

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. รายการได้มาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท กรีน รีซอร์สเซส(มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 13/2558 ประชุมเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 136629, 136630, 136631 และ 136632 อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา และอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งส่วนควบของอาคารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) นั้น

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 14.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งคำนวณเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

เนื่องจากขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีขนาดของรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากมีขนาดรายการใกล้เคียงร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”)

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่เหมาะสมในการทำรายการโดยอ้างอิงจากรายงานประเมินของทรัพย์สินหลักที่บริษัทฯ จะได้มาประกอบด้วยที่ดิน อาคารและส่วนควบของอาคาร ซึ่งได้จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่

ก. บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 45 ล้านบาท

ภายใต้วิธีการจากวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

ข. บริษัท นวมินทร์ แอปไพไรซ์ แอนด์ คอลแลคชั่น จำกัด

มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 40 ล้านบาท

ภายใต้วิธีการจากวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

ซึ่งบริษัทที่ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและเป็นบริษัทประเมินตามรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ณ วันที่ 1 เมษายน 2558) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช.24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ให้ประเมินทรัพย์สินดังกล่าว

ขนาดรายการสูงสุดของการได้มาคิดเป็นร้อยละ 14.84 โดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งเป็นการคำนวณขนาดรายการ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ ขนาดรายการดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายการเปิดเผยตามประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์ที่เปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการดังกล่าวแก่นักลงทุน เนื่องจากมีขนาดรายการใกล้เคียงร้อยละ 15

2. โครงการ ออริจินส์ คอนโด บางมด-พระราม 2

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท กรีน ริชอร์ตสเสส(มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 15/2558 วันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“กิจการ หรือ โอริน”) จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ รวมมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 160,000,000 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการคือ นายสรวิทย์ มานะสมจิตร ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังนี้ บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทจำกัด ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105555108663 ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2555 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยขณะนี้มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา 1 โครงการ ชื่อโครงการ Origins บางมด-พระราม 2 ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 6930 เลขที่ดิน 40 หน้าสำรวจ 852 ตำบลบางมด อำเภอบางขุนเทียน จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 17321 เลขที่ดิน 35 หน้าสำรวจ 851 ตำบลบางมด อำเภอบางมด จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 60 ตารางวา

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

สำหรับการพิจารณาความเหมาะสมของราคายุติธรรมของกิจการ นั้น พิจารณาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 รายที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม ได้แก่

- ก. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด มูลค่าโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ 692.6 ล้านบาท ภายใต้วิธิตันทุน และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- ข. บริษัท นวมิตรแอฟไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มูลค่าโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ 692.6 ล้านบาท ภายใต้วิธีประเมินรายได้ และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด