขาได้ เราต้องเติบโตขึ้นเยอะกว่าเค้าแน่นอน แต่หมายถึงว่า สายการผลิตต้องแข็งด้วย
อย่ามีติดๆหยุดๆขัดๆ อย่างเนี้ยถ้าโตขึ้นถ้าเป็นเปอร์เซ็นต์ก็เป็นเปอร์เซ็นต์ที่สูง เพราะว่าตอนนี้เราทำ
หยุดๆ ถ้าทำได้ Smooth หรือ ราบรื่น มันจะฝึกกันมาก

ข้อซักถาม : น.ส. เจนจิรา สมบัติเจริญวงศ์ มาด้วยตนเอง ก่อนอื่นต้องทดแทนของแสดงความยินดี กับผู้ที่ถือ
หุ้นทุกคนเป็นอันดับแรกเพราะผลประกอบการของบริษัทมีแนวโน้มฟื้นตัวจนเห็นได้ชัด จน
สะท้อนออกมาที่ราคาหุ้น อยากจะเรียนท่านว่าเป็นสิ่งที่พวกเราผู้ถือหุ้นรอคอยกันมานานและมี



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

ความคาดหวังว่าระดับราคาหุ้นทรงตัวอยู่ในระดับสูงได้เนื่องจากปีที่แล้ว มีผู้ถือหุ้นท่านหนึ่ง เรียงเสนอให้แฟนซี เราซื้อหุ้นกลับ อันมาจากราคาหุ้นที่ตกต่ำมานานอยากจะเรียงถามท่านว่า ผลประกอบการในปีนี้ของเราน่าจะฟื้นตัวในแง่ของการผลิตได้ 100 % หรือไม่ เพราะปีที่แล้วท่านให้แค่ 50-60 % การประชุมครั้งที่แล้ว ท่านให้ข้อมูลว่า BISON BOARD ของเราเป็นที่ต้องการของตลาด เป็นแบบบาง กั้นน้ำได้ น่าจะมีแต้มต่อพอสมควรในการทำธุรกิจต้องเรียงท่านว่าเมื่อปีที่แล้วหลายบริษัทที่ทำธุรกิจในแนวเดียวกัน กับเรา เช่น กลุ่มวนชัย กรู๊ป และ บมจ.อีสต์ โคสทซ์ ฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัด จะเห็นได้ว่าระดับราคาหุ้นเพิ่มสูงขึ้นมากโดยเฉพาะ “VNG” นักวิเคราะห์จากเอเชียพลัสประเมินว่าในปี 2558 นี้ “VNG” มีกำไรสุทธิจะเพิ่มสูงขึ้นจากปี 57 อันเนื่องมาจากภาวะอุปทานครึ่งตัวสินค้า MDF ซึ่งเป็นสินค้า Margin และมีการก่อสร้างโรงงานเพิ่มขึ้นซึ่งจะใช้เวลานานถึง 2 ปี อันนี้น่าจะมีผลดีต่อ แฟนซีท่านมีความคิดเห็นเช่นไร ในแง่ปาร์ติเคิลบอร์ดที่ครึ่งตัวจะมีผลเช่นไรกับ แฟนซีฯจริงหรือไม่ว่าธุรกิจประเภทนี้มี Margins สูงจะเห็นได้ว่า บมจ.อีสต์ โคสทซ์ ได้พยายามแตกไลน์สินค้าใหม่ๆ และของเราก็จะมีการพัฒนาใหม่ๆ ขึ้นมาหรือไม่คะ

คำตอบ

: **คุณวิชัย :** ข้อมูลที่ให้มาอาจเรียกว่าถูกครึ่งแต่อีกครึ่งยังไม่ชัดเจน ไม้ปาร์ติเคิลบอร์ดกับ MDF ต้องใช้คำว่าเคยมี Margin สูงแล้วเมื่อประมาณ 3 ปีที่แล้ว ที่ผ่านมาก็อยุตกลงมาโดยตลอด แต่ก็ยังเป็นโอกาสดีที่จะผงกหัวขึ้น ผู้ผลิต MDF ในประเทศไทย เริ่มมีผลกำไรยังรู้สึกได้ว่าแนวโน้มจะค่อยๆขึ้นมาด้วย ส่วนปาร์ติเคิล ก่อนข้างทรงมากกว่า เนื่องจากประเทศจีนซึ่งเคยเป็นผู้ซื้อรายใหญ่ ปัจจุบันประเทศจีนกลับเป็นผู้ผลิตรายใหญ่ เพราะฉะนั้นออเดอร์ที่เข้าจีนนั้นหายไปส่วนใหญ่จะมาเปลี่ยนมาเป็นที่เกาหลีและเป็นประเทศอื่นแทน แต่สำหรับปาร์ติเคิลบอร์ดแบบบางเรา จะต้องหาลูกค้าประเภทพวู้เรื่องสินค้า รู้ถึงคุณค่าสินค้า ของเรา ถ้าไปเปรียบเทียบกับคนที่ซื้อ MDF ธรรมดา ก็จะไม่ให้คุณค่าสินค้าของเราเท่าไร ลูกค้าเค้าบอกไม่จำเป็นต้องกันน้ำ เราใช้กาวอย่างดี ไม่มีอิมิชั่น ไม่มีสารระเหยสารมะเร็งไม่มี ลูกค้าเค้าไม่สนใจ เราให้สิ่งที่ดีกับเค้า เค้าบอกว่าไม่จำเป็น แต่ถ้าเป็นญี่ปุ่นต้องมีมาตรฐานหนึ่ง แต่สินค้าเราที่ผลิตในปัจจุบันเข้าญี่ปุ่นได้ก็เข้ายุโรปก็ได้ ถ้า FSC ผ่าน คิดว่าน่าจะภายในเดือน พ.ค. นี้ ถ้าลูกค้าในออสเตรเลีย ที่จะมาเจรจากับเราถ้าเริ่มต้นกับเราได้ แม้มีผลไม่ค่อยสูงนัก อย่างไรก็ตามเราก็ต้องขอมก่อน เพราะเรา ไปสืบตลาดฝั่งโน้นมีความต้องการสูงกว่าตลาดของเราในแถบเอเชียมากพอสมควร ตัวกำหนด Margin เรามีมากมีน้อยไม่ใช่เรากำหนด ค่าเฟส ค่าระวางเรือ ค่าระวางในประเทศไทยไม่แน่นอน เมื่อ 2-3 ปีที่แล้ว ค่าเฟสประมาณ 1500 เหรียญ วันดีคืนดีประมาณ 6 เดือน ที่แล้ว ขึ้นเป็น 3000 เหรียญ คิดดูว่าจาก 1500 เป็น 3000 แล้ว ปัจจุบัน 2200-2300 เหรียญการไม่เสถียรค่าเฟส ทำให้ Logistics ไม่เสถียร ถ้าหากว่า Logistics cost หรือ เฟสไม่สูงนัก (Margin) เราจะสูง ท่านลองคิดดู 300 (US dollar) ต่อตู้ ปรากฏว่าค่าเฟสจะเอาจากเราไป 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อค่าเฟสเกือบ 100 (US dollar) ซึ่งผลกำไรจะไปอยู่ค่าเฟส แต่ถ้าเราหาค่าเฟสได้ประมาณ 2000 ทำให้บริษัทมีกำไรพอสมควร ถ้าค่าเฟสไม่สูงนัก แล้วก็ลูกค้ามีออเดอร์เสถียร ตามที่ท่านเข้าใจน่าจะถูกต้องเราน่าจะทุ่มการผลิต ไปที่ยุโรปดีกว่า ซึ่งเขารู้จักสินค้าเราดี และคุณภาพที่เราส่งเยอะมากเราไปทั้งหมด 4 คน แยกกันถือเกือบ 100 กิโล ตัวอย่างทั้งอันใหญ่อันเล็ก เขาฟังพอใจ ไม่แพ้ของเขาแล้วนำตัวอย่างมาเทียบกับเรา เอาจุ่มน้ำแช่น้ำ ของเรายังทนกว่าเนื่องจากของเราใส่กาวบางชนิดของเราพิเศษ ซึ่ง



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

ของเขาไม่ได้ใส่ใจถึงขนาดนั้น แต่เราก็ต้องมีความจำเป็นใ้ถึงขนาดนั้นเพราะเรา ทำมาจากไม้ยางพารา เค้าทำจากไม้คนละอย่าง สูตรการผลิตจึงไม่เหมือนกัน เพราะฉะนั้นถามว่าน่าจะดีสำหรับแฟนซีฯ ในปี 58 นี้ ผมมั่นใจโดยในฐานะผู้บริหารคนหนึ่ง มั่นใจจะดีกว่า 57 มาก ส่วนอินเตอร์เนชั่นแนล การผลิตไม้ตามที่ผมดู เราผลิตน้อย เกินไป เมื่อเทียบกับ Capacity เรามีอยู่ ไม้ยางพาราอบแห้งที่จะส่งออกของเราที่จริงมีมากกว่านั้น เพราะผมมีแข่งกับผู้บริหารอยู่ควรทำให้ Full Capacity เพราะว่า ไม้ยางพาราราคาค่อนข้างตกต่ำ ผู้ซื้อเขามีตัวเลือกน้อย จีนตามเศรษฐกิจโลก แ่ลงเขาซื้อน้อยลงแต่จริงๆ ประเทศจีนผู้ซื้อ ไม้ยางมีเป็น 1000 ราย เราขายไม่เกิน 20 ราย เท่านั้นเอง เพราะฉะนั้น ถ้าผลิตเพิ่มขึ้น เราต้องหาผู้ซื้อเพิ่มขึ้น ไม่น่ายาก คือผลประกอบการปี 58 ค่อนข้างมั่นใจมากมีแนวโน้มที่ดีขึ้นแน่นอน

- ข้อซักถาม :** น.ส.เจนจิรา ตามที่ท่านบอกว่า Full Capacity หมายถึง ว่าเราจะได้ใช้ระดับ 80% ขึ้น
- คำตอบ :** คุณวิชัย ขอเรียนให้ทราบข้อมูลที่สุราษฎร์ธานีเราใช้โต๊ะเลื่อย 80 โต๊ะ ปัจจุบันเราใช้ เพียง 40 เครื่อง เตาอบมีอยู่ 148 เตา ใช้อยู่ประมาณ 50-60 เตา เรายังมีช่องว่างที่จะเพิ่มได้อีกแต่เราต้องขยับหน้หน้าหาซื้อไม้มากขึ้น เพราะว่าทางเดียวที่จะอยู่รอดได้เราต้องทำให้กำไรมากขึ้นคือต้องทำมากขึ้นสถานเดียว

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติยกเลิกข้อความเดิมในวัตถุประสงค์ของบริษัท ข้อ 14 ,ข้อ 23 และข้อ 44 รวม 3 ข้อและให้ใช้ข้อความใหม่แทน

- ข้อซักถาม :** คุณเจนจิรา การยกเลิกข้อความเดิมในวัตถุประสงค์ของบริษัทมีแนวโน้มที่ทำธุรกิจใหม่ ในระยะเวลาอันสั้น ใช่มั้ยคะ
- คำตอบ :** คุณวิชัย กรรมการเรากำลังหาสื่อกันครับ ในสถานะเศรษฐกิจปัจจุบันการลงทุน ถ้าหากเป็นโรงงานผลิต ต้องใช้คนงานจำนวนมากซึ่งเป็นเรื่องยากในปัจจุบัน เราต้องหาอุตสาหกรรมที่เหมาะสมและมีโอกาส มีช่องทางที่จะขยายได้ ถามว่า เร็วๆนี้หรือไม่ เราหาสื่อค่อนข้างซีเรียสแต่ทั้งนี้ของบางอย่างที่ลงทุน คณะกรรมการเรา ถ้าไม่มั่นใจจริงๆ ไม่กล้าเอาเงินของท่าน ไปลงทุนในสิ่งที่ให้ผลประโยชน์ที่ไม่ดี หรือไม่แน่ใจ เร็วๆนี้ หรือไม่คงพูดยากแต่มีแนวโน้ม

วาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3. (วัตถุประสงค์) ของบริษัท จากเดิมจำนวน 59 ข้อ เพิ่มเติมอีก 2 ข้อ รวมทั้งหมดจำนวน 61 ข้อ

- ข้อซักถาม :** คุณกสิณา เราจะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ จะเรียนถามว่าผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบธุรกิจอะไร มีความชำนาญ ธุรกิจอะไรคะ
- คำตอบ :** คุณวิชัย สำหรับผู้ถือหุ้นใหญ่ของเรา โดยส่วนตัวผมไม่รู้จักกับเขา ผมก็ไม่กล้าถามว่าท่าน ประกอบธุรกิจอะไร มีความรู้ ความสามารถอะไรบ้าง ผมว่าเราก็ต้องเปิดโอกาส และยินดีที่จะมีกรรมการเพิ่มเข้ามา เพื่อทำให้การดำเนินงานบริษัทได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- ผู้ถือหุ้น :** คุณสุรชัย เรื่องสนามกอล์ฟของคุณวิชัยช่วยให้ข้อมูลปัจจุบัน เพื่อให้ทราบรายละเอียด ด้วยครับ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บทจ. 188

- คำตอบ :** คุณวิชัย สนามกอล์ฟเรามีการปรับปรุงเพิ่มเติม เนื่องจากคลับเฮ้าส์ของเราใหญ่พอสมควร มีการจัดงานบ่อยๆ พอเวลาที่มีการจัดงาน จึงทำให้ลูกค้าประจำที่ใช้บริการ ไม่มีสถานที่ เราจึงทำการต่อเติมออกไป ทำให้สวยงามรองรับลูกค้าได้เพิ่มขึ้นแม้กระทั่งคนที่มาจัดงานเลี้ยงเล็กๆ ประเภท 50 คน ซึ่งมีพอสมควรไม่ต้องไปเปิดห้องจัดเลี้ยงห้องใหญ่ เราก็เปิดห้องเล็กแทน ที่เราขยายเพิ่มเติมขึ้นให้เขาใช้ ส่วนที่เป็นบาร์ เป็นห้องอาหารเล็ก ก็ยังใช้ได้อยู่ ใช้เงิน ไปประมาณ 7-8 ล้านบาท เป็นเงินไทย ที่ลงทุนเพิ่มไป ส่วนเรื่องการค้าช่วงนี้ก็เร่งเรื่องตัวเลขที่ยังไม่ดีขึ้นเท่าที่ควร เรามีการโฆษณาในช่วง 3 เดือนที่ผ่านมาโดยเราขยายวงกว้างจากให้ลูกค้าเดิมๆ ระยะ 3 ไมล์ ต้องขยายรัศมีเป็น 15 ไมล์ จะได้มีสมาชิกหรือลูกค้ามากขึ้นส่วนเขามาเล่นกอล์ฟ ต้องขึ้นอยู่กับฤดูกาลด้วย ซึ่งความจริงเราต้องการให้ลูกค้ามามาก โดยขยายไปติดต่อประเทศญี่ปุ่น เกาหลี และประเทศอื่นที่เข้ามีกอล์ฟอะคาเดมี่ สถาบันสอนกอล์ฟ เพื่อให้เขาส่งลูกศิษย์มาเรียนและใช้สนามในช่วงฤดูหนาว ซึ่งมีสมาชิกมาสนามกอล์ฟไม่มาก สนาม เราว่าง แต่ถ้าเป็นช่วงซัมเมอร์สนามเราเต็ม ตอนนี้กำลังดำเนินงานอยู่
- ข้อซักถาม :** คุณสุรชัย สนามกอล์ฟเราจะมีผลประกอบการไปในทางบวกและพอจะมีกำไรหรือไม่ครับ
- คำตอบ :** คุณวิชัย ในฐานะผู้บริหารที่อยากให้ออกทางบวกทั้งนั้น สิ่งที่ได้ก็คือพยายามเร่งรัด และคอยติดตามงานที่เราสั่งงานไปว่าได้ผลมากน้อยแค่ไหน เรื่องผลบวกหรือไม่มันพูดลำบากจริงๆ ครับ บางช่วงมีแต่ค่าใช้จ่าย ไม่มีรายรับ สนามกอล์ฟเราต้องดูแลตัดหญ้า เราหยุดไม่ได้ มันมีค่าใช้จ่ายอยู่ ยิ่งช่วงหน้าหนาวจะมีคนมาที่ 3-4 คน เราต้องใช้นุ้บุคลากรเกือบ 10 คน มาคอยบริการอยู่ มันจะคุ้มได้อย่างไร เราก็พยายามอยู่ครับ แต่ไม่รู้ว่าจะบวกขนาดไหน เราพยายามครับ
- ผู้ถือหุ้น :** คุณเจนจิรา พยายามหมายถึงว่ามันจะไม่เป็นผลลบอีกนะค่ะ
- คำตอบ :** คุณวิชัย น่าจะไม่เป็นผลลบครับ เพราะเราพยายามทำขนาดนั้นถ้าเป็นลบเราก็ไม่ไหวแล้ว
- ข้อซักถาม :** คุณเจนจิรา มีคำถามต่อเนื่องจากผู้ถือหุ้นท่านแรกเกี่ยวกับโครงสร้างที่เปลี่ยนแปลงไป อยากเรียนถามท่านว่าผู้ถือหุ้นใหม่ทั้ง 2 ท่าน คิดต่อทาง แฟนซีฯ เข้ามาระยะเวลาเดียวกันหรือเปล่าค่ะ
- คำตอบ :** คุณวิชัย ไม่น่าใช่ครับ
- ข้อซักถาม :** เจนจิรา ในรายชื่อผู้ถือหุ้นใหม่จะมี 1 ท่านเป็นชาย 1 ท่านเป็นหญิงที่ติดต่อเข้ามา ใครติดต่อเข้ามา ก่อน หรือว่าระยะห่างกัน ประมาณกี่วันก็เดือน ค่ะท่าน
- คำตอบ :** คุณวิชัย เขามีติดต่อเข้ามาแต่ไม่ได้ติดต่อทางผม เขาเพียงแต่เขาอยากจะซื้อหุ้น จำนวนประมาณเท่าไร เราก็มีคนไหนที่คิดอยากจะขายในราคาที่เขาตกลงกันเอง เราไม่สามารถจะไปก้าวร้าวในเรื่องนี้ได้ บังเอิญราคาตรงกันทั้ง 2 ท่าน
- ข้อซักถาม :** เจนจิรา ด้วยความบังเอิญทั้ง 2 ท่าน เขาเป็นคนเสนอมาใช่ไหม เขาจะขอซื้อหุ้นจากบริษัทเราในอัตราเท่านี้
- คำตอบ :** คุณวิชัย เป็นเช่นนั้นครับ เขาให้ ราคาเท่านี้แล้วแต่ผู้ถือหุ้นท่านใดที่จะขาย เราก็ไม่มีสิทธิ์ไปก้าวร้าวว่าคุณห้ามขาย แล้วแต่ทางเขา
- ผู้ถือหุ้น :** เจนจิรา ถือว่าเป็นประเด็นที่น่าสนใจ อยากจะเรียนถามเพื่อให้รู้เพิ่มเติม คุณแนวโน้มธุรกิจบริษัทในปีนี้น่าจะดีขึ้นกว่าปีที่แล้ว ดูจากรายงานงบการเงินในรายงานประจำปี หน้า 57 ตัวเลขที่น่าแสดง



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : 0-2815-7060 , 0-2461-2100-1 , 0-2816-3060, FAX : 0-2461-2102 , 0-2816-0179

บมจ. 188

ถือว่าเป็นพัฒนาการที่ดี จะเรียนถามท่านว่าพัฒนาการเหล่านี้จะสามารถดีขึ้นกว่าปีนี้ได้หรือเปล่า เช่น อัตราสภาพคล่องหมุนเวียน อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ระยะเวลาสินค้าเฉลี่ย ระยะเวลาชำระหนี้ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ ตัวเลขเหล่านี้มันสะท้อนออกมา เป็นตัวเลขที่ดีขึ้น

- คำตอบ :** คุณวิชัย เรามีนโยบายเปลี่ยนแปลงการขยายใหม่ แนวโน้มนโยบายบริษัทต้องวางมัดจำ 30% เพราะเป็นนโยบายบริษัทที่ต้องจ่ายอีก 70% เพราะเราถือเอกสารเรื่ออยู่ เราต้องโอนมาก่อน เราถึงจะปล่อยเอกสาร ให้กับลูกค้าหนี้เสีย คิดว่าไม่น่ามีแล้ว ในเรื่องการทวงหนี้
- ข้อซักถาม :** คุณเจนจิรา ในปีนี้ค่าระวางเรือไม่สูงมาก ฉะนั้นเรียนเสนอว่าท่านจะเร่งการผลิตตามที่ท่านบอก เร่งการผลิต เราจะให้มีรายได้สูงขึ้น เนื่องจากค่าระวางเรือ ช่วงนี้มันมันต่ำค่ะ
- คำตอบ :** คุณวิชัย น้ำมันลดราคา ธรรมดาแล้วผมไม่ได้โทษภาครัฐ ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอไม่เหมือนกับสิงคโปร์ มาเลเซีย สินค้าเราไปเมืองจีน เราส่งไปทางมาเลเซียซึ่งไกลกว่าไปจีนกับเสียค่าระวางสูงกว่า ส่งจากท่าเรือทางไทย มันไม่น่าเป็นเช่นนั้นเท่าที่ทราบว่าภาครัฐ ของมาเลเซีย สิงคโปร์ เขาออกหน้าเจรจาให้ผู้ค้าในประเทศเขา ทางมาเลเซียจ่ายค่าระวางครึ่งหนึ่งของประเทศไทย มันไม่สมเหตุสมผล ภาครัฐต้องทำหน้าที่ให้ดีกว่านี้ หน้าที่เรามีสภาพที่ส่งออกทางเรื่ออยู่แต่ปรากฏว่าอย่างไรค่าระวางเรื่อยังสูงกว่าประเทศเพื่อนบ้าน แต่เดิมที่เราผลิตเฟอร์นิเจอร์ บริษัทมีกำไรปีละ 3 ถึง 4 ร้อยล้าน กำไรเราไม่มาก แต่ต้องทำการผลิตมาก ที่เราปิดตัวลงไม่ใช่เราไม่มีออเดอร์เรามีออเดอร์อยู่ แต่มีปัญหาเรื่องค่าเงินบาทที่เราสู้ไม่ไหวตั้งแต่ 44 บาท ลดมาเหลือ 30 บาท margins เราต่ำลง แม้เราลดราคา แต่ลูกค้าไม่ให้อะไรคืนมา คุณก็จะขาดทุนแล้ว แต่ตอนที่เรเปิดเรายังไม่ขาดทุน นะครับ

(นายวิชัย ตันพัฒนรัตน์)

ประธานที่ประชุม

(นายชูสกุล เข็มโสภา)

เลขานุการบริษัท



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

(F 53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท แฟนซีวู้ดอินดัสทรีส์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ 1 ธันวาคม 2558

บริษัท แฟนซีวู้ดอินดัสทรีส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอรายงานมติคณะกรรมการครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 เวลา 16.00 น. ถึง 18.00 น. เกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 16/2558 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียน 470,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 615,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะ ดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input checked="" type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	145,000,000	1	145,000,000
<input type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	-	-	-	-

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน (แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน)

2.1 รายละเอียดการจัดสรร

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน(เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และ ชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
บริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พี พี แลนด์”)	145,000,000	-	2.16	หมายเหตุ 1	หมายเหตุ 2 และ 3



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

หมายเหตุ

1. มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้จัดการมีอำนาจพิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมไปถึงแต่ไม่จำกัดเพียงแต่ (1) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เป็นครั้งเดียวหรือเป็นคราวๆ ระยะเวลาการเสนอขาย การชำระค่าหุ้น เงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (2) การเข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง ดำเนินการต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว และ (3) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาตหรือขอผ่อนผัน เอกสารและหลักฐานดังกล่าว ต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว
2. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ พี พี แลนด์ ตามข้อนี้เป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดร้อยละ 10 ของราคาตลาด ซึ่งไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด

ทั้งนี้ ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังเจ็ดวันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 20 ถึง 30 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งจะเท่ากับ 2.40 บาท (ข้อมูลจาก SETTRADE ใน www.settrade.com ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

(โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดร้อยละ 10 ของราคาตลาด ซึ่งไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาดได้ในสารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด (ส่งที่ส่งมาด้วย 2))
3. อนึ่ง เนื่องจากการเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายหุ้น โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้ อย่างชัดเจน ดังนั้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558”) แม้บริษัทฯ จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่พี พี แลนด์ แล้ว บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

2.2 การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหุ้น

เนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด จึงไม่มีเศษหุ้น

3. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เป็นวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 เวลา ณ เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมโพธิ์รังสิต ชั้น 5 ห้องกิ่งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 16 ธันวาคม 2558 และกำหนดวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น ในวันที่ 17 ธันวาคม 2558

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไข การขออนุญาต

- 4.1 บริษัทฯ จะจดทะเบียนการเพิ่มทุน และจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- 4.2 บริษัทฯ จะขออนุมัติต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 4.3 บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

บริษัทฯ จะใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน จำนวน 313.20 ล้านบาท รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯและเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 207.69 ล้านบาท เพื่อซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และสารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทฯ มีเงินเหลือจากการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก พี พี แลนด์ หรือในกรณีที่ การเข้าซื้อทรัพย์สินจาก พี พี แลนด์ ไม่สำเร็จ บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และจะพยายามหาโครงการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ เดิมของบริษัทฯ ในการหาธุรกิจอื่นๆ เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและหาทางเลือกใหม่ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ นอกเหนือไปจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราที่บริษัทฯ กำลังดำเนินการอยู่

6. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

1. ภายหลังจากเพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัทฯ จะมี พี พี แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพในการลงทุนรวมถึงเป็นผู้มีความรู้และเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมลงทุนในบริษัทฯ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่บริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจะสามารถขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้สำเร็จในอนาคต

2. บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนมาใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขาย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรองรับการขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพอยู่ในทำเลที่ดี มีทั้งที่ดินเปล่าจัดสรร สิ่งปลูกสร้างลักษณะ Home Office และห้องชุดพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมขาย ทำให้บริษัทฯ มีโอกาสสามารถขายสินค้าและรับรู้รายได้ได้ทันทีซึ่งดีกว่าการที่จะต้องมาเริ่มต้นจากการหาซื้อที่ดินและมาพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มแรกเพราะกว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้จะต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการไม่น้อยกว่า 2 - 3 ปี

3. การลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราซึ่งแนวโน้มรายได้ที่เกิดจากธุรกิจดังกล่าวที่ชะลอตัวลง

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

7.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี

7.2 ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะมีสิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงานเริ่มตั้งแต่วัด

ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะมีสิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงาน เริ่มตั้งแต่เมื่อผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว

7.3 อื่น ๆ

- ไม่มี -

8. รายละเอียดข้อใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นภายหลังการเพิ่มทุน (Dilution effect) ผู้ถือหุ้นจะมีสัดส่วนการถือหุ้นลดลงประมาณร้อยละ 23.58 เมื่อเทียบกับสัดส่วนการถือหุ้นก่อนการเพิ่มทุน



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

9. สถานะทางการเงินของบริษัท

บริษัทมีสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวม ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งวด 9 เดือน ของปี 2558	2557	2556
สินทรัพย์รวม	1,329.66	1,289.66	1,334.42
หนี้สินรวม	126.32	27.50	45.11
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนของบริษัทใหญ่	1,203.34	1,261.57	1,289.32
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,203.34	1,261.57	1,289.32
D/E Ratio*	0.10	0.02	0.03
กำไร (ขาดทุน) ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(52.49)	20.29	27.19

*D/E Ratio = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนของบริษัทใหญ่

10. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	การดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1.	ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 16/2558	1 ธันวาคม 2558
2.	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 (Record Date)	16 ธันวาคม 2558
3.	วันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น	17 ธันวาคม 2558
4.	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559	5 กุมภาพันธ์ 2559
5.	จดทะเบียนมติเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นมีมติ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นาย วิชัย ตันพัฒนรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด

เนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตริส จำกัด(มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 16/2558 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พี พี แลนด์”) ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 313,200,000 บาท ทั้งนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ พี พี แลนด์ ที่ราคาหุ้นละ 2.16 บาท ถือเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดร้อยละ 10 ของราคาตลาด ซึ่งไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาดตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558”) (“การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์”)

ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ แม้บริษัทฯ จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ แล้ว บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์

ทั้งนี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นมีดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดของการเสนอขาย การกำหนดราคาเสนอขาย ความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ และการกำหนดราคาตลาด

1.1 รายละเอียดของการเสนอขาย

บริษัทฯ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ พี พี แลนด์ ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 313,200,000 บาท ทั้งนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ ที่ราคาหุ้นละ 2.16 บาท ถือเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดร้อยละ 10 ของราคาตลาด ซึ่งไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาดตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 หุ้น ดังกล่าว คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2559 นอกจากนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว พี พี แลนด์ จะไม่มีหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ เนื่องจาก การซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวส่งผลให้ พี พี แลนด์ ถือหุ้น



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

สามัญในบริษัทฯ เพียง ร้อยละ 23.58 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งไม่ถึงหรือข้ามจุดร้อยละ 25 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

1.2 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่

การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนพิจารณาจากราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังเจ็ดวันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีส่วนลดร้อยละ 10 ของราคาตลาดดังกล่าว ซึ่งมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ไปซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์

1.3 การกำหนดราคาตลาด

ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังเจ็ด วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 23 ถึง 30 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งจะเท่ากับ 2.40 บาท (ข้อมูลจาก SETTRADE ใน www.settrade.com ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

2. หลักเกณฑ์และวิธีการเลือกบุคคลในวงจำกัด วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแผนการใช้เงิน และรายละเอียดโครงการ

2.1 หลักเกณฑ์และวิธีการเลือกบุคคลในวงจำกัด

บริษัทฯ ได้คัดเลือกบุคคลในวงจำกัดจากผู้ลงทุนที่มีศักยภาพด้านเงินทุน และประสบการณ์และศักยภาพในการประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญ ที่จะทำให้บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่บริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสามารถขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้สำเร็จในอนาคต ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราซึ่งแนวโน้มที่มีความผันผวนสูง อีกทั้งในการลงทุนในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทางเลือกใหม่ของบริษัทฯ ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จัดสรรให้แก่ พี พี แลนด์ เพียงบุคคลเดียว โดยรายละเอียดของ พี พี แลนด์ เป็นไปตามข้อ 4.2 ของสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

2.2 วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงิน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน จำนวน 313.20 ล้านบาท รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนของ บริษัทฯ และเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 207.69 ล้านบาท เพื่อซื้อและพัฒนาทรัพย์สินที่จะขายจำนวน 4 โครงการ จากพี ที แลนด์ โดยรายละเอียดของโครงการทั้ง 4 โครงการปรากฏในข้อ 2.2 และในสารสนเทศรายการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ (“ทรัพย์สินที่จะขาย”)

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทฯ มีเงินเหลือจากการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี ที แลนด์ หรือในกรณีที่ การเข้าซื้อ ทรัพย์สินที่จะขายจาก พี ที แลนด์ ไม่สำเร็จ บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว มาใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และจะพยายามหาโครงการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ เดิมของบริษัทฯ ในการหาธุรกิจอื่นๆ เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและ หาทางเลือกใหม่ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ นอกเหนือไปจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราที่บริษัทฯ กำลังดำเนินการอยู่

2.3 รายละเอียดของโครงการที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้ในโครงการ

● โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น

โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ 11/1 ถ.ประชาชื่น ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ. นนทบุรี มีเนื้อที่ โครงการทั้งหมด 1-0-71.8 ไร่ หรือ 471.8 ตารางวา โครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการ ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 109 ยูนิต โดยโครงการดังกล่าว เริ่มจำหน่ายเมื่อเดือนมกราคม ปี 2557 ในกรณีนี้ พี ที แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 73 ยูนิต โดยมีขนาดห้องจำนวน 31.90 – 33.29 ตาราง เมตร ปัจจุบันห้องชุดจำนวน 73 ยูนิตยังอยู่ในระหว่างรอจำหน่าย บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อห้องชุด ในโครงการดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไปในอนาคต

● โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา

โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา ตั้งอยู่ที่ ซ. ลาดพร้าว 73 ถ.ลาดพร้าว แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 2-0-49.2 ไร่ หรือประมาณ 849.20 ตารางวา ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการ ดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งในโครงการประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภท Home Office จำนวน 14 ยูนิต แต่ ละยูนิตมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 650 ตารางเมตร (รวมคาดฟ้า) รวมสาธารณูปโภคต่างๆ และใบอนุญาตก่อสร้าง โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อ โครงการพร้อมใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเพื่อนำไปพัฒนาและขาย ต่อไปในอนาคต ณ ปัจจุบัน โครงการดังกล่าวมีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วจำนวน 1 ยูนิต คงเหลือ Home Office ที่เป็นของ พี ที แลนด์ที่จะโอนขายให้บริษัทฯ จำนวน 13 ยูนิต ในจำนวนนี้มีผู้จองซื้อ 6 ราย จำนวน 8 ยูนิต แต่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ จึงมี Home Office เหลืออีกจำนวน 5 ยูนิตที่เปิดให้ผู้สนใจจองซื้อ บริษัทฯ คาดว่า โครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนภายในไตรมาส 2 ของปี 2559



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

• โครงการวี วารี เรสซิเด้นท์

โครงการวี วารี เรสซิเด้นท์ ตั้งอยู่ที่ ถ. นิรมานเหมินทร์ 15 ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ซึ่งก่อสร้างโดยบริษัท วี วารี เรสซิเด้นท์ จำกัด มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-19 ไร่ หรือ 419 ตารางวา โครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 109 ยูนิต โดยโครงการดังกล่าว เริ่มจำหน่ายเมื่อเดือนมกราคม ปี 2555 ในกรณี พี พี แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จำนวน 51 ยูนิต ปัจจุบัน มีการขายแล้วจำนวน 22 ยูนิต และมีห้องชุดที่อยู่ระหว่างเปิดให้ผู้สนใจจองซื้อห้องชุดเหลืออีก จำนวน 29 ยูนิต บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อห้องชุดในโครงการดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไปในอนาคต

• โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา

โครงการเดอะ ปาร์ค ไซมิส รามอินทรา ตั้งอยู่ที่ แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เจ้าของโครงการ ณ ปัจจุบัน คือ บริษัท ไซมิส รามอินทรา จำกัด (เป็นบริษัทย่อยที่ พี พี แลนด์ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน) โดยแบ่งเนื้อที่เป็น 2 ส่วน คือ (1) ที่ดินเปล่าเนื้อที่ 6-3-47 ไร่ แบ่งเป็นที่ดินจัดสรร จำนวน 25 แปลง และ (2) ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ (ยังไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร) โดยการเข้าซื้อโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินมาแบ่งขายเป็นที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อเพื่อนำไปสร้างที่อยู่อาศัยต่อไป

2.3 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการโครงการได้สำเร็จและความเสี่ยงจากการดำเนินการโครงการ

หากการขายทรัพย์สินที่จะขายในคราวนี้ล่าช้าหรือขายได้ไม่หมดตามที่ได้มีการคาดการณ์จะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในส่วนของการดอกเบี้ยที่เกิดจากภาระหนี้ที่ได้มาพร้อมกับการซื้อทรัพย์สินที่จะขาย และอาจส่งผลให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีผลกำไรต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดผลขาดทุนได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความมั่นใจในศักยภาพและคุณภาพของทรัพย์สินที่จะขาย ประกอบกับต้นทุนของทรัพย์สินที่จะขายที่ได้มาในคราวนี้ มีส่วนลดในระดับที่มากพอที่จะสามารถปรับลดราคาเพื่อเป็นการกระตุ้นการขายให้ได้ใกล้เคียงตามที่คาดการณ์ไว้

2.4 งบประมาณทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในเบื้องต้น และงบประมาณทั้งหมดที่คาดว่าจะต้องใช้เพื่อให้โครงการสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ จะต้องใช้เงินอีกจำนวนประมาณ 76.19 ล้านบาทในการพัฒนาโครงการจำนวน 2 โครงการเพื่อขายคือ โครงการ เดอะ ปาร์ค ไซมิส รามอินทรา จำนวนประมาณ 4.57 ล้านบาท และ โครงการซอฟท์ เอกมัย – รามอินทรา จำนวนประมาณ 71.61 ล้านบาท

3. ข้อมูลที่เกี่ยวกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนหรือจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัด

การเสนอขายหุ้นของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ข้างต้นจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

3.1 การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

$$= 1 - \frac{(\text{ราคาตลาด*} \times \text{จำนวนหุ้น paid-up}) + (\text{ราคาเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้})}{\text{จำนวนหุ้น paid-up} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}}$$

ราคาตลาด*

$$= 1 - \frac{(2.40 \times 470,000,000) + (2.16 \times 145,000,000)}{(470,000,000 + 145,000,000)}$$

2.40

$$= 1 - \frac{2.34}{2.40}$$

$$= 0.0236 \text{ หรือเทียบเท่าร้อยละ } 2.36$$

*หมายเหตุ: ราคาตลาด เท่ากับ ราคาเฉลี่ย 7 วันทำการก่อนวันที่เสนอขายเท่ากับ 2.40 บาท/หุ้น

3.2 การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

$$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้} *}{\text{จำนวนหุ้น paid-up} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้} *}$$

$$= \frac{145,000,000}{470,000,000 + 145,000,000}$$

$$= \text{ร้อยละ } 23.58$$

3.3 ความคุ้มค่าที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับเปรียบเทียบกับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น

เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดข้างต้น คณะกรรมการเห็นว่า การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ ให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อราคาหุ้น หรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น เนื่องจาก หากบริษัทฯ ได้ พี พี แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมลงทุนในบริษัทฯ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่บริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจะสามารถขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้สำเร็จใน



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

อนาคต ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราซึ่งแนวโน้มที่มีความผันผวนสูง อีกทั้งในการลงทุนในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทางเลือกใหม่ของบริษัทฯ ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านและคณะกรรมการตรวจสอบทุกท่าน ในเรื่องต่างๆ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 73/2558 เรื่อง รายการในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเพื่อขออนุมัติการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

4.1 ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ พี พี แลนด์

การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ ที่ราคา 2.16 ต่อหุ้นนั้น เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาและตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และ พี พี แลนด์ โดยอิงจากราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังเจ็ดวันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีส่วนลดร้อยละ 10 ของราคาตลาด โดยคณะกรรมการมีความเห็นว่า เป็นราคาที่มีความเหมาะสมแล้ว เนื่องจากการระดมทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องมีแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินที่จะขายข้างต้น และการที่บริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายที่ราคา 2.16 บาทต่อหุ้นซึ่งเป็นราคาที่มีส่วนลดที่จำนวนร้อยละ 10 ของราคาตลาดนั้น เนื่องจากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไปซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ เพื่อเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงจากที่ผ่านมา บริษัทฯ จะมีสัดส่วนรายได้จากการขายไม้ยางแปรรูปเป็นหลักที่มีอัตรากำไรน้อยมาก

4.2 เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ และสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ที่ส่งผลให้ต้องระดมทุนจากบุคคลในวงจำกัด ทั้งในด้านฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และสภาพคล่อง โดยแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 2 ปี ย้อนหลังและงวดสะสมล่าสุด และคำอธิบายฐานะทางการเงิน

4.2.1 เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ ดังนี้

- 1.1. การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมลงทุนในบริษัทฯ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่บริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจะสามารถขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้สำเร็จในอนาคต ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราซึ่งแนวโน้มมีความผันผวนสูง อีกทั้งในการลงทุนในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเป็น



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ทางเลือกใหม่ของบริษัทฯ ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต

- 1.2. การที่บริษัทฯ ได้ พี พี แลนด์ ที่มีศักยภาพในด้านแหล่งเงินทุนและมีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะเป็นการช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งทางด้านการดำเนินงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ และมีโอกาสพัฒนาเป็นบริษัทฯ ที่มีได้รับการยอมรับและมีความน่าเชื่อถือได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต และจะเป็นการช่วยสร้างความมั่นใจให้แก่ องค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นลูกค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และนักลงทุนรายย่อยทั่วไปอีกด้วย

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาความรู้และความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของ พี พี แลนด์ พบว่า พี พี แลนด์เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์โดยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 6 โครงการ โดยจำนวน 4 โครงการจากจำนวน 6 โครงการเป็นโครงการที่ขายให้บริษัทฯ และอีก 2 โครงการเป็นโครงการเดอะปาร์ค แฟชั่น ไอส์แลนด์ รามอินทรา และ โครงการเดอะปาร์ค ศรีนครินทร์

ในส่วนของโครงการเดอะปาร์ค แฟชั่น ไอส์แลนด์ รามอินทรา ปัจจุบัน ยังมีห้องชุดเหลืออีก จำนวน 21 ยูนิต และคาดว่าจะสามารถปิดการขายทั้งโครงการได้ภายในประมาณเดือนมีนาคม 2559 และในส่วนของโครงการเดอะปาร์ค ศรีนครินทร์ ยังไม่มีการพัฒนาโครงการใดๆ ในการนี้ หาก พี พี แลนด์ จะมีการพัฒนาโครงการเดอะปาร์ค ศรีนครินทร์ พี พี แลนด์ จะพิจารณาเสนอขายโครงการดังกล่าวให้บริษัทฯ เป็นบริษัทฯ แรก

- 1.3. บริษัทฯ มีความต้องการที่จะใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ การเพิ่มทุนโดยวิธีการอื่นอาจทำให้บริษัทฯ ระดมทุนได้ล่าช้าและไม่ได้จำนวนเงินทุนตามที่ต้องการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่าการระดมทุนโดยการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ ถือเป็นวิธีการระดมทุนที่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทฯ และมีขั้นตอนไม่ซับซ้อน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนได้ในระยะเวลาอันสั้นและได้จำนวนเงินทุนตามที่ต้องการ อีกทั้ง พี พี แลนด์ เป็นบริษัทฯ ที่มีศักยภาพและความพร้อมในด้านเงินลงทุนที่ชัดเจน เข้าใจนโยบายและวิสัยทัศน์การดำเนินงานของบริษัทฯ และสามารถตอบสนองต่อแผนการระดมทุนของบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีความเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) มีความไม่แน่นอนว่าบริษัทฯ จะได้รับการสนับสนุนจากผู้ถือหุ้นเดิมมากนักน้อยเพียงใด และผู้ถือหุ้นเดิมอาจจะไม่พร้อมที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวนในขณะที่ปัจจุบันบริษัทฯ ยังมีผลการดำเนินงานที่ไม่ดีเท่าที่ควรจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา จึงทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจลดลง อีกทั้ง การเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเพิ่มทุนในสัดส่วนที่ค่อนข้างมาก จึงมีความเป็นไปได้ว่า ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจะใช้สิทธิไม่เต็มจำนวน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนได้ตามที่คาดไว้



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

4.2.2 สถานะทางการเงินของบริษัทที่ส่งผลให้ต้องระดมทุนจากบุคคลในวงจำกัด ทั้งในด้านฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และสภาพคล่อง โดยแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 2 ปี ย้อนหลังและงวดสะสมล่าสุด

งบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

งบแสดงฐานะการเงิน	2556		2557		Q3/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	37.47	2.81	89.96	6.98	89.16	6.71
เงินลงทุนชั่วคราว	287.82	21.57	253.00	19.63	15.00	1.13
ลูกหนี้การค้า	15.39	1.15	19.57	1.52	33.39	2.51
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	56.49	4.23	66.42	5.15	314.13	23.63
ทรัพย์สินรอการขาย	28.03	2.10	-	-	-	-
สินทรัพย์ชีวภาพหมุนเวียน	-	-	-	-	2.74	0.21
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12.89	0.97	23.21	1.80	59.98	4.51
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	438.08	32.83	452.16	35.08	514.41	38.69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	5.93	0.44	6.02	0.47	6.06	0.46
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	863.06	64.68	776.05	60.20	765.78	57.59
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	-	-	33.47	2.60	21.84	1.64
ต้นทุนการปลูกป่าล้ม	1.99	0.15	1.99	0.15	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.89	0.52	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.48	1.38	19.39	1.50	21.56	1.62
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	896.34	67.17	836.91	64.92	815.25	61.31
รวมสินทรัพย์	1,334.42	100	1,289.07	100	1,329.66	100
หนี้สินหมุนเวียน						



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บทจ. 188

งบแสดงฐานะการเงิน	2556		2557		Q3/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า	5.51	0.41	2.53	0.20	7.22	0.54
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.80	0.06	-	0.00	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00	-	0.00	0.99	0.07
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.80	1.93	17.34	1.35	33.12	2.49
รวมหนี้สินหมุนเวียน	32.11	2.41	19.87	1.54	41.33	3.11
หนี้สินไม่หมุนเวียน		0.00		0.00		0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	6.87	0.51	-	0.00	80.36	6.04
หนี้สินผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน	6.13	0.46	7.63	0.59	2.96	0.22
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	0.00	-	0.00	1.67	0.13
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13.00	0.97	7.63	0.59	84.99	6.39
รวมหนี้สิน	45.11	3.38	27.50	2.13	126.32	9.50
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน 470,000,000 หุ้น หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	470.00	35.22	470.00	35.22	470.00	35.35
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	470.00	35.22	470.00	35.22	470.00	35.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	540.95	40.54	540.95	40.54	540.95	40.68
กำไรสะสม						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	23.60	1.77	25.60	1.92	25.60	1.93
ยังไม่ได้จัดสรร	256.65	19.23	227.94	17.08	148.87	11.20
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(1.88)	(0.14)	(2.92)	(0.22)	17.92	1.35
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,289.32	96.62	1,261.57	94.54	1,203.34	90.50
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,334.42	100	1,289.07	100	1,329.66	100

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2556		2557		Q3/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	246.40	52.2%	361.75	64.1%	325.97	87.1%
รายได้จากการให้บริการ	39.00	8.3%	41.85	7.4%	36.79	9.8%



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2556		2557		Q3/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	13.37	2.8%	2.70	0.5%	2.06	0.6%
รายได้ค่าเช่า	-	-	-	-	-	-
ส่วนได้เสียในผลขาดทุนของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
อื่นๆ	173.34	36.7%	157.71	28.0%	9.34	2.5%
รวมรายได้	472.11	100.0%	564.00	100.0%	374.16	100.0%
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	252.47	53.5%	378.47	67.1%	298.36	79.7%
ต้นทุนในการให้บริการ	6.41	1.4%	7.91	1.4%	6.09	1.6%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	189.36	40.1%	144.30	25.6%	121.31	32.4%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	0.29	0.1%	0.24	0.0%	0.89	-
รวมค่าใช้จ่าย	448.53	95.0%	530.92	94.1%	426.65	114.0%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	23.58	5.0%	33.09	5.9%	(52.49)	-14.0%
ภาษีเงินได้	3.62	0.8%	(12.79)	-2.3%	-	-
กำไรก่อนรายการพิเศษ	27.19	5.8%	20.29	3.6%	(52.49)	-14.0%
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงิน	1,145	0.2%	-1,040	-0.2%		0.0%
ขาดทุนจากการประมาณการประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน						0.0%
กำไรสุทธิสำหรับปี	28.34	6.0%	19.25	3.4%	(52.49)	-14.0%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรก่อนรายการพิเศษ	0.06	0.0%	0.04	0.0%	-0.11	0.0%
รายการพิเศษ						
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.06	0.0%	0.04	0.0%	-0.11	0.0%

อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน	งบตรวจสอบ		
	2556	2557	Q3/2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	13.64	22.76



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน		งบตรวจสอบ		
		2556	2557	Q3/2558
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	10.61	18.25	3.33
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	18.06	20.7	13.70
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	20	18	19.71
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	4.34	6.16	1.57
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	83	59	172.19
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	69.72	94.17	61.24
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	5	4	3
Cash cycle	(วัน)	98	73	189
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	-2.46	-4.62	16.07
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	9.68	9.21	- 14.23
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	5.76	5.61	- 14.03
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	2.13	1.59	-4.26
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	2.08	1.55	-4.01
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	2.99	2.42	-6.35
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.35	0.43	0.29
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.03	0.02	0.1
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	161.76	338.63	N/A
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.88	1.3	N/A
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	-	231.62	N/A

4.2.3 ค่าอธิบายฐานะทางการเงิน

รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยในไตรมาสที่ 3/2558 เท่ากับ 154.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.17 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่เท่ากับ 120.43 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.37 เนื่องจากมีรายได้จากการขายไม้ยางพาราแปรรูปอบแห้งเพิ่มขึ้น โดยในไตรมาสที่ 3/2558 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 135.66 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายเท่ากับ 98.88 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 37.20

ส่วนรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยงวด 9 เดือน เท่ากับ 374.16 ล้านบาท ลดลง 30.99 ล้านบาท จากงวด 9 เดือนของปีก่อนที่เท่ากับ 405.15 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่ลดลง ร้อยละ 7.65 สาเหตุหลักที่ลดลงเนื่องมาจากงวด 9



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

เดือน ปีก่อนยังมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่โรงงานสมุทรปราการ ปรากฏอยู่ในรายได้อื่น เท่ากับ 131.50 ล้านบาท ส่วนรายได้อื่น ในงวด 9 เดือนปี 2558 เท่ากับ 6.55 ล้านบาท อย่างไรก็ตามงวด 9 เดือนปี 2558 บริษัทฯมีรายได้จากการขาย 325.97 ล้านบาทเพิ่มขึ้น จากงวด 9 เดือนของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 231.86 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 40.59

จากเหตุผลข้างต้น ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุน 7.00 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3/2558 จากที่ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมีผลขาดทุน เท่ากับ 27.09 ล้านบาท ส่วนงวด 9 เดือนปี 2558 มีผลขาดทุน 52.49 ล้านบาท จากที่ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมีผลกำไร 17.46 ล้านบาท

4.3 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น

คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นที่ชัดเจน โดยบริษัทฯ จะใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 2.16 บาท เพื่อซื้อทรัพย์สินที่จะขายจำนวน 4 โครงการ จาก พี พี แลนด์ และภายหลังการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 16/2558 ในวันที่ 1 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของ บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขาย ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (Condition Precedent) รายละเอียดปรากฏตาม ข้อ 9 สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทฯ มีเงินเหลือจากการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ หรือในกรณีที่ การเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ ไม่สำเร็จ บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และจะพยายามหาโครงการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ เดิมของบริษัทฯ ในการหาธุรกิจอื่นๆ เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและหาทางเลือกใหม่ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ นอกเหนือไปจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราที่บริษัทฯ กำลังดำเนินการอยู่

โปรดพิจารณาในส่วนของความเป็นไปได้และความชัดเจนของ โครงการ รวมถึงความคืบหน้าของทรัพย์สินที่จะขาย ในข้อ 2.2

4.4 โอกาสในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัท ของแผนการลงทุน

คณะกรรมการเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะขายให้บริษัทฯ ในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพอยู่ในทำเลที่ดี มีทั้งที่ดินเปล่าจัดสรร สิ่งปลูกสร้างลักษณะ Home Office และห้องชุดพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมขาย ทำให้บริษัทมีโอกาสสามารถขายสินค้าและรับรู้รายได้ได้ทันทีซึ่งดีกว่าการที่จะต้องมาเริ่มต้นจากการหาซื้อที่ดินและมาพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มแรก เพราะกว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้จะต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการไม่น้อยกว่า 2 - 3 ปี

4.5 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ในการดำเนินการตามโครงการ

คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ เนื่องจาก บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะต้องใช้จ่ายเงินในการนำไปซื้อทรัพย์สินที่จะขายซึ่งประกอบไปด้วยโครงการ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

คอนโดมิเนียม Home Office และที่ดินเปล่าจำนวน 4 โครงการ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราซึ่งแนวโน้มมีความผันผวนสูง โดยการขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี ในการขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ยังไม่มีผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจดังกล่าว และประกอบกับที่ พี พี แลนด์ มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินที่จะขาย จึงได้มีการหารือกันเพื่อร่วมมือกันทางธุรกิจ ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ ตกลงที่จะซื้อทรัพย์สินที่จะขาย และในขณะเดียวกัน พี พี แลนด์ ก็ตกลงเข้ามาช่วยสนับสนุนในเรื่องแหล่งเงินทุนที่จะใช้ซื้อทรัพย์สินที่จะขาย รวมถึงการเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อช่วยให้คำแนะนำในการบริหารงานและการประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในการนี้ บริษัทฯ จึงเล็งเห็นว่า หากบริษัทฯ ได้ พี พี แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพในการลงทุน รวมถึงเป็นผู้มีความรู้และเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมลงทุนในบริษัทฯ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่บริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจะสามารถขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้สำเร็จในอนาคต ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราที่มีความผันผวนสูง อีกทั้งในการลงทุนในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทางเลือกใหม่ของบริษัทฯ ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลดให้แก่ พี พี แลนด์ จะทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ได้

4.6 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงิน

คณะกรรมการเห็นว่า จากการเพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัทฯ จะมีฐานะการเงินที่แข็งแกร่งเพิ่มขึ้น สัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 0.1 เท่าเป็น 0.2 เท่า เนื่องจากการรับโอนหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินของ พี พี แลนด์ ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัทฯ จะนำไปเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินที่จะขาย เพื่อขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคาดว่าจะทำให้กิจการมีรายได้และกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น

เนื่องจาก ภายหลังจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน พี พี แลนด์ จะส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการบริษัทเพียง 1 คน บริษัทฯ จึงจะยังมีนโยบายในการประกอบธุรกิจ และนโยบายการบริหารงานเหมือนเดิม โดยบริษัทฯ เป็นผู้จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ไม้ยางพารา ซึ่งเป็นสินค้าที่นำเข้าจากต่างประเทศ และเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายไม้ปาร์ติเคิลบอร์ด(แบบบาง) ให้กับลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ ส่วนบริษัททยอย เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายไม้ยางแปรรูปแบบครบวงจร โดยเป็นผู้ผลิตไม้ยางแปรรูปอบแห้งส่งออกไปจำหน่ายในต่างประเทศ และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะขยายธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจไม้ยางพารา โดยจะดำเนินการที่จะเพิ่มธุรกิจไม้ประสานสำหรับทำแผ่นพื้น เพื่อขายให้กับลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากธุรกิจไม้ยางพาราที่มีความผันผวนมาก บริษัทฯ จึงมี



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

นโยบายที่จะขยายการลงทุนไปในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะลงทุนผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท แฟนซี แอสเสท จำกัด ทั้งนี้เพื่อเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องรายได้จากการประกอบธุรกิจเดิม

5. ข้อตกลงเรื่องระยะเวลาที่จะไม่ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ในกรณีที่บริษัทฯ มีการเสนอหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 หุ้น และราคาที่เสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท (“หุ้นที่ถูกสั่งห้ามขาย”) ให้แก่ พี พี แลนด์ เป็นราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ณ วันที่เสนอขาย บริษัทฯ จะกำหนดห้าม พี พี แลนด์ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายในกำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยภายหลังจากวันที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนด 6 เดือน ให้บุคคลที่ถูกสั่งห้ามขายสามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

6. โครงสร้างผู้ถือหุ้นเปรียบเทียบก่อนและหลังการเพิ่มทุนหรือการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ณ วันที่ 24 กรกฎาคม 2558

ก่อน

หลัง

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน	ร้อยละ	รายชื่อ	จำนวน	ร้อยละ
1	นายภูวรา ธนกุลราเชนทร์	82,599,000	17.57	พี พี แลนด์	145,000,000	23.58
2	น.ส.อำพันธ์ แปงคำ	51,139,200	10.88	นายภูวรา ธนกุลราเชนทร์	82,599,000	13.43
3	นายทวีทรัพย์ จิตต์โสภณ	50,284,700	10.70	น.ส.อำพันธ์ แปงคำ	51,139,200	8.32
4	นายวิชัย ต้นพัฒนรัตน์	49,448,400	10.52	นายทวีทรัพย์ จิตต์โสภณ	50,284,700	8.18
5	นายเมธา รังสิยารานนท์	24,373,000	5.19	นายวิชัย ต้นพัฒนรัตน์	49,448,400	8.04
6	นางสาววิษดา อิทธิ วิทยากร	23,070,900	4.91	นายเมธา รังสิยารานนท์	24,373,000	3.96
7	นางสาวตังเง็ก แซ่ลิ้ม	17,887,500	3.81	นางสาววิษดา อิทธิ วิทยากร	23,070,900	3.75
8	นายปวีรวิทย์ รุ่งมโนชัย	8,580,100	1.83	นางสาวตังเง็ก แซ่ลิ้ม	17,887,500	2.91
9	นายสุรชัย อันศิริมงคล	7,252,500	1.54	นายปวีรวิทย์ รุ่งมโนชัย	8,580,100	1.40
10	นายพรเพชร จิตะสัจจา	5,962,600	1.27	นายสุรชัย อันศิริมงคล	7,252,500	1.18

7. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตระหว่างบริษัทฯ และ พี พี แลนด์ บริษัทฯ ได้รับการชี้แจงจาก พี พี แลนด์ ว่า พี พี แลนด์ จะไม่มีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งกับบริษัทฯ อีกต่อไปภายหลังจากที่ พี พี แลนด์ ได้ปิดการขายทั้งโครงการเดอะปาร์ค แฟชั่นไอส์แลนด์ รัม อินทรา ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่ภายในประมาณเดือนมีนาคม 2559 และขายที่ดินเปล่าในโครงการเดอะปาร์ค ศรีนครินทร์ ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยขายหมดทั้งโครงการได้ภายในเดือนมิถุนายน 2559 และจะไม่ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อันก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ อีกต่อไป และมีแผนที่จะดำเนินการเลิกบริษัทภายหลังจากที่ดำเนินโครงการทั้งสองโครงการแล้วเสร็จ ในการนี้ บริษัทฯ จะแจ้งความคืบหน้าในเรื่องต่างๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

8. คำรับรองของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว อย่างไรก็ตาม หากในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหากการปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ได้นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณาและตรวจสอบข้อมูลของ พี พี แลนด์ และมีความเห็นว่า พี พี แลนด์ เป็นผู้มีความสามารถในการลงทุน และสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้จริง

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นาย วิชัย ดันพัฒนรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์บริษัท แฟนซีวู้ดอินดัสตรีส จำกัด (มหาชน)

ในการซื้อทรัพย์สินของบริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สารสนเทศตามบัญชี 1

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แฟนซีวู้ดอินดัสตรีส จำกัด (มหาชน) (“Fancy” หรือ “บริษัทฯ”) ครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน (“บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย”) ซื้อทรัพย์สินที่บริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พี พี แลนด์”) เสนอขาย โดยทรัพย์สินที่จะขายประกอบไปด้วยรายการทรัพย์สิน (“ทรัพย์สินที่จะขาย”) ดังมีรายละเอียดปรากฏข้างล่างนี้ โดยราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายจะเท่ากับ (ก) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่มีส่วนลด หักด้วย (ข) หนี้ค้างกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 หักด้วย จำนวนเงินที่ พี พี แลนด์ จะต้องชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินเพื่อปลดจำนองหรือหลักประกันใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะขายที่จะต้องมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอก (“หนี้ค้าง”) (รวมเรียกว่า “ราคาซื้อขายทรัพย์สิน”)

ชื่อทรัพย์สิน	ประเภททรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน* (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักส่วนลด (% ส่วนลดของราคาประเมิน)	หนี้ค้าง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 กับสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	ประมาณการราคาซื้อขายทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 (ล้านบาท)**
โครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น	ห้องชุดพักอาศัย	157.52	109.53 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 30.47 ของราคาประเมิน)	70.42	39.11
โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา	Home Office	226.24	169.31 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 25.16 ของราคาประเมิน)	78.53	90.78
โครงการรวีวาริ เรสซิเดนซ์	ห้องชุดพักอาศัย	115.67	87.78 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 24.11 ของราคาประเมิน)	29.96	57.82
โครงการเดอะปาร์ก ไซมิส รามอินทรา	ที่ดินจัดสรร	97.46	78.08 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 19.88 ของราคาประเมิน)	-	78.08
รวม		596.89	444.70	178.91	265.79



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

* เป็นราคาประเมินในช่วงเดือนตุลาคม โดยบริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ซัล จำกัด นอกจากนี้ ภายหลังจากการรับโอนโครงการทั้ง 4 โครงการมาจาก พี พี แลนด์ แล้ว บริษัทฯ จะต้องใช้เงินอีกจำนวน 76.19 ล้านบาทในการพัฒนาโครงการจำนวน 2 โครงการเพื่อขายคือ โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา จำนวนประมาณ 4.57 ล้านบาท และโครงการซอฟท์ เอกมัย – รามอินทรา จำนวนประมาณ 71.61 ล้านบาท

** ราคาซื้อขายทรัพย์สิน อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนหนึ่งค้ำที่จะนำมาหักลด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ซึ่งหากมีการชำระหนึ่งค้ำทั้งหมดก่อนวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ราคาซื้อขายทรัพย์สินสูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาท และเมื่อรวมกับเงินอีกจำนวน 76.19 ล้านบาทที่บริษัทฯ จะต้องนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 2 โครงการ จะรวมเป็นเงินที่บริษัทฯ จะต้องใช้ไปเพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจำนวนทั้งสิ้น 520.89 ล้านบาท

การเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยรายละเอียดของการเข้าทำรายการสรุปได้ดังนี้

1) วัน/เดือน/ ปีที่ทำรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2559

2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ: บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย

ผู้ขาย: พี พี แลนด์

หมายเหตุ – ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ จะมิตีเสนอเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 145,000,000 บาทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 470,000,000 บาทเป็นจำนวน 615,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ พี พี แลนด์ ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท

โดยภายหลังจากการเสนอขายและ พี พี แลนด์ ได้จองซื้อและชำระราคาค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนด้วยเงินสดแล้ว พี พี แลนด์จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 23.58 ของ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (จำนวน 615,000,000 บาท) และจะส่งบุคคลจำนวน 1 ท่าน เข้าดำรงตำแหน่ง เป็นกรรมการบริษัทฯ

เนื่องจาก ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ พี พี แลนด์ นั้น พี พี แลนด์ จะเข้ามาเป็นเพียงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ มิใช่เข้ามาเป็นบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้มีอำนาจควบคุม ดังนั้น จึงไม่เข้าข่าย เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว พี พี แลนด์ จะไม่มีหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ภายใต้ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ เนื่องจาก การซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวส่งผลให้ พี พี แลนด์ ถือหุ้นสามัญในบริษัทฯ เพียง ร้อยละ 23.58 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ และรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์

3.1) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ ในราคาซื้อขายทรัพย์สินตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 4

ในการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท ให้แก่ พี พี แลนด์ ตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 พิจารณานุมัติในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 จำนวน 313.20 ล้านบาท รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเงินกู้สถาบันการเงิน จำนวน 207.69 ล้านบาท

อนึ่ง ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด ปรากฏตามสารสนเทศการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

“ราคาตลาด” หมายถึง ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ย้อนหลังเจ็ดวันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งจะเท่ากับ 2.40 บาท (ข้อมูลจาก SETTRADE ใน www.settrade.com ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

3.2) การคำนวณขนาดของรายการ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่ง โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 39.17 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50

อย่างไรก็ตาม เมื่อนับรวมขนาดรายการการเข้าซื้อโครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์นาวนา จาก บริษัท แคปปิตอล ทาวน์ จำกัด และโครงการหมู่บ้าน สุกนิมิต จากบริษัท ทะเลป่าตอง จำกัด ที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558 ที่มีมูลค่ารายการทั้งหมดเท่ากับ 575,054,250 บาท หรือเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนแล้วเท่ากับร้อยละ 44.61 แล้ว ขนาดรายการรวมจะเท่ากับร้อยละ 83.78 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 (อ้างอิงจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558) ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะขายจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบ

การคำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558	มูลค่ารายการ (ร้อยละ)		
	รายการซื้อทรัพย์สินที่ จะขาย	รายการที่เกิดขึ้น ก่อนหน้า*	รวม
1. มูลค่าทรัพย์สิน	เป็นการได้มาซึ่ง สินทรัพย์อื่นนอกจาก หลักทรัพย์ จึงไม่มี การคำนวณโดย วิธีการนี้	เป็นการได้มาซึ่ง สินทรัพย์อื่นนอกจาก หลักทรัพย์ จึงไม่มี การคำนวณโดย วิธีการนี้	
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินการ (4 ไตรมาสล่าสุด)	เป็นการได้มาซึ่ง สินทรัพย์อื่นนอกจาก หลักทรัพย์ จึงไม่มีการ คำนวณโดย วิธีการนี้	เป็นการได้มาซึ่ง สินทรัพย์อื่นนอกจาก หลักทรัพย์ จึงไม่มี การคำนวณโดย วิธีการนี้	
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	520.89/ 1,329.66 = 39.17%**	44.61%	83.78%
4. มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทฯ จัดทะเบียนออกเพื่อชำระ ค่าสินทรัพย์	ไม่มีการออกหุ้นใหม่ เพื่อชำระค่าสินทรัพย์ จึงไม่มีการคำนวณ โดยวิธีการนี้	ไม่มีการออกหุ้นใหม่ เพื่อชำระค่าสินทรัพย์ จึงไม่มีการคำนวณ โดยวิธีการนี้	



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

หมายเหตุ:

*รายการซื้อโครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์ทาวน์ จาก บริษัท แคปิตอล ทาวน์ จำกัด และโครงการหมู่บ้าน สุกนิมิต จาก บริษัท ทะเลป่าตอง จำกัด ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558

**ราคาซื้อขายทรัพย์สิน อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนหนี้คงค้างที่จะนำมาหักลด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ซึ่งหากมีการชำระหนี้คงค้างทั้งหมดก่อนวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ราคาซื้อขายทรัพย์สิน สูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาทและเมื่อรวมกับเงินอีกจำนวน 76.19 ล้านบาทที่บริษัทฯ จะต้องนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 2 โครงการ จะรวมเป็นเงินที่บริษัทฯ จะต้องใช้ไปเพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจำนวนทั้งสิ้น 520.89 ล้านบาท

4) รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะได้มา

4.1) ข้อมูลโครงการ

ทรัพย์สิน จำนวน 4 โครงการ (ซึ่งรวมถึงหนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน เนื่องจาก ทรัพย์สินดังกล่าวใช้เป็นหลักประกัน ในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินดังกล่าว) เป็นโครงการของ พี พี แลนด์ โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อทรัพย์สิน	ประเภททรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน* (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักส่วนลด (% ส่วนลดของราคาประเมิน)	หนี้คงค้าง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 กับสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	ประมาณการราคาซื้อขายทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 (ล้านบาท)**
โครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น	ห้องชุดพักอาศัย	157.52	109.53 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 30.47 ของราคาประเมิน)	70.42	39.11
โครงการซอฟฟี เอกมัย – รามอินทรา	Home Office	226.24	169.31 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 25.16 ของราคาประเมิน)	78.53	90.78
โครงการรวีวารี เรสซิเดนซ์	ห้องชุดพักอาศัย	115.67	87.78 (มีส่วนลดประมาณร้อยละ 24.11 ของราคาประเมิน)	29.96	57.82
โครงการที่ดินจัดสรร	ที่ดินจัดสรร	97.46	78.08 (มีส่วนลด	-	78.08



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

เดอะปาร์ค ไชนีส รัม อินทรา			ประมาณร้อยละ 19.88 ของราคา ประเมิน)		
รวม		596.89	444.70	178.91	265.79

* เป็นราคาประเมินในช่วงเดือนตุลาคม โดยบริษัท เฟ็ชวูด แอปไพร์ซัล จำกัด นอกจากนี้ ภายหลังจากการรับ โอนโครงการทั้ง 4 โครงการมาจาก พี พี แลนด์ แล้ว บริษัทฯ จะต้องใช้เงินจำนวน 76.19 ล้านบาทในการพัฒนาโครงการเพื่อขายอีกจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเดอะปาร์ค ไชนีส รัมอินทรา จำนวนประมาณ 4.57 ล้านบาท และโครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รัมอินทรา จำนวนประมาณ 71.61 ล้านบาท

** ราคาซื้อขายทรัพย์สิน อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนหนึ่งค่างที่จะนำมาหักลด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ซึ่งหากมีการชำระหนึ่งค่างทั้งหมดก่อนวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ราคาซื้อขายทรัพย์สินสูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาทและเมื่อรวมกับเงินอีกจำนวน 76.19 ล้านบาทที่บริษัทฯ จะต้องนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 2 โครงการ จะรวมเป็นเงินที่บริษัทฯ จะต้องใช้ไปเพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจำนวนทั้งสิ้น 520.89 ล้านบาท

4.1.1.) โครงการเดอะปาร์คแอท ประชาชื่น

โครงการเดอะปาร์คแอท ประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ 11/1 ถ.ประชาชื่น ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ. นนทบุรี มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-71.8 ไร่ หรือ 471.8 ตารางวา โครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 109 ยูนิต โดยโครงการดังกล่าว เริ่มจำหน่ายเมื่อเดือนมกราคม ปี 2557 ในกรณีนี้ พี พี แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน จำนวน 73 ยูนิต โดยมีขนาดห้องจำนวน 31.90 – 33.29 ตารางเมตร ปัจจุบันห้องชุดจำนวน 73 ยูนิตยังอยู่ในระหว่างรอการจำหน่าย โดยมีขนาดห้องจำนวน 31.90 – 33.29 ตารางเมตร บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อห้องชุดในโครงการดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไปในอนาคต

4.1.2.) โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รัมอินทรา

โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รัมอินทรา ตั้งอยู่ที่ ซ. ลาดพร้าว 73 ถ.ลาดพร้าว แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 2-0-49.2 ไร่ หรือประมาณ 849.20 ตารางวา ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งในโครงการประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภท Home Office จำนวน 14 ยูนิต โดยแต่ละยูนิตมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 650 ตารางเมตร (รวมคาดฟ้า) รวมสาธารณูปโภคต่างๆ โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อโครงการพร้อมใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเพื่อนำไปพัฒนาและขายต่อไปในอนาคต ณ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วจำนวน 1 ยูนิตคงเหลือ Home Office ที่เป็นของ พี พี แลนด์ที่จะโอนให้ขายให้บริษัทฯ จำนวน 13 ยูนิต ในจำนวนนี้มีผู้จองซื้อแล้ว จำนวน 6 ราย จำนวน 8 ยูนิต แต่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ จึงมี Home Office เหลืออีกจำนวน 5 ยูนิตที่เปิดให้ผู้สนใจจองซื้อ บริษัทฯ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนภายในไตรมาส 2 ของปี 2559



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

4.1.3.) โครงการวี วารี เรสซิเด้นท์

โครงการวี วารี เรสซิเด้นท์ ตั้งอยู่ที่ ถ. นิรมานเหมินทร์ 15 ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ซึ่งก่อสร้างโดย บริษัท วี วารี เรสซิเด้นท์ จำกัด มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-19 ไร่ หรือ 419 ตารางวา โครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภท คอนโดมิเนียมที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 109 ยูนิต โดยโครงการดังกล่าว เริ่มจำหน่ายเมื่อเดือน มกราคม ปี 2555 ในกรณี พี พี แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จำนวน 51 ยูนิต บริษัทฯ มีการขายแล้วจำนวน 22 ยูนิต และมีห้องชุดที่อยู่ระหว่างเปิดให้ผู้สนใจจองซื้อห้องชุดเหลืออีกจำนวน 29 ยูนิต บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อห้องชุดในโครงการดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไปในอนาคต

4.1.4.) โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา

โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา ตั้งอยู่ที่ แขวงคันทนายาว เขตคันทนายาว กรุงเทพฯ เจ้าของโครงการ ณ ปัจจุบัน คือ บริษัท ไซมิส รามอินทรา จำกัด (เป็นบริษัทย่อยที่ พี พี แลนด์ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน) โดยแบ่งเนื้อที่เป็น 2 ส่วน คือ (1) ที่ดินเปล่าเนื้อที่ 6-3-47 ไร่ แบ่งเป็นที่ดินจัดสรร จำนวน 25 แปลง และ (2) ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ (ยังไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร) การเข้าซื้อโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินมาแบ่งขายเป็นที่ดินเปล่า ให้แก่ผู้ซื้อเพื่อนำไปสร้างที่อยู่อาศัยต่อไป

4.2.) ข้อมูล พี พี แลนด์*

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ก่อตั้งเมื่อ	วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2555
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่ที่ 22 ซอยประดิษฐ์มนูธรรม 23 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230
รายชื่อผู้ถือหุ้น	นายวิบูลย์ โกศลธรวงศ์ ถือหุ้นจำนวน 499,998 หุ้น นายวิวรรณ สวัสดิ์พงษ์สร ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น นางศิริลักษณ์ สหพันธ์ ไตรภพ ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น
กรรมการ	นายวิบูลย์ โกศลธรวงศ์
ผู้ติดต่อ	นายวิบูลย์ โกศลธรวงศ์

*ทั้งนี้ บริษัทฯ และ พี พี แลนด์ ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ หรือความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัทฯ ตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

4.3.) ความสัมพันธ์อื่นๆ ระหว่างกรรมการของบริษัทฯ และคุณวิบูลย์ โกศลธนวนงศ์

4.3.1) ความสัมพันธ์ระหว่างคุณทวีทรัพย์ จิตต์โสภณ และ คุณวิบูลย์ โกศลธนวนงศ์ ในบริษัท สินทรัพย์ ดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

คุณวิบูลย์ โกศลธนวนงศ์ (“คุณวิบูลย์”) ทำธุรกิจมาเป็นเวลานานกับบริษัท พี พี แลนด์ จำกัด (“พี พี แลนด์”) ซึ่งมีคุณ อธิวัฒน์ ทรงรัมย์พัฒน์ (ซึ่งเดิมคือคุณพูนทรัพย์ จินदानนท์) (“คุณอธิวัฒน์”) เป็นกรรมการ ต่อมา คุณวิบูลย์ได้ชักชวน คุณอธิวัฒน์ให้เข้าร่วมทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดตั้งเป็นบริษัทใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท สินทรัพย์ ดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บริษัท สินทรัพย์ดี”) เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 ในการนี้ คุณอธิวัฒน์ได้มอบหมายให้ คุณทวีทรัพย์ จิตต์โสภณ (“คุณทวีทรัพย์”) ซึ่งเป็นพนักงานของ พี พี แลนด์ ให้เข้ามาเป็นกรรมการในบริษัท สินทรัพย์ดี และให้คุณ อธิวัฒน์ จิตต์โสภณ ซึ่งเป็นภริยาของคุณทวีทรัพย์ ถือหุ้นใน บริษัท สินทรัพย์ดี เพื่อให้ บริษัท สินทรัพย์ดี มีผู้ถือหุ้นครบตามจำนวนที่กฎหมายกำหนดและต่อมาคุณอธิวัฒน์ได้โอนหุ้นของ บริษัท สินทรัพย์ดี ที่ตนถืออยู่ออกไป ดังนั้น คุณวิบูลย์ และคุณทวีทรัพย์ จึงไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างกันนอกเหนือจากความสัมพันธ์ในทางธุรกิจ

ปัจจุบัน คุณทวีทรัพย์มิได้เป็นพนักงานของ พี พี แลนด์ แล้ว นอกจากนี้ เนื่องจาก บริษัท สินทรัพย์ดี มิได้มีธุรกรรมใดๆ มาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทสินทรัพย์ดี จึงได้มีมติให้เลิกบริษัท ขณะนี้ บริษัทสินทรัพย์ดี อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเลิกบริษัท และจะดำเนินการชำระบัญชีต่อไป

4.3.2) ความสัมพันธ์ระหว่างคุณวิชัย ต้นพัฒนรัตน์ และ คุณวิบูลย์ โกศลธนวนงศ์ ในบริษัท เลย์แลนด์ จำกัด

บริษัท เลย์แลนด์ จำกัด (“บริษัท เลย์แลนด์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2531 โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (ตระกูลลีลาปราชญ์ ตระกูลต้นพัฒนรัตน์ และนางลี ชูชูชิน) และมีคุณวิชัย ต้นพัฒนรัตน์ (“คุณวิชัย”) เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามท่านหนึ่งของบริษัท เลย์แลนด์ บริษัท เลย์แลนด์ มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินของตนให้แก่คุณวิบูลย์ แต่เนื่องจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวในขณะนี้อาจทำให้มีภาระภาษีมาก บริษัท เลย์แลนด์และคุณวิบูลย์จึงได้ตกลงร่วมกันว่า ในระหว่างที่ยังมิได้มีการซื้อขายทรัพย์สิน จะให้คุณวิบูลย์เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัท เลย์แลนด์ รวมทั้งให้เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในบริษัท เลย์แลนด์ เพื่อให้มั่นใจว่า ทรัพย์สินที่บริษัท เลย์แลนด์ จะขายให้แก่คุณวิบูลย์ จะไม่มีการจำหน่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่น

ดังนั้น คุณวิบูลย์ และคุณวิชัย จึงไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างกันนอกเหนือจากความสัมพันธ์ในทางธุรกิจ

นอกจากนี้ เพื่อที่จะขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของคุณวิชัยอันเนื่องจากการที่คุณวิชัยจะเป็นกรรมการทั้งในบริษัท เลย์แลนด์ และในบริษัทฯ (ซึ่งจะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตภายหลังจากการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก พี พี แลนด์) คุณวิชัย ต้นพัฒนรัตน์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการในบริษัท เลย์แลนด์ และขายหุ้นของตนและครอบครัวในบริษัท เลย์แลนด์ แล้ว โดยในวันที่ 28 ธันวาคม 2558 บริษัท เลย์แลนด์ ได้มีการจดทะเบียนแก้ไขให้คุณวิชัย ต้นพัฒนรัตน์ ออกจากการเป็นกรรมการ และบัญชีผู้ถือหุ้นของบริษัท เลย์แลนด์ ทำให้ไม่มีชื่อคุณวิชัย ต้นพัฒนรัตน์ และครอบครัวถือหุ้นอยู่ในบริษัท เลย์แลนด์ อีกต่อไป



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

5) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยตกลงที่จะซื้อทรัพย์สินที่จะขายข้างต้นในราคาเท่ากับ (ก) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่มี ส่วนลด หักด้วย (ข) หนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 หักด้วย จำนวนเงินที่ พี พี แลนด์ จะต้องชำระคืน ให้แก่สถาบันการเงินเพื่อปลดจำนองหรือหลักประกันใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะขายที่จะต้องมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ บุคคลภายนอก ทำให้ประมาณการราคาซื้อขายทรัพย์สินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 เท่ากับราคา 265.79 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อขายทรัพย์สิน อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนหนี้คงค้างที่จะ นำมาหักลด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ซึ่งหากมีการชำระหนี้คงค้างทั้งหมดก่อนวันที่ทำการซื้อขายเสร็จ สมบูรณ์ ราคาซื้อขายทรัพย์สินสูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อรวมกับเงินอีกจำนวน 76.19 ล้านบาทที่บริษัทฯ จะต้องนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 2 โครงการ จะรวมเป็นเงินที่บริษัทฯ จะต้องใช้ไปเพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขาย จำนวนทั้งสิ้น 520.89 ล้านบาท

โดยในการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะชำระด้วยเงินสด จำนวน 313.20 ล้านบาท ที่ ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท ให้แก่ พี พี แลนด์ (โปรดพิจารณารายละเอียดของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนในข้อ 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ) รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯและเงินกู้สถาบันการเงิน จำนวน 207.69 ล้านบาท

6) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

ชื่อทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน	หมายเหตุ
โครงการเดอะปาร์กแอท ประชา ชื่น	143.18	เป็นมูลค่าขายตาม โครงการ เนื่องจากเป็น โครงการที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน
โครงการฮอฟฟี่ เอกมัย – งาม อินทรา	226.24	เป็นมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมิน เนื่องจาก โครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และพัฒนาโครงการ
โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์	114.74	เป็นมูลค่าขายตาม โครงการ เนื่องจากเป็น โครงการที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน
โครงการเดอะปาร์ก ไชมิส งาม อินทรา	96.15	เป็นมูลค่าขายตามโครงการ
รวม	580.31	

7) เงื่อนไขการชำระเงินและแหล่งที่มาของเงินทุน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะชำระซื้อทรัพย์สินด้วยเงินสด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ให้แก่ พี พี แลนด์ ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะประชุมวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

โดยเงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 145,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 470,000,000 บาท เป็นจำนวน 615,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ พี พี แลนด์ ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท จำนวน 313.20 ล้านบาท รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯและเงินกู้สถาบันการเงิน จำนวน 207.69 ล้านบาท

8) ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

8.1 บริษัทฯ จะมีสัดส่วนรายได้จากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงจากที่ผ่านมาบริษัทฯ จะมีสัดส่วนรายได้จากการขายไม้ยางแปรรูปเป็นหลักที่มีอัตรากำไรน้อยมาก

8.2 การได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพอยู่ในทำเลที่ดี พร้อมขายได้ทันทีและมีลูกค้าสนใจที่จะจองซื้อบ้างแล้ว ทำให้บริษัทฯ มีโอกาสสามารถขายสินค้าและรับรู้รายได้ได้ทันทีซึ่งดีกว่าการที่จะต้องมาเริ่มต้นจากการหาซื้อที่ดินและมาพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มแรก เพราะกว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้จะต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการไม่น้อยกว่า 2-3 ปี

9) เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

9.1 การเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่จะขายเข้าขายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

9.2 บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด

9.3 ในการซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ และการชำระเงินค่าซื้อหุ้นสามัญจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สำคัญภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (“สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน”)

สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน มีดังนี้

คู่สัญญา	ผู้ซื้อ: บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ผู้ขาย: พี พี แลนด์
วันที่ลงนาม	หลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 โดยสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะมีผลบังคับใช้ภายหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (Condition Precedent) ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่างได้รับการปฏิบัติครบถ้วนแล้ว



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

สินทรัพย์ที่จะซื้อขาย	<ol style="list-style-type: none">1. โครงการเดอะปาร์คแอท ประชาชื่น2. โครงการซอฟท์ เอกลักษณ์ – รามอินทรา3. โครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์4. โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (Conditions Precedent)	เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ (Conditions Precedent) ก่อนการซื้อทรัพย์สินที่จะขายจาก พี พี แลนด์ <ol style="list-style-type: none">(1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ มีมติให้ผู้ซื้อ (ก) เพิ่มทุน และออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขายจำนวน 145,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท (“หุ้นสามัญเพิ่มทุน”) และ (ข) เข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจากผู้ขาย(2) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อนุญาตให้ผู้ซื้อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขาย(3) ผู้ขายได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนแล้ว(4) ผู้ซื้อได้ดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้กับกระทรวงพาณิชย์ (ก) จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของผู้ซื้อเพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน และ (ข) จดทะเบียนให้ผู้ขายเป็นผู้ถือหุ้นทางทะเบียนของผู้ซื้อในจำนวนหุ้นเท่ากับหุ้นสามัญเพิ่มทุน และ(5) ผู้ซื้อได้ดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ข้อตกลงอื่นที่สำคัญ	คู่สัญญาตกลงว่า หากมีเงินได้เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่จะขายในระหว่างอายุของสัญญา (เช่น เงินได้จากการขาย หรือจากการชำระเงินค่างวดในทรัพย์สินที่จะขาย เป็นต้น) พี พี แลนด์ ตกลงโอนเงินได้ดังกล่าวหลังจากหักจำนวนเงินที่ พี พี แลนด์จะต้องชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินเพื่อปลดงานหรือหลักประกันใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะขาย (เพื่อให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกผู้ซื้อทรัพย์สินที่จะขาย) ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

10) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านมีมติอนุมัติการทำรายการนี้ เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายไม้ยางพาราแปรรูปคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 85 ของรายได้รวม ซึ่งผลการดำเนินงานมีความผันผวนมาก ตามภาวะตลาดและราคาของไม้ยางพารา โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจเกี่ยวกับไม้ยางพารา ปี 2558 ช่วงเดือนมกราคม-กันยายน มีผลขาดทุน 31.33 ล้านบาท



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

การซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้จะเป็นการขยายธุรกิจให้กับบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยเพื่อเป็นการช่วยการกระจายความเสี่ยงทางด้านธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนั้นทรัพย์สินที่ซื้อในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพอยู่ในทำเลที่ดี มีทั้งที่ดินเปล่าจัดสรร สิ่งปลูกสร้างลักษณะ Home Office และห้องชุดพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมขาย ทำให้บริษัทฯ มีโอกาสสามารถขายสินค้าและรับรู้รายได้ได้ทันทีซึ่งคิดว่าการที่จะต้องมาเริ่มต้นจากการหาซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มแรก เพราะกว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้จะต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการไม่น้อยกว่า 2-3 ปี คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการลงทุนซื้อทรัพย์สินดังกล่าว

อย่างไรก็ดี คณะกรรมการบริษัทฯ ขอเรียนว่า บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราเป็นธุรกิจหลักแม้จะมีแนวโน้มที่มีความผันผวนสูงก็ตาม โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้ส่งเครื่องจักรเพื่อผลิตและแปรรูปไม้เพื่อใช้ในการขยายผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ในการรองรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นเพียงการขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราซึ่งแนวโน้มที่มีความผันผวนสูง อีกทั้งในการลงทุนในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทางเลือกใหม่ของบริษัทฯ ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต

นอกจากนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนทั่วไปโปรดพิจารณาความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สินที่จะขายเพิ่มเติมได้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 - สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด

11) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 10) ข้างต้น

คณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัทฯ ข้างต้น

สารสนเทศตามบัญชี 2

1) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด และไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

2) หนี้สินของบริษัทฯ

2.1) ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ

-ไม่มี-

2.2) ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 และรายการหลักประกัน

ประเภทเงินกู้	ยอดหนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 (บาท)	หลักประกัน
เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน-ชำระ ใน 1 ปี	1,392,633.88	โฉนดที่ดิน 56339,66604,77138,77140,77141 เนื้อที่รวม 24-3-.01 ไร่ / 56338,65708 เนื้อที่ รวม 1-2-12 ไร่ / 76177,76178 เนื้อที่รวม 0-3- 43.9 ไร่ (เขตเมืองปทุมธานี) / สิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่มีอยู่ในวันทำสัญญาและที่จะมีขึ้นบนที่ดิน ดังกล่าว
เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน-ระยะ ยาว	80,717,366.12	
รวมทั้งสิ้น	82,110,000.00	

2.3) ยอดรวมหนี้ประเภทอื่นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 และรายการหลักประกัน

ประเภทเงินกู้	ยอดหนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 (บาท)	หลักประกัน
เจ้าหนี้การค้า	7,218,000	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	33,115,000	-
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ออกจากงาน	2,964,000	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,665,000	-

2.4) หนี้ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

-ไม่มี-

3) ข้อมูลของบริษัทฯ

3.1) ข้อมูลของบริษัทฯ ลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

3.1.1 ข้อมูลของบริษัทฯ

บริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตรีส จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ 357 หมู่ 12 ซอยสุขสวัสดิ์ 84 (คู่สร้าง) ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลในคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ 10290

ประเภทธุรกิจ การผลิตไม้ปาร์ติเกิลบอร์ดและจำหน่ายสินค้าประเภทเฟอร์นิเจอร์นำเข้าจากต่างประเทศ

สถานที่ตั้งโรงงานสาขา

สาขาที่ 1

จดทะเบียนก่อตั้งโรงงานสาขา เมื่อปี 2545

สถานที่ตั้งโรงงานสาขา เลขที่ 219/1 หมู่ 5 ตำบลท่าโรงช้าง อำเภอพนมพิณ จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ประเภทธุรกิจที่ได้รับการส่งเสริมฯ การผลิตไม้ปาร์ติเกิลบอร์ด

สิทธิประโยชน์ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีเงินปันผลเป็นเวลา 8 ปี
ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร

บริษัท แฟนชีวู้ดอินเตอร์เนชันแนล จำกัด (ได้รับการส่งเสริมการลงทุน)

สถานที่ตั้งโรงงาน เลขที่ 219 หมู่ 5 ตำบลท่าโรงช้าง อำเภอพนมพิณ จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ประเภทธุรกิจ การผลิตไม้ยางพาราแปรรูปอบแห้ง

แฟนชีวู้ดอินเตอร์เนชันแนลแอลเอช ซี จำกัด (จดทะเบียนในประเทศสหรัฐอเมริกา)

สถานที่ตั้งโรงงาน 4127 Eaglemont Drive, Mount Vernon, WA 98273

ประเภทธุรกิจ สนามกอล์ฟ (รายละเอียดเพิ่มเติมสามารถดูได้จาก
www.eaglemontgolf.com)

บริษัท แฟนชี แอสเสท จำกัด

จดทะเบียนก่อตั้งสาขา เมื่อปี 2558

สถานที่ตั้ง เลขที่ 357 หมู่ 12 ซอยคู่สร้าง-คู่สม ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลในคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

ประเภทธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์

3.1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตรีส จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบันบริษัทฯ มีการดำเนินงานในประกอบธุรกิจอยู่ 2 ส่วน คือ

- 1) จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ไม้ยางพาราประเภทถอดประกอบได้ เช่น โต๊ะอาหาร เก้าอี้ และชุดของใช้ในห้องอาหาร และห้องรับแขก และชุดครัว ซึ่งสินค้าส่วนใหญ่นำเข้าจากต่างประเทศ
- 2) บริษัทฯ ได้เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายไม้ปาร์ติเคิลบอร์ด(แบบบาง)โดย โรงงานผลิตไม้ปาร์ติเคิลบอร์ดตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี ปัจจุบันมีลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ

บริษัทย่อย (บริษัท แฟนชีวู้ดอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด)

ประกอบธุรกิจโรงงานแปรรูปไม้ยางพาราครบวงจร โดยไม้ยางแปรรูปอบแห้งส่งขายให้แก่ลูกค้าทั้งภายในประเทศ และต่างประเทศทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

จากผลการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายไม้ยางพาราแปรรูปคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 85 ของรายได้รวมซึ่งผลการดำเนินงานมีความผันผวนมากตามภาวะตลาดและราคาของไม้ยางพาราโดยผลการดำเนินงานของธุรกิจเกี่ยวกับไม้ยางพารา ปี 2558 ช่วงเดือนมกราคม-กันยายน มีผลขาดทุน 31.33 ล้านบาท

บริษัทฯ จึงมีแนวความคิดที่จะขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยมีความสนใจที่จะซื้อทรัพย์สินที่จะขายในครั้งนี้นี้ซึ่งจะเป็นการขยายธุรกิจให้กับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เพื่อเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงทางด้านธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนั้นทรัพย์สินที่ซื้อในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพอยู่ในทำเลที่ดี มีพื้นที่ดินเปล่าจัดสรร สิ่งปลูกสร้างลักษณะ Home Office และห้องชุดพักอาศัยซึ่งส่วนใหญ่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมขายทำให้บริษัทฯ มีโอกาสสามารถขายสินค้าและรับรู้รายได้ได้ทันทีซึ่งดีกว่าการที่จะต้องมาเริ่มต้นจากการหาซื้อที่ดินและมาพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มแรก เพราะกว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้จะต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการไม่น้อยกว่า 2-3 ปี

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราเป็นธุรกิจหลักแม้จะมีแนวโน้มที่มีความผันผวนสูงก็ตาม โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้ตั้งเครื่องจักรเพื่อผลิตและแปรรูปไม้เพื่อใช้ในการขยายผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ในการรองรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเพียงการขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมที่มีเพียงธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราซึ่งแนวโน้มที่มีความผันผวนสูง อีกทั้งในการลงทุนในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทางเลือกใหม่ของบริษัทฯ ในการลงทุนที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการเพิ่มรายได้และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ในอนาคต



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

3.2 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

งบแสดงฐานะการเงิน	2555		2556		2557		Q3/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	156.21	12.21	37.47	2.81	89.96	6.98	89.16	6.71
เงินลงทุนชั่วคราว	53.93	4.22	287.82	21.57	253.00	19.63	15.00	1.13
ลูกหนี้การค้า	11.90	0.93	15.39	1.15	19.57	1.52	33.39	2.51
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น			-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	59.81	4.68	56.49	4.23	66.42	5.15	314.13	23.63
ทรัพย์สินรอการขาย			28.03	2.10	-	-	-	-
สินทรัพย์ชีวภาพหมุนเวียน			-	-	-	-	2.74	0.21
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21.03	1.64	12.89	0.97	23.21	1.80	59.98	4.51
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	302.88	23.68	438.08	32.83	452.16	35.08	514.41	38.69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มี ภาระค้ำประกัน	5.82	0.46	5.93	0.44	6.02	0.47	6.06	0.46
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	876.07	68.49	863.06	64.68	776.05	60.20	765.78	57.59
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการ ดำเนินงาน	74.49	5.82	-	-	33.47	2.60	21.84	1.64
ต้นทุนการปลูกป่าล้ม	1.85	0.14	1.99	0.15	1.99	0.15	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชี			6.89	0.52	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.01	1.41	18.48	1.38	19.39	1.50	21.56	1.62
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			896.34	67.17	836.91	64.92	815.25	61.31
รวมสินทรัพย์	1,279.12	100	1,334.42	100	1,289.07	100	1,329.66	100
หนี้สินหมุนเวียน								



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

งบแสดงฐานะการเงิน	2555		2556		2557		Q3/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า	1.73	0.14	5.51	0.41	2.53	0.20	7.22	0.54
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย			0.80	0.06	-	0.00	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-	0.00	-	0.00	0.99	0.07
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11.36	0.89	25.80	1.93	17.34	1.35	33.12	2.49
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13.09	1.03	32.11	2.41	19.87	1.54	41.33	3.11
หนี้สินไม่หมุนเวียน				0.00		0.00		0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว			6.87	0.51	-	0.00	80.36	6.04
หนี้สินผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน			6.13	0.46	7.63	0.59	2.96	0.22
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น			-	0.00	-	0.00	1.67	0.13
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5.05	0.39	13.00	0.97	7.63	0.59	84.99	6.39
รวมหนี้สิน	18.14	1.42	45.11	3.38	27.50	2.13	126.32	9.50
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน 470,000,000 หุ้นหุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	470.00	36.74	470.00	35.22	470.00	35.22	470.00	35.35
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	470.00	36.74	470.00	35.22	470.00	35.22	470.00	35.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	540.95	42.29	540.95	40.54	540.95	40.54	540.95	40.68
กำไรสะสม								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	21.50	1.68	23.60	1.77	25.60	1.92	25.60	1.93
ยังไม่ได้จัดสรร	231.56	18.10	256.65	19.23	227.94	17.08	148.87	11.20
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(3.02)	(0.24)	(1.88)	(0.14)	(2.92)	(0.22)	17.92	1.35
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,260.98	98.58	1,289.32	96.62	1,261.57	94.54	1,203.34	90.50
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,279.12	100	1,334.42	100	1,289.07	100	1,329.66	100



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2555		2556		2557		Q3/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	342.66	82.1	246.40	52.2%	361.75	64.1%	325.97	87.1%
รายได้จากการให้บริการ	41.05	9.8	39.00	8.3%	41.85	7.4%	36.79	9.8%
รายได้อื่น			-	-	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน			13.37	2.8%	2.70	0.5%	2.06	0.6%
รายได้ค่าเช่า			-	-	-	-	-	-
ส่วนได้เสียในผลขาดทุนของบริษัทย่อย			-	-	-	-	-	-
อื่นๆ	33.59	8.0	173.34	36.7%	157.71	28.0%	9.34	2.5%
รวมรายได้	417.30	100.0%	472.11	100.0%	564.00	100.0%	374.16	100.0%
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขาย	314.53	75.4	252.47	53.5%	378.47	67.1%	298.36	79.7%
ต้นทุนในการให้บริการ	7.08	1.7	6.41	1.4%	7.91	1.4%	6.09	1.6%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	158.47	38.0	189.36	40.1%	144.30	25.6%	121.31	32.4%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	5.84	1.4	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน			0.29	0.1%	0.24	0.0%	0.89	-
รวมค่าใช้จ่าย	485.92	116.4%	448.53	95.0%	530.92	94.1%	426.65	114.0%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(68.62)	-16.4	23.58	5.0%	33.09	5.9%	(52.49)	-14.0%
ภาษีเงินได้			3.62	0.8%	(12.79)	-2.3%	-	-
กำไรก่อนรายการพิเศษ	(68.62)	-16.4%	27.19	5.8%	20.29	3.6%	(52.49)	-14.0%
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน			1,145	0.2%	-1,040	-0.2%		0.0%
ขาดทุนจากการประมาณการ								0.0%



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ	2555		2556		2557		Q3/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ประกันภัยสำหรับ โครงการผลประโยชน์ พนักงาน								
กำไรสุทธิสำหรับปี			28.34	6.0%	19.25	3.4%	(52.49)	-14.0%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน								
กำไรก่อนรายการพิเศษ	-0.15	0.0%	0.06	0.0%	0.04	0.0%	-0.11	0.0%
รายการพิเศษ								
กำไรสุทธิต่อหุ้น	-0.15	0.0%	0.06	0.0%	0.04	0.0%	-0.11	0.0%

อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน		งบตรวจสอบ			
		2555	2556	2557	Q3/2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	23.14	13.64	22.76	12.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุน เร็ว	(เท่า)	16.96	10.61	18.25	3.33
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้ การค้า	(เท่า)	8.97	18.06	20.7	13.70
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	40	20	18	19.71
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้า คงเหลือ	(เท่า)	4.05	4.34	6.16	1.57
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	89	83	59	172.19
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	123.94	69.72	94.17	61.24
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	3	5	4	3
Cash cycle	(เท่า)	126	98	73	189
อัตราส่วนแสดง ความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	8.21	-2.46	-4.62	16.07
อัตรากำไรจากการ ดำเนินงาน	(%)	-20.03	9.68	9.21	- 14.23



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บทจ. 188

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน		งบตรวจสอบ			
		2555	2556	2557	Q3/2558
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	-16.44	5.76	5.61	- 14.03
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	-5.30	2.13	1.59	-4.26
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	-5.22	2.08	1.55	-4.01
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	-7.54	2.99	2.42	-6.35
อัตรการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.33	0.35	0.43	0.29
อัตราส่วนวิเคราะห์หนี้โยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.01	0.03	0.02	0.1
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	12550.35	161.76	338.63	N/A
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.35	0.88	1.3	N/A
อัตรการจ่ายเงินปันผล	(%)		-	231.62	N/A

3.2.1 การวิเคราะห์และคำอธิบาย

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2557 สิ้นสุด ณ วันที่ธันวาคม 2557

บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2557 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวมของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยตามงบการเงินรวม ในปี 2557เท่ากับ 564 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี2556 เป็นจำนวนเท่ากับ91.90 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.47สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นจาก246..40 ล้านบาท ในปี 2556เพิ่มขึ้นเป็น 361.45ล้านบาท ในปี 2557ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจาก 162.64ล้านบาทในปี 2556 เป็น 104.29ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากในปี2556ทางบริษัทฯ ได้เริ่มทดลองการผลิตไม้ไบสันบอร์ด (Bison Board)ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นจึงปรากฏอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่วนในปี2557 ทางบริษัทฯ ได้ผลิตไม้ไบสันบอร์ด(BisonBoard)เพื่อ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

จำหน่ายแล้ว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการผลิตจึงถือเป็นต้นทุนขายจึงมีผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงและส่งผลให้ต้นทุนขายในปี 2557 เพิ่มขึ้นจึงทำให้ในปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงิน ได้จำนวน 33.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.51 ล้านบาท และส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิในปี2557จำนวน 19.25 ล้านบาทลดลงจากปี 2556 จำนวน9.08ล้านบาท

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 177.36 ล้านบาทในปี 2556 เป็น 178.51 ล้านบาทในปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.65 นั้น เนื่องจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น จากกรณีที่บริษัทฯสามารถเริ่มผลิตและจำหน่ายไม้ไบสันบอร์ด (Bison Board) และจากสาเหตุที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ 37.86 ล้านบาทในปี 2557

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯไตรมาสที่ 3/2558

รายได้รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในไตรมาสที่ 3/2558 เท่ากับ 154.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.17 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่เท่ากับ 120.43 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.37 เนื่องจากมีรายได้จากการขายไม้ยางพาราแปรรูปอบแห้งเพิ่มขึ้น โดยในไตรมาสที่ 3/2558 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 135.66 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายเท่ากับ 98.88 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 37.20

ส่วนรายได้รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยงวด 9 เดือน เท่ากับ 374.16 ล้านบาท ลดลง 30.99 ล้านบาท จากงวด 9 เดือน ของปีก่อนที่เท่ากับ 405.15 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่ลดลง ร้อยละ 7.65 สาเหตุหลักที่ลดลงเนื่องมาจากงวด 9 เดือน ปีก่อนยังมีรายได้จากการขายที่คินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่โรงงานสมุทรปราการ ปรากฏอยู่ในรายได้อื่น เท่ากับ 131.50 ล้านบาท ส่วนรายได้อื่น ในงวด 9 เดือนปี2558 เท่ากับ 6.55 ล้านบาท อย่างไรก็ตามงวด 9 เดือนปี2558 บริษัทฯมีรายได้จากการขาย 325.97 ล้านบาทเพิ่มขึ้น จากงวด 9 เดือนของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 231.86 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 40.59

จากเหตุผลข้างต้น ทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน 7.00 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3/2558 จากที่ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมีผลขาดทุน เท่ากับ 27.09 ล้านบาท ส่วนงวด 9 เดือนปี 2558 มีผลผลขาดทุน 52.49 ล้านบาท จากที่ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมีผลกำไร 17.46 ล้านบาท

3.3 รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

3.3.1 คณะกรรมการบริษัทฯ ตามหนังสือรับรองของบริษัทฯ ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2558

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิชัย ตันพัฒนรัตน์	กรรมการ
2	นายทวีทรัพย์ จิตต์โสภณ	กรรมการ
3	นายสุชาติ พิเศษวานิช	กรรมการ
4	พล.ต.ท. สมเดช ขาวจำ	กรรมการ
5	นายชวลิต ลีลาพรพิสิฐ	กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ
6	นายไพจิตร บุญยานุเคราะห์	กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ
7	นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

3.3.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2558

ที่	รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ
1	น.ส.อำพันธ์ แปรงค์	51,139,200	10.88
2	นายทวีทรัพย์ จิตต์โสภณ	50,284,700	10.70
3	นายวิชัย ต้นพัฒนรัตน์	49,448,400	10.52
4	นายเมธา รังสิวารานนท์	49,227,100	10.47
5	นางสาววิยะดา อธิวิททยากร	23,480,000	5.00
6	นายภูวรา ธนกุลราเชนทร์	22,599,000	4.81
7	นายสุริยา เทพาคำ	20,000,000	4.25
8	นายปฐมภพ ชื่นพาณิชย์กิจ	20,000,000	4.25
9	นายศัทสน์ สมหวังทรัพย์	20,000,000	4.25
10	นายพรเพชร ฐิตะสัจจา	14,542,700	3.09

3.4 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยยะสำคัญ

-ไม่มี-

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยมีเงินทุนเพียงพอในการเข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขาย โดยจะใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 313.20 ล้านบาท รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 207.69 ล้านบาท เพื่อซื้อและพัฒนาทรัพย์สินที่จะขายจำนวน 4 โครงการ จากที่ พี แลนด์ โดยรายละเอียดของโครงการทั้ง 4 โครงการ ปรากฏในข้อ 4 ของสารสนเทศตามบัญชี 1 สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

5. คดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

-ไม่มี-

6. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปตามที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

-ไม่มี-



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT84, SUKSAWAT RD., PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND

TEL : (662) 815-7060 8163060-1 , 461-2100-1, FAX : (662) , 461-2102

บมจ. 188

7. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 2 ปี

-ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นาย วิชัย ต้นพัฒนรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับ
การได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการ

เสนอต่อ



ผู้ถือหุ้นของบริษัท แฟนซีวู้ด อินด์สตรีส จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

25 ธันวาคม 2558

สารบัญ

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร (Executive Summary)	1
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	3
1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ	3
1.2. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ	4
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	4
1.4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทน	4
1.5. ประเภทและขนาดของรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์	6
1.6. รายละเอียดของการทำรายการ	7
1.6.1. รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่จะได้มา	7
1.6.2. สรุปรายละเอียดของร่างสัญญาซื้อขาย	18
1.6.3. แหล่งเงินทุนในการทำรายการ	20
2. ความสมเหตุสมผลของรายการ	21
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการทำรายการ	21
2.2. ข้อดีของการทำรายการ	22
2.3. ข้อดีของการทำรายการ	24
2.4. ความเสี่ยงของการทำรายการ	26
3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการทำรายการ	28
3.1. ความเหมาะสมของราคา	28
3.1.1. การประเมินหลักทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์อิสระ	29
3.1.2. การประเมินมูลค่าโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	56
3.2. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาได้มาซึ่งหลักทรัพย์	74
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	76
5. คำรับรองของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	77

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร (Executive Summary)

ในปัจจุบันบริษัท แพนชีวี๊ด อินคัสตรีส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประสบปัญหาขาดทุนจากประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับการขายผลิตภัณฑ์ที่แปรรูปจากไม้ยางพารา ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เนื่องจากภาวะตลาดและราคาของไม้ยางพารามีความผันผวนค่อนข้างมาก บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจอื่น ๆ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจการขายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราเพียงอย่างเดียว

ธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ สนใจจะเข้าลงทุนคือธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเริ่มจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อยในนามบริษัท แพนชี แอสเสท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ในครั้งเดียวกันนี้ ยังมีมติให้บริษัทย่อยเข้าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ จากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและขายต่อ รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 575.50 ล้านบาท ได้แก่ (1) โครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์นาวนา (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อโครงการเป็นโครงการ เดอะ วิลล์ รังสิต - คลอง 2) ตั้งอยู่ในบริเวณรังสิตคลอง 2 มีที่ดินในโครงการประมาณ 33-2-13.8 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 25-1-41 ไร่ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจำนวน 59 แปลง โดยเริ่มเปิดให้ผู้สนใจจองซื้อไปแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2558 และ (2) โครงการหมู่บ้าน สุกนิมิตร ตั้งอยู่ที่ถนนนิมิตรใหม่ (หลังประปา มีนบุรี) แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ มีที่ดินในโครงการประมาณ 26-1-56.3 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 92 แปลง โดยปัจจุบันการก่อสร้างแล้วเสร็จไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 40 และบริษัทฯ คาดว่า จะสามารถเปิดโครงการให้ผู้สนใจจองซื้อโครงการได้ในเดือนมกราคม 2559 นี้

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ เห็นว่า การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว หรือที่ใกล้จะแล้วเสร็จ จะทำให้บริษัทฯ สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้อย่างรวดเร็ว และลดความเสี่ยงในช่วงการก่อสร้าง นอกจากนี้ ยังสามารถโอนลูกค้าบางส่วนที่ได้จองโครงการหรือลูกค้าที่ทำสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายโครงการแล้วเข้ามาเป็นลูกค้าของบริษัทย่อยได้ทันที ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 จึงมีมติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พี พี แลนด์”) จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) เดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น (2) ฮอฟท์ เอกมัย - รามอินทรา (3) รวี วารี เรสซิเดนซ์ และ (4) เดอะปาร์ก ไชยมิตร รามอินทรา โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสูงสุดที่บริษัทฯ จะต้องใช้ไปเพื่อการเข้าซื้อสินทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าวคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 520.89 ล้านบาท (ประกอบด้วยที่ดินและอาคารส่วนที่แล้วเสร็จ 444.70 ล้านบาท และส่วนที่ต้องสร้างเพิ่มเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ 76.19 ล้านบาท)

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกรวมกันว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 39.17 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 อย่างไรก็ตาม เมื่อนับรวมขนาดรายการการเข้าซื้อโครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์นาวนา และโครงการหมู่บ้าน สุกนิมิตร ที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558 ที่มีมูลค่ารายการทั้งหมดเท่ากับ 575.50 ล้านบาท

หรือเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนแล้วเท่ากับร้อยละ 44.61 แล้ว ขนาดรายการรวมจะเท่ากับร้อยละ 83.78 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว รวมถึงการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดเตรียมความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นด้วย

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “KSS”) ในฐานะที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อเสีย ประโยชน์ และความเสียที่อาจเกิดขึ้นแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้วพบว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะส่งผลดีกับบริษัท เนื่องจากเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายในการขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และเนื่องจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการเป็นการลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วและโครงการที่ใกล้จะแล้วเสร็จโดยมีงานก่อสร้างที่ต้องทำต่อให้แล้วเสร็จไม่มากนักอีกทั้งยังสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จได้ในระยะเวลาอันสั้น ดังนั้น จึงเป็นการลดความเสี่ยงด้านความผันผวนราคาก่อสร้างและโอกาสที่การก่อสร้างจะไม่แล้วเสร็จตามกำหนดลงได้ นอกจากนี้ ตามสัญญาซื้อขายโครงการที่บริษัทฯ จะลงนามร่วมกับกลุ่มพี พี แลนด์ เพื่อซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าว ระบุให้กลุ่มพีพี แลนด์ ต้องโอนลูกค้าที่จองซื้อห้องชุด ที่ดิน หรือ Home office ในแต่ละโครงการ พร้อมเงินมัดจำและเงินค่านายหน้ากลุ่มพีพี แลนด์ที่ได้รับจากลูกค้าที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ของแต่ละโครงการมาให้กับบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายในส่วนของลูกค้าที่รับโอนมาดังกล่าวได้ในทันทีที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์โครงการให้กับลูกค้ารายดังกล่าวได้จึงเป็นการลดความเสี่ยงการขายโครงการลงได้ ท้ายที่สุดการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการยังจะส่งผลดีกับบริษัทในแง่ผลตอบแทนของการลงทุนทั้งในด้านความสามารถในการทำกำไร โดยหากสามารถขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการได้ทั้งหมดตามที่คาดการณ์ไว้ บริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 179.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 25.65 ของรายได้จากการขายรวมทั้ง 4 โครงการซึ่งเท่ากับ 700.57 ล้านบาท และในแง่ความคุ้มค่าของการลงทุนโดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 52.23 – 83.76 ล้านบาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: EIRR) ประมาณร้อยละ 66.46 – 96.88 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) เท่ากับร้อยละ 14.37 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ประมาณ 7 เดือน ดังนั้น การได้มาซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าวจึงถือว่าการลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้โดยละเอียด เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 จึงมีมติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พี พี แลนด์”) จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) เดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น (2) สอฟท์ เอกมัย – รามอินทรา (3) รวี วารี เรสซิเดนซ์ และ (4) เดอะปาร์ก ไชยมิตร รามอินทรา โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสูงสุดที่บริษัทฯ จะต้องใช้ไปเพื่อการเข้าซื้อสินทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าวคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 520.89 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) ราคาซื้อขายสินทรัพย์สูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาท และ (2) เงินลงทุนอีกจำนวน 76.19 ล้านบาท ที่บริษัทฯ จะต้องนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาเพื่อให้เสร็จสมบูรณ์พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ (ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 1.4)

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกรวมกันว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 39.17 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ใดๆก็ตาม เมื่อนับรวมขนาดรายการการเข้าซื้อโครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์นาวน่า จาก บริษัท แคปิตอล ทาวน์ จำกัด และโครงการหมู่บ้าน ศุภนิมิต จากบริษัท ทะเลปาดทอง จำกัด ที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558 ที่มีมูลค่ารายการทั้งหมดเท่ากับ 575.50 ล้านบาท หรือเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนแล้วเท่ากับร้อยละ 44.61 แล้ว ขนาดรายการรวมจะเท่ากับร้อยละ 83.78 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ดังนั้นบริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว รวมถึงการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดเตรียมความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นด้วย

ในการชำระราคาซื้อขายสินทรัพย์ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 313.20 ล้านบาท รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเงินกู้สถาบันการเงิน จำนวน 207.69 ล้านบาท

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด¹ ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด ปรากฏตามสารสนเทศการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอ

¹ “ราคาตลาด” หมายถึง ราคาถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งจะเท่ากับ 2.40 บาท (ข้อมูลจาก SETTRADE ใน www.settrade.com ของตลาดหลักทรัพย์ฯ)

ขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาดที่บริษัทฯ จัดทำขึ้นและแนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยแยกต่างหากจากรายงานฉบับนี้

1.2. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าทำรายการซื้อขายสินทรัพย์ด้วยเงินสด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ให้แก่ พี พี แลนด์ ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะประชุมวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะเสร็จสิ้นลงภายในเดือนมีนาคม 2559

1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

1.3.1. การได้มาซึ่ง (1) โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น (2) โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา และ (3) โครงการวี วารี เรสซิเด้นท์

ผู้ซื้อ: บริษัท แฟนชีวิวด อินด์สตรีส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FANCY”) และ/หรือ บริษัท แฟนชี แอสเสท จำกัด (“บริษัทย่อย”)

ผู้ขาย: บริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พี พี แลนด์”)

ทั้งนี้ ผู้ซื้อและผู้ขายมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.3.2. การได้มาซึ่งโครงการเดอะปาร์ค ไชมิส รามอินทรา

ผู้ซื้อ: บริษัท แฟนชีวิวด อินด์สตรีส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FANCY”) และ/หรือ บริษัท แฟนชี แอสเสท จำกัด (“บริษัทย่อย”)

ผู้ขาย: บริษัท ไชมิส รามอินทรา จำกัด (“ไชมิส”) (เป็นบริษัทย่อยของ พี พี แลนด์ โดยพี พี แลนด์ ถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของไชมิส)

ทั้งนี้ ผู้ซื้อและผู้ขายมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.3.3. การลงทุนเพื่อก่อสร้างโครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา และการพัฒนาที่ดินโครงการเดอะปาร์ค ไชมิส รามอินทรา ให้แล้วเสร็จ

ผู้ว่าจ้าง: บริษัท แฟนชีวิวด อินด์สตรีส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FANCY”) และ/หรือ บริษัท แฟนชี แอสเสท จำกัด (“บริษัทย่อย”)

ผู้รับจ้าง: ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา และการพัฒนาที่ดินโครงการเดอะปาร์ค ไชมิส รามอินทรา

ทั้งนี้ ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยตกลงที่จะซื้อสินทรัพย์ที่จะขายข้างต้นในราคาเท่ากับ (ก) มูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินที่มีส่วนลด หักด้วย (ข) หนี้ค้างกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 หักด้วย จำนวนเงินที่ พี พี แลนด์ จะต้องชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินเพื่อปลดจำนองหรือหลักประกันใดๆ ในสินทรัพย์ที่จะขายที่จะต้องมีการขายและ

โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอก ทำให้ประมาณการราคาซื้อขายสินทรัพย์ที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 เท่ากับราคา 265.79 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	ราคาประเมินสินทรัพย์ ^{1/}	มูลค่าสินทรัพย์ภายหลังหักส่วนลด (ส่วนลดจากราคาประเมิน)	หนี้คงค้าง ณ 30 พ.ย. 2558 กับสถาบันการเงิน	ประมาณการราคาซื้อขายสินทรัพย์ ณ 30 พ.ย. 2558 ^{2/}
เดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น	ห้องชุดพักอาศัย สร้างเสร็จแล้ว จำนวน 73 ห้อง	157.52	109.53 (ส่วนลด ร้อยละ 30.47)	70.42	39.11
ออฟฟิศ เอกมัย – รามอินทรา	Home Office อยู่ ในระหว่าง ก่อสร้าง จำนวน 13 หลัง	226.24	169.31 (ส่วนลด ร้อยละ 25.16)	78.53	90.78
รวี วารี เรสซิเดนซ์	ห้องชุดพักอาศัย สร้างเสร็จแล้ว จำนวน 29 ห้อง	115.67	87.78 (ส่วนลด ร้อยละ 24.11)	29.96	57.82
เดอะปาร์ก ไซมิส รามอินทรา	ที่ดินจัดสรร จำนวน 35 แปลง พื้นที่ 52 – 133 ตารางวา ^{3/}	97.46	78.08 (ส่วนลด ร้อยละ 19.88)	-	78.08
รวม		596.89	444.70 (ส่วนลด ร้อยละ 25.50)	178.91	265.79

^{1/} หมายเหตุ เป็นราคาประเมินในช่วงเดือนตุลาคม โดยบริษัท เพ็ชรสยาม แอพไพโรซัล จำกัด นอกจากนี้ ภายหลังจากการรับโอนโครงการทั้ง 4 โครงการมาจาก พี ที แลนด์ แล้ว บริษัทฯ จะต้องใช้เงินจำนวน 76.19 ล้านบาทในการพัฒนาโครงการเพื่อขายอีกจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเดอะปาร์ก ไซมิส รามอินทรา จำนวนประมาณ 4.57 ล้านบาท และโครงการออฟฟิศ เอกมัย – รามอินทรา จำนวนประมาณ 71.61 ล้านบาท

^{2/} ราคาซื้อขายสินทรัพย์ อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนหนี้คงค้างที่จะนำมาหักลด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ซึ่งหากมีการชำระหนี้คงค้างทั้งหมดก่อนวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ราคาซื้อขายสินทรัพย์สูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาท

^{3/} ที่ดินส่วนแรกได้ดำเนินการจัดสรรและแบ่งโฉนดแล้วจำนวน 25 แปลง และที่ดินส่วนที่ 2 มีแผนที่จะจัดสรรแล้วจำนวน 10 แปลงแต่ยังไม่ได้นำมาดำเนินการแบ่งแยกโฉนด

อย่างไรก็ดี ราคาซื้อขายสินทรัพย์ อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนหนี้คงค้างที่จะนำมาหักลด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ซึ่งหากมีการชำระหนี้คงค้างทั้งหมดก่อนวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ราคาซื้อขายสินทรัพย์สูงสุดจะเท่ากับ 444.70 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อรวมกับเงินอีกจำนวน 76.19 ล้านบาทที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะต้องนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการออฟฟิศ เอกมัย – รามอินทรา และเดอะปาร์ก ไซมิส รามอินทรา เพื่อให้เสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น มูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสูงสุดที่บริษัทฯ จะต้องใช้ไปเพื่อการเข้าซื้อสินทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าวคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 520.89 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในการกำหนดส่วนลดในแต่ละโครงการจะกำหนดจาก (1) จำนวนหน่วยในแต่ละโครงการที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะรับโอนจาก พี พี แลนด์ และ/หรือ (2) ความเป็นไปได้ในการก่อให้เกิดรายได้ให้กับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือ (3) ความเป็นไปได้ของจำนวนเงินที่จะได้รับเพื่อมาชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินของแต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดการพิจารณา ดังนี้

- โครงการวี วารี เรสซิเดนซ์ที่มีส่วนลดร้อยละ 24.11 ซึ่งน้อยกว่าส่วนลดในโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่นที่ร้อยละ 30.47 เนื่องจาก จำนวนห้องชุดในโครงการที่บริษัทฯ จะรับโอนจากโครงการวี วารี เรสซิเดนซ์ มีจำนวนเพียง 29 ห้อง น้อยกว่าโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่นที่มีจำนวน 73 ห้อง อีกทั้งความเป็นไปได้ในการก่อให้เกิดรายได้ให้กับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย และความสามารถในการขายโครงการวี วารี เรสซิเดนซ์ จะมากกว่าโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น เนื่องจาก โครงการวี วารี เรสซิเดนซ์ จะอยู่ในทำเลและที่ตั้งที่ได้เปรียบกว่า
- โครงการซอฟท์ เอกมัย – รามอินทรา ที่กำหนดส่วนลดไว้ที่ร้อยละ 25.16 นั้น เนื่องจาก โครงการดังกล่าวมีลูกค้าให้ความสนใจจองซื้อแล้วจำนวน 6 ราย รวม 8 หลัง จากจำนวน 13 หลัง คิดเป็นมูลค่าตามสัญญาซื้อขายทั้งสิ้นจำนวน 188.30 ล้านบาท และเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ Home Office ดังกล่าวให้ผู้จองซื้อ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะได้รับเงินเพื่อไปชำระหนี้ค่างที่มีต่อสถาบันการเงินคืนในส่วนของโครงการซอฟท์ เอกมัย – รามอินทรา ได้ทั้งหมด
- ในส่วนของโครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา ที่กำหนดส่วนลดไว้ที่ร้อยละ 19.88 นั้น เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีลูกค้าให้ความสนใจในการซื้อที่ดินในโครงการดังกล่าวเป็นจำนวนมาก โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 มีลูกค้าสนใจจองที่ดินดังกล่าวไปแล้วจำนวน 9 ราย รวม 13 แปลง คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 33.91 ล้านบาท ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้มากในการก่อให้เกิดรายได้ให้กับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยภายหลังการรับโอนจาก พี พี แลนด์

1.5. ประเภทและขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 39.17 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 อย่างไรก็ตาม เมื่อนับรวมขนาดรายการการเข้าซื้อโครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์นาวาน่า จาก บริษัท แคปปิตอล ทาวน์ จำกัด และโครงการหมู่บ้าน สุกนิมิต จากบริษัท ทะเลปาดทอง จำกัด ที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558 ที่มีมูลค่ารายการทั้งหมดเท่ากับ 575,054,250 บาท หรือเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนแล้วเท่ากับร้อยละ 44.61 แล้ว ขนาดรายการรวมจะเท่ากับร้อยละ 83.78 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ไม่เกินร้อยละ 100

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะขายจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว รวมถึงการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดเตรียมความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นด้วย

การคำนวณขนาดรายการสามารถแสดงได้ดังนี้

การคำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558	ขนาดของรายการ		
	รายการซื้อสินทรัพย์ ในครั้ง นี้	รายการที่เกิดขึ้น ก่อนหน้า ^{1/}	รวม
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่ได้เป็นการได้มาซึ่ง หลักทรัพย์	ไม่ได้เป็นการได้มาซึ่ง หลักทรัพย์	
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินการ	ไม่ได้เป็นการได้มาซึ่ง หลักทรัพย์	ไม่ได้เป็นการได้มาซึ่ง หลักทรัพย์	
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$520.89^{2/} / 1,329.66^{3/} =$ ร้อยละ 39.17	ร้อยละ 44.61	ร้อยละ 83.78
4. มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทฯ จัดทะเบียนออกเพื่อชำระค่า สินทรัพย์	ไม่มีการออกหุ้นเพื่อ แลกกับสินทรัพย์	ไม่มีการออกหุ้นเพื่อ แลกกับสินทรัพย์	

หมายเหตุ ^{1/} รายการซื้อโครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์รามา จากบริษัท แคปิตอล ทาวน์ จำกัด และโครงการหมู่บ้าน สุขนิมิต จาก บริษัท ทะเลป่าดง จำกัด ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558

^{2/} มูลค่าสิ่งตอบแทนสูงสุดที่อาจจะเกิดขึ้นในการซื้อสินทรัพย์ในครั้ง
นี้

^{3/} มูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

1.6. รายละเอียดของการทำรายการ

1.6.1. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

(ก) ข้อมูลโครงการ

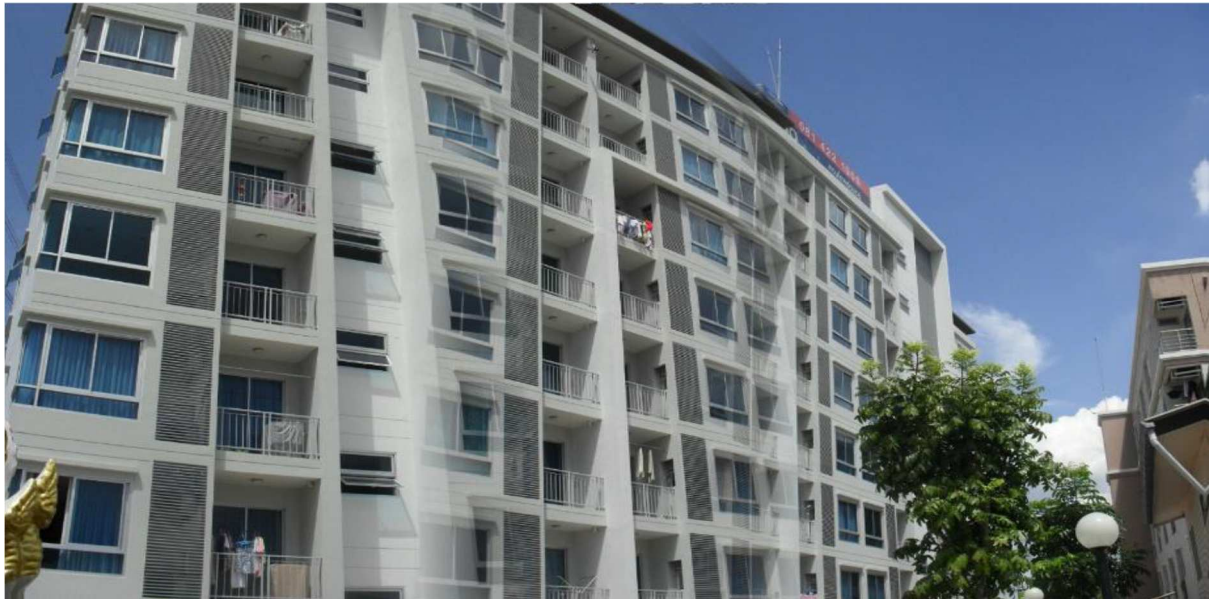
โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น

โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ 11/1 ถ.ประชาชื่น ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ. นนทบุรี มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-71.8 ไร่ หรือ 471.8 ตารางวา โครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้นก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 109 ห้อง โดยมีขนาดห้องจำนวน 31.90 – 33.29 ตารางเมตร โดยที่ผ่านมา พี พี แลนด์ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าไปแล้วจำนวน 36 ห้อง ดังนั้น จึงเหลือห้องชุด ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ พี พี แลนด์ เพื่อรอการขายทั้งสิ้นจำนวน 73 ห้อง โดยมีขนาดห้องจำนวน 31.90 – 33.29 ตารางเมตร บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อห้องชุดที่รอการขายจาก พี พี แลนด์ในโครงการดังกล่าว ทั้ง 73 ห้อง เพื่อนำไปขายต่อไปในอนาคต ในจำนวนนี้มีลูกค้าจองห้องชุดดังกล่าวไปแล้ว 7 ราย จำนวน 7 ห้อง คิดเป็นมูลค่าตามราคาขายประมาณ 13.5 ล้านบาท

ภาพที่ 1 ที่ตั้งโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น



ภาพที่ 2 ภาพโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น

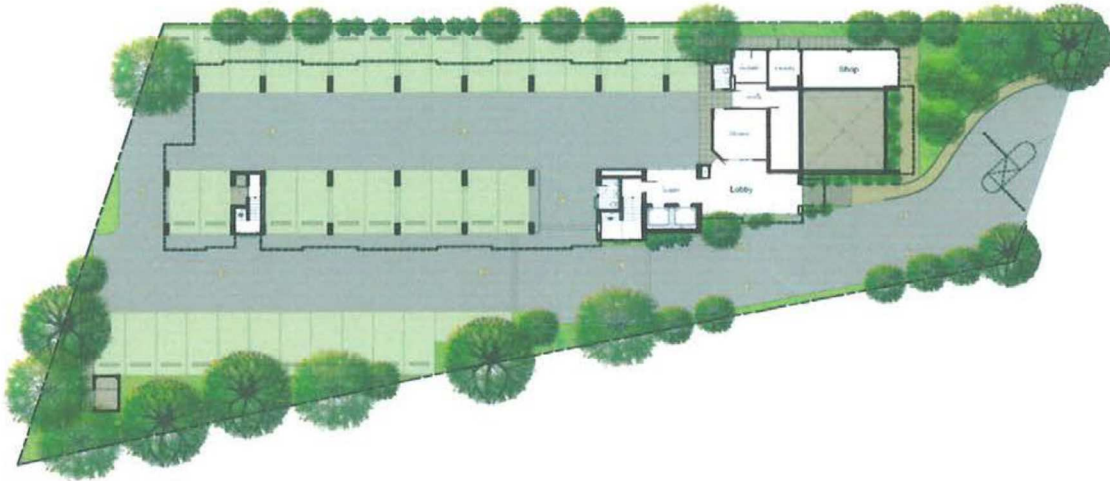


ภาพที่ 3 แผนผังโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น

THE PARK @ PRACHACHUEN

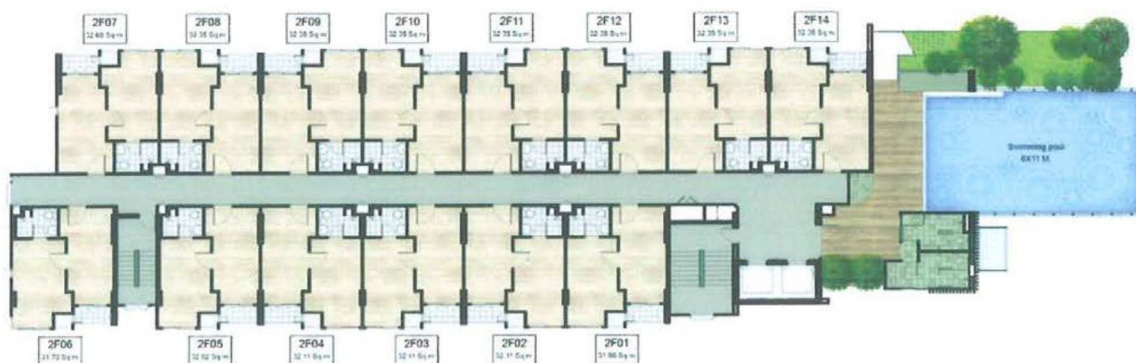


1 : 200



Floor Plan
แผนผังชั้น

1



Floor Plan
แผนผังชั้น

2

ภาพที่ 4 แผนผังห้องโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น



แปลนห้องแบบ STANDARD จำนวน 72 ยูนิต



แปลนห้องแบบ SUPERIOR จำนวน 1 ยูนิต

โครงการซอฟต์แวร์เอกมัย – รามอินทรา

โครงการซอฟต์แวร์ เอกมัย – รามอินทรา ตั้งอยู่ที่ ซ. ลาดพร้าว 73 ถ.ลาดพร้าว แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 2-0-49.2 ไร่ หรือประมาณ 849.20 ตารางวา ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งในโครงการประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภท Home Office จำนวน 14 หลัง โดยแต่ละหลังมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 650 ตารางเมตร (รวมคาดฟ้า) รวมสาธารณูปโภคต่างๆ ณ ปัจจุบัน โครงการดังกล่าวมีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วจำนวน 1 หลังคงเหลือ Home Office ที่เป็นของ พี พี แลนด์ที่จะโอนและขายให้บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยบนเนื้อที่ 2-0-04.1 ไร่ หรือ 804.1 ตารางวา และอาคารจำนวน 13 หลัง โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะเข้าซื้อโครงการพร้อมใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเพื่อนำไปพัฒนาและขายต่อไปในอนาคต ในจำนวนนี้มีผู้จองซื้อแล้ว 6 ราย จำนวน 8 หลัง แต่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นมูลค่าตามราคาขายประมาณ 188.30 ล้านบาท จึงมี Home Office เหลืออีกจำนวน 5 ยูนิตที่เปิดให้ผู้สนใจจองซื้อ บริษัทฯ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาส 1 ปี 2559

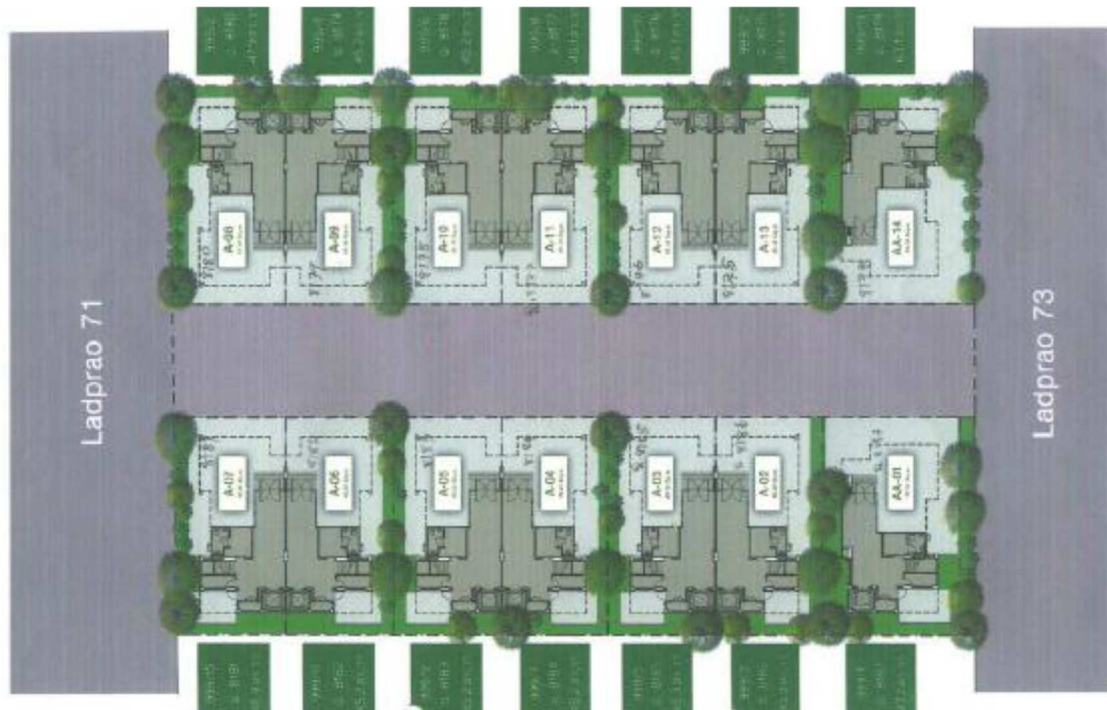
ภาพที่ 5 ที่ตั้งโครงการฮอฟฟี่ เอกมัย – รามอินทรา



ภาพที่ 6 ภาพจำลองโครงการฮอฟฟี่ เอกมัย – รามอินทรา



ภาพที่ 7 แผนผังโครงการหอพัก เอ็มบี – รามอินทรา



ภาพที่ 8 พื้นที่ก่อสร้างโครงการหอพัก เอ็มบี – รามอินทรา



โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์

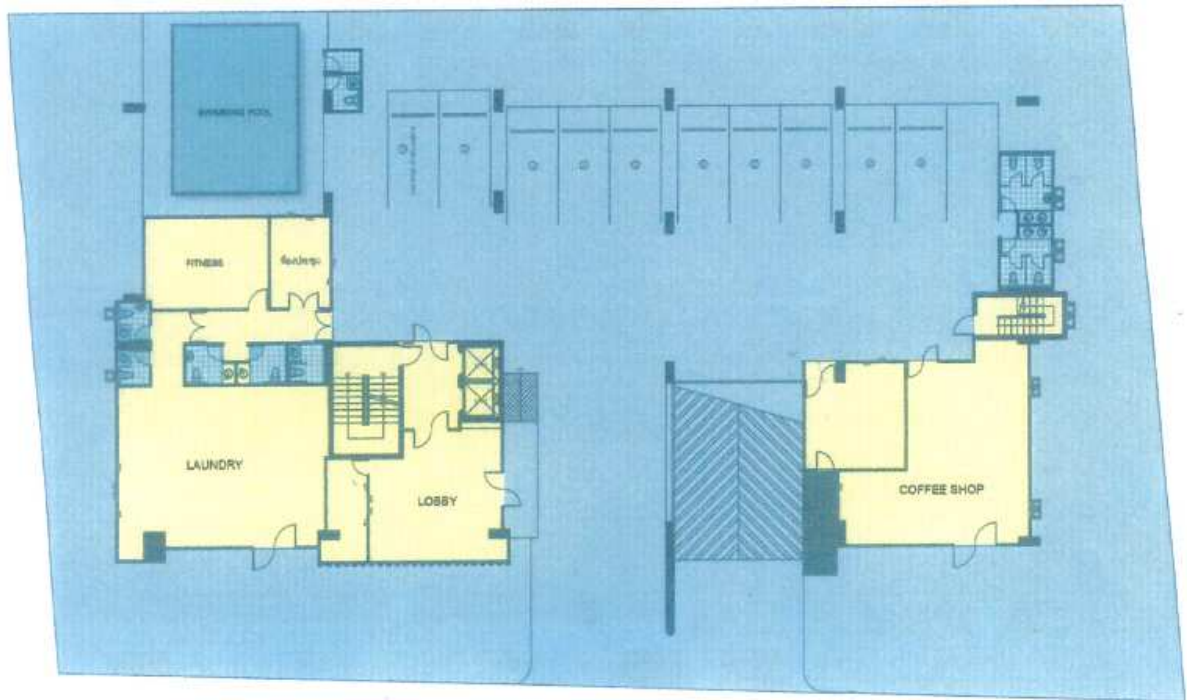
โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ที่ ถ. นิมมานเหมินทร์ 15 ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ซึ่งก่อสร้างโดย บริษัท รวี วารี เรสซิเดนซ์ จำกัด มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-19 ไร่ หรือ 419 ตารางวา โครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้นก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 109 ห้อง โดย พี พี แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จำนวน 51 ห้อง² ในจำนวนนี้มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจำนวน 22 ห้อง ดังนั้น จึงมีห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ พี พี แลนด์ ที่อยู่ระหว่างเปิดให้ผู้สนใจจองซื้อเหลืออีกจำนวน 29 ห้อง ซึ่งจะโอนและขายให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเพื่อนำไปขายต่อไปในอนาคต ในจำนวนนี้มีผู้จองซื้อห้องชุดดังกล่าวไปแล้ว 1 ราย จำนวน 1 ห้อง มูลค่าตามราคาขายประมาณ 5.49 ล้านบาท

ภาพที่ 9 ที่ตั้งโครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์



² โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์ เป็นโครงการของบริษัท รวี วารี เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2553 โดยมีนางรวีวรรณ ว่องไว ถือหุ้นร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยมีจำนวนห้องชุดที่สร้างเสร็จแล้วในโครงการทั้งหมด จำนวน 109 ห้อง โดยบริษัท รวี วารี เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้ทยอยขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลโดยทั่วไปที่สนใจไปแล้วจำนวน 58 ห้อง ต่อมาในเดือนกันยายน 2557 พี พี แลนด์ ได้เข้าซื้อห้องชุดที่สร้างเสร็จแล้วที่เหลือในโครงการทั้งหมด จำนวน 51 ห้องต่อจากบริษัท รวี วารี เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อนำมาขายต่อ ทั้งนี้ พี พี แลนด์ รวมทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มิได้มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท รวี วารี เรสซิเดนซ์ จำกัด และเจ้าของโครงการแต่อย่างใด

ภาพที่ 10 แผนผังโครงการรวิ วารี เรสซิเดนซ์



ภาพที่ 11 โครงการวี วารี เรสซิเดนซ์



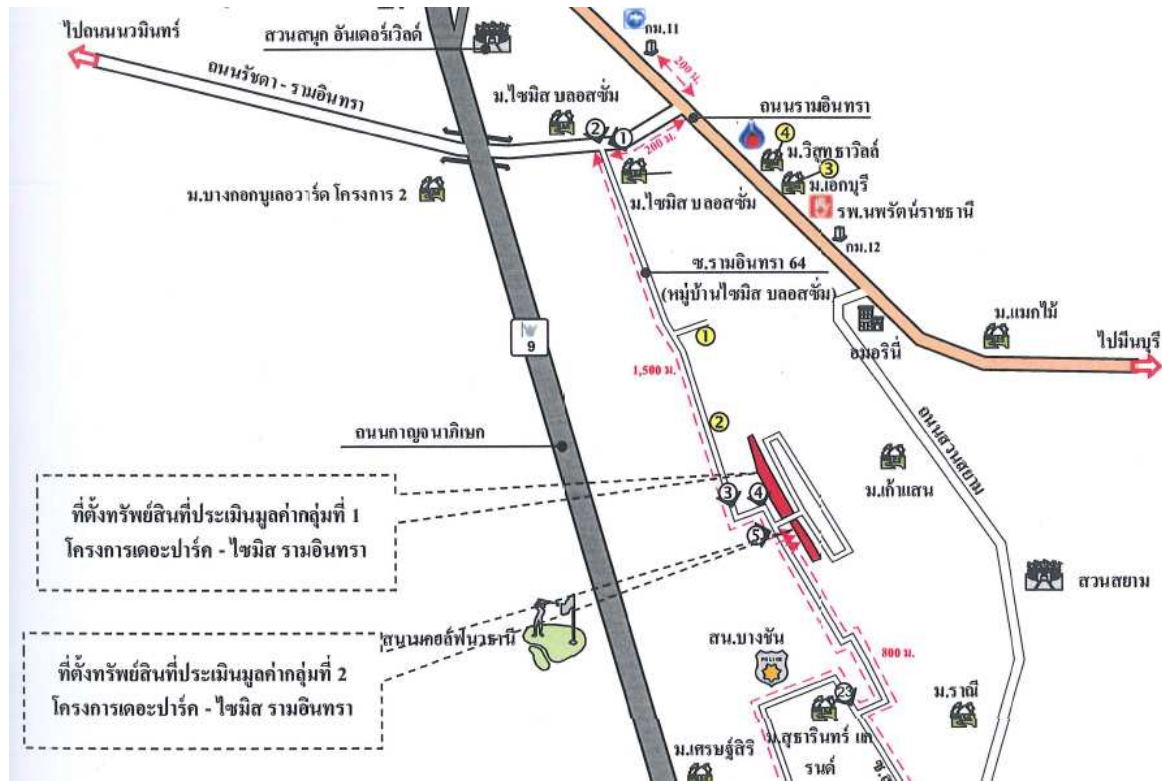
ภาพที่ 12 ตัวอย่างห้องโครงการวี วารี เรสซิเดนซ์



โครงการเดอะปาร์ก ไซมิส รามอินทรา

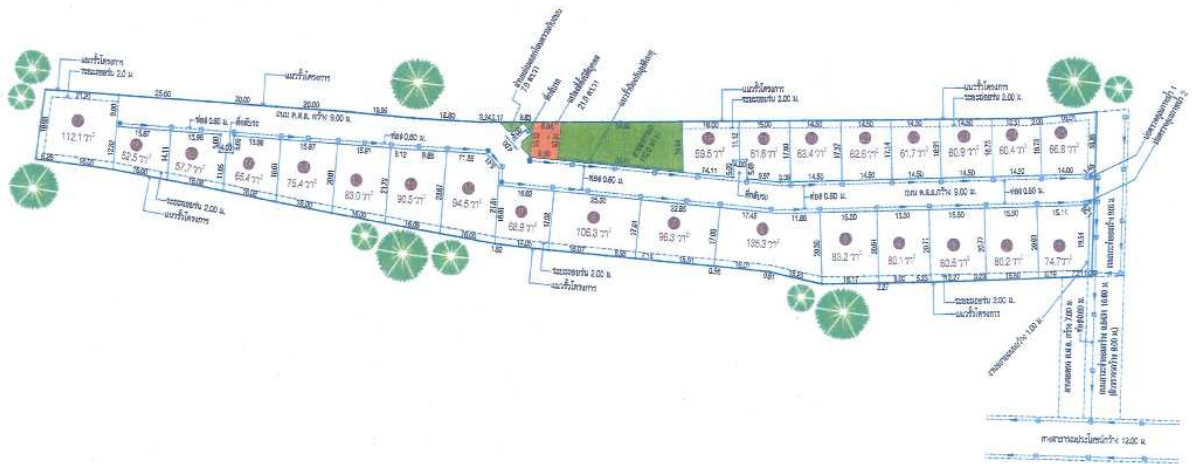
โครงการเดอะ ปาร์ก ไซมิส รามอินทรา ตั้งอยู่ที่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เจ้าของโครงการ ณ ปัจจุบัน คือ บริษัท ไซมิส รามอินทรา จำกัด (เป็นบริษัทย่อยที่ 100% ของ บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งเนื้อที่เป็น 2 ส่วน คือ (1) ที่ดินเปล่าเนื้อที่ 6-3-47 ไร่ แบ่งเป็นที่ดินจัดสรร จำนวน 25 แปลง และ (2) ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ ที่มีแผนที่จะแบ่งเป็นที่ดินจัดสรร จำนวน 10 แปลง (ปัจจุบันยังไม่ได้ออกอนุญาตจัดสรร) การเข้าซื้อโครงการที่ดินจัดสรรทั้ง 2 ส่วนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินมาแบ่งขายเป็นที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อเพื่อนำไปสร้างที่อยู่อาศัยต่อไป ในจำนวนนี้มีลูกค้าสนใจจองที่ดินดังกล่าวไปแล้ว 9 ราย จำนวน 13 แปลง คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 33.91 ล้านบาท

ภาพที่ 13 ที่ตั้งโครงการเดอะปาร์ก ไซมิส รามอินทรา



ภาพที่ 14 แผนผังโครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา

(เฉพาะที่ดินแปลงเนื้อที่ 6-3-47 ไร่ ที่แบ่งเป็นที่ดินจัดสรรจำนวน 25 แปลงแล้ว)



ภาพที่ 15 โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา



(ข) มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มา

โครงการ	มูลค่าสินทรัพย์ (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น	143.18	เป็นมูลค่าตามราคาขายของโครงการ เนื่องจากเป็นโครงการที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน
โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา	226.24	เป็นมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมิน เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ (เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะมีมูลค่าตามราคาขายทั้งโครงการเท่ากับ 346.50 ล้านบาท)
โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์	114.74	เป็นมูลค่าตามราคาขายของโครงการ เนื่องจากเป็นโครงการที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน
โครงการเดอะปาร์ก ไข่มิส รามอินทรา	96.15	เป็นมูลค่าตามราคาขายของโครงการ
รวม	580.31	

1.6.2. สรุปรายละเอียดของร่างสัญญาซื้อขาย

ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน
คู่สัญญา	1. บริษัท แฟนชีวิวด์ อินดัสตรีส จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท แฟนซี แอสเสท จำกัด (“ผู้ซื้อ”) 2. บริษัท พีที แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ/หรือ บริษัท ไข่มิส รามอินทรา จำกัด (“ผู้ขาย”)
วันที่มีผลใช้บังคับ	วันที่ 21 ธันวาคม 2558
วัตถุประสงค์	ผู้ขายตกลงขายและผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินต่างๆ ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น 2. โครงการ ฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา 3. โครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์ 4. โครงการ เดอะปาร์ก ไข่มิส รามอินทรา
ราคาซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินทั้ง 4 โครงการ มีจำนวนรวมเท่ากับ 444,700,000 บาท หักด้วย หนี้คงค้างของทรัพย์สินที่จะขายที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน (“หนี้คงค้าง”*) *หนี้คงค้าง: หนี้คงค้าง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 หักด้วย จำนวนเงินที่ผู้ขายได้ชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อในทรัพย์สินที่จะขายเพื่อปลดจำนองหรือหลักประกันใดๆ ในสินทรัพย์ที่จะขายที่จะต้องมีการขายและ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอก)
เงินมัดจำ	ผู้ซื้อตกลงวางเงินมัดจำจำนวน 8,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขาย โดยวิธีการโอนเงิน (wire transfer) เข้าบัญชีที่ผู้ขายกำหนด หรือโดยวิธีการอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน

เงื่อนไขบังคับก่อน

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ มีมติให้ผู้ซื้อ (ก) เพิ่มทุน และออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขายจำนวน 145,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท และ (ข) เข้าซื้อทรัพย์สินที่จะขายจากผู้ขาย
2. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อนุญาตให้ผู้ซื้อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขาย
3. ผู้ขายได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนแล้ว
4. ผู้ซื้อได้ดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้กับกระทรวงพาณิชย์ (ก) จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของผู้ซื้อเพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน และ (ข) จดทะเบียนให้ผู้ขายเป็นผู้ถือหุ้นทางทะเบียนของผู้ซื้อในจำนวนหุ้นเท่ากับหุ้นสามัญเพิ่มทุน
5. ผู้ซื้อได้ดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เงื่อนไขบังคับก่อนไม่เป็นผลสำเร็จ

ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนไม่เป็นผลสำเร็จภายในวันที่ 31 มีนาคม 2559 ให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง โดยให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับคำบอกกล่าวเลิกสัญญานั้น

การซื้อขายเสร็จ

สมบูรณ์

(วัน เวลา และสถานที่

และหน้าที่ของผู้ขาย

และผู้ซื้อ)

วันที่ทำการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขาย

คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขาย ในคราวเดียว หรือแบ่งเป็นคราว ๆ ในวัน เวลา และสถานที่ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะ ได้ตกลงร่วมกัน

หน้าที่ของผู้ขาย

ในวันที่ทำการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขาย ในแต่ละโครงการที่คู่สัญญากำหนด ผู้ขายมีหน้าที่ดังนี้

1. จดทะเบียนหรือดำเนินการเพื่อให้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายในโครงการดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อต่อกรมที่ดิน และในกรณีของโครงการอพาร์ทเมนท์-รามอินทรา ให้รวมถึงการจดทะเบียนโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินของโครงการดังกล่าวต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว
2. โอนค่างวดและ/หรือเงินมัดจำที่ผู้ขายได้รับจากการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะขายในโครงการที่เกี่ยวข้องจากบุคคลภายนอกให้แก่ผู้ซื้อ โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อซึ่งผู้ขายทำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้ซื้อในการดูแลรักษาเงินได้ดังกล่าว

3. คำเนิการให้บุคคลภายนอกที่ซื้อทรัพย์สินที่จะขายในโครงการดังกล่าวในระหว่างอายุของสัญญาฉบับนี้ แต่ยังมีได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าวลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2

หน้าที่ของผู้ซื้อ

ในวันที่ทำการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขาย และในทันทีที่ผู้ขายได้ดำเนินการตามหน้าที่ที่ระบุไว้ข้างต้นเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ซื้อจะมีหน้าที่ชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายในโครงการที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้อง หักด้วยเงินมัดจำในจำนวน 2,000,000 บาท สำหรับโครงการแต่ละแห่งที่จะได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ (โดยให้ถือว่าเงินมัดจำเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขาย) ให้แก่ผู้ขายโดยวิธีการ โอนเงิน (wire transfer) เข้าบัญชีที่ผู้ขายกำหนด หรือโดยวิธีการอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน

ค่าใช้จ่าย

ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบในบรรดาค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับการทำการตลาดทรัพย์สินที่จะขายนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานหรือบุคลากรในการทำการตลาดทรัพย์สินที่จะขาย

การเลิกสัญญา

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาฉบับนี้ สิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันเป็นหนังสือให้เลิกสัญญาฉบับนี้
2. เมื่อการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ไม่ได้เกิดขึ้นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2559
3. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามข้อ 5.2 (เงื่อนไขบังคับก่อนไม่เป็นผลสำเร็จ)
4. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสิ้นสุดลง เว้นแต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขในข้อ 1. (คำจำกัดความและการตีความ) ข้อ 5.2 (เงื่อนไขบังคับก่อนไม่เป็นผลสำเร็จ) ข้อ 7. (คำรับรอง) ข้อ 8. (ค่าใช้จ่าย) ข้อ 9. (การรักษาความลับ) ข้อ 10. (การเลิกสัญญา) ข้อ 11. (การบอกกล่าว) ข้อ 12. (เบ็ดเตล็ด) และ ข้อ 13. (กฎหมายที่ใช้บังคับ) ให้ยังคงมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์แม้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

กฎหมายที่ใช้บังคับ

กฎหมายไทย

1.6.3. แหล่งเงินทุนในการทำรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะชำระราคาซื้อขายสินทรัพย์ด้วยเงินสด ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) ให้แก่ พี พี แลนด์ ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะประชุมวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 และในการชำระราคาซื้อขายสินทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะชำระโดย

- เงินสด จำนวน 313.20 ล้านบาท ที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 2.16 บาท ให้แก่ พี พี แลนด์ และ
- เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯและเงินกู้สถาบันการเงิน จำนวน 207.69 ล้านบาท

2. ความสมเหตุสมผลของรายการ

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการทำรายการ

ปัจจุบันบริษัทฯ ประสบปัญหาการขาดทุนจากประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับการขายผลิตภัณฑ์ที่แปรรูปจากไม้ยางพารา ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เนื่องจากภาวะตลาดและราคาของไม้ยางพารามีความผันผวนค่อนข้างมาก บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจอื่น ๆ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจการขายผลิตภัณฑ์แปรรูปจากไม้ยางพาราเพียงอย่างเดียว

ทั้งนี้ ธุรกิจใหม่ที่ที่บริษัทฯ สนใจจะเข้าลงทุนคือธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเริ่มจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2558 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อยในนาม บริษัท แฟนซี แอสเสท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งเดียวกันนี้ยังมีมติให้บริษัทย่อยเข้าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ จากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและขายต่อ รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 324.60 ล้านบาท³⁴

- โครงการหมู่บ้าน มาสเตอร์ทาวน์ (เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมคือ บริษัท แคปปิตอล ทาวน์ จำกัด) ซึ่งปัจจุบันเปลี่ยนชื่อโครงการเป็นโครงการเดอะ วิลด์ รังสิต - คลอง 2 ตั้งอยู่ในบริเวณรังสิตคลอง 2 มีที่ดินในโครงการประมาณ 33-2-13.8 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 25-1-41 ไร่ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจำนวน 59 แปลง ในราคาเสนอซื้อ 164.60 ล้านบาท โดยบริษัทได้ซื้อและรับโอนโครงการนี้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2558 เป็นต้นมาและสามารถรับโอนโครงการทั้งหมดได้ในเดือนพฤศจิกายน 2558 โดยปัจจุบันการก่อสร้างแล้วเสร็จไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 50.80 และเริ่มเปิดให้ผู้สนใจจองซื้อไปแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2558 โดยในปัจจุบันมีผู้จองซื้อแล้วจำนวน 1 หลัง คิดเป็นมูลค่า 4.23 ล้านบาท จากมูลค่าตามราคาขายทั้งโครงการจำนวน 59 หลังประมาณ 215.59 ล้านบาท
- โครงการหมู่บ้าน สุกนิมิตร (เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมคือ บริษัท ทะเลป่าตอง จำกัด) ตั้งอยู่ที่ถนนนิมิตรใหม่ (หลังประปาผืนบุรี) แขวงผืนบุรี เขตผืนบุรี กรุงเทพฯ มีที่ดินในโครงการประมาณ 26-1-56.3 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 92 แปลง ในราคาเสนอซื้อ 160.00 ล้านบาท บาท โดยบริษัทได้ทยอยซื้อและรับโอนโครงการนี้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2558 เป็นต้นมาและสามารถรับโอนโครงการทั้งหมดได้ในเดือนพฤศจิกายน 2558 โดยปัจจุบันการก่อสร้างแล้วเสร็จไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 40 และบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเปิดโครงการให้ผู้สนใจจองซื้อโครงการได้ในเดือนมกราคม 2559 นี้

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ เห็นว่า การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว หรือที่ใกล้จะแล้วเสร็จ จะทำให้บริษัทฯ สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้อย่างรวดเร็ว

³ ไม่รวมค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 20.45 ล้านบาท และไม่รวมเงินลงทุนเพิ่มเพื่อพัฒนาทั้ง 2 โครงการ ให้แล้วเสร็จจำนวน 220.00 ล้านบาท

⁴ รายละเอียดของการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 โครงการดังกล่าว สามารถศึกษาได้จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 และสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไปแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2558 ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th

และลดความเสี่ยงในช่วงการก่อสร้าง นอกจากนี้ ยังสามารถโอนลูกค้ำบางส่วนที่ได้จองโครงการหรือลูกค้ำที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการแล้วเข้ามาเป็นลูกค้ำของบริษัทย่อยได้ทันที ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 จึงมีมติให้บริษัทย่อยเข้าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พี พี แลนด์”) จำนวน 4 โครงการในครั้งนี้อย่างที่ได้อธิบายมาแล้วในข้อ 1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

2.2. ข้อดีของการทำรายการ

2.2.1. เป็นไปตามนโยบายในการขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

รายละเอียดตามข้อ 2.1

2.2.2. ลดความเสี่ยงความผันผวนราคาค่าก่อสร้างและโอกาสที่การก่อสร้างจะไม่แล้วเสร็จตามกำหนด

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยจะได้ในครั้งนี้เป็นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น และโครงการรวิ วารี เรสซิเดนซ์ ซึ่งทั้ง 2 โครงการเป็นโครงการห้องชุดสร้างเสร็จพร้อมขายจึงไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาค่าก่อสร้างและความเสี่ยงที่โครงการอาจพัฒนาไม่แล้วเสร็จตามกำหนด ในขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยจะได้ในครั้งนี้ อีก 2 โครงการ เป็นโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนา กล่าวคือ

- โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการ Home office ปัจจุบันก่อสร้างไปแล้วเฉลี่ยทั้งโครงการประมาณร้อยละ 50 ซึ่งในเบื้องต้นบริษัทฯประเมินว่ายังมีค่าก่อสร้างที่จะต้องใช้จ่ายพัฒนาโครงการต่อจนแล้วเสร็จอีกประมาณ 71.61 ล้านบาท และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้ำโครงการได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการในเดือนสิงหาคม 2559
- โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา เป็นโครงการที่ดินจัดสรรแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) ที่ดินเปล่าเนื้อที่ 6-3-47 ไร่ แบ่งเป็นที่ดินจัดสรร จำนวน 25 แปลง ที่ดินในส่วนนี้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและแบ่งแปลงจัดสรรเรียบร้อยแล้วพร้อมขายและคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้ำที่จองซื้อได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 เป็นต้นไป และ (2) ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ มีแผนที่จะแบ่งเป็นที่ดินจัดสรรจำนวน 10 แปลง (ปัจจุบันยังไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร) ดังนั้น บริษัทฯจึงยังมีการะในการพัฒนาสาธารณูปโภคเพื่อให้สามารถดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้ โดยในเบื้องต้นคาดการณ์ว่าจะต้องใช้เงินที่ดินส่วนนี้ประมาณ 4.57 ล้านบาท โดยคาดว่าจะที่ดินส่วนนี้จะพัฒนาและจัดสรรแล้วเสร็จพร้อมขายในเดือนพฤษภาคม 2559

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากระยะเวลาในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จทั้ง 2 โครงการยังคงเหลือมูลค่าการก่อสร้างไม่มากนัก อีกทั้งระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและก่อสร้างจนแล้วเสร็จค่อนข้างสั้น ประกอบกับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการในส่วนที่เหลือส่วนใหญ่เป็นของโครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา ซึ่งจะชำระตามงวดงานให้กับผู้รับเหมาตามสัญญาการก่อสร้างที่ พี พี แลนด์ ได้ทำกับผู้รับเหมาไปแล้วตั้งแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ ดังนั้น ความเสี่ยงในเรื่องการความผันผวนของราคาค่าก่อสร้างจึงลดลงค่อนข้างมาก และในปัจจุบันการก่อสร้างโครงการก็ยังคงดำเนินอยู่อย่างต่อเนื่อง จึงยังไม่มีข้อบ่งชี้ว่าโครงการมีความเสี่ยงที่จะเสร็จไม่ทันตามกำหนดแต่อย่างใด

2.2.3. ลดความเสี่ยงการขายโครงการจากการรับโอนลูกค้มาจาก พี พี แลนด์

เนื่องจากตามสัญญาซื้อขายโครงการที่บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยจะลงนามร่วมกับกลุ่มพี พี แลนด์ เพื่อซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าว ระบุให้กลุ่มพีพี แลนด์ ต้องโอนลูกค้ที่จองซื้อห้องชุด ที่ดิน หรือ Home office ในแต่ละโครงการ พร้อมเงินมัดจำและเงินคาวนที่กลุ่มพี พีแลนด์ได้รับจากลูกค้ที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ของแต่ละโครงการมาให้กับบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย ส่งผลให้บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยสามารถรับรู้รายได้จากการขายในส่วนของลูกค้ที่รับโอนมาดังกล่าวได้ในทันทีที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์โครงการให้กับลูกค้ได้ รายละเอียดของจำนวนลูกค้และมูลค่าตามราคาขายของลูกค้ที่จะรับ โอนมาจากกลุ่มพี พี แลนด์ สามารถสรุปได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	มูลค่าตามราคาขายทั้งโครงการ	ลูกค้ที่รับโอนมาจากกลุ่มพี พี แลนด์				
		จำนวนราย	จำนวนหน่วย (หลัง / ห้อง / แปลง)	มูลค่าตามราคาขาย	ร้อยละของมูลค่าตามราคาขายทั้งโครงการ	เงินจองและเงินคาวนที่รับมาแล้วจากลูกค้โครงการ
โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น	143.18	7	7	13.50	9.43	0.02
โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา	346.5	6	8	188.30	54.34	21.80
โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์	114.74	1	1	5.49	4.78	0.25
โครงการเดอะปาร์ค ไชยมิตร รามอินทรา	96.15	9	13	33.91	35.27	1.85
รวม	700.57			241.20	34.43	23.92

ทั้งนี้ เนื่องจากมูลค่าตามราคาขายที่จะรับโอนมาจาก พี พี แลนด์ มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 34.43 ของมูลค่าตามราคาขายของทั้ง 4 โครงการ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในด้านการขายของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยภายหลังจากที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการได้ค่อนข้างมาก นอกจากนี้ มูลค่าตามราคาขายของลูกค้ที่รับโอนมาจากโครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทราที่มีมูลค่า 188.30 ล้านบาท พี พี แลนด์ได้มีการรับมัดจำและเงินคาวนจากลูกค้ไปแล้วเป็นจำนวน 21.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.58 ของมูลค่าตามราคาขายของลูกค้ที่รับโอนมาจากโครงการฮอฟฟ์ เอกมัย – รามอินทรา (เงินมัดจำและเงินคาวนจำนวนนี้ พี พี แลนด์จะต้องโอนคืนให้กับบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆทั้ง 4 โครงการให้กับบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย) ซึ่งเป็นตัวชี้วัดความตั้งใจของลูกค้ที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการได้ในระดับหนึ่ง

2.2.4. เพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุน

การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการ นอกเหนือไปจากการมีวัตถุประสงค์เพื่อรับรู้รายได้จากการขายโครงการได้ในอนาคตอันใกล้ โดยทุกโครงการจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการให้กับผู้ที่สนใจจองซื้อได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 นี้ การได้มาซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ จากการรับรู้ผล

ประกอบการที่ดีของโครงการนี้ในอนาคต ทั้งนี้ หากสามารถขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการได้ทั้งหมด ตามที่คาดการณ์ไว้บริษัทจะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 179.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 25.65 ของรายได้จากการขายรวมทั้ง 4 โครงการเท่ากับ 700.57 ล้านบาท

นอกจากนี้ จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 52.23 – 83.76 ล้านบาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: EIRR) ประมาณร้อยละ 66.46 – 96.88 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) เท่ากับร้อยละ 14.37 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ประมาณ 7 เดือน ดังนั้น การได้มาซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าวจึงถือว่าเป็นการลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนได้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	เงินชำระค่าโครงการ-สุทธิ*	มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ	NPV	EIRR (ร้อยละต่อปี)
โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น	(39.09)	49.08	9.99	64.04
โครงการฮอพี เอกมัย – รามอินทรา	(68.98)	130.98	62.00	277.15
โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์	(57.57)	65.40	7.83	33.02
โครงการเดอะปาร์ค ไชยมิตร รามอินทรา	(76.23)	80.17	3.94	31.24
รวม 4 โครงการ	(241.87)	325.63	83.76	96.88

หมายเหตุ * จำนวนเงินที่ใช้ในการชำระค่าโครงการสุทธิ เท่ากับมูลค่าประเมินของโครงการหักส่วนลด หักหนี้โครงการที่บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยต้องรับโอนมาและหักเงินมัดจำและเงินค้ำประกันที่บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยจะได้รับโอนมาจาก ที พี แลนด์

2.3. ข้อดีของการทำรายการ

2.3.1. การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โกงกัน ส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมทั้งเรื่องการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) และการลดลงของอำนาจควบคุม (Control Dilution)

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯจะออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท ให้กับบุคคลในวงจำกัด คือ ที พี แลนด์ ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด ซึ่งบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาดดังกล่าวได้ในสารสนเทศการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาดที่บริษัทฯจัดทำขึ้นและแนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยแยกต่างหากจากรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ร้อยละ 2.36 ซึ่งถือว่าส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้นค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม การออกและเสนอขายหุ้นให้บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ยังส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมในเรื่องการลดลงของอำนาจควบคุม (Control Dilution) คิดเป็นร้อยละ 23.58 เมื่อเปรียบเทียบกับ การออกและเสนอขายหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ซึ่งจะไม่เกิดการลดลงของอำนาจควบคุม (Control Dilution) แต่ประการใด (ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาการ

คำนวณผลกระทบของการลดลงราคาหุ้น และการลดลงของอำนาจควบคุมได้ในสารสนเทศการเสนอขายหุ้นสามัญ
เพิ่มทุนในราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาดที่บริษัทฯ จัดทำขึ้นและแนบมาพร้อมกับ
หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยแยกต่างหากจากรายงานฉบับนี้)

อย่างไรก็ตาม การทำรายการออกและเสนอขายหุ้นให้กับบุคคลในวงจำกัด และการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4
โครงการในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่ผูกพันกันในลักษณะที่เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งกันและกัน โดยการซื้อโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการจาก พี พี แลนด์ จะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ถ้าไม่มีการเพิ่มทุนให้กับพี พี แลนด์ในครั้งนี้
ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นจะมีมติอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จึงไม่มีทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาการออก
และเสนอขายหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ หรือการเสนอขายหุ้นโดยวิธีอื่นใด นอกจากการออกและเสนอขายหุ้น
ดังกล่าวให้กับบุคคลในวงจำกัด ซึ่งก็คือ พี พี แลนด์ เท่านั้น

2.3.2. อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สูงขึ้น

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้แม้จะมีข้อดีในการเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับงบการเงินรวมของ
บริษัทฯ ทั้งในแง่การเพิ่มขึ้นของฐานสินทรัพย์ และฐานส่วนของผู้ถือหุ้นจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ
ณ 30 กันยายน 2558 ที่บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,329.66 ล้านบาท และ 1,203.34 ล้าน
บาท มาเป็น 1,845.69 ล้านบาท และ 1,516.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.81 และร้อยละ 26.03 ตามลำดับ

หน่วย : ล้านบาท

รายการตามงบการเงินรวม	30 ก.ย. 2558 (สอบทาน)	ปรับปรุงหลังเพิ่มทุน	ปรับปรุงหลังเพิ่มทุน และซื้อโครงการ
สินทรัพย์รวม - ก่อนทำธุรกรรม	1,329.66	1,329.66	1,329.66
เงินสดรับเพิ่มทุน	-	313.20	313.20
เงินสดใช้ไปในการซื้อโครงการ	-	-	(265.79)
เงินสดรับจากการรับโอนเงินมัดจำและเงินค่าน	-	-	23.92
สินค้าคงเหลือ และงานระหว่างก่อสร้างจากโครงการที่ซื้อ	-	-	444.70
สินทรัพย์รวม - หลังทำธุรกรรม	1,329.66	1,642.86	1,845.69
หนี้สินรวม - ก่อนทำธุรกรรม	126.32	126.32	126.32
เงินกู้สถาบันการเงินที่รับโอนมาจากโครงการที่ซื้อ	-	-	178.91
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า (มัดจำ/เงินค่านที่รับโอนมา)	-	-	23.92
หนี้สินรวม - หลังทำธุรกรรม	126.32	126.32	329.15
ส่วนของผู้ถือหุ้น - ก่อนทำธุรกรรม	1,203.34	1,203.34	1,203.34
ทุนชำระแล้วเพิ่มจากการเพิ่มทุน	-	145.00	145.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	168.20	168.20
ส่วนของผู้ถือหุ้น - หลังทำธุรกรรม	1,203.34	1,516.54	1,516.54
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.10	0.08	0.22

ในขณะที่เดียวกันภายหลังจากการทำธุรกรรมบริษัทฯ จะต้องรับภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจำนวน 202.83 ล้านบาท จาก
หนี้สินของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 ประกอบด้วยภาระหนี้สถาบันการเงินที่บริษัทฯ และ
บริษัทย่อยจะรับ โอนมาพร้อมกับ โครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละ โครงการที่ซื้อมาจำนวน 178.91 ล้านบาท และเงินรับ
ล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากการ โอนเงินมัดจำและเงินค่านของลูกค้าที่มีสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ

ต่างๆของ พี พี แลนด์ที่จะขายให้บริษัทฯและหรือบริษัทย่อยในครั้งนี้อาจมีจำนวน 23.92 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 0.10 เท่า เป็น 0.22 เท่า อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทที่เพิ่มขึ้นยังถือว่าอยู่ในระดับที่ต่ำมาก ในกรณีที่บริษัทฯมีความจำเป็นต้องระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงิน บริษัทฯก็ยังมีศักยภาพในการกู้ยืมเงินเหลืออยู่ค่อนข้างมาก

2.4. ความเสี่ยงของการทำรายการ

2.4.1. ความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ

เนื่องจากการประเมินความคุ้มค่าของเงินลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการที่บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยจะได้มาในครั้ง นี้ เป็นการประเมินโดยอาศัยสมมติฐานที่จัดทำขึ้นโดยอาศัยความเชี่ยวชาญของบริษัทฯร่วมกับพี พี แลนด์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมในโครงการและในฐานะที่จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯภายหลังจากการทำธุรกรรมต่างๆในครั้ง นี้เสร็จสิ้นลง ทว่า ภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์มีความอ่อนไหวอย่างมากกับภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ สมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวถูกกำหนดขึ้นภายใต้ภาพรวมสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบันและไม่มี การเปลี่ยนแปลงใดๆที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น อาจส่งผลให้การประมาณการดังกล่าวข้างต้นคลาดเคลื่อนไปอย่างมีนัยสำคัญได้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการก่อสร้างส่วนใหญ่เสร็จสิ้นลงแล้วคงเหลืองานก่อสร้างและพัฒนาโครงการอีกไม่มากนัก และคาดว่า การพัฒนาโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างก่อสร้างดังกล่าวจะเสร็จสิ้นลงในเวลาไม่นานนัก ประกอบกับการรับโอนลูกค้าที่จองซื้อโครงการแล้วจากพี พี แลนด์ มาเป็นลูกค้าของบริษัทฯซึ่งมีมูลค่าตามราคาขายของโครงการรวมกันทั้งสิ้น 241.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.43 ของมูลค่าตามราคาขายของทั้ง 4 โครงการเท่ากับ 700.57 ล้านบาท น่าจะสามารถจำกัดความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามประมาณการลงได้ในระดับหนึ่ง

2.4.2. ความเสี่ยงเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯและพี พี แลนด์

ปัจจุบัน พี พี แลนด์ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่ดำเนินการจำนวน 6 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ เดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น ซึ่งเป็นโครงการห้องชุดพักอาศัย
2. โครงการฮอฟฟ์ เอกมัย-รามอินทรา ซึ่งเป็น Home Office
3. โครงการรวิ วารี เรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นโครงการห้องชุดพักอาศัย
4. โครงการเดอะปาร์ค ไชมิส รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการที่ดินจัดสรร
5. โครงการเดอะปาร์ค แฟชั่น ไอส์แลนด์ รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮาส์ (เป็นโครงการแรกของ พี พี แลนด์)
6. โครงการเดอะปาร์ค ศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า

โดยโครงการในลำดับที่ 1 – 4 เป็นโครงการที่จะขายให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยในครั้ง นี้

ภายหลังจาก พี พี แลนด์ ได้ขายทรัพย์สินตามทีระบุไว้ในข้อ 1 – 4 แล้ว พี พี แลนด์จะประกอบธุรกิจเฉพาะในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ตามทีระบุไว้ในข้อ 5 – 6 เท่านั้น โดยจะเป็นการทยอยขายอสังหาริมทรัพย์ของทั้ง 2 โครงการออกไปจนหมด และจะไม่มีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแต่อย่างใด

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตระหว่างบริษัทฯ และ พี พี แลนด์ บริษัทฯ ได้รับจดหมายยืนยันจาก พี พี แลนด์ ว่า ภายหลังจากที่ พี พี แลนด์ ได้ปิดการขายทั้งโครงการเดอะปาร์ค แฟชั่นไอส์แลนด์ รามอินทรา ซึ่งคาดว่าจะเสร็จภายในประมาณเดือนมีนาคม 2559 และขายที่ดินเปล่าในโครงการเดอะปาร์ค ศรีนครินทร์ ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยขายหมดทั้งโครงการได้ภายในเดือนมิถุนายน 2559 พี พี แลนด์ จะไม่มีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งกับบริษัทฯ อีกต่อไป และมีแผนที่จะดำเนินการเลิกบริษัทภายหลังจากที่ดำเนินโครงการทั้งสองโครงการแล้วเสร็จ ในการนี้ บริษัทฯ จะแจ้งความคืบหน้าในเรื่องต่างๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการทำรายการ

3.1. ความเหมาะสมของราคา

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทฯ ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาในการได้มาซึ่งโครงการจำนวน 4 โครงการ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พี พี แลนด์”) และบริษัท ไชมิส รามอินทรา จำกัด (“ไชมิส”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ พี พี แลนด์ ถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ ไชมิส โดยมีรายละเอียดแต่ละโครงการดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ลักษณะโครงการ
ออฟฟิศ เอกมัย – รามอินทรา	พี พี แลนด์	โครงการอาคารสำนักงานกึ่งที่พักอาศัย (Home Office) จำนวน 13 หลัง ตั้งอยู่บนพื้นที่ 2-0-04.1 ไร่
เดอะปาร์ค ไชมิส รามอินทรา	ไชมิส	ที่ดินเปล่าเนื้อที่ 6-3-47 ไร่ แบ่งเป็นที่ดินจัดสรรจำนวน 25 แปลง และที่ดินเปล่าเนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ อยู่ระหว่างการขออนุญาตจัดสรร
รวี วารี เรสซิเดนซ์ (เชียงใหม่)	พี พี แลนด์	ห้องชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) สร้างเสร็จ จำนวน 29 ห้อง
เดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น	พี พี แลนด์	ห้องชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) สร้างเสร็จ จำนวน 73 ห้อง

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำการศึกษาประเมินมูลค่าของโครงการข้างต้นซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน อาคารพักอาศัยสไตล์โฮมออฟฟิศ อาคารระหว่างก่อสร้างที่ดินเพื่อการจัดสรร และห้องชุดพักอาศัย รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ เพื่อใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยใช้ข้อมูลอ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รายงานการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์อิสระ รวมถึงข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะ รวมถึงข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. (www.sec.or.th) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานที่ว่า ข้อมูล และเอกสารสำคัญที่นำมาใช้ในการพิจารณาเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทั้งผู้ซื้อและผู้ขายอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงอาจกระทบต่อการตัดสินใจในการพิจารณาความเหมาะสมของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ได้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นบนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จากการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการต่างๆ และวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดอิสระสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity: FCFE) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: EIRR) ของกระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานในแต่ละโครงการ ประกอบกับการใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์อิสระมาเป็นข้อมูลอ้างอิง

หลังจากการศึกษาข้อมูลและจัดทำประมาณการทางการเงินแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาซึ่งการได้มาของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

3.1.1. การประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพโรซัล จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ” หรือ “พีชรสยาม”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการทั้ง 4 โครงการ เพื่อหามูลค่าตลาดของสินทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประกอบไปด้วย (1) รายงานเลขที่ PSA0681-01-GEN-02-1058 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2558 ของโครงการฮอฟฟ์ เอกมัย-รามอินทรา (2) รายงานเลขที่ PSA0765-01-GEN-01-1158 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 ของโครงการเดอะปาร์ก ไชยมิส รามอินทรา (3) รายงานเลขที่ PSA0700-01-GEN-09-1058 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2558 ของโครงการวี วารี เรสซิเดนซ์ และ (4) รายงานเลขที่ PSA0682-01-GEN-09-1058 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2558 ของโครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น ซึ่งครอบคลุมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารระหว่างก่อสร้าง ที่ดินเปล่าเพื่อการจัดสรร และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้ใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method of valuation) ซึ่งใช้เป็นวิธีเช็คสอบสำหรับโครงการฮอฟฟ์ เอกมัย-รามอินทรา โดยมีรายละเอียดการประเมินสรุปได้ดังนี้

(ก) โครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น

โครงการ เดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น บนเนื้อที่ 1-0-19 ไร่ (419 ตารางวา) 109 ห้อง ตั้งอยู่บนถนน ประชาชื่น ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พื้นที่รวม 2,155.22 ตารางเมตร เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยทางบริษัท พีพี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย ในโครงการจำนวน 74 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	อาคารชุดเลขที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง (ตร.ม.)	พื้นที่วางแอร์ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
1	11/3	2	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
2	11/10	2	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
3	11/13	2	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
4	11/18	3	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
5	11/25	3	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
6	11/26	3	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
7	11/27	3	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
8	11/28	3	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
9	11/30	3	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
10	11/33	4	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
11	11/34	4	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
12	11/35	4	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
13	11/36	4	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
14	11/37	4	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
15	11/38	4	1	29.25	2.00	0.65	31.90 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
16	11/40	4	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
17	11/41	4	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
18	11/42	4	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
19	11/44	4	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	อาคารชุด เลขที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง (ตร.ม.)	พื้นที่วางแอร์ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์ส่วนกลาง
20	11/45	4	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
21	11/46	4	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
22	11/47	4	1	29.58	2.00	0.65	32.23 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
23	11/48	5	1	31.38	1.91	-	32.29 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
24	11/49	5	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
25	11/50	5	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
26	11/51	5	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
27	11/52	5	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
28	11/53	5	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
29	11/55	5	1	29.76	2.00	0.65	32.41 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
30	11/56	5	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
31	11/57	5	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
32	11/58	5	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
33	11/60	5	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
34	11/61	5	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
35	11/62	5	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
36	11/63	5	1	29.58	2.00	0.65	32.23 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
37	11/65	6	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
38	11/66	6	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
39	11/67	6	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
40	11/71	6	1	29.76	2.00	0.65	32.41 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
41	11/72	6	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
42	11/73	6	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
43	11/74	6	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
44	11/75	6	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
45	11/76	6	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
46	11/77	6	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
47	11/78	6	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
48	11/79	6	1	29.58	2.00	0.65	32.23 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
49	11/81	7	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
50	11/83	7	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
51	11/85	7	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
52	11/88	7	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
53	11/89	7	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
54	11/90	7	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
55	11/91	7	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
56	11/92	7	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
57	11/93	7	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
58	11/94	7	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	อาคารชุดเลขที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง (ตร.ม.)	พื้นที่วางแอร์ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
59	11/97	8	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
60	11/98	8	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
61	11/99	8	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
62	11/100	8	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
63	11/101	8	1	29.42	2.00	0.65	32.07 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
64	11/102	8	1	29.25	2.00	0.65	31.90 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
65	11/103	8	1	29.76	2.00	0.65	32.41 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
66	11/104	8	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
67	11/105	8	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
68	11/106	8	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
69	11/107	8	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
70	11/108	8	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
71	11/109	8	1	29.55	2.00	0.65	32.20 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
72	11/110	8	1	29.51	2.00	0.65	32.16 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
73	11/111	8	1	29.58	2.00	0.65	32.23 ส่วนใน 3,530.91 ส่วน
รวม				2,155.22	145.91	46.80	

ราคาประเมินห้องชุดตามราคาบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง+ที่วางแอร์ (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการ		รวมเป็นเงิน (บาท/ห้อง)
					ห้องชุดพักอาศัย (บาท/ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง+ที่วางแอร์ (บาท/ตร.ม.)	
1	11/3	2	29.42	2.65	59,500	29,750	1,829,328
2	11/10	2	29.51	2.65	59,500	29,750	1,834,683
3	11/13	2	29.55	2.65	59,500	29,750	1,837,063
4	11/18	3	29.42	2.65	60,000	30,000	1,844,700
5	11/25	3	29.51	2.65	60,000	30,000	1,850,100
6	11/26	3	29.55	2.65	60,000	30,000	1,852,500
7	11/27	3	29.51	2.65	60,000	30,000	1,850,100
8	11/28	3	29.55	2.65	60,000	30,000	1,852,500
9	11/30	3	29.55	2.65	60,000	30,000	1,852,500
10	11/33	4	29.42	2.65	60,000	30,000	1,844,700
11	11/34	4	29.42	2.65	60,000	30,000	1,844,700
12	11/35	4	29.42	2.65	60,000	30,000	1,844,700
13	11/36	4	29.42	2.65	60,000	30,000	1,844,700
14	11/37	4	29.42	2.65	60,000	30,000	1,844,700
15	11/38	4	29.25	2.65	60,000	30,000	1,834,500
16	11/40	4	29.51	2.65	60,000	30,000	1,850,100
17	11/41	4	29.55	2.65	60,000	30,000	1,852,500
18	11/42	4	29.51	2.65	60,000	30,000	1,850,100

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง+ที่วาง แอร์ (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการ		รวมเป็นเงิน (บาท/ห้อง)
					ห้องชุดพักอาศัย (บาท/ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง+ที่วาง แอร์ (บาท/ตร.ม.)	
19	11/44	4	29.51	2.65	60,000	30,000	1,850,100
20	11/45	4	29.55	2.65	60,000	30,000	1,852,500
21	11/46	4	29.51	2.65	60,000	30,000	1,850,100
22	11/47	4	29.58	2.65	60,000	30,000	1,854,300
23	11/48	5	31.38	1.91	60,500	30,250	1,956,268
24	11/49	5	29.42	2.65	60,500	30,250	1,860,073
25	11/50	5	29.42	2.65	60,500	30,250	1,860,073
26	11/51	5	29.42	2.65	60,500	30,250	1,860,073
27	11/52	5	29.42	2.65	60,500	30,250	1,860,073
28	11/53	5	29.42	2.65	60,500	30,250	1,860,073
29	11/55	5	29.76	2.65	60,500	30,250	1,880,643
30	11/56	5	29.51	2.65	60,500	30,250	1,865,518
31	11/57	5	29.55	2.65	60,500	30,250	1,867,938
32	11/58	5	29.51	2.65	60,500	30,250	1,865,518
33	11/60	5	29.51	2.65	60,500	30,250	1,865,518
34	11/61	5	29.55	2.65	60,500	30,250	1,867,938
35	11/62	5	29.51	2.65	60,500	30,250	1,865,518
36	11/63	5	29.58	2.65	60,500	30,250	1,869,753
37	11/65	6	29.42	2.65	60,500	30,250	1,860,073
38	11/66	6	29.42	2.65	60,500	30,250	1,860,073
39	11/67	6	29.42	2.65	60,500	30,250	1,860,073
40	11/71	6	29.76	2.65	60,500	30,250	1,880,643
41	11/72	6	29.51	2.65	60,500	30,250	1,865,518
42	11/73	6	29.55	2.65	60,500	30,250	1,867,938
43	11/74	6	29.51	2.65	60,500	30,250	1,865,518
44	11/75	6	29.55	2.65	60,500	30,250	1,867,938
45	11/76	6	29.51	2.65	60,500	30,250	1,865,518
46	11/77	6	29.55	2.65	60,500	30,250	1,867,938
47	11/78	6	29.51	2.65	60,500	30,250	1,865,518
48	11/79	6	29.58	2.65	60,500	30,250	1,869,753
49	11/81	7	29.42	2.65	61,000	30,500	1,875,445
50	11/83	7	29.42	2.65	61,000	30,500	1,875,445
51	11/85	7	29.42	2.65	61,000	30,500	1,875,445
52	11/88	7	29.51	2.65	61,000	30,500	1,880,935
53	11/89	7	29.55	2.65	61,000	30,500	1,883,375
54	11/90	7	29.51	2.65	61,000	30,500	1,880,935
55	11/91	7	29.55	2.65	61,000	30,500	1,883,375
56	11/92	7	29.51	2.65	61,000	30,500	1,880,935

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	ชั้น ชั้นที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง+ที่ว่าง แอร์ (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการ		รวมเป็นเงิน (บาท/ห้อง)
					ห้องชุดพักอาศัย (บาท/ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง+ที่ว่าง แอร์ (บาท/ตร.ม.)	
57	11/93	7	29.55	2.65	61,000	30,500	1,883,375
58	11/94	7	29.51	2.65	61,000	30,500	1,880,935
59	11/97	8	29.42	2.65	61,000	30,500	1,875,445
60	11/98	8	29.42	2.65	61,000	30,500	1,875,445
61	11/99	8	29.42	2.65	61,000	30,500	1,875,445
62	11/100	8	29.42	2.65	61,000	30,500	1,875,445
63	11/101	8	29.42	2.65	61,000	30,500	1,875,445
64	11/102	8	29.25	2.65	61,000	30,500	1,865,075
65	11/103	8	29.76	2.65	61,000	30,500	1,896,185
66	11/104	8	29.51	2.65	61,000	30,500	1,880,935
67	11/105	8	29.55	2.65	61,000	30,500	1,883,375
68	11/106	8	29.51	2.65	61,000	30,500	1,880,935
69	11/107	8	29.55	2.65	61,000	30,500	1,883,375
70	11/108	8	29.51	2.65	61,000	30,500	1,880,935
71	11/109	8	29.55	2.65	61,000	30,500	1,883,375
72	11/110	8	29.51	2.65	61,000	30,500	1,880,935
73	11/111	8	29.58	2.65	61,000	30,500	1,885,205
รวมเนื้อที่			2,155.22	192.71	รวมเป็นเงิน		136,220,407

สมมติฐานของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระในการประเมิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายหรือขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียง ในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน ซึ่งผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นข้อมูลที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมิน เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินเปล่าจำนวน 4 โครงการ มีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 58,730 – 82,917 บาทต่อตารางเมตร จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินจากปัจจัยอื่นๆ เช่น สถานที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน ขนาดห้อง รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงระยะเวลา และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมิน

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภท ทรัพย์สิน	โครงการอาคารชุด พักอาศัย	โครงการอาคารชุด พักอาศัยเดอะ คีย์ ประชาชื่น	โครงการอาคารชุด พักอาศัยเดอะ นิซ โม โน รัชวิภา	โครงการอาคารชุด พักอาศัยเดอะ เมโทร สกาย ประชาชื่น	โครงการอาคารชุด พักอาศัยศุภาลัย เว เรนด้า รัชวิภา- ประชาชื่น
ที่ตั้ง	ถนนประชาชื่น	ถนนประชาชื่น	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนประชาชื่น	ถนนประชาชื่น
เนื้อที่โครงการ	1-0-19 ไร่ (419 ตารางวา)	ปัจจุบันปิดโครงการ แล้ว	อาคาร 27 ชั้น จำนวน 840 ยูนิต	อาคาร 30 ชั้น	อาคาร 27 ชั้น

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปแบบโครงการ	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น ห้างชุดเนื้อที่ 31.9 – 33.3 ตร.ม.	คอนโดมิเนียม 12 ชั้น ห้างชุดเนื้อที่ 36.46 ตร.ม.	คอนโดมิเนียม 27 ชั้น ห้างชุดเนื้อที่ 30-34 ตร.ม. เริ่มที่ 1-2 ห้องนอน	คอนโดมิเนียม 30 ชั้น ห้างชุดเนื้อที่ 24-36 ตร.ม. เริ่มที่ 1 ห้องนอน(Studio), 2 ห้องนอน	คอนโดมิเนียม 27 ชั้น ห้างชุดเนื้อที่ 31.5 ตร.ม. เริ่มที่ 1-2 ห้องเริ่มที่ 1 ห้องนอน(Studio), 2 ห้องนอนนอน
สิ่งอำนวยความสะดวก	ระบบเข้าออก Key Card ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง พร้อมกล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องซาวน่า wi fi	ระบบเข้าออก Key Card ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง พร้อมกล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องซาวน่า wi fi	ระบบเข้าออก Key Card ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง พร้อมกล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องซาวน่า	ระบบเข้าออก Key Card ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง พร้อมกล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องซาวน่า	ระบบเข้าออก Key Card ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง พร้อมกล้องวงจรปิด สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องซาวน่า
ราคาเสนอขาย	N/A	2,490,000 บาท (68,294 บาท/ตร.ม.)	2,330,000 บาท/ยูนิต (77,667 บาท/ตร.ม.)	เริ่มต้น 1,990,000 บาท/ยูนิต (82,917 บาท/ตร.ม.)	เริ่มต้น 1,850,000 บาท/ยูนิต (58,730 บาท/ตร.ม.)
วัน/เดือน/ปี	N/A	12 ตุลาคม 2558	12 ตุลาคม 2558	12 ตุลาคม 2558	12 ตุลาคม 2558
เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน	N/A	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สิน รูปแบบคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน รูปแบบดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน รูปแบบดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน รูปแบบดีกว่าทรัพย์สิน

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ของที่ดินโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น จัดทำโดยเพชรสยาม

เกณฑ์การให้คะแนนคุณภาพ (Rating Scale of Quality Score)	ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับความสำคัญ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	6	9	8	8	6
การเข้าถึงโครงการ	10%	8	9	8	8	7
การออกแบบโครงการ	10%	8	8	8	8	8
สภาพอาคาร	10%	9	9	9	9	9
ขนาดและการตกแต่งห้องชุด	15%	8	8	8	8	8
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	15%	7	9	8	8	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	8	9	9	9	6
สภาพแวดล้อม	10%	7	9	8	8	7
แนวโน้มความเจริญ	5%	9	9	9	9	8

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับ ความสำคัญ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ ประเมิน
คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก	100%	760	875	825	825	725

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ ประเมิน
เนื้อที่ (ตารางเมตร)	36.46	30.00	24.00	31.50	32
ราคาขาย/เสนอขาย (บาท/ตารางวา)	68,294	77,677	82,917	58,730	?????
ราคาต่อรอง (บาท)	0	0	0	0	-
ราคาปรับแก้เบื้องต้น	68,294	77,677	82,917	58,730	?????

การหามูลค่าสุดท้ายโดยใช้อัตราส่วนผลต่างของคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ ประเมิน
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9539	0.8286	0.8788	0.8788	1.0000
ราคาปรับแก้ตามอัตราส่วน	65,149	64,353	72,866	51,611	?????
อัตราส่วนความสำคัญที่เปรียบเทียบ ได้	30%	20%	25%	25%	100%
มูลค่าที่ปรับเทียบได้	19,545	12,871	18,217	12,903	63,535
				พิเศษ	บาท/ตารางเมตร
				63,500	

สรุปผลการประเมินมูลค่าโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น

รายละเอียดการประเมิน	จำนวน (หน่วย)	มูลค่าประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมมูลค่า ประเมิน (บาท)
ทรัพย์สินที่ประเมิน: ห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดพักอาศัย: จำนวน 73 ห้อง พื้นที่รวม 2,347.93 ตารางเมตร รวมมูลค่าห้องชุด	73 หน่วย	-	157,519,935
		รวมมูลค่าทรัพย์สิน	157,519,935

การประเมินมูลค่าห้องชุด

ลำดับที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	จำนวน (ตร.ม.)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าห้องชุด (บาท)
1	2	11/3	32.07	63,500	2,036,445
2	2	11/10	32.16	63,500	2,042,160
3	2	11/13	32.20	63,500	2,044,700
4	3	11/18	32.07	64,500	2,068,515
5	3	11/25	32.16	64,500	2,074,320
6	3	11/26	32.20	64,500	2,076,900
7	3	11/27	32.16	64,500	2,074,320
8	3	11/28	32.20	64,500	2,076,900

ลำดับที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	จำนวน (ตร.ม.)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าห้องชุด (บาท)
9	3	11/30	32.20	64,500	2,076,900
10	4	11/33	32.07	65,500	2,100,585
11	4	11/34	32.07	65,500	2,100,585
12	4	11/35	32.07	65,500	2,100,585
13	4	11/36	32.07	65,500	2,100,585
14	4	11/37	32.07	65,500	2,100,585
15	4	11/38	31.90	65,500	2,089,450
16	4	11/40	32.16	65,500	2,106,480
17	4	11/41	32.20	65,500	2,109,100
18	4	11/42	32.16	65,500	2,106,480
19	4	11/44	32.16	65,500	2,106,480
20	4	11/45	32.20	65,500	2,109,100
21	4	11/46	32.16	65,500	2,106,480
22	4	11/47	32.23	65,500	2,111,065
23	5	11/48	33.29	66,500	2,213,785
24	5	11/49	32.07	66,500	2,132,655
25	5	11/50	32.07	66,500	2,132,655
26	5	11/51	32.07	66,500	2,132,655
27	5	11/52	32.07	66,500	2,132,655
28	5	11/53	32.07	66,500	2,132,655
29	5	11/55	32.41	66,500	2,155,265
30	5	11/56	32.16	66,500	2,138,640
31	5	11/57	32.20	66,500	2,141,300
32	5	11/58	32.16	66,500	2,138,640
33	5	11/60	32.16	66,500	2,138,640
34	5	11/61	32.20	66,500	2,141,300
35	5	11/62	32.16	66,500	2,138,640
36	5	11/63	32.23	66,500	2,143,295
37	6	11/65	32.07	67,500	2,164,725
38	6	11/66	32.07	67,500	2,164,725
39	6	11/67	32.07	67,500	2,164,725
40	6	11/71	32.41	67,500	2,187,675
41	6	11/72	32.16	67,500	2,170,800
42	6	11/73	32.20	67,500	2,173,500
43	6	11/74	32.16	67,500	2,170,800
44	6	11/75	32.20	67,500	2,173,500
45	6	11/76	32.16	67,500	2,170,800
46	6	11/77	32.20	67,500	2,173,500
47	6	11/78	32.16	67,500	2,170,800
48	6	11/79	32.23	67,500	2,175,525

ลำดับที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	จำนวน (ตร.ม.)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าห้องชุด (บาท)
49	7	11/81	32.07	68,500	2,196,795
50	7	11/83	32.07	68,500	2,196,795
51	7	11/85	32.07	68,500	2,196,795
52	7	11/88	32.16	68,500	2,202,960
53	7	11/89	32.20	68,500	2,205,700
54	7	11/90	32.16	68,500	2,202,960
55	7	11/91	32.20	68,500	2,205,700
56	7	11/92	32.16	68,500	2,202,960
57	7	11/93	32.20	68,500	2,205,700
58	7	11/94	32.16	68,500	2,202,960
59	8	11/97	32.07	69,500	2,228,865
60	8	11/98	32.07	69,500	2,228,865
61	8	11/99	32.07	69,500	2,228,865
62	8	11/100	32.07	69,500	2,228,865
63	8	11/101	32.07	69,500	2,228,865
64	8	11/102	31.90	69,500	2,217,050
65	8	11/103	32.41	69,500	2,252,495
66	8	11/104	32.16	69,500	2,235,120
67	8	11/105	32.20	69,500	2,237,900
68	8	11/106	32.16	69,500	2,235,120
69	8	11/107	32.20	69,500	2,237,900
70	8	11/108	32.16	69,500	2,235,120
71	8	11/109	32.20	69,500	2,237,900
72	8	11/110	32.16	69,500	2,235,120
73	8	11/111	32.23	69,500	2,239,985
รวมมูลค่าห้องชุด					157,519,935

(ง) โครงการซอฟต์แวร์เอกมัย-รามอินทรา

โครงการซอฟต์แวร์ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสไตล์โฮมออฟฟิศ (Home Office) จำนวน 13 หลัง เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พีที แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 14 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 2-0-04.1 ไร่ (804.1 ตารางวา) แบ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารพักอาศัยจำนวน 13 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยวพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 2 หลัง บ้านแฝด 5 ชั้น จำนวน 11 หลัง และพื้นที่ถนนและสาธารณูปโภค 1 แปลง โครงการตั้งอยู่ในซอยลาดพร้าว 71 และลาดพร้าว 73 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค

สมมติฐานของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายหรือขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียง ในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน ซึ่งผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นข้อมูลที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับสินทรัพย์ที่จะประเมิน เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบกับสินทรัพย์ ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินเปล่าจำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 130,000 – 180,000 บาทต่อตารางวา และ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 3 โครงการที่มีลักษณะอาคารและพื้นที่ใช้สอยคล้ายสินทรัพย์ที่จะประเมิน ในบริเวณถนนลาดพร้าว ถนนนาคนิवास และถนนสังคมสงเคราะห์ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 12.5 – 45.0 ล้านบาทต่อหลัง จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินจากปัจจัยอื่นๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน สภาพทรัพย์สิน ลักษณะถนน/ผิวจราจร และคุณภาพของสิ่งพัฒนา รวมถึงระยะเวลา และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อปรับราคาในการเปรียบเทียบกัยทรัพย์สินที่จะประเมิน

การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ที่ดิน

ที่ดินของโครงการจำนวน 2-0-04.1 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนถนนลาดพร้าวซอย 71 และ ซอยลาดพร้าว 73 ทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากถนนลาดพร้าว ประมาณ 450 เมตร โดยมีรายละเอียดกรรมสิทธิ์ที่ดินสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1*	7960	81	224	0	1	83.2
2	8174	91	253	0	0	63.1
3	8175	92	254	0	0	45.1
4	8176	93	255	0	0	45.1
5	8178	95	257	0	0	45.2
6	8179	96	258	0	0	45.2
7	8180	97	259	0	0	47.9
8	8181	98	260	0	0	45.9
9	8182	99	261	0	0	45.2
10	8183	100	262	0	0	45.2
11	8184	101	263	0	0	45.2
12	8185	102	264	0	0	45.3
13	8186	103	265	0	0	45.3
14	8187	104	266	0	0	57.2
รวม				2	0	4.1
				(804.1 ตารางวา)		

หมายเหตุ: *แปลงลำดับที่ 1 เป็นถนนในโครงการจัดสรร และ ที่ดินทั้งหมดติดเกาะจันองเป็นหลักประกันกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของโครงการซอฟต์แวร์ เอกมัย-รามอินทรา จัดทำโดย
พีเชรสยาม

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินของโครงการ ออฟฟิศ	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนลาดพร้าว ซอย 71 และซอย ลาดพร้าว 73 ระยะห่างจากถนน ลาดพร้าวประมาณ 450 เมตร	ติดถนนสังคม สงเคราะห์ ระยะห่างจากถนน ลาดพร้าวประมาณ 1,300 เมตร ระยะห่างจากถนน ประดิษฐ์มนูธรรม ประมาณ 700 เมตร	ติดซอยลาดพร้าว 94 ระยะห่างจากถนน ลาดพร้าวประมาณ 200 เมตร	ติดซอยนาคนิवास 2 ระยะห่างจากถนน นาคนิวาสประมาณ 100 เมตร ระยะห่าง จากถนนประดิษฐ์ มนูธรรมประมาณ 700 เมตร	ติดซอยนาคนิवास 16 ระยะห่างจาก ถนนนาคนิวาส ประมาณ 120 เมตร ระยะห่างจากถนน ประดิษฐ์มนูธรรม ประมาณ 930 เมตร
เนื้อที่	2-0-04.1 ไร่ (804.1 ตร.ว.)	1-0-98 ไร่ (498 ตร.ว.)	4-0-46 ไร่ (1,646 ตร.ว.)	1-1-20 ไร่ (520 ตร.ว.)	1-0-17 ไร่ (417 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพสินทรัพย์	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอระดับ ถนน 0.3 เมตร	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอระดับ ถนน	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอระดับ ถนน	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอระดับ ถนน	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอระดับ ถนน
หน้ากว้าง	ติดถนนกว้าง 48 เมตร	ติดถนนกว้าง 36 เมตร	ติดถนนกว้าง 50 เมตร	ติดถนนกว้าง 50 เมตร	ติดถนนกว้าง 25 เมตร
ลักษณะถนน/ผิว จราจร	ทาง สาธารณประโยชน์/ คอนกรีตเสริมเหล็ก ถนนซอยลาดพร้าว 71 กว้าง 18 เมตร และซอยลาดพร้าว 73 กว้าง 6 เมตร	ทาง สาธารณประโยชน์/ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6 เมตร	ทาง สาธารณประโยชน์/ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6 เมตร	ทาง สาธารณประโยชน์/ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6 เมตร	ทาง สาธารณประโยชน์/ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6 เมตร
ราคาเสนอขาย	N/A	180,000 บาท/ตร.ว.	130,000 บาท/ตร.ว.	160,000 บาท/ตร.ว.	180,000 บาท/ตร.ว.
วันที่เสนอขาย	N/A	6 ตุลาคม 2558	6 ตุลาคม 2558	6 ตุลาคม 2558	6 ตุลาคม 2558
เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สินที่ประเมิน	N/A	ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อมด้อย กว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ น้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อมด้อย กว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ มากกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อมด้อย กว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ น้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อมด้อย กว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ น้อยกว่าทรัพย์สิน

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ของที่ดินโครงการ
ฮอฟฟี่ เอกมัย-รามอินทรา จัดทำโดยเพชรสยาม

เกณฑ์การให้คะแนนคุณภาพ (Rating Scale of Quality Score)	ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
		1-2	3-4	5-6	7-8

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับ ความสำคัญ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	20%	6	6	6	6	10
การเข้าถึง/การคมนาคม	15%	6	6	6	6	10
ตำแหน่งที่ดิน	10%	6	6	6	6	10
รูปร่างและขนาดที่ดิน	10%	7	6	6	6	9
สภาพที่ดิน	10%	5	5	5	5	10
โครงสร้างพื้นฐาน	10%	8	7	7	7	9
สภาพแวดล้อม	10%	8	7	7	7	9
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	9	8	8	8	9
แนวโน้มความเจริญ	5%	7	6	6	6	8
คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก	100%	675	630	630	630	950

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
เนื้อที่ (ตารางวา)	498	1,646	520	417	849.2
ราคาขาย/เสนอขาย (บาท/ตารางวา)	180,000	130,000	130,000	180,000	?????
ราคาค่อรอง (บาท)	-9,000	-6,500	-8,000	-9,000	-
ราคาปรับแก้เบื้องต้น	171,000	123,500	152,000	171,000	?????

การหามูลค่าสุดท้ายโดยใช้อัตราส่วนผลต่างของคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ ประเมิน
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.4074	1.5079	1.5079	1.5079	1.0000
ราคาปรับแก้ตามอัตราส่วน	240,667	186,230	229,206	257,857	?????
อัตราส่วนความสำคัญที่เปรียบเทียบได้	-26%	24%	25%	25%	100%
มูลค่าที่ปรับเทียบได้	62,573	44,695	57,302	64,464	229,034
		พิเศษ	230,000		บาทต่อตารางวา

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการฮอฟฟี่ เอกมัย-รามอินทรา จัดทำโดย เพชรสยาม

รายการ	จำนวน (ตร.ว.)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าที่ดิน (บาท)
ที่ดิน: จำนวน 14 แปลง เนื้อที่รวม 2-0-04.1 ไร่	804.1	230,000	184,943,000
รวมมูลค่าที่ดิน			184,943,000

อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยว สไตล์โฮมออฟฟิศจำนวน 2 หลัง และบ้านแฝดสไตล์โฮมออฟฟิศจำนวน 12 หลัง ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยราคาประเมินต่อหน่วยและค่าเสื่อมราคาต่อปี อ้างอิงจากประมาณการราคาค่าก่อสร้างมาตรฐาน ปี พ.ศ. 2557 ซึ่งประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มีรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยว 5 ชั้น (สไตล์โฮมออฟฟิศ)

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	อายุอาคาร (ปี)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
พื้นที่ใช้สอยรวม	520.94	16,000	-	8,335,040	-	8,335,040
พื้นที่จอดรถ	31.30	6,000	-	187,800	-	187,800
ลิฟท์โดยสาร ขนาด 630 ก.ก.	1 ชุด	1,500,000	-	1,500,000	-	1,500,000
รวม	552.24			รวม		10,022,840
				คิดเป็นบาทต่อหลัง (เบ็ดเสร็จ)		10,023,000
				2 หลัง		20,046,000

บ้านแฝด 5 ชั้น (สไตล์โฮมออฟฟิศ)

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	อายุอาคาร (ปี)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ (บาท)
พื้นที่ใช้สอยรวม	500.54	14,000	-	7,007,560	-	7,007,560
พื้นที่จอดรถ	26.31	6,000	-	157,860	-	157,860
ลิฟท์โดยสาร ขนาด 630 ก.ก.	1 ชุด	1,500,000	-	1,500,000	-	1,500,000
รวม	526.85			รวม		8,665,420
				คิดเป็นบาทต่อหลัง (เบ็ดเสร็จ)		8,665,000
				11 หลัง		95,315,000

ประมาณการค่าก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 5 ชั้น และบ้านแฝด 5 ชั้น (สไตล์โฮมออฟฟิศ)

ลำดับที่	แปลงที่	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ยูนิต)	% แล้วเสร็จ	ค่าก่อสร้างปัจจุบัน (บาท)	ค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือ (บาท)
1	A1	บ้านเดี่ยว 5 ชั้น	57.20	10,023,000	42%	4,209,660	5,813,340
2	A2	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.30	8,665,000	60%	5,199,000	3,466,000
3	A3	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.30	8,665,000	60%	5,199,000	3,466,000
4	A4	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.20	8,665,000	60%	5,199,000	3,466,000
5	A5	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.20	8,665,000	60%	5,199,000	3,466,000
6	A6	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.20	8,665,000	30%	2,599,500	6,065,500

ลำดับที่	แปลงที่	แบบบ้าน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ยูนิต)	% แล้วเสร็จ	ค่าก่อสร้างปัจจุบัน (บาท)	ค่าก่อสร้างส่วนที่ เหลือ (บาท)
7	A7	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.90	8,665,000	30%	2,599,500	6,065,500
8	A8	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.70	8,665,000	36%	3,119,400	5,545,600
9	A9	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.20	8,665,000	36%	3,119,400	5,545,600
10	A10	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.20	8,665,000	56%	4,852,400	3,812,600
11	A12	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.10	8,665,000	65%	5,632,250	3,032,750
12	A13	บ้านแฝด 5 ชั้น	45.10	8,665,000	65%	5,632,350	3,032,750
13	A14	บ้านเดี่ยว 5 ชั้น	63.10	10,023,000	42%	4,209,660	5,813,340
		รวม	620.9	115,361,000		56,770,020	58,590,980

ข้อมูลตลาดของโครงการที่ใช้ในการเปรียบเทียบมูลค่าของโครงการ ฮอฟฟ์ เอกมัย-รามอินทรา จัดทำโดย
เฟิร์ซสยาม

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมินราคา	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
โครงการ	โครงการ ฮอฟฟ์	บ้านพินนา เอกมัย- รามอินทรา	โครงการไม่มีชื่อ	โครงการดิสทริค-ศรีวรา
ที่ตั้ง	ติดถนนลาดพร้าวซอย 71 และซอยลาดพร้าว 73 ระยะห่างจากถนน ลาดพร้าวประมาณ 450 เมตร	ติดซอยนาคนิवास 6 ระยะห่างจากถนนนาค นิवास ประมาณ 400 เมตร	ติดถนนนาคนิवास	ติดถนนศรีวรา
เนื้อที่	2-0-04.1 (804.1 ตร.ว.)	0-1-70 ไร่ (170 ตร.ว. ขึ้นไป)	แปลงมาตรฐาน 20 ตาราง วา และ แปลงริม 29.50 ตารางวา	48 - 57 ตารางวา
รายละเอียดโครงการ	บ้านเดี่ยวพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 2 หลังบ้านแฝด 5 ชั้น จำนวน 11 หลัง พร้อมลิฟท์โดยสาร	เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 5 ชั้น พร้อมลิฟท์โดยสาร (สไตล์โฮมออฟฟิศ) จำนวน 27 แปลง - ระบบสัญญาณกันขโมย, เครื่องปรับอากาศ จำนวน 10 เครื่อง, ประตูรั้ว อัตโนมัติ, กล้องวงจรปิด, เครื่องสา รองไฟฟ้า, ชุดครัว, จัด สวน ลิฟท์โดยสารขนาด 450 กก.	เป็นโครงการโฮมออฟฟิศ 4 ชั้น (หน้ากว้าง 4.20 ม.) จำนวน 5 แปลง	เป็นโครงการบ้านแฝด (สไตล์โฮมออฟฟิศ) 4 ชั้น (หน้ากว้าง 8 ม.) จำนวน 36 แปลง (อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง)
สาธารณูปโภคโครงการ	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูง เสมอระดับถนน 0.3 เมตร	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ สวนสาธารณะ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ สวนสาธารณะ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ สวนสาธารณะ

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมินราคา	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ลักษณะถนน/ผิวจราจร	คอนกรีตเสริมเหล็ก ถนน ซอยลาดพร้าว 71 กว้าง 18.00 เมตร และซอย ลาดพร้าว 73 กว้าง 6.00 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 16.00 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 16.00 เมตร	คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 16.00 เมตร
ราคาเสนอขาย	N/A	บ้านเดี่ยว 5 ชั้น 170 ตารางวา (หน้ากว้าง 8 ม.) ราคา 45,000,000 บาท ที่ดินเพิ่ม/ลด ตารางวาละ 180,000 บาท / ตารางวา	ห้องมาตรฐาน เนื้อที่ 20 ตารางวา ราคา 12,500,000 บาท ห้องริม เนื้อที่ 29.50 ตารางวา ราคา 14,500,000 บาท	ราคาเริ่มต้น 25,900,000 บาท
วันที่เสนอขาย	N/A	สิงหาคม 2557	มีนาคม 2557	ตุลาคม 2558
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ที่ประเมิน	N/A	ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อมดีกว่า ทรัพย์สิน เนื้อที่มากกว่าทรัพย์สิน สภาพโครงการดีกว่า ทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อมใกล้เคียง ทรัพย์สิน เนื้อที่น้อยกว่าทรัพย์สิน สภาพโครงการดีกว่า ทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้ง และ สภาพแวดล้อมใกล้เคียง ทรัพย์สิน เนื้อที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน สภาพโครงการใกล้เคียง ทรัพย์สิน

ระบบสาธารณูปโภค

รายละเอียดการก่อสร้างและประเมินราคาระบบสาธารณูปโภค

ลำดับ	รายการประเมิน	ปริมาณ	หน่วย	ค่าก่อสร้าง (บาท/หน่วย)	ค่าก่อสร้าง ส่วนที่เหลือ (บาท)	ค่าก่อสร้าง ปัจจุบัน (บาท)
1	งานถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 7 ม. ยาว 70 ม. - ส่วนที่ก่อสร้างแล้ว - ส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง	- 490	ตร.ม. ตร.ม.	830 830	- 406,700	- -
2	งานทางเท้าคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 1.5 ม. ยาว 140 ม.	210	ตร.ม.	530	111,300	-
3	งานท่อระบายน้ำเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 ม. - ส่วนที่ก่อสร้างแล้ว - ส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง	1,050 1,380	เมตร เมตร	1,200 1,200	- 1,656,000	- -
4	บ่อพักน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก - บ่อพักสำหรับท่อระบายน้ำ 0.40 ม. ที่ทำแล้วเสร็จ - บ่อพักสำหรับท่อระบายน้ำ 0.40 ม. ที่ยังไม่เสร็จ	140 140	บ่อ บ่อ	- 470	- 65,800	- -
5	งานรั้วรอบโครงการ	237	เมตร	2,500	-	592,500
6	งานระบบไฟฟ้าใต้ดิน - ส่วนที่ก่อสร้างแล้ว - ส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง	6 8	แปลง แปลง	60,000 60,000	- 480,000	360,000 -

ลำดับ	รายการประเมิน	ปริมาณ	หน่วย	ค่าก่อสร้าง (บาท/หน่วย)	ค่าก่อสร้าง ส่วนที่เหลือ (บาท)	ค่าก่อสร้าง ปัจจุบัน (บาท)
7	งานระบบประปา					
	- ส่วนที่ก่อสร้างแล้ว	14	แปลง	30,000	-	-
	- ส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง	13	แปลง	30,000	390,000	-
รวมราคาประเมินค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค					3,049,800	952,500

การประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method of Valuation)

ผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำการประเมินโครงการฮอฟฟี่ เอกมัย-รามอินทราด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือของโครงการ เนื่องจากภายหลังการซื้อสินทรัพย์ บริษัทฯ ยังต้องลงทุนพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จ เพื่อขาย/โอนให้แก่ลูกค้า ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจึงใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ เพื่อพิจารณาควบคู่กับวิธีคิดจากต้นทุน โดยสมมติฐานการประเมินมูลค่าโครงการ ฮอฟฟี่ เอกมัย-รามอินทรา โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ จัดทำโดยเพชรสยามมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ – บ้านเดี่ยว 5 ชั้น และบ้านแฝด 5 ชั้น (สโตนโฮมออฟฟิศ) จำนวน 13 หลัง

- พื้นที่รวม 2 ไร่ 0 งาน 4.1 ตารางวา	804.10 ตารางวา
- พื้นที่ส่วนที่เป็นถนน 0 ไร่ 1 งาน 83.2 ตารางวา	183.20 ตารางวา
- พื้นที่ขาย 1 ไร่ 2 งาน 20.9 ตารางวา	620.90 ตารางวา

ข้อมูลทรัพย์สิน

- บ้านเดี่ยว 5 ชั้น (สโตนโฮมออฟฟิศ)	2 หลัง
- บ้านแฝด 5 ชั้น (สโตนโฮมออฟฟิศ)	11 หลัง
- รวมแปลงขาย	13 หลัง

ประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ

- รายได้รวมจากการขาย	345,200,000 บาท
----------------------	-----------------

ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนา

- รวมค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือภายในโครงการ	58,590,980 บาท
- ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค	3,049,800 บาท

ข้อมูลค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- ระยะเวลาโครงการ	1 ปี
- ค่าบริหารโครงการ	0.5% ของรายได้รวม
- ค่าบริหารการขาย และการตลาด	1.0% ของรายได้รวม
- ค่าบริหารงานก่อสร้าง และออกแบบ	0.5% ของรายได้รวม
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.5% ของรายได้รวม
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3% ของรายได้รวม

- ค่าโอน (แบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย) 1.0% ของรายได้รวม
- กำไรและความเสี่ยงรวมดอกเบี้ย (ก่อนหักภาษีเงินได้) 12.0% ของรายได้รวม

สรุปประมาณการในการประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ

รายรับจากการขาย **345,200,000 บาท**

ประมาณการรายจ่ายการพัฒนาโครงการ

รวมค่าก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือภายในโครงการ 58,590,980 บาท

ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค 3,049,800 บาท

รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ 61,640,780 บาท

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารโครงการ 0.5% ของรายได้รวม 1,726,000 บาท

ค่าบริหารการขาย และการตลาด 1.0% ของรายได้รวม 3,452,000 บาท

ค่าบริหารงานก่อสร้างและค่าออกแบบ 0.5% ของรายได้รวม 308,204 บาท

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.5% ของรายได้รวม 1,726,000 บาท

รวมต้นทุนดำเนินงาน 7,212,204 บาท

ค่าธรรมเนียมและภาษีธุรกิจเฉพาะของทางราชการ

ค่าโอน (แบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย) 1.0% ของรายได้รวม 1,726,000 บาท

ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของรายได้รวม 11,391,600 บาท

รวมค่าธรรมเนียมและภาษีธุรกิจเฉพาะของทางราชการ 13,117,600 บาท

กำไรและความเสี่ยงรวมดอกเบี้ย (ก่อนหักภาษีเงินได้) 12% จากรายได้ 36,985,714 บาท

รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายโครงการทั้งหมด 118,956,298 บาท

มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน **226,243,702 บาท**

โดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีมูลค่าเท่ากับ **226,240,000 บาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าโครงการ ฮอฟฟี่ เอกมัย-รามอินทรา

รายละเอียดการประเมิน	จำนวน (หน่วย)	มูลค่าประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมมูลค่าประเมิน (บาท)
ทรัพย์สินที่ประเมิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และงานสาธารณูปโภค (ประเมินตามแบบแปลนก่อสร้าง)			
1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)			
ที่ดิน: จำนวน 14 แปลง เนื้อที่รวม 2-0-04.1 ไร่ (804.1 ตารางวา)			
รวมมูลค่าที่ดิน	804.1 ตร.ว.	230,000	184,943,000
สิ่งปลูกสร้าง: จำนวน 13 หลัง			
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	13 หลัง	-	56,770,020
งานสาธารณูปโภค			952,500
ราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด			242,665,520
2. วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method of Valuation)			

สมมติฐานเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 5 ชั้น และบ้านแฝด 5 ชั้น (สโตร์โฮมออฟฟิศ) จำนวน 13 หลัง ภายใต้ข้อจำกัดต่างๆ ของที่ดิน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก	804.1 ตร.ว.	-	226,240,000
รวมมูลค่าที่ดินโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ			
รวมมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน			242,665,520
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อแล้วเสร็จโครงการ			345,200,000

(จ) โครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์

โครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น บนเนื้อที่ 1-0-19 ไร่ (419 ตารางวา) จำนวน 109 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนน นิคมานเหมินท์ 15 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ยูนิต ชั้นที่ 2 – 6 พื้นที่รวม 1,385.21 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 3 อาคารชุด รวี วารี เรสซิเดนซ์ ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท พีพี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	อาคารชุดเลขที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
1	201	2	3	62.01	14.25	0.76 ส่วนใน 100 ส่วน
2	204	2	3	38.71	6.31	0.45 ส่วนใน 100 ส่วน
3	205	2	3	38.28	6.21	0.44 ส่วนใน 100 ส่วน
4	209	2	3	52.66	14.90	0.67 ส่วนใน 100 ส่วน
5	210	2	3	35.18	5.65	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
6	211	2	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
7	213	2	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
8	214	2	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
9	215	2	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
10	216	2	2	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
11	218	2	3	55.72	15.64	0.71 ส่วนใน 100 ส่วน
12	301	3	3	62.01	14.25	0.76 ส่วนใน 100 ส่วน
13	305	3	3	38.28	6.21	0.44 ส่วนใน 100 ส่วน
14	308	3	3	72.35	11.52	0.83 ส่วนใน 100 ส่วน
15	311	3	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
16	312	3	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
17	313	3	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
18	314	3	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
19	315	3	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
20	316	3	3	35.28	5.66	0.40 ส่วนใน 100 ส่วน
21	318	3	3	55.72	15.74	0.71 ส่วนใน 100 ส่วน
22	402	4	3	53.43	15.56	0.68 ส่วนใน 100 ส่วน
23	403	4	3	46.88	6.93	0.53 ส่วนใน 100 ส่วน
24	413	4	3	61.18	11.30	0.72 ส่วนใน 100 ส่วน
25	502	5	3	53.43	15.56	0.68 ส่วนใน 100 ส่วน

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	อาคารชุดเลขที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ส่วนบุคคล
26	505	5	3	59.84	11.95	0.71 ส่วนใน 100 ส่วน
27	506	5	3	89.09	11.49	1.00 ส่วนใน 100 ส่วน
28	513	5	3	61.18	11.30	0.72 ส่วนใน 100 ส่วน
29	614	6	3	61.18	11.30	0.72 ส่วนใน 100 ส่วน
รวม				1,385.21	286.23	

ราคาประเมินห้องชุดตามราคาบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง (ตร.ม.)	ราคาประเมินราชการ		รวมเป็นเงิน (บาท/ห้อง)
					ห้องชุดพักอาศัย (บาท/ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง (บาท/ตร.ม.)	
1	201	2	62.01	14.25	54,500	27,250	3,767,858
2	204	2	38.71	6.31	54,500	27,250	2,281,642
3	205	2	38.28	6.21	54,500	27,250	2,255,483
4	209	2	52.66	14.90	54,500	27,250	3,275,995
5	210	2	35.18	5.65	54,500	27,250	2,071,273
6	211	2	35.28	5.66	54,500	27,250	2,076,995
7	213	2	35.28	5.66	54,500	27,250	2,076,995
8	214	2	35.28	5.66	54,500	27,250	2,076,995
9	215	2	35.28	5.66	54,500	27,250	2,076,995
10	216	2	35.28	5.66	54,500	27,250	2,076,995
11	218	2	55.72	15.64	54,500	27,250	3,462,930
12	301	3	62.01	14.25	55,000	27,500	3,802,425
13	305	3	38.28	6.21	55,000	27,500	2,276,175
14	308	3	72.35	11.52	55,000	27,500	4,296,050
15	311	3	35.28	5.66	55,000	27,500	2,096,050
16	312	3	35.28	5.66	55,000	27,500	2,096,050
17	313	3	35.28	5.66	55,000	27,500	2,096,050
18	314	3	35.28	5.66	55,000	27,500	2,096,050
19	315	3	35.28	5.66	55,000	27,500	2,096,050
20	316	3	35.28	5.66	55,000	27,500	2,096,050
21	318	3	55.72	15.74	55,000	27,500	3,494,700
22	402	4	53.43	15.56	55,000	27,500	3,366,550
23	403	4	46.88	6.93	55,000	27,500	2,768,975
24	413	4	61.18	11.30	55,000	27,500	3,675,650
25	502	5	53.43	15.56	55,500	27,750	3,397,155
26	505	5	59.84	11.95	55,500	27,750	3,652,733
27	506	5	89.09	11.49	55,500	27,750	5,263,343
28	513	5	61.18	11.30	55,500	27,750	3,709,065
29	614	6	61.18	11.30	55,500	27,750	3,709,065

สมมติฐานของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระในการประเมิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายหรือขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียง ในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน ซึ่งผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นข้อมูลที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมิน เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทห้องชุดในโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4 โครงการ มีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 66,666 – 93,750 บาทต่อตารางเมตร จากนั้นจึงประเมินราคาทรัพย์สินจากปัจจัยอื่นๆ เช่น สถานที่ตั้งโครงการ ขนาดห้อง รูปแบบโครงการ สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และสาธารณูปโภค รวมถึงระยะเวลา และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย (ห้องมุม)	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ที่ตั้ง	ถนน นิมมานเหมินท์ 15 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	ชั้นที่ 3 อาคารชุด เดอะ ยูนิค 2 นิมมานเหมินท์	ชั้นที่ 6 อาคารชุด เดอะ ยูนิค นิมมานเหมินท์	ชั้นที่ 6 อาคารชุด ปาล์มสปริง คอนโด	ชั้นที่ 5 อาคารชุด เอส คอนโด เชียงใหม่
ขนาดเนื้อที่ (ตร.ม.)	40.8 – 100.6	49.0	54.0	32.0	58.0
รูปแบบโครงการ	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย	ห้องชุดพักอาศัย
ข้อจำกัดผังเมือง	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
สภาพอาคาร	ใหม่ปานกลาง	สภาพใหม่	สภาพปานกลาง	สภาพใหม่	สภาพใหม่
รายละเอียดสินทรัพย์	สตูดิโอ, 1-2 ห้องนอน	1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ	1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ	1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ	1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์โดยสาร, ที่จอดรถ, สระว่ายน้ำ	ลิฟท์โดยสาร, ที่จอดรถ, สระว่ายน้ำ	ลิฟท์โดยสาร, ที่จอดรถ, สระว่ายน้ำ	ลิฟท์โดยสาร, ที่จอดรถ, สระว่ายน้ำ	ลิฟท์โดยสาร, ที่จอดรถ, สระว่ายน้ำ
สภาพแวดล้อม	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท	ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท
ราคา	N/A	4,200,000 บาท/ยูนิต (85,714 บาท/ตร.ม.)	3,600,000 บาท/ยูนิต (66,666 บาท/ตร.ม.)	3,000,000 บาท/ยูนิต (93,750 บาท/ตร.ม.)	4,091,500 บาท/ยูนิต (70,543 บาท/ตร.ม.)
เงื่อนไข	N/A	สามารถต่อรองราคาได้	สามารถต่อรองราคาได้	สามารถต่อรองราคาได้	สามารถต่อรองราคาได้
วัน/เดือน/ปี	N/A	26 ตุลาคม 2558	26 ตุลาคม 2558	26 ตุลาคม 2558	26 ตุลาคม 2558

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน	N/A	ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน พื้นที่ใช้สอยคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน พื้นที่ใช้สอยคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน พื้นที่ใช้สอยคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน พื้นที่ใช้สอยคล้ายทรัพย์สิน

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ของที่ดิน โครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ จัดทำโดยเพชรสยาม

เกณฑ์การให้คะแนนคุณภาพ (Rating Scale of Quality Score)	ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับความสำคัญ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	15%	7	7	9	7	6
การเข้าถึงโครงการ	15%	7	7	8	7	7
การออกแบบโครงการ	10%	7	7	7	7	7
สภาพอาคาร	15%	10	9	10	10	9
ขนาดและการตกแต่งห้องชุด	15%	9	8	10	8	9
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	10%	7	9	9	8	6
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	5%	7	7	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	5%	4	4	4	4	4
คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก	100%	760	750	840	755	720

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
เนื้อที่ (ตารางเมตร)	49.00	54.00	32.00	58.00	40.94
ราคาขาย/เสนอขาย (บาท/ตารางวา)	85,714	66,666	93,750	70,543	?????
ราคาต่อรอง (บาท)	-5,000	-2,000	-8,000	-4,000	-
ราคาปรับแก้เบื้องต้น	80,714	64,666	85,750	66,543	?????

การหามูลค่าสุดท้ายโดยใช้อัตราส่วนผลต่างของคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9474	0.9600	0.8571	0.9536	1.0000
ราคาปรับแก้ตามอัตราส่วน	76,466	63,079	73,500	63,458	?????
อัตราส่วนความสำคัญที่เปรียบเทียบได้	27%	29%	16%	28%	100%
มูลค่าที่ปรับเทียบได้	20,646	18,003	11,760	17,768	68,177
พิเศษ				68,000	บาท/ตารางเมตร

การประเมินมูลค่าห้องชุดโครงการ ริวี วารี เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	รูปแบบห้องชุด	ทำเล	จำนวน	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาขายมาตรฐาน (บาท/ตร.ม.)	รวมเป็นเงิน (บาท/ห้อง)
1	201	2	สตูดิโอ	ห้องมุม	1	76.26	70,000	5,338,200
2	204	2	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	45.02	68,000	3,061,360
3	205	2	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	44.49	68,000	3,025,320
4	209	2	สตูดิโอ	ห้องมุม	1	67.56	70,000	4,729,200
5	210	2	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.83	68,000	2,776,440
6	211	2	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	68,000	2,783,920
7	213	2	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	68,000	2,783,920
8	214	2	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	68,000	2,783,920
9	215	2	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	68,000	2,783,920
10	216	2	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	68,000	2,783,920
11	218	2	สตูดิโอ	ห้องมุม	1	71.36	70,000	4,995,200
12	301	3	สตูดิโอ	ห้องมุม	1	76.26	71,000	5,414,460
13	305	3	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	44.49	69,000	3,069,810
14	308	3	2 ห้องนอน	ห้องมุม	1	83.87	71,000	5,954,770
15	311	3	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	69,000	2,824,860
16	312	3	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	69,000	2,824,860
17	313	3	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	69,000	2,824,860
18	314	3	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	69,000	2,824,860
19	315	3	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	69,000	2,824,860
20	316	3	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	40.94	69,000	2,824,860
21	318	3	สตูดิโอ	ห้องมุม	1	71.36	71,000	5,066,560
22	402	4	1 ห้องนอน	ห้องกลาง	1	68.99	70,000	4,829,290
23	403	4	สตูดิโอ	ห้องกลาง	1	53.81	70,000	3,766,700
24	413	4	1 ห้องนอน	ห้องกลาง	1	72.48	70,000	5,073,600
25	502	5	1 ห้องนอน	ห้องกลาง	1	68.99	71,000	4,898,290
26	505	5	1 ห้องนอน	ห้องกลาง	1	71.79	71,000	5,097,090
27	506	5	2 ห้องนอน	ห้องมุม	1	100.58	73,000	7,342,340
28	513	5	1 ห้องนอน	ห้องกลาง	1	72.48	71,000	5,146,080
29	614	6	1 ห้องนอน	ห้องกลาง	1	72.48	72,000	5,218,560
รวม					29	1,653.44	69,958	115,672,040
							มูลค่าทรัพย์สิน	115,672,040

หมายเหตุ: ราคาห้องมาตรฐาน ชั้นที่ 2 68,000 บาท/ตารางเมตร ชั้นที่ 3 69,000 บาท/ตารางเมตร ชั้นที่ 4 70,000 บาท/ตารางเมตร ชั้นที่ 5 71,000 บาท/ตารางเมตร ชั้นที่ 6 72,000 บาท/ตารางเมตร รวมค่าทำเลห้องมุม 1,000 บาท/ตารางเมตร และห้องที่เนื้อที่เกิน 60 ตารางเมตร อีก 1,000 บาท/ตารางเมตร

สรุปผลการประเมินมูลค่าโครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่

รายละเอียดการประเมิน	จำนวน (หน่วย)	มูลค่าประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมมูลค่าประเมิน (บาท)
ทรัพย์สินที่ประเมิน: ห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดพักอาศัย: จำนวน 29 ยูนิต ชั้นที่ 2-6 อาคารเลขที่ 3 อาคารชุด รวี วารี เรสซิเดนซ์ พื้นที่รวม 1,653.44 ตารางเมตร รวมมูลค่าห้องชุด	29 ยูนิต	-	115,672,040
รวมมูลค่าทรัพย์สิน			115,672,040

(ฉ) โครงการเดอะปาร์ก ไซมิส रामอินทรา

โครงการเดอะปาร์ก ไซมิส रामอินทรา เป็นโครงการที่ดินจัดสรรพื้นที่ดินเปล่าพร้อมสาธารณูปโภค จำนวน 35 แปลง บนเนื้อที่รวมทั้งหมด 9-3-38.4 ไร่ (3,938.4 ตารางวา) ตั้งอยู่ในซอยรามอินทรา 64 (หมู่บ้านไซมิส บลอสซั่ม) ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร โดยส่วนใหญ่สามารถนำพื้นที่ดินเปล่าไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง ปัจจุบันผู้มีบริษัท ไซมิส रामอินทรา จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และบริหารจัดการโครงการ

บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ รายงานเลขที่ PSA0765-01-GEN-01-1158 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 ครอบคลุมถึงที่ดินรวม 9-3-38.4 ไร่ (3,938.4 ตารางวา) ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1: โฉนดที่ดินเลขที่ 2822 เนื้อที่ 6-3-47 ไร่ (2,747 ตารางวา) แบ่งขายที่ดินแปลงย่อย 25 แปลง

กลุ่มที่ 2: โฉนดที่ดินเลขที่ 2823 เนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ (1,191.4 ตารางวา) อยู่ระหว่างการจัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อย จำนวน 10 แปลง

สมมติฐานของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายหรือขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียง ในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน ซึ่งผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นข้อมูลที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมิน เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินเปล่าจำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 39,500 – 45,000 บาทต่อตารางวา จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินจากปัจจัยอื่นๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน สภาพทรัพย์สิน ลักษณะถนน/ผิวจราจร และคุณภาพของสิ่งพัฒนา รวมถึงระยะเวลา และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมิน

การประเมิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ที่ดิน

ที่ดินจัดสรรของโครงการจำนวน 9-3-38.4 ไร่ (3,938.4 ตารางวา) ในชอยรามอินทรา 64 โดยมีรายละเอียดกรรมสิทธิ์ที่ดินสรุปได้ดังนี้

กลุ่มที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เล่ม	หน้า	เนื้อที่ดินประมาณ		
						ไร่	งาน	ตร.ว.
1	2822	56	19772	29	22	6	3	47
2	2823	5517	19773	29	23	2	3	91.4
รวม (3,939.4 ตารางวา)						9	3	38.4

รายละเอียดการประเมินมูลค่าที่ดิน โครงการ เดอะปาร์ค ไซมิส กลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 2822

ลำดับ	แปลงเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมิน (บาท)
1	S-1	74.70	35,000	2,164,500
2	S-2	80.20	35,000	2,807,000
3	S-3	80.50	35,000	2,817,500
4	S-4	80.10	35,000	2,803,500
5	S-5	83.20	35,000	2,912,000
6	S-6	135.30	35,000	4,735,500
7	S-7	96.30	35,000	3,370,500
8	S-8	106.30	35,000	3,720,500
9	S-9	68.90	35,000	2,411,500
10	S-10	94.50	35,000	3,307,500
11	S-11	90.50	35,000	3,167,500
12	S-12	83.00	35,000	2,905,000
13	S-13	75.40	35,000	2,639,000
14	S-14	65.40	35,000	2,289,000
15	S-15	57.70	35,000	2,109,500
16	S-16	52.50	35,000	1,837,500
17	S-17	112.10	35,000	3,923,500
18	S-18	59.50	35,000	2,082,500
19	S-19	61.60	35,000	2,156,000
20	S-20	63.40	35,000	2,219,000
21	S-21	62.60	35,000	2,191,000
22	S-22	61.70	35,000	2,159,500
23	S-23	60.90	35,000	2,131,500
24	S-24	60.40	35,000	2,114,000
25	S-25	66.80	35,000	2,338,000
	รวม	1,933.50		67,672,500

รายละเอียดการประเมินมูลค่าที่ดิน โครงการ เดอะปาร์ค ไซมิส กลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 2823

รายการ	จำนวน (ตร.ว.)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าที่ดิน (บาท)
กลุ่มที่ 2 น. 2823 เนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ (1,191.4 ตารางวา)	1,191.4	25,000	29,785,000
รวม			29,785,000

หมายเหตุ: ที่ดินกลุ่มที่ 2 เป็นที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โดยมิได้แบ่งแยก ซึ่งอยู่ระหว่างการขออนุญาตจัดสรรออกเป็นแปลงย่อย จำนวน 10 แปลง ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงทำการประเมินในลักษณะของที่ดินทั้งผืน โดยยังไม่มีการแบ่งเป็นแปลงย่อย ที่ดินกลุ่มที่ 2 ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้าออกเนื่องจากจตุการะจ่ายอมให้กับทรัพย์สินแล้ว

ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของ โครงการ เดอะปาร์ค ไซมิส จัดทำโดยพีชรสยาม

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภท ทรัพย์สิน	ที่ดินของโครงการ เดอะปาร์ค ไซมิส ราทอินทรา	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยรามอินทรา 64 (หมู่บ้านไซมิส บลอสซั่ม)	ซอยรามอินทรา 64 (หมู่บ้านไซมิส บลอสซั่ม)	ซอยรามอินทรา 64 (หมู่บ้านไซมิส บลอสซั่ม)	ซอยรามอินทรา 103/2 หมู่บ้านเอกนบุรี	ซอยหมู่บ้านวิสุทธา วิลล์
เนื้อที่	9-3-38.4 ไร่ (3,938.4 ตารางวา)	0-1-40 ไร่ (140 ตร.ว.)	0-2-00 ไร่ (200 ตร.ว.)	0-0-75 ไร่ (75 ตร.ว.)	0-1-47 ไร่ (147 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	รูปเหลี่ยมผืนผ้า	รูปเหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพสินทรัพย์	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอระดับ ถนน	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงเสมอระดับ ถนน	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงกว่าถนน 0.2 เมตร	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงกว่าถนน 0.2 เมตร	ปรับถมดินแล้ว ระดับสูงกว่าถนน 0.2 เมตร
หน้ากว้าง	8.00 เมตร	8.00 เมตร	32.00 เมตร	15.00 เมตร	22.00 เมตร
ลักษณะถนน/ ผิวจราจร		ภายในโครงการ/ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 12 เมตร	ภายในโครงการ/ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 12 เมตร	ทาง สาธารณประโยชน์/ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 12 เมตร	ทาง สาธารณประโยชน์/ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 12 เมตร
ราคาเสนอขาย	N/A	ขายรวม 6,300,000 บาท (45,000 บาท/ ตร.ว.)	ขายรวม 7,300,000 บาท (39,500 บาท/ ตร.ว.)	42,000 บาท/ตร.ว.	45,000 บาท/ตร.ว.
วันที่เสนอขาย	N/A	19 พฤศจิกายน 2558	19 ตุลาคม 2558	19 ตุลาคม 2558	19 ตุลาคม 2558

รายการ	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	N/A	ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สินเนื้อที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สินเนื้อที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินเนื้อที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สินเนื้อที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ของที่ดินโครงการเดอะพาร์ค ไซมิส รามอินทรา กลุ่มที่ 1 จัดทำโดยเพชรสยาม

เกณฑ์การให้คะแนนคุณภาพ (Rating Scale of Quality Score)	ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับความสำคัญ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	20%	6	6	7	7	6
การเข้าถึง/การคมนาคม	15%	7	7	8	8	6
ตำแหน่งที่ดิน	10%	7	7	8	8	5
รูปร่างและขนาดที่ดิน	10%	8	8	8	8	8
สภาพที่ดิน	10%	9	9	9	9	9
โครงสร้างพื้นฐาน	10%	6	6	9	9	5
สภาพแวดล้อม	10%	7	7	9	9	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	5	5	5	5	5
แนวโน้มความเจริญ	5%	4	4	5	5	4
คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก	100%	665	665	765	765	610

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
เนื้อที่ (ตารางวา)	140	200	75	147	60 ขึ้นไป
ราคาขาย/เสนอขาย (บาท/ตารางวา)	45,000	39,500	42,000	45,000	?????
ราคาต่อรอง (บาท)	-2,250	-1,975	-2,100	-2,250	?????
ราคาปรับแก้เบื้องต้น	42,750	37,525	39,900	42,750	?????

การหามูลค่าสุดท้ายโดยใช้อัตราส่วนผลต่างของคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9173	0.9173	0.7974	0.7974	1.0000
ราคาปรับแก้ตามอัตราส่วน	39,214	34,421	31,816	34,088	?????
อัตราส่วนความสำคัญที่เปรียบเทียบได้	29%	29%	21%	21%	100%

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
มูลค่าที่ปรับเทียบได้	11,372	9,982	6,681	7,159	35,194
	ปิดเศษ			35,000	บาท/ตารางวา

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ของที่ดิน โครงการ เดอะพาร์ค ไซมิส รามอินทรา กลุ่มที่ 2 จัดทำโดยเพชรสยาม

เกณฑ์การให้คะแนนคุณภาพ (Rating Scale of Quality Score)	ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับความสำคัญ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	20%	6	6	7	7	5
การเข้าถึง/การคมนาคม	15%	7	7	8	8	4
ตำแหน่งที่ดิน	10%	7	7	8	8	5
รูปร่างและขนาดที่ดิน	10%	8	8	8	8	3
สภาพที่ดิน	10%	9	9	9	9	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10%	6	6	9	9	4
สภาพแวดล้อม	10%	7	7	9	9	5
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	5	5	5	5	3
แนวโน้มความเจริญ	5%	4	4	5	5	4
คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก	100%	665	665	765	765	440

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
เนื้อที่ (ตารางวา)	140	200	75	147	-
ราคาขาย/เสนอขาย (บาท/ตารางวา)	45,000	39,500	42,000	45,000	?????
ราคาต่อรอง (บาท)	-2,250	-1,975	-2,100	-2,250	?????
ราคาปรับแก้เบื้องต้น	42,750	37,525	39,900	42,750	?????

การหามูลค่าสุดท้ายโดยใช้อัตราส่วนผลต่างของคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

รายละเอียด	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
เนื้อที่ (ตารางวา)	0.6617	0.6617	0.5752	0.5752	1.0000
ราคาขาย/เสนอขาย (บาท/ตารางวา)	28,286	24,829	22,949	24,588	?????
ราคาต่อรอง (บาท)	27%	27%	23%	23%	100%
ราคาปรับแก้เบื้องต้น	7,637	6,704	5,278	5,655	25,274
	ปิดเศษ			25,000	บาท/ตารางวา

สรุปผลการประเมินมูลค่าโครงการ เดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา

รายละเอียดการประเมิน	จำนวน (ตร.ว.)	มูลค่าประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมมูลค่าประเมิน (บาท)
ทรัพย์สินที่ประเมิน: ที่ดิน			
ที่ดิน: โฉนดที่ดิน 2 แปลง แบ่งเป็น 2 กลุ่ม			
กลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 2882 แบ่งขายที่ดินแปลงย่อย 25 แปลง เนื้อที่ขายรวม 4-3-33.5 ไร่ (1,933.5 ตารางวา)	1,933.5	35,000	67,672,500
รวมราคาประเมินที่ดิน กลุ่มที่ 1			
กลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 2883 เนื้อที่ขายรวม 2-0-55.2 ไร่ (855.2 ตารางวา)	1,191.4	25,000	29,785,000
รวมราคาประเมินที่ดิน กลุ่มที่ 2			
รวมมูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 + 2			97,457,500

หมายเหตุ: การประเมินราคาในครั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินได้มีการพัฒนาที่ดินโดยจัดทำสาธารณูปโภคต่างๆ และโฉนดที่ดินกลุ่ม 2 อยู่ระหว่างการแบ่งแปลงย่อย ทางผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จึงประเมินภายใต้สมมติฐานทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ โดยอ้างอิงการแบ่งแปลงและเนื้อที่ขายตามเอกสารที่ได้รับจากเจ้าของโครงการ

3.1.2. การประเมินมูลค่าโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะทำการประเมินความคุ้มค่าของเงินลงทุนจากการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่ได้มา โดยวิเคราะห์จากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดอิสระสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity: FCFE) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: EIRR) จากประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดจากการพัฒนา และจำหน่ายโครงการซอฟต์แวร์ เอกมัยชรามอินทรา โครงการรวิ วารี เชียงใหม่ โครงการเดอะ ปาร์ค ไซมิส รามอินทรา และโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้จะพิจารณาถึงความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องจากการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ โดยจะทำประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง (Net Operating Income) ซึ่งเป็นรายได้ก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ค่าเสื่อมราคา และภาษี (EBITDA) แล้วนำมาคิดมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม โดยที่อัตราคิดลดเป็นอัตราผลตอบแทนที่ครอบคลุมถึงต้นทุนทางการเงิน (Cost of Fund) และความเสี่ยง (Risk) ของการลงทุนในโครงการ

เนื่องจาก ในการประเมินมูลค่าโครงการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ เป็นการประมาณการจากกระแสเงินสดสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) อัตราคิดลดที่ที่ปรึกษาทางการเงินใช้ในครั้งนี้ คือ อัตราผลตอบแทนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Ke) เท่ากับร้อยละ 14.37 ต่อปี

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke)

$$Ke = Rf + b(Rm - Rf)$$

โดยที่

- Risk Free Rate (Rf) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 อยู่ที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี อัตราดังกล่าวเป็นอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สอดคล้องกับระยะเวลาในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Rm) ซึ่งจะกล่าวต่อไป อีกทั้งยังเป็นระยะเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลระยะสั้น (ที่มา www.thaibma.or.th)
- Beta (b) = ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นสามัญของบริษัท โดยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์และอัตราผลตอบแทนของหุ้นสามัญของบริษัทรายสัปดาห์ย้อนหลัง 3 ปี จนกระทั่งถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2558 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.8949 (ที่มา Bloomberg)
- Rm = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลระยะสั้น (อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรายเดือนย้อนหลัง 30 ปี จนกระทั่งถึงเดือนพฤศจิกายน 2558) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 15.59 ต่อปี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ บริษัท โดยอ้างอิงจากข้อมูลหรืออัตราส่วนทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงในอดีต และข้อมูลที่เปิดเผยมั่วไป ได้แก่ รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท การสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ โดยตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทยังคงดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่องภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน และไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญต่อการประกอบกิจการของบริษัท เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาความเหมาะสมของการได้มาซึ่งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าว

(ก) โครงการเดอะ ปาร์ค แอท ประชาชื่น

โครงการ เดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้นจำนวน 109 ห้อง ตั้งอยู่เลขที่ 11/1 ถ. ประชาชื่น ต. บางเขน อ. เมืองนนทบุรี จ. นนทบุรี เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้นจำนวน 110 ห้อง โดยทางพีพี แลนด์ ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2557 และได้ทำการขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจำนวน 37 ห้อง คงเหลือเพื่อโอน 73 ห้อง

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ประเมินความคุ้มค่าของเงินลงทุนในโครงการ เดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น มีดังนี้

ลำดับ	เลขที่	รายการ	สถานะ	ประมาณการขาย
1	ห้องเลขที่ 11/3 (2F01)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	ห้องตัวอย่าง	ธ.ค. 2560
2	ห้องเลขที่ 11/10 (2F08)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	จอง	ก.พ. 2559
3	ห้องเลขที่ 11/13 (2F11)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.20 ตารางเมตร	-	ก.พ. 2559
4	ห้องเลขที่ 11/18 (3F02)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	จอง	ก.พ. 2559
5	ห้องเลขที่ 11/25 (3F09)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	ก.พ. 2559

ลำดับ	เลขที่	รายการ	สถานะ	ประมาณการขาย
46	ห้องเลขที่ 11/76 (6F14)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	มิ.ย. 2560
47	ห้องเลขที่ 11/77 (6F15)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.20 ตารางเมตร	-	มิ.ย. 2560
48	ห้องเลขที่ 11/78 (6F16)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	จอง	ก.ย. 2559
49	ห้องเลขที่ 11/79 (7F02)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.23 ตารางเมตร	-	ก.พ. 2559
50	ห้องเลขที่ 11/80 (7F04)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	เม.ย. 2560
51	ห้องเลขที่ 11/81 (7F06)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	ก.ย. 2559
52	ห้องเลขที่ 11/83 (7F09)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	พ.ค. 2559
53	ห้องเลขที่ 11/85 (7F10)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	มิ.ย. 2559
54	ห้องเลขที่ 11/88 (7F11)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	มี.ค. 2559
55	ห้องเลขที่ 11/89 (7F12)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.20 ตารางเมตร	-	มิ.ย. 2559
56	ห้องเลขที่ 11/90 (7F13)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	มิ.ย. 2560
57	ห้องเลขที่ 11/91 (7F14)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.20 ตารางเมตร	-	ม.ค. 2560
58	ห้องเลขที่ 11/92 (7F15)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	เม.ย. 2560
59	ห้องเลขที่ 11/94 (8F02)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	ส.ค. 2559
60	ห้องเลขที่ 11/97 (8F03)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	ก.ค. 2560
61	ห้องเลขที่ 11/98 (8F04)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	ม.ค. 2560
62	ห้องเลขที่ 11/99 (8F05)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	ก.ย. 2559
63	ห้องเลขที่ 11/101 (8F06)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.07 ตารางเมตร	-	ม.ค. 2560
64	ห้องเลขที่ 11/102 (8F07)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 31.90 ตารางเมตร	-	ก.พ. 2560
65	ห้องเลขที่ 11/103 (8F08)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.41 ตารางเมตร	จอง	ก.พ. 2559
66	ห้องเลขที่ 11/104 (8F09)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	พ.ค. 2560
67	ห้องเลขที่ 11/105 (8F10)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.20 ตารางเมตร	-	เม.ย. 2559
68	ห้องเลขที่ 11/106 (8F11)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	ต.ค. 2559
69	ห้องเลขที่ 11/107 (8F12)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.10 ตารางเมตร	-	พ.ค. 2560
70	ห้องเลขที่ 11/108 (8F13)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	มิ.ย. 2560
71	ห้องเลขที่ 11/109 (8F14)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.10 ตารางเมตร	-	ธ.ค. 2559
72	ห้องเลขที่ 11/110 (8F15)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.16 ตารางเมตร	-	มี.ค. 2560
73	ห้องเลขที่ 11/111 (8F16)	ห้องชุดพักอาศัย แบบสแตนดาร์ด ขนาดพื้นที่ 32.23 ตารางเมตร	-	ก.ค. 2560
74	ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคเพิ่มเติม	ไม่มี	-	-
75	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ประมาณ 44,700 บาทต่อเดือน ประมาณการจากงบกำไรขาดทุนของโครงการที่จัดทำขึ้น โดย พี พี แลนด์ ตั้งแต่เดือนมกราคม – สิงหาคม 2558 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Costs) ประกอบด้วย เงินเดือนค่าจ้างพนักงาน ค่าสื่อโฆษณา และมีค่าส่งเสริมการขายร้อยละ 1 ของยอดขาย	บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เป็นผู้บริหาร	-
76	เงินกู้และดอกเบี้ย	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 จำนวน 70.42 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + 1.25 ชำระดอกเบี้ยพร้อมเงินต้นทุกๆ 3 เดือน มีจำนวนงวดคงเหลือ 7 งวด ดังนี้	บริษัทฯ และ/หรือ บริษัท	-

ลำดับ	เลขที่	รายการ	สถานะ	ประมาณการขาย
		<p>งวดที่ 1 ชำระวันที่ 31 มีนาคม 2559 จำนวน 11.5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดจำนวน 9.01 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 2.49 ล้านบาท</p> <p>งวดที่ 2 ชำระวันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 11.5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดจำนวน 10.19 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 1.31 ล้านบาท</p> <p>งวดที่ 3 ชำระวันที่ 30 กันยายน 2559 จำนวน 11.5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดจำนวน 10.41 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 1.09 ล้านบาท</p> <p>งวดที่ 4 ชำระวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 11.5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดจำนวน 10.63 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.87 ล้านบาท</p> <p>งวดที่ 5 ชำระวันที่ 31 มีนาคม 2560 จำนวน 11.5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดจำนวน 10.86 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.64 ล้านบาท</p> <p>งวดที่ 6 ชำระวันที่ 30 มิถุนายน 2560 จำนวน 11.5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดจำนวน 11.10 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.41 ล้านบาท</p> <p>งวดที่ 7 ชำระวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 จำนวน 8.28 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดจำนวน 8.23 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.06 ล้านบาท</p>	<p>ย่อย</p> <p>เป็นผู้ชำระ</p>	
77	ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 0.01 ภายในสิ้นเดือนเมษายน 2559 และร้อยละ 2 หลังจากสิ้นเดือนเมษายน 2559 (แบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย)	บริษัทฯ และ/หรือ	-
78	ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.3 ของราคาขาย	หรือ	-
79	อัตราภาษีนิติบุคคล	ร้อยละ 20 ของกำไร	บริษัทย่อย	-
			เป็นผู้ชำระ	
80	เงินจอง รับจากลูกค้า	บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะได้รับโอนเงินค่าจองซื้อจากลูกค้าจากผู้ขายสินทรัพย์ในส่วนของโครงการที่ได้มีการจองซื้อ/มัดจำจากลูกค้าจำนวน 7 ห้อง เป็นเงินทั้งสิ้น 0.02 ล้านบาท	-	-
81	อัตราคิดลด (Discount Rate)	14.37%	-	-

บริษัทฯ จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่นจำนวน 73 ห้อง ซึ่งในจำนวนนี้มีผู้ชำระเงินจองจำนวน 7 ห้อง เนื่องจากโครงการได้สร้างเสร็จแล้วจึงไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมนอกจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารโครงการ และค่าส่งเสริมการขาย บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยในฐานะผู้รับซื้อโครงการมีต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ตกลงกับบริษัท พีพี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2558 ในราคา 109.53 ล้านบาท และจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม (ในส่วนของเงินจอง การแบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย) ค่าภาษีนิติบุคคล ค่าอากรณีสแตมป์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งตกลงจะซื้อจะขายให้แก่ทางราชการแต่เพียงฝ่ายเดียว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ประมาณการค่าธรรมเนียม	จำนวน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมการโอน	2.10
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	4.72
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	3.77
รวมค่าธรรมเนียมและภาษีชำระให้แก่องค์กรราชการ	10.59

ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ของโครงการ เดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น สรุปได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ก.พ. 59	มี.ค. 59	เม.ย. 59	พ.ค. 59	มิ.ย. 59	ก.ค. 59	ส.ค. 59	ก.ย. 59	ต.ค. 59
กระแสเงินสดรับจากการขาย	21.14	9.64	7.85	7.85	5.97	5.87	5.97	5.97	5.87
รวมรายจ่าย	(0.95)	(0.45)	(0.38)	(0.53)	(0.42)	(0.41)	(0.42)	(0.42)	(0.42)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย และภาษี	20.19	9.19	7.47	7.32	5.55	5.46	5.55	5.55	5.45
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	(2.49)	0.00	0.00	(1.31)	0.00	0.00	(1.09)	0.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.80)	0.00	(0.29)	(0.26)	0.00	(0.19)	(0.20)	0.00	(0.19)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	19.39	6.70	7.18	7.06	4.24	5.27	5.35	4.46	5.26
ชำระคืนเงินต้น	0.00	(9.01)	0.00	0.00	(10.19)	0.00	0.00	(10.41)	0.00
กระแสเงินสดสุทธิ	19.39	(2.31)	7.18	7.06	(5.95)	5.27	5.35	(5.95)	5.26
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ-สุทธิ	19.16	(2.25)	6.93	6.73	(5.61)	4.90	4.92	(5.41)	4.72

(หน่วย: ล้านบาท)	พ.ย.-59	ธ.ค.-59	ม.ค.-60	ก.พ.-60	มี.ค.-60	เม.ย.-60	พ.ค.-60	มิ.ย.-60	ก.ค.-60	รวม
กระแสเงินสดรับจากการขาย	6.23	5.97	5.97	5.97	5.88	6.00	7.74	11.64	11.64	143.16
รวมรายจ่าย	(0.43)	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.55)	(0.80)	(0.79)	(9.07)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย และภาษี	5.80	5.55	5.55	5.55	5.46	5.58	7.19	10.84	10.85	134.10
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	(0.87)	0.00	0.00	(0.64)	0.00	0.00	(0.41)	(0.06)	(6.86)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.21)	(0.02)	(0.20)	(0.20)	(0.06)	(0.20)	(0.26)	(0.31)	(0.38)	(3.77)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	5.59	4.66	5.35	5.35	4.75	5.38	6.94	10.12	10.42	123.46
ชำระคืนเงินต้น	0.00	(10.63)	0.00	0.00	(10.86)	0.00	0.00	(11.09)	(8.23)	(70.42)
กระแสเงินสดสุทธิ	5.59	(5.97)	5.35	5.35	(6.10)	5.38	6.94	(0.97)	2.19	53.04
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ-สุทธิ	4.96	(5.24)	4.64	4.59	(5.17)	4.50	5.73	(0.79)	1.77	49.08
ราคาจะซื้อจะขาย										109.53
หัก: ส่วนที่เป็นหนี้สินของโครงการ										(70.42)
ค่าซื้อโครงการชำระโดยเงินสด										(39.11)
รับโอนเงินมัดจำจากลูกค้า										0.02
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ										(39.09)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ - สุทธิ										49.08
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ										(39.09)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ										9.99

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น: EIRR (ร้อยละ)	64.04%
ระยะเวลาคืนทุน (เดือน)	11.8

ในการประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น หากพิจารณาเทียบกับรายได้จากการขายโครงการซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าจองสิทธิ์แล้วจำนวน 7 ห้อง จากทั้งสิ้นจำนวน 73 ห้อง ซึ่งผู้จองซื้ออยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานการขายโครงการจากข้อมูลการขายในอดีตและการประเมินโดยผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งได้ประมาณการไว้ว่าโครงการจะขายและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนที่เหลือได้หมดภายในเดือนกรกฎาคม 2560 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการวางแผนการตลาด และการส่งเสริมการขายที่มากขึ้น เช่นกำหนดให้มีการจ่ายค่าส่งเสริมการขาย (Incentive) ในอัตราร้อยละ 1 ของยอดขายให้แก่พนักงานเพื่อเป็นการกระตุ้นการขาย การโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ ใบบลิว ป้ายโฆษณา และการออกบูธตามห้างสรรพสินค้าและงานแสดงอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีได้มีนโยบายที่จะขึ้นราคาห้องชุด ซึ่งหากพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการข้างเคียง จะเห็นได้ว่าโครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น มีราคาขายเฉลี่ย 61,000 บาท/ตร.ม. ซึ่งเป็นราคาที่ค่อนข้างต่ำกว่าโครงการข้างเคียงที่มีราคาเฉลี่ยประมาณ 71,900 บาทต่อตารางเมตร (พิจารณตารางเปรียบเทียบโครงการหน้า 35 จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ) ดังนั้น เมื่อการขายเสร็จสิ้นจะส่งผลให้เกิดรายได้รวมจากการขายโครงการจำนวน 143.18 ล้านบาทประกอบด้วยรายได้เงินสดรับจากการขายจำนวน 143.16 ล้านบาท และรับโอนเงินจองสิทธิ์ที่ลูกค้าจำนวน 7 ห้องชำระไว้จำนวน 0.02 ล้านบาท โครงการมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ 49.08 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนการได้มาซึ่งโครงการส่วนที่เป็นเงินสดสุทธิจำนวน 39.09 ล้านบาทแล้วจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจำนวน 9.99 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 64.04 ต่อปี ในขณะที่โครงการจะคืนทุนในระยะเวลาประมาณ 12 เดือน

(ข) โครงการหอพักเอ็กมัย-รามอินทรา

โครงการหอพัก เริ่มเปิดการขายเมื่อเดือนเมษายน 2557 เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 5 ชั้น ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานหรือที่นิยมเรียกว่าโฮมออฟฟิศ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 804.1 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่อาคารเพื่อขาย 620.9 ตารางวา และพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค 183.2 ตารางวา ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 5 ชั้น จำนวน 2 หน่วย และบ้านแฝด 5 ชั้น จำนวน 11 หน่วย ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค โครงการตั้งอยู่ระหว่างซอยลาดพร้าว 71 และซอยลาดพร้าว 73 ซึ่งติดถนนคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีความกว้าง 18 เมตร และ 6 เมตรตามลำดับ และอยู่ห่างจากถนนลาดพร้าวประมาณ 450 เมตร ปัจจุบันโครงการมีผู้จองและชำระเงินมัดจำแล้วบางส่วนจำนวน 8 หลัง และอยู่ระหว่างการรอโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จองซื้อ

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ประเมินความคุ้มค่าของเงินลงทุนในโครงการหอพักเอ็กมัย-รามอินทรา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการขาย
1	บ้านเดี่ยว 5 ชั้น AA-1	พื้นที่ใช้สอยทั่วไป 520.94 ตร.ม. พร้อมทั้งจอดรถขนาด 31.30 ตร.ม. บนที่ดิน 57.2 ตร.ว. พร้อมลิฟท์โดยสารขนาด 630 กก. จำนวน 1 ชุด	จอง/มัดจำ	มี.ค. 59
2	บ้านแฝด 5 ชั้น A-2	พื้นที่ใช้สอยทั่วไป 500.54 ตร.ม. พร้อมทั้งจอดรถขนาด 26.31 ตร.ม. บนที่ดิน 45.3 ตร.ว. พร้อมลิฟท์โดยสารขนาด 630 กก. จำนวน 1 ชุด	จอง/มัดจำ	เม.ย. 59
3	บ้านแฝด 5 ชั้น A-3			
4	บ้านแฝด 5 ชั้น A-4		-	พ.ค. 59

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการ ขาย
5	บ้านแฝด 5 ชั้น A-5	พื้นที่ใช้สอยทั่วไป 500.54 ตร.ม. พร้อมทั้งจอร์จขนาด 26.31 ตร.ม.	-	มิ.ย. 59
6	บ้านแฝด 5 ชั้น A-6	บนที่ดิน 45.3 ตร.ว. พร้อมลิฟท์โดยสารขนาด 630 กก. จำนวน 1 ชุด	-	ก.ค. 59
7	บ้านแฝด 5 ชั้น A-7	พื้นที่ใช้สอยทั่วไป 500.54 ตร.ม. พร้อมทั้งจอร์จขนาด 26.31 ตร.ม. บนที่ดิน 45.9 ตร.ว. พร้อมลิฟท์โดยสารขนาด 630 กก. จำนวน 1 ชุด	-	ส.ค. 59
8	บ้านแฝด 5 ชั้น A-8	พื้นที่ใช้สอยทั่วไป 500.54 ตร.ม. พร้อมทั้งจอร์จขนาด 26.31 ตร.ม. บนที่ดิน 48.0 ตร.ว. พร้อมลิฟท์โดยสารขนาด 630 กก. จำนวน 1 ชุด	จอง	ส.ค. 59
9	บ้านแฝด 5 ชั้น A-9	พื้นที่ใช้สอยทั่วไป 500.54 ตร.ม. พร้อมทั้งจอร์จขนาด 26.31 ตร.ม.	จอง	ส.ค. 59
10	บ้านแฝด 5 ชั้น A-10	บนที่ดิน 45.2 ตร.ว. พร้อมลิฟท์โดยสารขนาด 630 กก. จำนวน 1 ชุด	-	ส.ค. 59
11	บ้านแฝด 5 ชั้น A-12	พื้นที่ใช้สอยทั่วไป 500.54 ตร.ม. พร้อมทั้งจอร์จขนาด 26.31 ตร.ม.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 59
12	บ้านแฝด 5 ชั้น A-13	บนที่ดิน 45.1 ตร.ว. พร้อมลิฟท์โดยสารขนาด 630 กก. จำนวน 1 ชุด		
13	บ้านเดี่ยว 5 ชั้น A-14	พื้นที่ใช้สอยทั่วไป 520.94 ตร.ม. พร้อมทั้งจอร์จขนาด 31.30 ตร.ม. บนที่ดิน 63.1 ตร.ว. พร้อมลิฟท์โดยสารขนาด 630 กก. จำนวน 1 ชุด	จอง/มัดจำ	มี.ค. 59
14	ค่าก่อสร้างอาคาร เพิ่มเติม	61,740,173 บาท		
15	ค่าก่อสร้างสาขานุป โภคเพิ่มเติม	9,873,941 บาท		
16	ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	ประมาณ 333,000 บาทต่อเดือน ประมาณการจากงบกำไรขาดทุน ของโครงการที่จัดทำขึ้นโดย พี ที แลนด์ ตั้งแต่เดือนมกราคม – สิงหาคม 2558 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Costs) ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าจ้างพนักงาน ค่าเช่าอาคารชั่วคราว ค่า รักษาความปลอดภัย เป็นต้น	บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เป็นผู้ชำระ	-
17	ค่าธรรมเนียมการ โอน	ร้อยละ 0.01 ภายในสิ้นเดือนเมษายน 2559 และร้อยละ 2 ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2559 เป็นต้นไป (แบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย)		
18	ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.3 ของราคาขาย		
19	เงินกู้และดอกเบี้ย	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 จำนวน 78.53 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR +1.25 ชำระดอกเบี้ยพร้อมเงินต้นทุกๆ 3 เดือน คงเหลือ 3 งวด ดังนี้ <u>งวดที่ 1</u> ชำระวันที่ 31 มีนาคม 2559 จำนวน 27.64 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินต้นจำนวน 25.41 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 2.22 ล้านบาท <u>งวดที่ 2</u> ชำระวันที่ 31 มิถุนายน 2559 จำนวน 27.64 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 26.13 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 1.50 ล้าน บาท <u>งวดที่ 3</u> ชำระวันที่ 31 สิงหาคม 2559 จำนวน 27.64 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 26.87 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.76 ล้าน บาท	บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เป็นผู้ชำระ	-
20	เงินมัดจำ/โอน รับ จากลูกค้า	บริษัทย่อย จะได้รับ โอนเงินค่าจองซื้อ/มัดจำจากลูกค้าจากผู้ขาย สินทรัพย์ในส่วนของโครงการที่ได้มีการจองซื้อ/มัดจำจากลูกค้า จำนวน 8 ราย เป็นเงินทั้งสิ้น 21.8 ล้านบาท	-	-
21	อัตราภาษีนิติบุคคล	ร้อยละ 20 ของกำไร	-	-

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการ ขาย
22	อัตราคิดลด (Discount Rate)	14.37%	-	-

เนื่องจากโครงการ ฮอฟฟี่ ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยในฐานะผู้รับซื้อโครงการจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากโครงการเพื่อก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภคต่อให้แล้วเสร็จ และมีต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ตกลงกับบริษัท พีพี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2558 ในราคา 169.31 ล้านบาท โดยบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม (ในส่วนของที่เหลือจากการแบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย) ค่าภาษีนิติบุคคล ค่าธรรมเนียมแสตมป์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ในการจดทะเบียน โฉนดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งตกลงจะซื้อจะขายให้แก่ทางราชการแต่เพียงฝ่ายเดียว ซึ่งสามารถสรุปค่าใช้จ่ายราชการได้ดังนี้

ประมาณการค่าธรรมเนียม	จำนวน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมการโอน	1.78
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	10.72
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	18.14
รวมค่าธรรมเนียมและภาษีชำระให้แก่ทางราชการ	30.64

ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ของโครงการ ฮอฟฟี่ สรุปได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ก.พ. 59	มี.ค. 59	เม.ย. 59	พ.ค. 59	มิ.ย. 59	ก.ค. 59	ส.ค. 59	รวม
กระแสเงินสดรับจากการขาย	50.60	54.70	42.50	27.40	27.40	27.40	94.70	324.70
รวมรายจ่าย	(10.98)	(17.37)	(7.40)	(7.74)	(7.02)	(7.35)	(28.62)	(86.48)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย และภาษี	39.62	37.33	35.10	19.66	20.38	20.05	66.08	238.22
ดอกเบี้ยจ่าย	-	(2.22)	-	-	(1.50)	-	(0.76)	(4.49)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(2.98)	(3.63)	(3.38)	(1.32)	(1.46)	(1.76)	(3.61)	(18.14)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	36.63	31.48	31.72	18.34	17.42	18.29	61.70	215.59
ชำระคืนเงินต้น	(0.11)	(25.41)	-	-	(26.13)	-	(26.87)	(78.53)
กระแสเงินสดสุทธิ	36.53	6.07	31.72	18.34	(8.71)	18.29	34.83	137.06
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ-สุทธิ	36.09	5.92	30.61	17.49	(8.21)	17.03	32.05	130.98
ราคาจะซื้อจะขาย								169.31
หัก: ส่วนที่เป็นหนี้สินของโครงการ								(78.53)
ค่าซื้อโครงการชำระโดยเงินสด								(90.78)
รับโอนเงินมัดจำจากลูกค้า								21.80
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ								(68.98)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ - สุทธิ								130.98
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ								(68.98)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ								62.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น: EIRR (ร้อยละ)								277.15
ระยะเวลาคืนทุน (เดือน)								2.8

ในการประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานที่ว่ามีการมีลงทุนการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จในงบประมาณที่ประมาณการโดยวิศวกรโครงการจำนวน 71.61 ล้าน

บาท หากพิจารณาเทียบกับรายได้จากการขายโครงการซึ่งปัจจุบันมีผู้เข้าจองสิทธิ์และชำระเงินมัดจำบางส่วนแล้วจำนวน 8 หลังจากทั้งหมด 13 หลัง และผู้บริหารประเมินว่าโครงการจะขายและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ซื้อได้หมดภายในเดือนสิงหาคม 2559 ซึ่งจะก่อให้เกิดรายได้รวมจากการขายโครงการจำนวน 346.50 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดรับจากการขายจำนวน 324.70 ล้านบาท และรับโอนค่าจอง/มัดจำที่ลูกค้าจำนวน 8 หลังชำระไว้ล่วงหน้าจำนวน 21.8 ล้านบาท โดยที่ บริษัทย่อย ต้องชำระเงินสดสุทธิให้แก่ผู้ขายสินทรัพย์จำนวน 68.98 ล้านบาท และมีภาระหนี้สินของโครงการรับโอนมาจำนวน 78.53 ล้านบาท

จากการจัดทำประมาณการข้างต้น โครงการซอฟต์แวร์ก่อให้เกิดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิจากการขายจำนวน 130.98 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนการได้มาซึ่งโครงการส่วนที่เป็นเงินสดสุทธิจำนวน 68.98 ล้านบาทแล้วโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจำนวน 62.00 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 277.15 ต่อปี ในขณะที่โครงการจะคืนทุนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

(ค) โครงการรวี วารี เรสซิเด้นซ์

โครงการรวี วารี เรสซิเด้นซ์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้นจำนวน 109 ยูนิต ตั้งอยู่เลขที่ 15 ถนนนิมมานเหมินท์ 15 ต. สุขเทพ อ. เมือง จ. เชียงใหม่ โครงการรวี วารี เรสซิเด้นซ์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้นก่อสร้างเสร็จแล้ว เริ่มเปิดขายเมื่อเดือนมกราคม 2555 และในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัท พีพี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้เข้าซื้อห้องชุดจากผู้ประกอบการเดิมจำนวน 51 ห้อง และได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวเมื่อเดือนกันยายน 2557 ในช่วงระยะเวลาประมาณ 1 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ประกอบการเดิม พีพี แลนด์ได้ทำการขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจำนวน 22 ห้อง คงเหลือห้องชุดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ จำนวน 29 ห้อง

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ประเมินความคุ้มค่าของเงินลงทุนในโครงการรวี วารี เรสซิเด้นซ์ มีดังนี้

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการขาย
1	ห้องเลขที่ 201	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 76.26 ตารางเมตร	-	มี.ค. 2559
2	ห้องเลขที่ 204	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 45.02 ตารางเมตร	-	เม.ย. 2559
3	ห้องเลขที่ 205	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 44.49 ตารางเมตร	-	พ.ค. 2559
4	ห้องเลขที่ 209	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 67.56 ตารางเมตร	-	มิ.ย. 2559
5	ห้องเลขที่ 210	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.83 ตารางเมตร	-	ธ.ค. 2559
6	ห้องเลขที่ 211	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ก.ค. 2560
7	ห้องเลขที่ 213	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ต.ค. 2559
8	ห้องเลขที่ 214	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ก.ค. 2559
9	ห้องเลขที่ 215	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ส.ค. 2559
10	ห้องเลขที่ 216	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ก.ค. 2560
11	ห้องเลขที่ 218	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 71.36 ตารางเมตร	-	พ.ค. 2560
12	ห้องเลขที่ 301	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 76.26 ตารางเมตร	-	ธ.ค. 2559
13	ห้องเลขที่ 305	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 44.49 ตารางเมตร	-	เม.ย. 2559

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการ ขาย
14	ห้องเลขที่ 308	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 72.35 ตารางเมตร	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
15	ห้องเลขที่ 311	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ก.พ. 2559
16	ห้องเลขที่ 312	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ม.ค. 2560
17	ห้องเลขที่ 313	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ก.พ. 2560
18	ห้องเลขที่ 314	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	มี.ค. 2560
19	ห้องเลขที่ 315	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	ก.พ. 2559
20	ห้องเลขที่ 316	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 40.94 ตารางเมตร	-	เม.ย. 2560
22	ห้องเลขที่ 318	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 71.36 ตารางเมตร	-	มี.ย. 2560
23	ห้องเลขที่ 402	ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 68.99 ตารางเมตร	-	ก.ย. 2559
24	ห้องเลขที่ 403	ห้องชุดพักอาศัยแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ 53.81 ตารางเมตร	-	มี.ค. 2559
25	ห้องเลขที่ 413	ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 72.48 ตารางเมตร	-	มี.ย. 2560
26	ห้องเลขที่ 502	ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 68.99 ตารางเมตร	-	พ.ย. 2559
27	ห้องเลขที่ 505	ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 71.79 ตารางเมตร	-	มี.ย. 2560
28	ห้องเลขที่ 506	ห้องชุดพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 100.58 ตารางเมตร	-	ธ.ค. 2559
29	ห้องเลขที่ 513	ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 72.48 ตารางเมตร	-	เม.ย. 2559
30	ห้องเลขที่ 614	ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 72.48 ตารางเมตร	-	ก.ค. 2560
31	ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	ประมาณ 53,000 บาทต่อเดือน ประมาณการจากงบกำไรขาดทุนของ โครงการที่จัดทำขึ้น โดย พี ที แลนด์ ตั้งแต่เดือนมกราคม – สิงหาคม 2558 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Costs) ประกอบด้วย เงินเดือนค่าจ้างพนักงาน ค่าเบี้ยประกัน และค่าส่งเสริมการขายร้อยละ 1 ของยอดขาย เป็นต้น	บริษัทฯและ/ หรือบริษัท ย่อยเป็นผู้ ชำระ	-
32	ค่าธรรมเนียมการ โอน	ร้อยละ 0.01 ภายในสิ้นเดือนเมษายน 2559 และร้อยละ ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2559 (แบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย)		-
33	ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.3 ของราคาขาย		-

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการ ขาย
34	เงินกู้และดอกเบี้ย	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 จำนวน 29.96 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + 1.25% ชำระดอกเบี้ยพร้อมเงินต้นทุกๆ 3 เดือน คงเหลือ 7 งวด ดังนี้ <u>งวดที่ 1</u> ชำระวันที่ 31 มีนาคม 2559 จำนวน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 3.96 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 1.04 ล้านบาท <u>งวดที่ 2</u> ชำระวันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 4.46 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.54 ล้านบาท <u>งวดที่ 3</u> ชำระวันที่ 30 กันยายน 2559 จำนวน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 4.55 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.45 ล้านบาท <u>งวดที่ 4</u> ชำระวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 4.65 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.35 ล้านบาท <u>งวดที่ 5</u> ชำระวันที่ 31 มีนาคม 2560 จำนวน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 4.75 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.25 ล้านบาท <u>งวดที่ 6</u> ชำระวันที่ 30 มิถุนายน 2560 จำนวน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 4.85 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.15 ล้านบาท <u>งวดที่ 7</u> ชำระวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 จำนวน 2.30 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 2.29 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 0.10 ล้านบาท	บริษัทฯและ/ หรือบริษัท ย่อยเป็นผู้ ชำระ	-
35	เงินมัดจำ/โอน รับ จากลูกค้า	บริษัทย่อย จะได้รับ โอนเงินค่าจองซื้อ/มัดจำจากลูกค้าจากผู้ขาย สินทรัพย์ในส่วนของโครงการที่ได้มีการจองซื้อ/มัดจำจากลูกค้า จำนวน 1 ราย เป็นเงินทั้งสิ้น 0.25 ล้านบาท	-	-
36	อัตรากำยีนิตินुकคค	ร้อยละ 20 ของกำไร	บริษัทฯและ/ หรือบริษัท ย่อยเป็นผู้ ชำระ	-
37	อัตราคัดลด (Discount Rate)	14.37%	-	-

ห้องชุดพักอาศัยของโครงการวี วารี เรสซิเดนซ์ มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 69,900 บาทต่อตารางเมตร โดยสามารถแจกแจงราคาขายเฉลี่ยได้ดังนี้

	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	ชั้น 5	ชั้น 6
ราคาขายเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	68,700	69,700	70,000	71,600	72,000

เนื่องจากโครงการได้สร้างเสร็จแล้วจึงไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติม นอกจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารโครงการ เช่นค่าส่งเสริมการขาย และเงินเดือนค่าจ้างพนักงาน เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยในฐานะผู้รับซื้อโครงการจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ และมีต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ตกลงกับบริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2558 ในราคา 87.78 ล้านบาท โดยบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีนิติบุคคล ค่าอากรณีสแตมป์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะในการจดทะเบียน โฉนดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งตกลงจะซื้อจะขายให้แก่ทางราชการแต่เพียงฝ่ายเดียว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ประมาณการค่าธรรมเนียม	จำนวน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมการโอน	0.86
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.73
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	3.72
รวมค่าธรรมเนียมและภาษีชำระให้แก่ทางราชการ	6.81

ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ของโครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์ สรุปลงได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ก.พ. 59	มี.ค. 59	เม.ย. 59	พ.ค. 59	มิ.ย. 59	ก.ค. 59	ส.ค. 59	ก.ย. 59	ต.ค. 59
กระแสเงินสดรับจากการขาย	11.89	8.90	10.88	3.03	4.73	2.78	2.78	4.83	3.18
รวมรายจ่าย	(0.24)	(0.35)	(0.36)	(0.15)	(0.26)	(0.17)	(0.17)	(0.26)	(0.17)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย และภาษี	11.65	8.55	10.52	2.87	4.47	2.61	2.61	4.57	3.01
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	(1.04)	0.00	0.00	(0.54)	0.00	0.00	(0.45)	0.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.51)	(0.14)	(0.44)	(0.11)	(0.06)	(0.10)	(0.10)	(0.08)	(0.11)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	11.15	7.37	10.08	2.76	3.87	2.52	2.52	4.04	2.90
ชำระคืนเงินต้น	(0.04)	(3.96)	0.00	0.00	(4.46)	0.00	0.00	(4.55)	0.00
กระแสเงินสดสุทธิ	11.11	3.41	10.08	2.76	(0.59)	2.52	2.52	(0.52)	2.90
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ-สุทธิ	10.97	3.33	9.73	2.63	(0.55)	2.34	2.31	(0.47)	2.60

(หน่วย: ล้านบาท)	พ.ย. 59	ธ.ค. 59	ม.ค. 60	ก.พ. 60	มี.ค. 60	เม.ย. 60	พ.ค. 60	มิ.ย. 60	ก.ค. 60	รวม
กระแสเงินสดรับจากการขาย	4.90	15.13	2.82	2.62	2.62	3.02	5.40	14.77	10.19	114.19
รวมรายจ่าย	(0.26)	(0.72)	(0.18)	(0.18)	(0.18)	(0.18)	(0.50)	(0.71)	(0.52)	(5.56)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย และภาษี	4.63	14.41	2.65	2.45	2.45	2.85	4.89	14.06	9.67	108.93
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	(0.35)	0.00	0.00	(0.15)	0.00	0.00	0.00	(0.02)	(2.55)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.18)	(0.49)	(0.10)	(0.09)	(0.06)	(0.11)	(0.15)	(0.55)	(0.37)	(3.72)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	4.46	13.57	2.55	2.36	2.24	2.74	4.74	13.51	9.28	102.66
ชำระคืนเงินต้น	0.00	(4.65)	0.00	0.00	(4.75)	0.00	0.00	(4.85)	(2.71)	(29.96)
กระแสเงินสดสุทธิ	4.46	8.92	2.55	2.36	(2.51)	2.74	4.74	8.66	6.57	72.69
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ-สุทธิ	3.96	7.83	2.21	2.02	(2.12)	2.29	3.92	7.08	5.30	65.40
ราคาจะซื้อจะขาย										87.78
หัก: ส่วนที่เป็นหนี้สินของโครงการ										(29.96)
ค่าซื้อโครงการชำระโดยเงินสด										(57.82)
รับโอนเงินมัดจำจากลูกค้า										0.25
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ										(57.57)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ - สุทธิ										65.40
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ										(57.57)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิจากโครงการ										7.83
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้อื้อหุ้น: EIRR (ร้อยละ)										33.02%

(หน่วย: ล้านบาท)	พ.ย. 59	ธ.ค. 59	ม.ค. 60	ก.พ. 60	มี.ค. 60	เม.ย. 60	พ.ค. 60	มิ.ย. 60	ก.ค. 60	รวม
ระยะเวลาคืนทุน (เดือน)										15.9

ในการประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานที่ว่า โครงการไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมเนื่องจากโครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์ นั้นสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งปัจจุบันมีผู้เข้าจอง สิทธิและชำระเงินมัดจำแล้วจำนวน 1 ห้อง จากทั้งสิ้นจำนวน 29 ห้อง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานการขาย โครงการจากข้อมูลการขายในอดีตและการประเมินโดยผู้บริหารของบริษัทฯ ไว้ว่าโครงการจะขายและทยอยโอน กรรมสิทธิ์ในส่วนที่เหลือได้หมดภายในเดือนกรกฎาคม 2560 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการวางแผนการตลาด และการ ส่งเสริมการขายที่มากขึ้น เช่นมีการจ่ายค่าส่งเสริมการขายให้แก่พนักงานในอัตราร้อยละ 1 ของยอดขาย เพื่อเป็นการ กระตุ้นการขาย การโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ ไปบลิว ป้ายโฆษณา และการออกบูธตามห้างสรรพสินค้าและงานแสดง อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ นอกจากนั้นบริษัทฯ เห็นว่าโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดีบนถนนนิมมานเหมินท์ ซึ่งอาคารชุดพัก อาศัยที่สร้างใหม่ในบริเวณนั้นจะมีราคาที่สูงขึ้นในขณะที่บริษัทฯ จะยังคงไว้ซึ่งราคาเดิม เมื่อเสร็จสิ้นการขายโครงการ จะก่อให้เกิดรายได้รวมจากการขายโครงการจำนวน 114.74 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดรับจากการขายจำนวน 114.49 ล้านบาท และรับโอนค่าจอง/มัดจำที่ลูกค้าจำนวน 1 ห้องชำระไว้ล่วงหน้าจำนวน 0.25 ล้านบาท โดยที่ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องชำระเงินสดสุทธิให้แก่ผู้ขายสินทรัพย์จำนวน 57.57 ล้านบาท และมีภาระหนี้สินของโครงการ รับโอนมาจำนวน 29.96 ล้านบาท

จากการจัดทำประมาณการข้างต้น โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์ ก่อให้เกิดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิ จากการขายจำนวน มี 65.40 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนการได้มาซึ่งโครงการส่วนที่เป็นเงินสดสุทธิจำนวน 57.57 ล้านบาท แล้วจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจำนวน 7.83 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 33.02 ต่อปี ในขณะที่โครงการจะคืนทุนประมาณ 16 เดือน

(ง) โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส

โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่อขาย ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยแบบปลูก สร้างเอง พัฒนาและขายโดยบริษัท ไซมิส รามอินทรา ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ พีพี แลนด์ เริ่มเปิดขายที่ดินจัดสรรเมื่อ เดือนกันยายน 2558 ตั้งอยู่ในซอยรามอินทรา 64 (หมู่บ้านไซมิส บลอสซุ่ม) ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขต คันนายาว กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บนเนื้อที่รวม 9-3-38.4 ไร่ (3,938.4 ตารางวา) ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มที่ 1 มีเนื้อที่ 6-3-47 ไร่ (2,747 ตารางวา) แบ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับการจัดสรรแล้วจำนวน 25 แปลง และกลุ่มที่ 2 มีเนื้อที่ 2-3-91.4 ไร่ (1,191.4 ตารางวา) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจัดสรรจากทางราชการเพื่อแบ่งขายที่ดินแปลงย่อยจำนวน 10 แปลง ซึ่งจะ จัดสรรแล้วเสร็จภายในและสามารถขาย/โอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2559 เป็นต้นไป ปัจจุบันโครงการอยู่ ระหว่างการก่อสร้างอาคารรูปโฉมต่างๆ ในโครงการ และมีผู้จองและชำระเงินมัดจำบางส่วนแล้วจำนวน 13 แปลง

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ประเมินความคุ้มค่าของเงินลงทุนในโครงการ เดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการ ขาย
ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 2822 ราคาขายเฉลี่ย 34,100 บาทต่อตารางเมตร				
1	ที่ดินแปลงเลขที่ S-1	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 74.70 ตร.ว.	-	มี.ค. 2559

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการ ขาย
2	ที่ดินแปลงเลขที่ S-2	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 80.20 ตร.ว.	-	พ.ค. 2559
3	ที่ดินแปลงเลขที่ S-3	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 80.50 ตร.ว.	-	มิ.ย. 2559
4	ที่ดินแปลงเลขที่ S-4	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 80.10 ตร.ว.	-	มิ.ย. 2559
5	ที่ดินแปลงเลขที่ S-5	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 83.20 ตร.ว.	-	มี.ค. 2559
6	ที่ดินแปลงเลขที่ S-6	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 135.30 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
7	ที่ดินแปลงเลขที่ S-7	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 96.30 ตร.ว.	-	มี.ค. 2559
8	ที่ดินแปลงเลขที่ S-8	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 106.30 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
9	ที่ดินแปลงเลขที่ S-9	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 68.90 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
10	ที่ดินแปลงเลขที่ S-10	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 94.50 ตร.ว.	-	เม.ย. 2559
11	ที่ดินแปลงเลขที่ S-11	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 90.50 ตร.ว.	-	ก.ค. 2559
12	ที่ดินแปลงเลขที่ S-12	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 83.00 ตร.ว.	-	ก.ค. 2559
13	ที่ดินแปลงเลขที่ S-13	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 75.40 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
14	ที่ดินแปลงเลขที่ S-14	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 65.40 ตร.ว.	-	เม.ย. 2559
15	ที่ดินแปลงเลขที่ S-15	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 57.70 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
16	ที่ดินแปลงเลขที่ S-16	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 52.50 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
17	ที่ดินแปลงเลขที่ S-17	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 112.10 ตร.ว.	-	ก.พ. 2559
18	ที่ดินแปลงเลขที่ S-18	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 59.50 ตร.ว.	-	ก.พ. 2559
19	ที่ดินแปลงเลขที่ S-19	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 61.60 ตร.ว.	-	พ.ค. 2559
20	ที่ดินแปลงเลขที่ S-20	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 63.40 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	มิ.ย. 2559
21	ที่ดินแปลงเลขที่ S-21	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 62.60 ตร.ว.	-	มี.ค. 2559
22	ที่ดินแปลงเลขที่ S-22	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 61.70 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	พ.ค. 2559
23	ที่ดินแปลงเลขที่ S-23	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 60.90 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
24	ที่ดินแปลงเลขที่ S-24	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 60.40 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
25	ที่ดินแปลงเลขที่ S-25	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 66.80 ตร.ว.	จอง/มัดจำ	ก.พ. 2559
ที่ดินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 2823 ราคาขายเฉลี่ย 34,100 บาทต่อตารางเมตร				
26	ที่ดินแปลงเลขที่ S-26	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 79.30 ตร.ว.	จอง	ก.ค. 2559
27	ที่ดินแปลงเลขที่ S-27	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 74.80 ตร.ว.	-	ส.ค. 2559
28	ที่ดินแปลงเลขที่ S-28	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 81.80 ตร.ว.	-	ส.ค. 2559
29	ที่ดินแปลงเลขที่ S-29	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 73.50 ตร.ว.	-	ก.ย. 2559
30	ที่ดินแปลงเลขที่ S-30	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 78.40 ตร.ว.	-	ก.ย. 2559
31	ที่ดินแปลงเลขที่ S-31	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 83.30 ตร.ว.	-	ต.ค. 2559
32	ที่ดินแปลงเลขที่ S-32	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 86.80 ตร.ว.	-	ก.ย. 2559
33	ที่ดินแปลงเลขที่ S-33	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 81.80 ตร.ว.	-	ต.ค. 2559
34	ที่ดินแปลงเลขที่ S-34	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 86.60 ตร.ว.	-	ต.ค. 2559
35	ที่ดินแปลงเลขที่ S-35	ที่ดินเปล่ารอจัดสรรขนาด 128.90 ตร.ว.	-	ส.ค. 2559
36	ค่าก่อสร้างสาขานุปโยค	4,570,000 บาท	บริษัทฯ	-
37	ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร	เฉลี่ยประมาณ 100,595 บาทต่อเดือน ประมาณการจากงบ กำไรขาดทุนของโครงการที่จัดทำขึ้นโดย พี พี แลนด์ ตั้งแต่ เดือนมกราคม – สิงหาคม 2558 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ชำระ	และ/หรือ บริษัทย่อย เป็นผู้ชำระ	-

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สถานะ	ประมาณการ ขาย
		ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Costs) ประกอบด้วย เงินเดือนค่าจ้างพนักงานและ ค่าสิ่งพิมพ์โฆษณา		
38	รับ โอนเงินค้ำมัดจำเงินโอน	บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย จะได้รับ โอนเงินค้ำจองซื้อ/มัดจำจากลูกค้าจากผู้ขายสินทรัพย์ในส่วนของ โครงการที่ได้มีการจองซื้อ/มัดจำจากลูกค้าจำนวน 13 แปลง เป็นเงินทั้งสิ้น 1.85 ล้านบาท	-	-
39	ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 0.01 ภายในสิ้นเดือนเมษายน 2559 และร้อยละ 2 ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2559 (แบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย)	-	-
40	ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.3 ของราคาขาย	บริษัทฯ	-
41	เงินกู้และดอกเบี้ย	โครงการ ไม่มีเงินกู้ยืม	และ/หรือ	-
42	อัตราภาษีนิติบุคคล	ร้อยละ 20 ของกำไร	บริษัทย่อย เป็นผู้ชำระ	-
43	อัตราคิดลด (Discount Rate)	14.37%	-	-

ที่ดินจัดสรรของโครงการ เดอะ ปาร์ค ไซมิส รามอินทรา มีราคาขายเฉลี่ย 34,100 บาทต่อตารางวา เป็นราคาใกล้เคียงกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินราคาที่ดินของโครงการไว้ และเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาที่ดินในบริเวณเดียวกันและมีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งผู้บริหารคาดว่าจะสามารถขายโครงการหมดภายในเดือนตุลาคม 2559 เนื่องจากมีลูกค้าที่ให้ความสนใจโครงการจำนวนมาก ในขณะที่โครงการยังมีภาระค่าใช้จ่ายลงทุนด้านสาธารณูปโภคส่วนที่ยังสร้างไม่เสร็จจำนวนประมาณ 4.57 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย ในฐานะผู้รับซื้อโครงการจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพื่อก่อสร้างสาธารณูปโภคต่อให้แล้วเสร็จ และมีต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ตกลงกับบริษัท ไซมิส จำกัด ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2558 ในราคา 78.08 ล้านบาท โดย บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม (ในส่วนที่เหลือจากการแบ่งครึ่งระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย) ค่าภาษีนิติบุคคล ค่าอากรณีสแตมป์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งตกลงจะซื้อจะขายให้แก่ทางราชการแต่เพียงฝ่ายเดียว ซึ่งสามารถสรุปค่าใช้จ่ายราชการได้ดังนี้

ประมาณการค่าธรรมเนียม	จำนวน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมการโอน	1.03
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.11
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	1.44
รวมค่าธรรมเนียมและภาษีชำระให้แก่ทางราชการ	5.58

ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์ของโครงการเดอะปาร์คไซมิส รามอินทรา สรุปได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ก.พ.-59	มี.ค.-59	เม.ย.-59	พ.ค.-59	มิ.ย.-59	ก.ค.-59	ส.ค.-59	ก.ย.-59	ต.ค.-59	รวม
กระแสเงินสดรับจากการขาย	27.08	19.48	5.90	7.02	5.72	6.67	7.07	7.45	7.91	94.30
รวมรายจ่าย	(2.24)	(1.62)	(0.52)	(0.75)	(0.66)	(0.75)	(0.82)	(0.81)	(0.86)	(9.04)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย และภาษี	24.83	17.85	5.38	6.27	5.06	5.92	6.25	6.64	7.05	85.27
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.48)	(0.35)	(0.10)	(0.09)	(0.07)	(0.08)	(0.08)	(0.09)	(0.10)	(1.44)

(หน่วย: ล้านบาท)	ก.พ.-59	มี.ค.-59	เม.ย.-59	พ.ค.-59	มิ.ย.-59	ก.ค.-59	ส.ค.-59	ก.ย.-59	ต.ค.-59	รวม
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	24.35	17.51	5.28	6.18	5.00	5.84	6.17	6.55	6.95	83.83
ชำระคืนเงินต้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดสุทธิ	24.35	17.51	5.28	6.18	5.00	5.84	6.17	6.55	6.95	83.83
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ-สุทธิ	24.06	17.10	5.10	5.89	4.71	5.44	5.68	5.96	6.25	80.17
ราคาจะซื้อจะขาย										78.08
หัก: ส่วนที่เป็นหนี้สินของโครงการ										0.00
ค่าซื้อโครงการชำระโดยเงินสด										(78.08)
รับโอนเงินมัดจำจากลูกค้า										1.85
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ										(76.23)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ - สุทธิ										80.17
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ										(76.23)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิจากโครงการ										3.94
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น: EIRR (ร้อยละ)										31.24%
ระยะเวลาคืนทุน (เดือน)										7.9

ในการประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานที่ว่ามีการมีลงทุนการก่อสร้างสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จในงบประมาณที่ประมาณการโดยวิศวกรโครงการจำนวน 4.57 ล้านบาท และบริษัทฯ จะเป็นผู้ออกอนุญาตจัดสรรที่ดินในส่วนของแปลงที่ 2 ที่จะดำเนินการจัดสรรและขายจำนวน 10 แปลง จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับโอนที่ดินดังกล่าวจาก พีพี แลนด์ โดยคาดว่าจะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรได้ภายในเดือนเมษายน 2559 โดยผู้บริหารมีความมั่นใจที่จะได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการดังกล่าวภายในเดือนพฤษภาคม 2559 เนื่องจากโครงการมีลักษณะครบถ้วนตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การที่โครงการมีทางเข้า-ออกที่ดินที่ถูกต้องตามเงื่อนไขการจัดสรรที่ดิน หากพิจารณาเทียบกับรายได้จากการขายโครงการเมื่อขายหมดจะก่อให้เกิดรายได้จำนวน 96.15 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้เงินสดรับจากการขายจำนวน 94.30 ล้านบาท และรับโอนเงินจอง/มัดจำที่ลูกค้าจำนวน 13 แปลงชำระไว้ล่วงหน้าจำนวน 1.85 ล้านบาท โดยที่ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะต้องชำระเงินสดให้แก่ผู้ขายสินทรัพย์จำนวน 76.23 ล้านบาท

จากการจัดทำประมาณการข้างต้น โครงการเดอะปาร์ก ไซมิส รามอินทราก่อให้เกิดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิจากการขายจำนวน 80.17 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนการได้มาซึ่งโครงการจำนวน 76.23 ล้านบาทแล้วจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจำนวน 3.94 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 31.24 ต่อปี ในขณะที่โครงการจะคืนทุนในระยะเวลาประมาณ 8 เดือน

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มารวมทั้ง 4 โครงการ

(หน่วย: ล้านบาท)	ก.พ. 59	มี.ค. 59	เม.ย. 59	พ.ค. 59	มิ.ย. 59	ก.ค. 59	ส.ค. 59	ก.ย. 59	ต.ค. 59
กระแสเงินสดรับจากการขาย	110.71	92.72	67.12	45.30	43.82	42.73	110.53	18.25	16.96
รวมรายจ่าย	(14.42)	(19.80)	(8.65)	(9.17)	(8.35)	(8.68)	(30.04)	(1.49)	(1.45)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย และภาษี	96.29	72.92	58.47	36.12	35.47	34.04	80.49	16.76	15.51
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	(5.76)	0.00	0.00	(3.35)	0.00	(0.76)	(1.54)	0.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(4.77)	(4.11)	(4.21)	(1.78)	(1.59)	(2.13)	(3.98)	(0.18)	(0.41)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	91.51	63.06	54.26	34.34	30.53	31.92	75.74	15.05	15.11

(หน่วย: ล้านบาท)	ก.พ. 59	มี.ค. 59	เม.ย. 59	พ.ค. 59	มิ.ย. 59	ก.ค. 59	ส.ค. 59	ก.ย. 59	ต.ค. 59
ชำระคืนเงินต้น	(0.15)	(38.38)	0.00	0.00	(40.79)	0.00	(26.87)	(14.96)	0.00
กระแสเงินสดสุทธิ	91.37	24.68	54.26	34.34	(10.26)	31.92	48.87	0.08	15.11
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ-สุทธิ	90.29	24.10	52.36	32.74	(9.66)	29.72	44.96	0.08	13.57

(หน่วย: ล้านบาท)	พ.ย. 59	ธ.ค. 59	ม.ค. 60	ก.พ. 60	มี.ค. 60	เม.ย. 60	พ.ค. 60	มิ.ย. 60	ก.ค. 60	รวม
กระแสเงินสดรับจากการขาย	11.13	21.10	8.79	8.59	8.50	9.02	13.14	26.41	21.83	676.65
รวมรายจ่าย	(0.69)	(1.14)	(0.60)	(0.60)	(0.60)	(0.60)	(1.05)	(1.51)	(1.31)	(110.15)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย และภาษี	10.43	19.96	8.20	8.00	7.91	8.43	12.08	24.90	20.52	566.51
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	(1.22)	0.00	0.00	(0.79)	0.00	0.00	(0.41)	(0.07)	(13.90)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.38)	(0.51)	(0.29)	(0.28)	(0.12)	(0.30)	(0.41)	(0.86)	(0.75)	(27.07)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	10.05	18.23	7.91	7.72	7.00	8.13	11.68	23.63	19.70	525.54
ชำระคืนเงินต้น	0.00	(15.28)	0.00	0.00	(15.61)	0.00	0.00	(15.94)	(10.94)	(178.91)
กระแสเงินสดสุทธิ	10.05	2.95	7.91	7.72	(8.61)	8.13	11.68	7.69	8.76	346.63
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากโครงการ-สุทธิ	8.92	2.59	6.85	6.61	(7.29)	6.80	9.65	6.28	7.07	325.63
ราคาจะซื้อจะขาย										(444.70)
หัก: ส่วนที่เป็นหนี้สินของโครงการ										(178.91)
ค่าซื้อโครงการชำระโดยเงินสด										(265.79)
รับโอนเงินมัดจำจากลูกค้า										23.92
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ										(241.87)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจาก 4 โครงการ - สุทธิ										325.63
เงินสดชำระค่าโครงการ-สุทธิ										(241.87)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)										83.76
EIRR (ร้อยละ)										96.88
ระยะเวลาคืนทุน (เดือน)										6.3

ในการประมาณการกระแสเงินสดของสินทรัพย์ที่ได้มาทั้ง 4 โครงการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานที่ว่า มีการลงทุนก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จในงบประมาณที่ประมาณการโดยวิศวกรโครงการจำนวน 76.19 ล้านบาท หากพิจารณาเทียบกับรายได้จากการขายโครงการทั้งหมดซึ่งผู้บริหารประเมินว่าโครงการจะขายและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ซื้อได้หมดทุกโครงการภายในเดือนกรกฎาคม 2560 ซึ่งจะก่อให้เกิดรายได้รวมจากการขายโครงการจำนวน 700.57 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดรับจากการขายจำนวน 676.65 ล้านบาท และรับโอนค่าจอง/มัดจำที่ลูกค้าได้ชำระไว้ล่วงหน้าจำนวน 23.92 ล้านบาท โดยที่ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ตกลงซื้อขายสินทรัพย์ทั้ง 4 โครงการในราคา 444.70 ล้านบาท โดยจะต้องชำระเงินสดสุทธิให้แก่ผู้ขายสินทรัพย์จำนวน 241.87 ล้านบาท และมีภาระหนี้สินที่รับโอนมาจำนวน 178.91 ล้านบาท

จากการจัดทำประมาณการข้างต้น สินทรัพย์ทั้ง 4 โครงการก่อให้เกิดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิจากการขายจำนวน 325.63 ล้านบาท และเมื่อหักต้นทุนการได้มาซึ่งโครงการส่วนที่เป็นเงินสดสุทธิจำนวน 241.87 ล้านบาท แล้วสินทรัพย์ที่ได้มาจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจำนวน 83.76 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 96.88 ต่อปี ในขณะที่โครงการทั้ง 4 จะคืนทุนในระยะเวลาประมาณ 7 เดือน

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานของทั้ง 4 โครงการ เพื่อให้ครอบคลุมปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการขายโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เช่นการเปลี่ยนแปลงของราคาขายโดยการปรับลดราคาขายของแต่ละโครงการ การมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นหรือการที่ลูกค้าไม่ได้รับการอนุมัติเงินสินเชื่อสำหรับการซื้อโครงการที่ได้จอง/มัดจำไว้ โดยผู้บริหารบริษัทฯ ประเมินปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อยอดขายประมาณร้อยละ 2.5 ในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวไปปรับลดยอดขายของทุกโครงการลงร้อยละ 2.5 และ ร้อยละ 5.0 เพื่อให้ครอบคลุมปัจจัยข้างต้น และอื่นๆที่อาจเกิดขึ้นนอกเหนือจากการคาดการณ์ ส่งผลให้ได้ช่วงมูลค่าปัจจุบันสุทธิที่เหมาะสมที่ 52.23 ล้านบาท และ 68.00 ล้านบาท ตามลำดับในขณะที่โครงการทั้ง 4 ให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) ร้อยละ 66.46 และ 81.75 ตามลำดับ

	การปรับราคาขาย	
	ลดลงร้อยละ 2.5	ลดลงร้อยละ 5.0
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	68.00 ล้านบาท	52.23 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนภายใน (EIRR)	81.75%	66.46%

3.2. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

สินทรัพย์ที่ได้มา	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาซื้อสินทรัพย์ (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อสินทรัพย์ (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)
โครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น	157.52	109.53	47.99	30.47%
โครงการฮอฟท์ เอกมัย-รามอินทรา*	226.24	169.31	56.93	25.16%
โครงการรวี วารี เรสซิเดนซ์	115.67	87.78	27.89	24.11%
โครงการเดอะปาร์ก ไซมิส	97.46	78.08	19.38	19.88%
รวม	596.89	444.70	152.19	25.50%

หมายเหตุ: *ใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ตามการประเมินมูลค่าโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สินทรัพย์ที่ได้มา	มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาซื้อสินทรัพย์ - สุทธิ (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อสินทรัพย์ (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)
โครงการเดอะปาร์ก แอท ประชาชื่น	49.08	(39.09)	9.99	20.36%
โครงการ ฮอฟท์ เอกมัย-รามอินทรา*	130.98	(68.98)	62.00	47.34%
โครงการ รวี วารี เรสซิเดนซ์	65.40	(57.57)	7.83	11.97%
โครงการเดอะปาร์ก ไซมิส	80.17	(76.23)	3.94	4.92%
รวม	325.63	(241.87)	83.76	25.72%

หมายเหตุ: *ราคาจะซื้อจะขาย หักด้วยหนี้สินคงค้าง และหักด้วยเงินมัดจำรับโอน

เนื่องจาก การประเมินราคาสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นการประเมินโดยวิธีราคาตลาด (Market Approach) จึงเป็นการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ตามราคาขายในท้องตลาดเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวแต่ประการใด แม้ว่าตามรายงานการประเมินของโครงการฮอฟท์ เอกมัย-รามอินทรา ผู้

ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการประเมินโดยวิธีมูลค่าคงเหลือ (Residual Method of Valuation) ซึ่งพิจารณาความสามารถในการทำกำไรภายหลังจากการซื้อโครงการดังกล่าว แต่ก็เป็นเพียงวิธีการประเมินเพื่อใช้เช็คสอบกับราคาประเมินโดยวิธีราคาตลาดเท่านั้น

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าการประเมินราคาสินทรัพย์โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการในครั้งนี้น่าจะมากกว่า เนื่องจาก ได้รวมปัจจัยทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆเข้ามาไว้ในการคำนวณ โดยจากการจัดทำประมาณการทางการเงินรวมโครงการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	เงินลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	มูลค่าปัจจุบันของกระแส เงินสดรับจากโครงการ (ล้านบาท)	NPV (ล้านบาท)	EIRR (ร้อยละ)
โครงการเดอะปาร์ค แอท ประชาชื่น	(39.09)	49.08	9.99	64.04
โครงการฮอพี เอกมัย – รามอินทรา	(68.98)	130.98	62.00	277.15
โครงการรวิ วารี เรสซิเดนซ์	(57.57)	65.40	7.83	33.02
โครงการเดอะปาร์ค ไซมิส รามอินทรา	(76.23)	80.17	3.94	31.24
รวม 4 โครงการ	(241.87)	325.63	83.76	96.88

โดยภาพรวมแล้ว การลงทุนทั้ง 4 โครงการ จะก่อให้เกิดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิจากการขายจำนวน 325.63 ล้านบาท และเมื่อหักต้นทุนการได้มาซึ่งโครงการส่วนที่เป็นเงินสดสุทธิจำนวน 241.87 ล้านบาท แล้วสินทรัพย์ที่ได้มาจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจำนวน 83.76 ล้านบาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: EIRR) เท่ากับร้อยละ 96.88 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ของบริษัทฯ ที่อัตราร้อยละ 14.37 ต่อปีก่อนข้างมาก ดังนั้น **ราคาซื้อสินทรัพย์ทั้ง 4 โครงการในครั้งนี้น่าจะมีความสมเหตุสมผล**

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “KSS”) ในฐานะที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นของบริษัทได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อเสีย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้วพบว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะส่งผลดีกับบริษัทฯ เนื่องจากการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายในการขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และเนื่องจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการเป็นการลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วและโครงการที่ใกล้จะแล้วเสร็จโดยมีงานก่อสร้างที่ต้องทำต่อให้แล้วเสร็จไม่มากนักอีกทั้งยังสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จได้ในระยะเวลาอันสั้น ดังนั้น จึงเป็นการลดความเสี่ยงความผันผวนราคาก่อสร้างและโอกาสที่การก่อสร้างจะไม่แล้วเสร็จตามกำหนดลงได้ นอกจากนี้ ตามสัญญาซื้อขายโครงการที่บริษัทฯ จะลงนามร่วมกับกลุ่มพี พี แลนด์ เพื่อซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าว ระบุให้กลุ่มพีพี แลนด์ ต้องโอนลูกค้าที่จองซื้อห้องชุด ที่ดิน หรือ Home office ในแต่ละโครงการ พร้อมเงินมัดจำและเงินดาวน์ที่กลุ่มพี พี แลนด์ ได้รับจากลูกค้าที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ของแต่ละโครงการมาให้กับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายในส่วนของลูกค้าที่รับโอนมาดังกล่าวได้ในทันทีที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์โครงการให้กับลูกค้ารายดังกล่าว ได้จึงเป็นการลดความเสี่ยงการขายโครงการลงได้ ท้ายที่สุดการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการยังจะส่งผลดีกับบริษัทฯ ในแง่ผลตอบแทนของการลงทุนทั้งในด้านความสามารถในการทำกำไร โดยหากสามารถขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการได้ทั้งหมดตามที่คาดการณ์ไว้บริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 179.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 25.65 ของรายได้จากการขายรวมทั้ง 4 โครงการเท่ากับ 700.57 ล้านบาท และในแง่ความคุ้มค่าของการลงทุนโดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 52.23-83.76 ล้านบาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: EIRR) ประมาณร้อยละ 66.46 – 96.88 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับร้อยละ 14.37 ต่อ และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ประมาณ 7 เดือน ดังนั้น การได้มาซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าวจึงถือว่าการลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนได้

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า ผู้ถือหุ้นของบริษัทควรมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 โครงการดังกล่าว

*ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้โดยละเอียด
เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว
ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ*

5. คำรับรองของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

อุดมการ อุดมทรัพย์

(นายอุดมการ อุดมทรัพย์)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ปนัดดร มหาฤศล

(นายปนัดดร มหาฤศล)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายวาณิชธนกิจ

ข้อบังคับของบริษัท แฟนซีวีดิโอดิสทริส จำกัด (มหาชน) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 5 การประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 32. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวแล้ว ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญ เมื่อใดก็ได้แต่จะเห็นสมควร หรือ เมื่อผู้ถือหุ้นรวมกันนับจำนวนหุ้นได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือ ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 25 คน ซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ได้เข้าชื่อกันทำหนังสือโดยระบุเหตุผลและวัตถุประสงค์ในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้โดยชัดเจนน ขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญ ในกรณีเช่นนี้คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ข้อ 33. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าวและจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมและโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกัน 3 วัน ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน

ให้คณะกรรมการเป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งสถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ หรือจังหวัดใกล้เคียงกับที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือจังหวัดอื่นตามที่คณะกรรมการเห็นว่าเหมาะสม

ข้อ 34. ในการประชุมผู้ถือหุ้นต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมดและต้องมีจำนวนหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่า การประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุม เพราะผู้ถือหุ้นร้องขอให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 35. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นซึ่งบรรลุนิติภาวะเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะและเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการ หรือ ผู้ที่ประธานกรรมการกำหนด ณ สถานที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

ข้อ 36. ในการออกเสียงลงคะแนนให้ 1 หุ้นเท่ากับ 1 เสียงและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 2.1 การขาย หรือ โอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือ บางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - 2.2 การซื้อ หรือ รับโอนกิจการของบริษัทอื่น หรือ บริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
 - 2.3 การทำ แก๊ซ หรือ เลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมด หรือ บางส่วนที่สำคัญ
 - 2.4 การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท
 - 2.5 การรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - 2.6 การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือ ข้อบังคับ
 - 2.7 การเพิ่มทุน หรือ ลดทุนของบริษัท หรือการออกหุ้นกู้
 - 2.8 การควบ หรือ เลิกบริษัท

ข้อ 37. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำ มีดังนี้

- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (2) พิจารณาและอนุมัติงบดุล
- (3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร
- (4) เลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- (5) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตรวจสอบบัญชี
- (6) กิจการอื่น



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

เอกสารแนบท้าย 7

Enclosure 7

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 เวลา 08.00 น. ของวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

(1) กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้น

(2) กรณีนิติบุคคล

- กรณีเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แสดงสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล (ฉบับล่าสุดไม่เกิน 1 เดือน) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยมีผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี)
- กรณีเป็นนิติบุคคลต่างประเทศ ให้แสดงสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล (ฉบับล่าสุดไม่เกิน 1 เดือน) ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ในกรณีเอกสารที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีผู้มีอำนาจลงนามเป็นชาวต่างประเทศ) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุเพื่อลงทะเบียน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะ ก หรือแบบ ข (สำหรับผู้ถือหุ้นทั่วไป) หรือแบบ ค (สำหรับผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้ดูแลและรับฝากหุ้น) ที่แนบมาพร้อมกันนี้

4. เอกสารที่ใช้ในการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ให้แสดงเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงนามโดยผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

- สำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
 - สำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- (2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ให้แสดงเอกสารดังต่อไปนี้
- หนังสือมอบฉันทะซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว
 - สำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล (ฉบับล่าสุดไม่เกิน 1 เดือน) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
 - สำหรับผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล (ฉบับล่าสุดไม่เกิน 1 เดือน) ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่
 - สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล

สำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

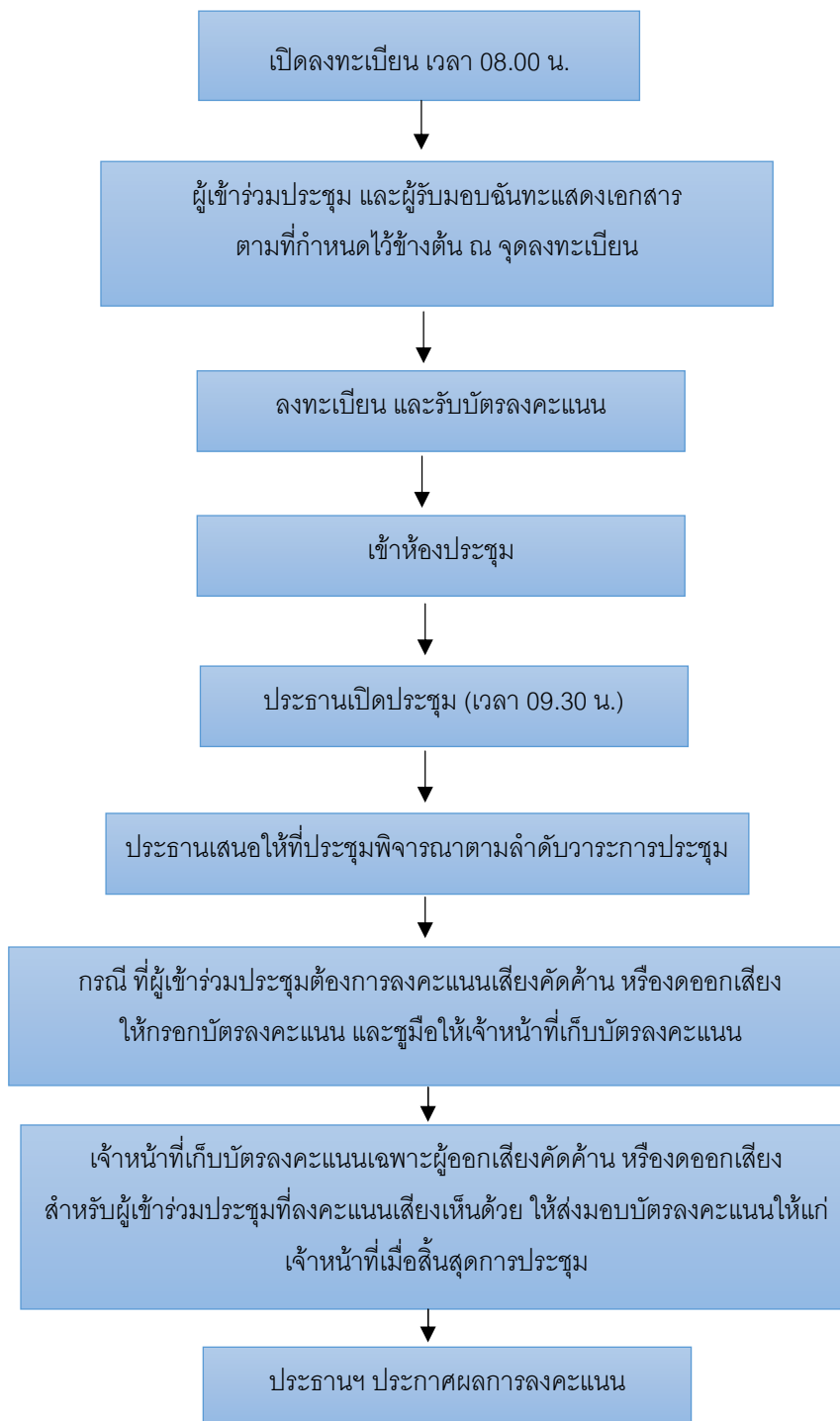


FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น





FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.

Enclosure 8

Proxy Form A. (แบบทั่วไปซึ่งเป็นแบบที่ง่ายและไม่ซับซ้อน) (General and Simple Form)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Please attach stamp duty of Baht 20)

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น _____
Shareholder registration number

เขียนที่ _____
Written at
วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

- (1) ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____ อยู่เลขที่ _____ ซอย _____
I/We _____ nationality _____ residing/located at no. _____ Soi _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____
Road _____ Tambol/Kwaeng _____ Amphur/Khet _____ Province _____
รหัสไปรษณีย์ _____
Postal Code
- (2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แฟนซีวู้ดอินดัสทรีส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
Being a shareholder of Fancy Wood Industries Public Company Limited (“Company”)
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
Holding the total number of _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes as follows
 หุ้นสามัญ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
ordinary share _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes
 หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
preference share _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes
- (3) ขอมอบฉันทะให้ (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)
Hereby appoint (Please choose one of following)

กรณีเลือกข้อ 1. กรุณาทำเครื่องหมาย
✓ ที่ 1. ระบุชื่อผู้รับมอบอำนาจ
If you make proxy by choosing No.1,
please mark ✓ at 1. and give the
details of proxy (proxies).

1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
Name _____ age _____ years residing/located at no. _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ _____
Road _____ Tambol/Kwaeng _____ Amphur/Khet _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal Code

หรือ/Or

ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
Name _____ age _____ years residing/located at no. _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ _____
Road _____ Tambol/Kwaeng _____ Amphur/Khet _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว
Anyone of these persons

กรณีเลือกข้อ 2. กรุณาทำเครื่องหมาย
✓ ที่ 2. และเลือกกรรมการอิสระ
คนใดคนหนึ่ง
If you make proxy by choosing No. 2,
please mark ✓ at 2. and choose
one of these members of the
Independent Directors.

2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระคนใดคนหนึ่งของบริษัทฯ คือ
Appoint any one of the following members of the Independent Directors of the
Company
 นายประเสริฐ ภัทรดิลก Mr. Prasert Patradhilok หรือ/Or
 นายไพจิตร บุญยานุเคราะห์ Mr. Paichit Boonyanugraha หรือ/Or
 นายชวลิต ลิลาพรพิสิฐ Mr. Chavalit Leelapornpisit
(รายละเอียดประวัติกรรมการอิสระปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญ
ผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559) (Details of members of the Independent Directors of the Company
are specified in Enclosure 9 of the Notice of the Extraordinary General Meeting of
Shareholders No. 1/2016)



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102 บมจ. 188

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะคนใดคนหนึ่ง ไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระที่เหลือเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนกรรมการอิสระที่ไม่สามารถเข้าประชุม

In this regard, in the case where any of such members of the Independent Directors is unable to attend the meeting, the other members of the Independent Directors shall be appointed as a proxy instead of the member of the Independent Directors who is unable to attend the meeting.

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 เวลา 09.30 น. ณ โรงแรมโฟร์วิงส์ ชั้น 5 ห้องกิ่งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

as my/our proxy ("proxy") to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2016 on February 5, 2016 at 09.30 a.m. at the Four Wings Hotel, Floor 5th, King Kanya Room, 40, Sukhumvit Road, Soi 26, Khet Klongtoey, Bangkok, 10110, or such other date, time and place as the meeting may be held.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any acts performed by the proxy in this meeting, except in the event that the proxy does not vote consistently with my/our voting intentions as specified herein, shall be deemed to be the actions performed by myself/ourselves.

ลงชื่อ/Signedผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

ลงชื่อ/ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

ลงชื่อ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ/Remarks

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The shareholder appointing the proxy shall appoint only one proxy to attend the meeting and cast a vote. The shareholder cannot split his/her votes to different proxies to vote separately.

1.



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102 บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

Enclosure 8

Proxy Form B.

(แบบที่กำหนดรายการต่างๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนและตายตัว)

(Form with fixed and specific details authorizing proxy)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)

(Please attach stamp duty of Baht 20)

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น
Shareholder registration number

เขียนที่
Written at
วันที่ เดือน พ.ศ.
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ อยู่เลขที่ ซอย
I/We nationality residing/located at no. Soi
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet Province
รหัสไปรษณีย์
Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แฟนซีวูดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ")
Being a shareholder of Fancy Wood Industries Public Company Limited ("Company")
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้
Holding the total number of shares and have the rights to vote equal to votes as follows
[] หุ้นสามัญ shares and have the rights to vote equal to votes
ordinary share shares and have the rights to vote equal to votes
[] หุ้นบุริมสิทธิ shares และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
preference share shares and have the rights to vote equal to votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)
Hereby appoint (Please choose one of following)

กรณีเลือกข้อ 1. กรุณาทำ
เครื่องหมาย [x] ที่ [] 1. ระบุชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ
If you make proxy by choosing
No.1, please mark [x] at [] 1. and
give the details of proxy (proxies).

[] 1. ชื่อ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
Name age years residing/located at no.
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Postal Code

หรือ/Or

ชื่อ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
Name age years residing/located at no.
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว
Anyone of these persons

กรณีเลือกข้อ 2. กรุณาทำ
เครื่องหมาย [x] ที่ [] 2. และ
เลือกกรรมการอิสระคนใดคน
หนึ่ง
If you make proxy by choosing No.
2, please mark [x] at [] 2. and
choose one of these members of

[] 2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระคนใดคนหนึ่งของบริษัทฯ คือ
Appoint any one of the following members of the Independent Directors of the Company
[] นายประเสริฐ ภัทรดิลก Mr. Prasert Patradhilok หรือ/Or
[] นายไพจิตร บุญยานุเคราะห์ Mr. Paichit Boonyanugraha หรือ/Or
[] นายชวลิต ลีลาพรพิสิฐ Mr. Chavalit Leelapornpisit
(รายละเอียดประวัติกรรมการอิสระปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559) (Details of members of the Independent Directors of the Company are
specified in Enclosure 9 of the Notice of the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2016)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะคนใดคนหนึ่ง ไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระที่เหลือเป็นผู้รับมอบฉันทะแทน
กรรมการอิสระที่ไม่สามารถเข้าประชุม

In this regard, in the case where any of such members of the Independent Directors is unable to attend the meeting, the other members of the
Independent Directors shall be appointed as a proxy instead of the member of the Independent Directors who is unable to attend the meeting.



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102 บมจ. 188

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 เวลา 09.30 น. ณ โรงแรมโฟร์วิงส์ ชั้น 5 ห้องกิ้งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

as my/our proxy ("proxy") to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2016 on February 5, 2016 at 09.30 a.m. at the Four Wings Hotel, Floor 5th, King Kanya Room, 40, Sukhumvit Road, Soi 26, Khet Klongtoey, Bangkok, 10110, or such other date, time and place as the meeting may be held.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

In this Meeting, I/we grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as follows:

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our desire as follows:

วาระที่ 1 **พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558**

Agenda item no. 1 To consider and adopt the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders No. 1/2015

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

วาระที่ 2 **พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 470,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 615,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท**

Agenda item no. 2 To consider and approve the increase of the registered capital of the Company by Baht 145,000,000 from the existing registered capital of Baht 470,000,000 to the registered capital of Baht 615,000,000 by issuing 145,000,000 newly issued ordinary shares with a par value of Baht 1 per share

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

วาระที่ 3 **พิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน**

Agenda item no. 3 To consider and approve the amendment of the Memorandum of Association of the Company to be in line with the increase of the registered capital

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

วาระที่ 4 **พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท**

Agenda item no. 4 To consider and approve the allocation of 145,000,000 newly issued ordinary shares with a par value of Baht 1 per share to PP Land Property Company Limited at the offering price of Baht 2.16 per share

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102 บมจ. 188

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยกำหนดราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด

Agenda item no. 5 To consider and approve the offering of newly issued ordinary shares at the offering price with a discount of not exceeding 10 percent of the Market Price
 ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.
 ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อทรัพย์สินจากบริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

Agenda item no. 6 To consider and approve the purchase of assets from PP Land Property Company Limited by the Company and/or the subsidiary of the Company
 ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.
 ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda item no. 7 Other matters (if any)

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่ากรลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น
If the proxy does not vote consistently with my/our voting intentions as specified herein, such vote shall be deemed incorrect and is not made on my/our behalf as the Company's shareholders.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In the event that I/we have not specified my/our voting intention on any agenda item or have not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any acts performed by the proxy in this meeting, except in the event that the proxy does not vote consistently with my/our voting intentions as specified herein, shall be deemed to be the actions performed by myself/ourselves.

ลงชื่อ/Signedผู้มอบฉันทะ/Grantor

(.....)

ลงชื่อ/ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

ลงชื่อ/ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

ลงชื่อ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

หมายเหตุ/Remarks

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The shareholder appointing the proxy shall appoint only one proxy to attend the meeting and cast a vote. The shareholder cannot split his/her votes to different proxies to vote separately.

2. ในกรณีที่วาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

In case where the statement exceeds those specified above, additional details may be specified in the Attachment to this Proxy Form B. provided.



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102 บมจ. 188

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

Attachment to Proxy Form B.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แฟนซีวู้ดอินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน)

A proxy is granted by a shareholder of Fancy Wood Industries Public Company Limited

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 เวลา 09.30 น. ณ โรงแรมโฟร์วิงส์ ชั้น 5 ห้องกิ่งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2016 on February 5, 2016 at 09.30 a.m. at the Four Wings Hotel, Floor 5th, King Kanya Room, 40, Sukhumvit Road, Soi 26, Khet Klongtoey, Bangkok, 10110, or such other date, time and place as the meeting may be held

วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item no.

Re :

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item no.

Re :

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item no.

Re :

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item no.

Re :

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE, SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

Enclosure 8

Proxy Form C.

(ใช้เฉพาะกรณีและผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น)

(For the shareholders who are specified in the register as foreign investor and has appointed a custodian in Thailand to be a share depository and keeper)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)

(Please attach stamp duty of Baht 20)

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น _____
Shareholder registration number

เขียนที่ _____
Written at
วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____ อยู่เลขที่ _____ ซอย _____
I/We _____ nationality _____ residing/located at no. _____ Soi _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____
Road _____ Tambol/Kwaeng _____ Amphur/Khet _____ Province _____
รหัสไปรษณีย์ _____
Postal Code _____

ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ _____

As the custodian of

ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แฟนซีวูดอินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

Being a shareholder of Fancy Wood Industries Public Company Limited (“Company”)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
Holding the total number of _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes as follows
 หุ้นสามัญ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
ordinary share _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes
 หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
preference share _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes

(2) ขอมอบฉันทะให้ (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)
Hereby appoint (Please choose one of following)

กรุณาเลือกข้อ 1. กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ที่ 1. ระบุชื่อผู้รับมอบอำนาจ
If you make proxy by choosing No.1, please mark ✓ at 1. and give the details of proxy (proxies).

1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
Name _____ age _____ years residing/located at no. _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ _____
Road _____ Tambol/Kwaeng _____ Amphur/Khet _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal Code _____

หรือ/Or

ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
Name _____ age _____ years residing/located at no. _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ _____
Road _____ Tambol/Kwaeng _____ Amphur/Khet _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal Code _____

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว
Anyone of these persons



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

กรุณาระบุเลือกข้อ 2. กรุณาทำ
เครื่องหมาย ✓ ที่ 2. และ
เลือกกรรมการอิสระคนใดคน
หนึ่ง

If you make proxy by choosing No.
2, please mark ✓ at 2. and
choose one of these members of

2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระคนใดคนหนึ่งของบริษัทฯ คือ

Appoint any one of the following members of the Independent Directors of the Company

นายประเสริฐ ภัทรดิติก Mr. Prasert Patradhilok หรือ/Or

นายไพจิตร บุญยานุเคราะห์ Mr. Paichit Boonyanugraha หรือ/Or

ชวลิต ลีลาพรพิสิฐ Mr. Chavalit Leelapornpisit

(รายละเอียดประวัติกรรมการอิสระปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญ
ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559) (Details of members of the Independent Directors of the
Company are specified in Enclosure 9 of the Notice of the Extraordinary General Meeting of
Shareholders No. 1/2016)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะคนใดคนหนึ่ง ไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระที่เหลือเป็นผู้รับมอบฉันทะ
แทนกรรมการอิสระที่ไม่สามารถเข้าประชุม

In this regard, in the case where any of such members of the Independent Directors is unable to attend the meeting, the other members of
the Independent Directors shall be appointed as a proxy instead of the member of the Independent Directors who is unable to attend the
meeting.

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 วันที่ 5
กุมภาพันธ์ 2559 เวลา 09.30 น. ณ โรงแรมโฟร์วิงส์ ชั้น 5 ห้องกิ่งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

as my/our proxy ("proxy") to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2016 on
February 5, 2016 at 09.30 a.m. at the Four Wings Hotel, Floor 5th, King Kanya Room, 40, Sukhumvit Road, Soi 26, Khet Klongtoey,
Bangkok, 10110, or such other date, time and place as the meeting may be held.

- (3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้อย่างนี้ ดังนี้

I/We grant my/our proxy to attend this Meeting and cast votes as follows:

- มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

Grant all of my/our proxy in accordance with the amount of shares with voting right I/we hold

- มอบฉันทะบางส่วน คือ

Grant certain of my/our proxy as follows:

หุ้นสามัญ _____ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ _____ เสียง
ordinary share shares and have the rights to vote equal to

votes

หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ _____ เสียง
preference share shares and have the rights to vote equal to votes

รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมด _____ เสียง
Total voting right Votes

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ดังนี้

In this Meeting, I/we grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as follows:



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

- วาระที่ 1** **พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558**
- Agenda item no. 1 To consider and adopt the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders No. 1/2015
- ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.
- ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:
- เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
- Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes
-
- วาระที่ 2** **พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 145,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 470,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 615,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท**
- Agenda item no. 2 To consider and approve the increase of the registered capital of the Company by Baht 145,000,000 from the existing registered capital of Baht 470,000,000 to the registered capital of Baht 615,000,000 by issuing 145,000,000 newly issued ordinary shares with a par value of Baht 1 per share
- ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.
- ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:
- เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
- Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes
-
- วาระที่ 3** **พิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน**
- Agenda item no. 3 To consider and approve the amendment of the Memorandum of Association of the Company to be in line with the increase of the registered capital
- ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.
- ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:
- เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
- Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes
-
- วาระที่ 4** **พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 145,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.16 บาท**
- Agenda item no. 4 To consider and approve the allocation of 145,000,000 newly issued ordinary shares with a par value of Baht 1 per share to PP Land Property Company Limited at the offering price of Baht 2.16 per share
- ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.
- ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:
- เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
- Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

- วาระที่ 5** พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยกำหนด
ราคาเสนอขายที่มีส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด
- Agenda item no. 5 To consider and approve the offering of newly issued ordinary shares at the offering price with a discount of not
exceeding 10 percent of the Market Price
 ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.
 ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:
 เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes
- วาระที่ 6** พิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อทรัพย์สินจากบริษัท พี พี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้
จำกัด จำกัด
- Agenda item no. 6 To consider and approve the purchase of assets from PP Land Property Company Limited by the Company and/or the
subsidiary of the Company
 ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.
 ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:
 เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes
- วาระที่ 7** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
- Agenda item no. 7 Other matters (if any)
- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนน
เสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น
If the proxy does not vote consistently with my/our voting intentions as specified herein, such vote shall be deemed incorrect and is not made
on my/our behalf as the Company's shareholders.
- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ที่
ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่เราได้ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือ
เพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
In the event that I/we have not specified my/our voting intention on any agenda item or have not clearly specified or in case the meeting
considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any
fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบ
ฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any acts performed by the proxy in this meeting, except in the event that the proxy does not vote consistently with my/our voting intentions
as specified herein, shall be deemed to be the actions performed by myself/ourselves.

ลงชื่อ/Signedผู้มอบฉันทะ/Grantor

(.....)

ลงชื่อ/ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

ลงชื่อ/ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

ลงชื่อ Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

หมายเหตุ/Remarks

- หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน
(Custodian)
ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น
This Proxy form C. is only used for the shareholder who is specified in the register as a foreign investor and has appointed a custodian in
Thailand to be a share depository and keeper.
- หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ
The documents needed to be attached to this Proxy form are:
 - หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
Power of attorney from the shareholder empowering the custodian to sign this Proxy form on his/her behalf
 - หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
Document confirming that the person who signed the proxy form is permitted to operate the custodian business
- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนไม่สามารถ
แบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The shareholder appointing the proxy shall appoint only one proxy to attend the meeting and cast a vote. The shareholder cannot split his/her
votes to different proxies to vote separately.
- ในกรณีที่มิวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อ
แบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามแนบ
In case where the statement exceeds those specified above, additional details may be specified in the Attachment to Proxy Form C. provided.



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. Attachment to Proxy Form C.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แฟนซีวูดอินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน)

A proxy is granted by a shareholder of Fancy Wood Industries Public Company Limited

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2559 เวลา 09.30 น. ณ โรงแรมโฟร์วิงส์ ชั้น 5 ห้องกิ่งกัญญา เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2016 on February 5, 2016 at 09.30 a.m. at the Four Wings Hotel, Floor 5th, King Kanya Room, 40, Sukhumvit Road, Soi 26, Khet Klongtoey, Bangkok, 10110, or such other date, time and place as the meeting may be held

วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item no. Re :

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes

วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item no. Re :

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes

วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item no. Re :

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes

วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item no. Re :

ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as it deems appropriate.

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

เห็นด้วย _____ เสียง ไม่เห็นด้วย _____ เสียง งดออกเสียง _____ เสียง
Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLONGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

นियามกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัท แฟนชีวู้ดอินดัสตริส จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนियามกรรมการอิสระไว้เทียบเท่ากับข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือที่เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้ออกจากลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้ง คู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกันด้วย

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็น ผู้ถือหุ้น ที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วน ของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทาง วิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้ออกจากลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับ เดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision)



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

เอกสารสารประกอบประวัติโดยสังเขปของกรรมการ



ชื่อ - นามสกุล	:	นายประเสริฐ ภัทรดิลก
ประเภทกรรมการ	:	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
อายุ	:	58 ปี
สัญชาติ	:	ไทย
คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการฝึกอบรม	:	DCP รุ่นที่ 20 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
จำนวนปีที่ เป็นกรรมการ	:	9 ปี (2549 – ปัจจุบัน)
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	:	0.0006%
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน	:	กรรมการ : บริษัท บุติค นิวซีดี จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	:	กรรมการผู้อำนวยการ : บริษัท แอดไวเซอรี พลัส จำกัด กรรมการ : บริษัท พลัส แอดไวเซอรี จำกัด กรรมการ : บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี พลัส จำกัด
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ของบริษัท	:	ไม่มี



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLOGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

เอกสารสารประกอบประวัติโดยสังเขปของกรรมการ



ชื่อ - นามสกุล	:	นายไพจิตร บุญยานุเคราะห์
ประเภทกรรมการ	:	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
อายุ	:	77 ปี
สัญชาติ	:	ไทย
คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการฝึกอบรม	:	DAP ปี 2549 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
จำนวนปีที่ เป็นกรรมการ	:	16 ปี (2542 – ปัจจุบัน)
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน	:	ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	:	ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ของบริษัท	:	ไม่มี



FANCY WOOD INDUSTRIES PUBLIC CO.,LTD.

357 MU 12 SOI SUKSAWAT 84 (KUSANG), SUKSAWAT RD., NAIKHLONGBANGPLAKOT, PRASAMUTJADEE,
SAMUTPRAKARN 10290, THAILAND TEL : (662) 816-3060-2 , 461-2100-1, FAX : (662) 816-0179, 461-2102

บมจ. 188

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

เอกสารสารประกอบประวัติโดยสังเขปของกรรมการ



ชื่อ - นามสกุล	:	นายชาลิต ลีลาพรพิสิฐ
ประเภทกรรมการ	:	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
อายุ	:	53 ปี
สัญชาติ	:	ไทย
คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาตรี สาขาการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ กรุงเทพมหานคร : MINI MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประวัติการฝึกอบรม	:	DAP, DCP ปี 2549 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
จำนวนปีที่ เป็นกรรมการ	:	16 ปี (2542 – ปัจจุบัน)
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน	:	ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	:	ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่ อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ของบริษัท	:	ไม่มี

แผนที่ สถานที่จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่1ประจำปี 2559
โรงแรมโฟร์วิงส์ ชั้น 5 ห้องกึ่งภัณญา
เลขที่ 40 ถนนสุขุมวิท ซอย 26 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2260-2100

