

## เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

### 1) หุ้นสามัญของบริษัท ท็อปไลฟ์ เวนเจอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 มีมติให้จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แทนเจอริน จำกัด (“แทนเจอริน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน โดยเป็นรายการขายหุ้นสามัญของบริษัท ท็อปไลฟ์ เวนเจอร์ จำกัด ในส่วนที่แทนเจอรินถือไว้ทั้งสิ้นจำนวน 1,996 หุ้น หรือเท่ากับ 49.90% ให้แก่นายโรจ พัฒน์ทอง ในราคาเฉลี่ยหุ้นละ 50.10 บาท รวมเป็นมูลค่าผลตอบแทนทั้งสิ้น 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

#### เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

แทนเจอริน ขายหุ้นลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ท็อปไลฟ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 1,996 หุ้น ในราคาเฉลี่ยหุ้นละ 50.10 บาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของ ท็อปไลฟ์ (มูลค่าตามบัญชีของท็อปไลฟ์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 คิดลบ 5,910.12 บาทต่อหุ้น) โดยราคา 50.10 บาทต่อหุ้น อ้างอิงมาจากการพิจารณาเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อสูงสุดและสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี คิดเป็นมูลค่าผลตอบแทนรวมที่ แทนเจอรินได้รับทั้งสิ้น 100,000 บาท และเงินที่จะได้รับจากการชำระหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ ท็อปไลฟ์ จำนวน 14.32 ล้านบาท (ยอดภาระหนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับเท่ากับ 100,000 บาท

### 2) ที่ดินเพื่อการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย

บริษัทเข้าลงทุนซื้อที่ดิน จำนวน 34 แปลง (พื้นที่ติดกัน) เนื้อที่รวม 507 ไร่ 1 งาน 16.8 ตารางวา นั้น โดยมีแผนที่จะพัฒนาเป็นบ้านพักตากอากาศเพื่อขาย โดยแบ่งเป็น 6 เฟส จำนวนรวมทั้งสิ้น 854 ยูนิต โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไป ที่เป็นทั้งคนไทยและคนต่างประเทศที่นิยมสภาพอากาศทางใต้ของประเทศไทย มีมูลค่าขายโครงการรวมทั้งสิ้น 11,100 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ และจากการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนภายนอกกิจการ ขณะนี้อยู่ในระหว่างขั้นตอนการพัฒนา ซึ่งคาดว่าจะสามารถเริ่มโครงการได้ภายในปี 2559

บริษัทจึงจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยบริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชัน จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน จำนวน 34 แปลง เนื้อที่ดินรวม 507-1-16.8 ไร่ หรือ 202,916.8 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดหาดบางหลูด หรือหาดบ้านน้ำเค็ม (ทะเลอันดามัน) ติดถนนน้ำเค็ม และติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนเพชรเกษม (ทล.4) บริเวณ กม. 773+900 ตำบลบางม่วง อำเภอตะกั่วป่า จังหวัดพังงา
เอกสารสิทธิที่ดิน	ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน รวม 34 โฉนด เนื้อที่รวม 507-1-16.8 ไร่ หรือ 202,916.8 ตารางวา
ภาระผูกพันจำนอง	โฉนดที่ดินเลขที่ 18736, 18737, 21602 และ 21625 จำนองเป็นประกันรวมสี่โฉนด

	อยู่กับธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2556 ส่วนโฉนดที่ดินแปลงอื่นที่เหลือ ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบตลาด
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,029,500,000 บาท (สามพันยี่สิบเก้าล้านห้าแสนบาทถ้วน)
วันที่ประเมิน	2 กุมภาพันธ์ 2558

#### วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

การเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย, ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์, สภาพการตลาดต่างๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) เนื่องจากทรัพย์สินแปลงที่ดินว่างเปล่า มีข้อมูลตลาดที่ดินเพียงพอในการพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบ

#### ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน กลุ่มที่ 1 ที่ดินว่างเปล่า (โฉนดที่ดินรวม 32 โฉนด)	ทรัพย์สินที่ประเมิน กลุ่มที่ 2 ที่ดินว่างเปล่า (โฉนดที่ดินรวม 2 โฉนด)	ข้อมูลที่ 1 ที่ดินว่างเปล่า	ข้อมูลที่ 2 ที่ดินว่างเปล่า	ข้อมูลที่ 3 ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	447-1-16.8 ไร่ หรือ 178,916.8 ตารางวา	60-0-00.0 ไร่ หรือ 24,000.0 ตารางวา	ประมาณ 39-0-74.5 ไร่ หรือ 15,674.5 ตารางวา	ประมาณ 53-0-00.0 ไร่ หรือ 21,200.0 ตารางวา	ประมาณ 45-0-00.0 ไร่ หรือ 18,000.0 ตารางวา
ที่ตั้ง	ติดถนนน้ำเค็ม ห่างจาก ถนนเพชรเกษม (ทส.4) ประมาณ 1,400.00 เมตร และติดทะเลอันดามัน (หาดบางหลุดหรือหาดบ้าน น้ำเค็ม)	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่างจาก ถนนเพชรเกษม (ทส.4) ประมาณ 1,440.00 เมตร	ติดถนนสายเพชรเกษม - หาดคึกคัก ห่างจากถนน เพชรเกษม (ทส.4) ประมาณ 1,500.00 เมตร และติดทะเลอันดามัน (หาดคึกคัก)	ติดถนนเลียบหาดบางลึก ห่างจากถนนเพชรเกษม (ทส.4) บริเวณ กม. 779+300 ประมาณ 1,700.00 เมตร	ติดถนนเลียบหาดบางลึก ห่างจากถนนเพชรเกษม (ทส.4) บริเวณ กม. 779+300 ประมาณ 1,350.00 เมตร
สภาพทางเข้า-ออก	ทางลาดยางขนาด 2 ช่องทาง ทางหินคลุก กว้าง 8.00 - 12.00 เมตร ทาง ลูกรัง กว้าง 4.00 เมตร	ทางหินคลุก กว้าง 8.00 - 12.00 เมตร	ทางลาดยาง กว้าง 5.00 - 6.00 เมตร	ทางลาดยาง กว้าง 4.00 เมตร	ทางลาดยาง กว้าง 4.00 เมตร
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมพื้นผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมพื้นผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมพื้นผ้า
สภาพที่ดิน	บางส่วนได้รับการพัฒนา ปรับปรุงที่ดินแล้ว บางส่วน ยังไม่ได้ปรับปรุง ที่ดินมี ลักษณะเป็นที่เนินและที่ ราบชายฝั่งทะเล ระดับหน้า ดินต่ำกว่าถนนน้ำเค็ม 0.30 - 0.50 เมตร	บางส่วนได้รับการพัฒนา ปรับปรุงที่ดินแล้ว บางส่วน ยังไม่ได้ปรับปรุงที่ดินมี ลักษณะเป็นที่เนินและที่ ราบชายฝั่งทะเล ระดับหน้า ดินต่ำกว่าถนน น้ำเค็ม 0.30 - 0.50 เมตร	ยังไม่ได้ได้รับการพัฒนา ปรับปรุงที่ดินแล้ว ระดับ หน้าดินต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร	ยังไม่ได้พัฒนาปรับปรุง ที่ดินระดับหน้าดินต่ำกว่า ถนน 1.00 เมตร	ยังไม่ได้พัฒนาปรับปรุง ที่ดินระดับหน้าดินต่ำกว่า ถนน 1.00 เมตร
ขนาดหน้ากว้าง/ลึกของที่ดิน	กว้างติดถนน ประมาณ 384.00 เมตร กว้างติด ทะเล ประมาณ 460.00 เมตร ลึกประมาณ 1,002.00 เมตร	กว้างติดถนน ประมาณ 408.00 เมตร ลึกประมาณ 208.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 300.00 เมตร หน้ากว้าง ติดทะเลประมาณ 120.00 เมตร	กว้างติดถนนเลียบทะเล ประมาณ 200.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 500.00 เมตร หน้ากว้าง ติดทะเลประมาณ 140.00 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า และน้ำประปา	ไฟฟ้า และน้ำประปา	ไฟฟ้า และน้ำประปา
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านพาณิชยกรรม ท่าโรงแรมหรือรีสอร์ท	ด้านพาณิชยกรรม ท่า โรงแรมหรือรีสอร์ท	ด้านพาณิชยกรรม ท่า โรงแรมหรือรีสอร์ท	ด้านพาณิชยกรรม ท่า โรงแรมหรือรีสอร์ท	ด้านพาณิชยกรรม ท่า โรงแรมหรือรีสอร์ท
ข้อบังคับผังเมือง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ศักยภาพ	ดี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	-	-	ไร่ละ 15,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 37,500.- บาท	ซื้อ-ขายแล้ว ไร่ละ 5,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 12,500.- บาท	ไร่ละ 9,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 22,500.- บาท

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า (โฉนดที่ดินรวม 15 โฉนด)
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 80-0-00.0 ไร่ หรือ 32,000.0 ตารางวา	ประมาณ 20-0-00.0 ไร่ หรือ 8,000.0 ตารางวา	ประมาณ 100-0-00.0 ไร่ หรือ 40,000.0 ตารางวา	ประมาณ 60-0-00.0 ไร่ หรือ 16,000.0 ตารางวา	ประมาณ 24-0-00.0 ไร่ หรือ 9,600.0 ตารางวา	155-0-00.0 ไร่ หรือ 62,000.0 ตารางวา
ที่ตั้ง	ติดถนนเลียบหาดบางลิ้ง ห่างจากถนนเพชรเกษม (ทล.4) บริเวณ กม. 779+300 ประมาณ 1,350.00 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจาก ถนนราษฎร์อุทิศ ห่างจาก ถนนน้ำเค็ม ประมาณ 1,100.00 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจาก ถนนราษฎร์อุทิศ ห่างจาก ถนนน้ำเค็ม ประมาณ 1,200.00 เมตร	อยู่ด้านในโครงการ Thai Life Resort ติดถนน โครงการ (ทางการจ่ายอม) ห่างจากถนนน้ำเค็ม ประมาณ 1,500.00 เมตร และติดทะเลอันดามัน (หาดบางพลู)	ติดถนนบนเกาะคอเขา ข้ามปากทะเลจากท่าเทียบ เรือเกาะคอเขา - บ้าน น้ำเค็ม และติดทะเลอันดามัน (หาดเกาะคอเขา)	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจาก ถนนน้ำเค็ม ห่างจากถนน เพชรเกษม (ทล.4) ประมาณ 1,400.00 เมตร และติดทะเลอันดามัน (หาดบางพลูหรือหาดบ้าน น้ำเค็ม)
สภาพทางเข้า-ออก	ทางลาดยาง กว้าง 4.00 เมตร	ทางลาดยาง กว้าง 4.00 เมตร	ทางลาดยาง กว้าง 4.00 เมตร	ทางลูกรัง กว้าง 4.00 - 6.00 เมตร	ทางคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 5.00 เมตร	ทางลาดยางขนาด 2 ช่องทาง ทางหินคลุกกว้าง 8.00 - 12.00 เมตร ทาง ลูกรังกว้าง 4.00 เมตร
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
สภาพที่ดิน	ยังไม่ได้พัฒนาปรับปรุง ที่ดินระดับหน้าดินต่ำกว่า ถนน 1.00 เมตร	ยังไม่ได้พัฒนาปรับปรุง ที่ดิน บางส่วนมีสภาพเป็น สวนสน ระดับหน้าดินต่ำกว่าถนน 1.50 - 2.00 เมตร	ยังไม่ได้พัฒนาปรับปรุง ที่ดิน บางส่วนมีสภาพเป็น สวนสน ระดับหน้าดินต่ำกว่าถนน 1.50 - 2.00 เมตร	ยังไม่ได้พัฒนาปรับปรุง ที่ดิน ระดับหน้าดินต่ำกว่า ถนน 1.50 - 2.00 เมตร	ยังไม่ได้พัฒนาปรับปรุง ที่ดินระดับหน้าดินต่ำกว่า ถนน 1.00 เมตร	ส่วนใหญ่ยังไม่ได้พัฒนา ปรับปรุงที่ดิน มีลักษณะ เป็นที่เนินและที่ราบชายฝั่ง ทะเล ระดับหน้าดินต่ำกว่า ถนนน้ำเค็ม 0.30 - 0.50 เมตร
ขนาดหน้ากว้าง/ลึกของที่ดิน	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 200.00 เมตร หน้ากว้าง ติดทะเลประมาณ 100.00 เมตร	กว้าง 60.00 เมตร	กว้าง 200.00 เมตร	กว้างติดถนนประมาณ 200.00 เมตร กว้างติด ทะเล ประมาณ 100.00 เมตร	กว้างติดถนนประมาณ 200.00 เมตร กว้างติด ทะเล ประมาณ 160.00 เมตร	กว้างติดถนนประมาณ 526.00 เมตร กว้างติด ทะเล ประมาณ 494.00 เมตร
สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า และน้ำประปา	ไฟฟ้า และน้ำประปา	ไฟฟ้า และน้ำประปา	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า และน้ำบาดาล	ไฟฟ้า
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า	ย่านที่อยู่อาศัย, โรงแรม, รีสอร์ท และที่ดินว่างเปล่า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านพาณิชยกรรม ทำ โรงแรมหรือรีสอร์ท	ด้านที่อยู่อาศัย	ด้านที่อยู่อาศัย	ด้านพาณิชยกรรม ทำ โรงแรมหรือรีสอร์ท	ด้านพาณิชยกรรม ทำ โรงแรมหรือรีสอร์ท	ด้านพาณิชยกรรม ทำ โรงแรมหรือรีสอร์ท
ข้อบังคับผังเมือง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ศักยภาพ	ปานกลาง	พอใช้	พอใช้	ดี	ปานกลาง	ดี
ราคาเสนอขาย	ขายรวมกับข้อมูลที่ 3 ไร่ละ 8,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 20,000.- บาท	ไร่ละ 3,500,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 8,750.- บาท	ไร่ละ 3,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 7,500.- บาท	ไร่ละ 7,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 17,500.- บาท	ไร่ละ 6,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 15,000.- บาท	ตกลงซื้อ-ขายกันแล้ว ราคาไร่ละประมาณ 6,500,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 16,250.- บาท