

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด
ของ บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ
ผู้ถือหุ้นของ
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



จัดทำโดย



บริษัท แอดไวเซอร์ี่ พลัส จำกัด

สารบัญ

หน้า

ข้อมูลสรุป (Executive Summary).....	4
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	7
1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ.....	8
1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างกัน	8
1.3 ประเภทและขนาดของรายการ	8
1.4 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	10
1.5 แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำรายการ.....	10
1.6 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	10
1.7 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	12
2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท.....	14
3. ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	15
3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	15
3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ	16
4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	23
4.1 ความเป็นธรรมของราคา.....	23
4.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขของรายการ	60
5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	61

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของ JSP และบริษัทย่อย

คำย่อ

บริษัท หรือ SENA	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
JSP	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
กลุ่ม JSP	กลุ่มบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วม
BPR	บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด
BPC	บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด
JSA	บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด
JPM	บริษัท เจเอสพี มาร์เก็ต จำกัด
TAMC หรือ ผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท ที. เอ. มานเจนเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำ รายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของคณะกรรมการตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อ ครอบงำกิจการ	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและ วิธีการในการเข้าถือครองหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม)
พรบ. บริษัทมหาชนจำกัด	พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP	การเข้าซื้อหุ้นสามัญใน JSP เพิ่มเติมจำนวน 470,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.19 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคา 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 235.00 ล้านบาท
คำเสนอซื้อหลักทรัพย์	การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP เนื่องจากภายหลังจากทำธุรกรรมการ ซื้อหุ้น JSP ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน JSP คิดเป็นร้อยละ 35.35 นับเป็น การได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด ของกิจการที่ร้อยละ 25.00 ตามประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ บริษัทจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP ดังนั้น บริษัทจะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือทั้งหมดของ JSP จำนวน 2,715,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 64.65 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ใน ราคาเสนอซื้อ 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 1,357.70 ล้านบาท

อพ. 009/2565

วันที่ 31 มกราคม 2565

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญและการทำคำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “SENA”) ครั้งที่
6/2564 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน) (“JSP”) จำนวน 1,014,600,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.16 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคาหุ้นละ
0.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 507.30 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ
บริษัท รวมทั้งต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นดังกล่าวจากผู้ถือ
หุ้นรายใหญ่เดิมของ JSP ผ่านกระดานซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot) ในวันที่ 15 ธันวาคม 2564

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้
ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมและทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP เพื่อครบงำ
กิจการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์
เพื่อครบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครบงำกิจการ”) ในราคาหุ้นละ 0.50
บาท โดยมีรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ดังนี้

1. การเข้าซื้อหุ้นสามัญใน JSP เพิ่มเติมจำนวน 470,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.19 ของหุ้นที่ออกและชำระ
แล้วของ JSP ในราคา 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 235.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP”) จากนายลิขิต ลือ
สกุลกิจไพศาล (“ผู้ขาย”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของ JSP (ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท) โดยการทำการซื้อขายหุ้น
ดังกล่าวบนกระดานซื้อขายรายใหญ่ หรือวิธีการอื่นใดที่บริษัทและผู้ขายจะกำหนดต่อไป

2. การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP เนื่องจากภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP ส่งผลให้
บริษัทมีส่วนถือหุ้นใน JSP คิดเป็นร้อยละ 35.35 นับเป็นการได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำ
เสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการที่ร้อยละ 25.00 ตามประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครบงำกิจการ บริษัทจึงมี
หน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP ดังนั้น บริษัทจะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ
ทั้งหมดของ JSP จำนวน 2,715,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 64.65 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคาเสนอซื้อ
0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 1,357.70 ล้านบาท (“คำเสนอซื้อหลักทรัพย์”) อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอซื้อดังกล่าวอาจ

ปรับลดได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้น หาก JSP มีการประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP โดยการทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ได้เกิดขึ้นแล้ว

(ก) เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น JSP ระหว่าง ผู้ขาย และ บริษัท (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) สำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP ได้เกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว

(ข) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP จากผู้ขาย และการทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัทจะทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP จากผู้ขายแล้วเสร็จ ซึ่งบริษัทคาดว่า จะดำเนินการซื้อหุ้นจากผู้ขายได้แล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม 2565 โดยจะเริ่มดำเนินการทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์ในเดือนมีนาคม 2565 มีระยะเวลาเริ่มซื้อตามคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ระหว่างเดือนมีนาคมถึงเดือนเมษายน 2565 เป็นระยะเวลารวม 25 วันทำการ

นอกจากนี้ ภายหลังจากทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์ บริษัทไม่มีแผนดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ JSP ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP เพิ่มเติมจากผู้ขาย และการทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เมื่อคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ภายใต้อัตราส่วนที่ผู้ถือหุ้นทุกรายของ JSP ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับร้อยละ 41.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท และ JSP สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ทั้งนี้ เมื่อนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนการเข้าทำการรายการในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการซื้อหุ้น JSP ผ่านกระดานซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ที่มีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับร้อยละ 13.34 ส่งผลให้ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ รวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 54.56 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ของประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ที่มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำการรายการดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อ JSP ดังกล่าว ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตามนัยของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการ

ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากผู้ขายซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ JSP และ JSP ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

นอกจากนี้ ชุกรกรรมการซื้อหุ้น JSP และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP เข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท ตามมาตรา 107 (2) (ข) ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พรบ. บริษัทมหาชนจำกัด”) ซึ่งบริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทจะจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น โดยในหนังสือนัดประชุมที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นกำหนดให้บริษัทต้องนำส่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ (1) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน (2) ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ (3) ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่กับการเข้าทำรายการ พร้อมระบุเหตุผลประกอบ โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ในการทำหน้าที่ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานความเห็นจากการศึกษาข้อมูลและเอกสาร โดยใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทและข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไป เช่น มติคณะกรรมการบริษัท สารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปีของบริษัท และ JSP รายงานของผู้สอบบัญชีเงินของบริษัท และ JSP รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายหุ้น รายงานการตรวจสอบสถานะทางการเงิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย ข้อมูลสถิติตลาดหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมาดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ข้อมูลการวิเคราะห์และคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่มีเป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับมาแล้ว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษานั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้

เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติบริษัทเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP จำนวน 470,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.19 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคา 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 235.00 ล้านบาท จากนายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล หรือ ผู้ขาย และ การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP จะส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน JSP เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 35.35 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP นับเป็นการได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการที่ร้อยละ 25.00 ตามประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP ดังนั้น บริษัทจะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญส่วนที่เหลือทั้งหมดของ JSP จำนวน 2,715,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 64.65 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคาเสนอซื้อ 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 1,357.70 ล้านบาท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับร้อยละ 41.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และเมื่อนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ รวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 54.56 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต่างๆ ตามประกาศดังกล่าว ซึ่งรวมถึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการนี้บริษัทจะจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ในครั้งนี้ มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 1,592.70 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสดทั้งจำนวน โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัทประมาณ 603 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณ 990 ล้านบาท

บริษัทคาดว่าจะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP ภายในเดือนมีนาคม 2565 และหลังจากนั้นจะยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247 - 4) ตามประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ภายในเดือนมีนาคม 2565 โดยมีระยะเวลารับซื้อหลักทรัพย์ตามคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ เป็นระยะเวลา 25 วันทำการ

การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ JSP ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เพื่อช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทจะมีอำนาจควบคุมใน JSP หลังจากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP ทำให้บริษัทสามารถกำหนดนโยบายการบริหารงานและกำกับดูแลกิจการของ JSP ได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท นอกจากนี้ เนื่องจาก JSP มีบริษัทย่อยที่มีผลขาดทุนในอดีต (Tax loss carry forward) บริษัทจึงมองเห็นโอกาสที่จะนำผลขาดทุนดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการบริหารภาษีของบริษัทต่อไปในอนาคต เช่น การซื้อกิจการของ

บริษัทย่อยของ JSP ที่มีผลขาดทุนสะสมในอดีตโดยวิธีการซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (Share Acquisition) เพื่อใช้ประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมนั้น ในการลดหย่อนภาษีเงินได้จากกำไรที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตจากการดำเนินธุรกิจหรือโครงการใหม่ของบริษัทดังกล่าว ภายใต้แผนงานการบริหารจัดการของ SENA เป็นต้น

ทั้งนี้ ภายหลังจากทำรายการในครั้งนี้ บริษัทไม่มีแผนดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ JSP ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

ข้อดีหรือประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ได้แก่

- สามารถต่อ ยอดการพัฒนาโครงการต่างๆ ของ JSP ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหลายโครงการ เพื่อสร้างการเติบโตและรายได้ให้แก่กลุ่มบริษัทในระยะเวลานานสั้นกว่าการที่บริษัทจะต้องเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ตั้งแต่ต้นรวมทั้งสามารถต่อยอดธุรกิจให้บริการด้านสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยการให้บริการแก่โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของ JSP ได้
- เป็นการลงทุนในธุรกิจหลักที่บริษัทดำเนินการอยู่ สามารถนำประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และนวัตกรรมใหม่ๆ ที่ใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของบริษัท มาช่วยพัฒนาโครงการและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับ JSP รวมทั้งยังได้ประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scales) ของการมีจำนวนโครงการ โดยรวมที่เพิ่มขึ้น
- JSP มีที่ดินเปล่าหลายแปลงในทำเลที่มีศักยภาพสามารถรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- ขยายทำเลในการพัฒนาโครงการและกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากโครงการของ JSP มีอยู่ในหลายทำเล และไม่ทับซ้อนกับทำเลที่ตั้งโครงการของบริษัท
- ได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งคุ้มค่าต่อการลงทุน เนื่องจากราคาซื้อหุ้น JSP ที่ 0.50 บาทต่อหุ้น ต่ำกว่าราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่มีช่วงราคา 0.51- 1.07 บาทต่อหุ้น
- มีโอกาสในการรับรู้กำไรจากการซื้อธุรกิจ เนื่องจากราคาซื้อหุ้นต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินของ JSP
- มีโอกาสได้รับผลตอบแทนการลงทุนในรูปของเงินปันผล ซึ่งขึ้นกับกำไรสุทธิในอนาคตของ JSP

ข้อด้อยหรือความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ได้แก่

- มีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินของบริษัทเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ และการรวมภาระหนี้สินของกลุ่ม JSP เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัท
- ความเสี่ยงจากผลประกอบการของ JSP ในกรณีที่มีผลขาดทุนสุทธิ จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทให้ลดลงด้วย
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน และรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต
- ความเสี่ยงด้านการควบคุม การบริหารงาน บุคลากร และวัฒนธรรมองค์กรที่แตกต่างกันของบริษัท และ JSP
- ความเสี่ยงจากผลตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ ที่ทำให้ภายหลังจากทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์แล้วในกรณีที่บริษัทถือหุ้น JSP ได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 อาจมีความเสี่ยงจากการถ่วงดุลอำนาจของผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือ

กรณีบริษัทถือหุ้น JSP มากกว่าร้อยละ 85 ทำให้มีสัดส่วนการถือหุ้นหรือจำนวนของผู้ถือหุ้นรายย่อยรวมกันน้อยกว่าเกณฑ์การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ความเป็นธรรมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาหุ้นของ JSP ที่ประเมินตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่เหมาะสม ซึ่งได้ราคายุติธรรมตามการประเมินด้วยวิธีดังกล่าวอยู่ในช่วงราคาประเมินที่เท่ากับ 0.51 - 1.07 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ราคาซื้อหุ้น JSP ที่เท่ากับ 0.50 บาทต่อหุ้น มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมที่ประเมิน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามวิธีดังกล่าว

วิธีการประเมินราคาหุ้น JSP โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ราคาประเมินหุ้น JSP (บาทต่อหุ้น)	ราคาซื้อหุ้น JSP (บาทต่อหุ้น)	ราคาประเมินสูงกว่าราคาซื้อหุ้น	
			บาทต่อหุ้น	%
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	0.93	0.50	0.43	86.00
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี	1.07	0.50	0.57	114.00
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	0.56 - 0.67	0.50	0.06 - 0.17	12.00 - 34.00
4. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	0.51 - 0.60	0.50	0.01 - 0.10	2.00 - 20.00
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด				
5.1 กรณีพื้นฐาน (Base Case)	0.68	0.50	0.18	36.00
5.2 กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)	0.63 - 0.73	0.50	0.13 - 0.23	26.00 - 46.00

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการทำธุรกรรมซื้อหุ้น JSP และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทและผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการมากกว่าความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ โดยที่ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นนั้นส่วนใหญ่บริษัทสามารถบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงนั้นลงได้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถพิจารณาได้จากเหตุผลและความคิดเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

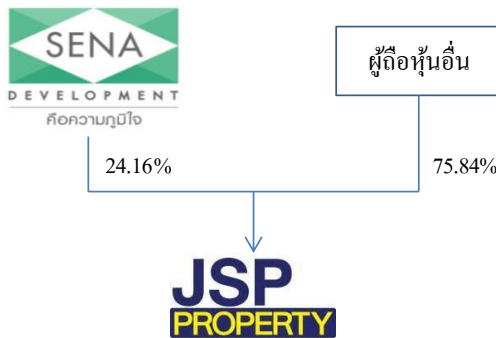
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ JSP เพิ่มเติมอีกจำนวน จำนวน 470,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.19 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP จากนายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของ JSP ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 235.00 ล้านบาท ซึ่งการซื้อหุ้นดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทถือหุ้นใน JSP รวมทั้งสิ้น 1,484,600,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 35.35 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ถือเป็นการได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ข้ามจุดที่ร้อยละ 25 ซึ่งเป็นจุดที่บริษัทต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ตามประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ

ดังนั้น ภายหลังจากที่บริษัทซื้อหุ้น JSP จากผู้ขายดังกล่าวแล้ว บริษัทจะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP ตามประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ โดยจะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ส่วนที่เหลือทั้งหมด ซึ่งเป็นหุ้นสามัญของ JSP จำนวน 2,715,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 64.65 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,357.70 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอซื้อดังกล่าวอาจปรับลดได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้น หาก JSP มีการประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP ซึ่งการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการดังกล่าว มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,592.70 ล้านบาท

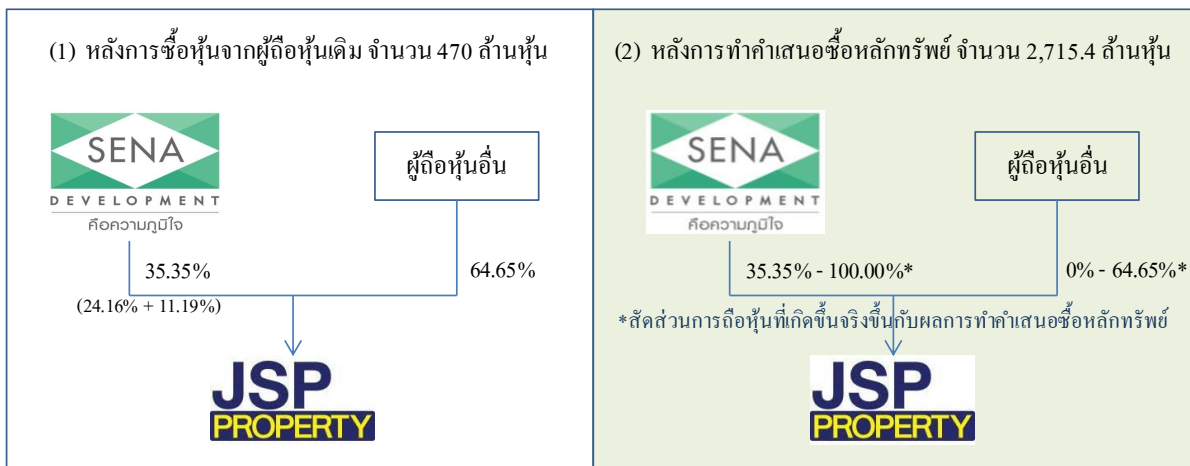
การถือหุ้นใน JSP ของบริษัท ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ เป็นดังนี้

ก่อนการเข้าทำรายการ (ณ วันที่ 7 มกราคม 2565)



ก่อนการเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ บริษัทถือหุ้น JSP จำนวน 1,014.6 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.16 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP โดยการซื้อหุ้นดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิม ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท ผ่าน กระดาน Big Lot เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564

หลังการเข้าทำรายการ



หากผู้ถือหุ้นทุกรายของ JSP ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด จะทำให้บริษัทถือหุ้นสามัญของ JSP เพิ่มขึ้นจนถึงจำนวน 4,200,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วของ JSP ทั้งนี้ ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ บริษัทไม่มีแผนดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ JSP ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้แล้ว บริษัทจะเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ชุกรรมการซื้อหุ้น JSP จากผู้ขาย จำนวน 470,000,000 หุ้น	ภายในเดือนมีนาคม 2565
2. การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ จำนวน 2,715,400,000 หุ้น	ภายหลังจากทำธุรกรรมซื้อหุ้น JSP (ตามข้อ 1) เสร็จสิ้น บริษัทจะยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ตามประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ภายในเดือนมีนาคม 2565 โดยมีระยะเวลารับซื้อหลักทรัพย์ ตามคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ เป็นระยะเวลา 25 วันทำการ

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : 1) นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล จำนวน 470,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 11.19 ของจำนวนที่ออกและชำระแล้วของ JSP
2) ผู้ถือหุ้นทุกรายของ JSP ที่ตอบรับคำเสนอซื้อ จำนวนไม่เกิน 2,715,400,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 64.65 ของจำนวนที่ออกและชำระแล้วของ JSP

- ความสัมพันธ์ระหว่างกัน

นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัท และจากการตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นของ JSP ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 5 มกราคม 2565 ไม่มีผู้ถือหุ้นที่มีนัยสำคัญของ JSP มีความเกี่ยวข้อง และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่อย่างใด ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ใน ครั้งนี้ บริษัทจะซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นทุกรายของ JSP ภายใต้งบเงินไขเดียวกันทั้งหมด ดังนั้น จึงไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดได้รับประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ของ JSP

1.3 ประเภทและขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA ^{1/})	NTA ของ JSP ตามสัดส่วนที่จะได้มา x 100 / NTA ของบริษัท = 2,919.77 ล้านบาท ^{2/} x 100 / 7,084.18 ล้านบาท	41.22%
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิของ JSP ตามสัดส่วนที่จะได้มา x 100 / กำไรสุทธิของ	ไม่สามารถคำนวณได้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
	บริษัท	เนื่องจาก JSP มีผลขาดทุนสุทธิ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่จ่าย x 100 / สินทรัพย์รวมของบริษัท = 1,592.70 ล้านบาท x 100 / 17,150.11 ล้านบาท ^{3/}	9.29%
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	- ไม่นำมาใช้เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์-	-
เกณฑ์สูงสุด		41.22%

ที่มา: ^{1/} NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - ค่าความนิยม - สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สิทธิการเช่า - สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

^{2/} NTA ของ JSP ตามสัดส่วนที่จะได้มา = NTA ของ JSP ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเท่ากับ 3,849.91 ล้านบาท x สัดส่วนที่บริษัทจะได้มาซึ่งหุ้นของ JSP จากธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP จำนวน 470,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.19 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของ JSP ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท และจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP จำนวน 2,715,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 64.65 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของ JSP ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 0.50 บาท หรือรวมจำนวนหุ้น JSP ที่บริษัทจะได้มาทั้งสิ้น 3,185,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 75.84 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของ JSP

^{3/} สินทรัพย์รวม ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ที่ผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

จากการคำนวณขนาดรายการข้างต้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับร้อยละ 41.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงตามงบการเงินรวมของบริษัท และ JSP สำหรับงวด 9 เดือนปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และเมื่อนับรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทซึ่งเกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้ (ซึ่งได้รวมการซื้อหุ้น JSP ผ่านกระดานซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564) ทำให้รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 54.56 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ของประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้ารายการดังกล่าว โดยบริษัทจะจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ ยังเข้าข่ายเป็นการเข้าซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท ตามมาตรา 107 (2) (ข) ของ พรบ. บริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งบริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.4 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งหมดสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เท่ากับ 1,592.70 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสดทั้งจำนวน ดังนี้

1. มูลค่าสิ่งตอบแทนธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP จำนวน 470,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 235.00 ล้านบาท ชำระให้แก่นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล ซึ่งเป็นผู้ขายหุ้นดังกล่าว ตามสัญญาซื้อขายหุ้น JSP
2. มูลค่าสิ่งตอบแทนจากการเข้าซื้อกิจการของ JSP โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นหุ้น JSP จำนวน 2,715,400,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,357.70 ล้านบาท (ภายใต้สมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายของ JSP ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์) ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นของ JSP ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนนั้น สำหรับการซื้อหุ้น JSP จากผู้ขาย ตามสัญญาซื้อขายหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท เป็นไปตามราคาซื้อขายที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัท และผู้ขาย โดยเป็นราคาที่ไม่สูงกว่ามูลค่าที่ได้จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี และวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ซึ่งคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสม และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ โดยเป็นราคาเดียวกับราคาที่ได้หุ้น JSP มาจากผู้ขาย ตามสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว ที่เท่ากับหุ้นละ 0.50 บาท

1.5 แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำรายการ

แหล่งเงินทุนที่บริษัทจะใช้สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่มีมูลค่ารวมของการเข้าทำรายการเท่ากับ 1,592.70 ล้านบาท จะมาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัทประมาณ 603 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณ 990 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินทุนที่มาจากแหล่งเงินทุนแต่ละประเภทที่ใช้ในการเข้าทำรายการอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ตามที่บริษัทเห็นสมควรก่อนวันที่ยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทได้รับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อหุ้นทั้งหมดของ JSP ซึ่งประกอบด้วย การซื้อหุ้น JSP จากการทำ Big Lot เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 และการซื้อหุ้น JSP จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,400 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินและเงื่อนไขตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ของบริษัทที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัทมีการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วบางส่วน จำนวน 405.84 ล้านบาท เพื่อใช้ในการทำ Big Lot เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีวงเงินกู้ยืมดังกล่าวคงเหลือจำนวน 994.16 ล้านบาท

ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,532.09 ล้านบาท และบริษัทได้รับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในการเข้าทำรายการในครั้งนี้แล้ว ซึ่งพิจารณาได้ว่าบริษัทมีเงินสดเพียงพอและมีความพร้อมในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้

1.6 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP มีเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น ที่จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยเงื่อนไขที่สำคัญมีดังนี้

- (1) นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (วันที่ 14 ธันวาคม 2564) จนถึงวันทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้น JSP จะต้องไม่มีเหตุการณ์ร้ายแรงต่อธุรกิจ ซึ่งมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน โอกาสทางธุรกิจ หรือการประกอบธุรกิจของ JSP ที่ร้ายแรงเกิดขึ้น
- (2) JSP ประกอบธุรกิจปกติทางการค้า และไม่ได้กระทำการใดนอกเหนือจากการประกอบธุรกิจตามปกติ เว้นแต่ในกรณีที่ได้รับคามยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัทแล้ว
- (3) ไม่มีการฟ้องร้อง ดำเนินคดีใดๆ ไม่ว่าผู้ขาย หรือ JSP จะเป็นโจทก์หรือจำเลยก็ตาม รวมถึงไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย หรือดำเนินการโดยบุคคลใดๆ เพื่อโต้แย้งการทำธุรกรรมตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น
- (4) คณะกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น JSP และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ และการอนุมัติเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น JSP
ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 คณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น JSP และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์แล้ว โดยบริษัทจะจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อไป
- (5) บริษัทได้รับโอนหุ้น JSP ที่ได้มา เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ทั้งจำนวนจากผู้ขายเรียบร้อยแล้ว
ทั้งนี้ บริษัทได้รับโอนหุ้น JSP ที่ได้มาดังกล่าวทั้งจำนวนจากผู้ขายเรียบร้อยแล้ว โดยอ้างอิงจากรายชื่อผู้ถือหุ้นของ JSP ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2565 บริษัทถือหุ้น JSP จำนวน 1,014,600,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.16 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP
- (6) ผู้ขายดำเนินการให้กรรมการปัจจุบันของ JSP จำนวน 3 ราย รวมถึงประธานกรรมการบริษัท ยื่นหนังสือลาออกต่อ JSP โดยให้มีผลในวันเสร็จสมบูรณ์ของการทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น JSP
- (7) ผู้ขายได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและตำแหน่งกรรมการบริหารของ JSP โดยให้มีผลในวันเสร็จสมบูรณ์ของการทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น JSP
- (8) ผู้ขายได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งกรรมการของ JSP โดยให้มีผลในวันที่ 7 มีนาคม 2565

นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น JSP และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในครั้งนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

ทั้งนี้ ในเบื้องต้น บริษัทคาดว่าเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดน่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม 2565

ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จเสร็จสิ้นลง และการได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว บริษัทจะเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น JSP ก่อน และหลังจากนั้นจะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ JSP โดยจะยื่นประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (ตามแบบ 247-3) และ/หรือ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (ตามแบบ 247-4) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนต่อไป

1.7 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

การเข้าทำรายการในครั้งนี้นับบริษัทจะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ JSP จำนวน 4,200,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP หากผู้ถือหุ้นทุกรายของ JSP ตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด

ภาพรวมการประกอบธุรกิจโดยย่อของ JSP

JSP ก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ในนามบริษัท รักษาแลนด์ (สาทร - พระราม 3) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2556 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557

JSP เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เพื่อการพาณิชย์ และที่อยู่อาศัย โดยออกแบบรูปแบบการบริหารโครงการที่เน้นการหมุนเวียนของสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว โดยก่อนทำการซื้อที่ดิน JSP มีการศึกษา ความเป็นไปได้ และศักยภาพของที่ดิน อันประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของตลาด การออกแบบผลิตภัณฑ์ ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในราคาที่เหมาะสม ข้อกฎหมายในการขออนุญาตจัดสรร และการวิเคราะห์กระแสเงินสด เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที

JSP นำเสนอผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า โดยสามารถแบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่าย และการให้บริการพื้นที่เช่า เพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่

- (1) โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)
- (2) โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และคอนโดมิเนียม
- (3) ธุรกิจรับจ้างบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจเอสพี มาร์เก็ต จำกัด (“JPM”) (ชื่อเดิมคือ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด)
- (4) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลทั่วไป ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ JPM

ปัจจุบัน JSP มีการกำหนดรูปแบบการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน โดยแบ่งการประกอบธุรกิจหลักเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

JSP และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และคอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัย โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ โดยแบ่งกลุ่มโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- 1.1) โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า (Community Mall)
- 1.2) โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และคอนโดมิเนียม

โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบและโครงการที่อยู่อาศัยเป็นโครงการลักษณะขายพร้อมอยู่ หรือลักษณะขายระหว่างก่อสร้างโครงการ แบ่งพื้นที่พัฒนาออกเป็นระยะ (“เฟส”) เพื่อให้สามารถพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบของอาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ ได้หลากหลายตามความต้องการของลูกค้า และช่วยในการบริหารและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วนให้มี ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2. กลุ่มธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์

JSP มีการพัฒนาโครงการเพื่อให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

2.1) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เช่า :

- โครงการลำเพ็ง 2 : มีลักษณะเป็น ศูนย์การค้า และ Community Mall ได้แก่ อาคารลำเพ็ง 2, พลาซ่า โชนตลาดน้ำและโชนปาร์คตลาดน้ำโดยทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System : BTS) สายสีเขียว สถานีบางหว้า ประมาณ 6 กิโลเมตร สามารถเดินทางได้สะดวก ประกอบด้วยเนื้อที่ประมาณ 9,669 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 302 ร้าน
- โครงการทิวลิป สแควร์ : มีลักษณะเป็น Community Mall บนทำเลที่ตั้งอยู่ที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มณฑล จังหวัดสมุทรสาคร โดยมี เนื้อที่ประมาณ 5,909 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 40 ร้าน
- โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี สุขุมวิท - แพรกษา : มีลักษณะเป็นตลาดคนเดิน ตั้งอยู่บนถนนแพรกษา ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4,018 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า 154 ร้าน

ธุรกิจให้บริการ “โครงการลำเพ็ง 2” : ซึ่งพัฒนาเป็น พื้นที่ให้บริการ ได้แก่ อาคารจอดรถ 2 อาคาร (จอดรถ ประมาณ 558 คัน)

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินรวมของ JSP และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

งบแสดงฐานะการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	6,428.50	64.19	6,512.49	74.79	5,648.97	77.55	4,875.93	75.40
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,586.75	35.81	2,194.69	25.21	1,635.21	22.45	1,590.76	24.60
รวมสินทรัพย์	10,015.25	100.00	8,707.18	100.00	7,284.18	100.00	6,466.69	100.00
หนี้สินหมุนเวียน	3,891.51	38.86	3,118.53	35.82	2,431.74	33.38	1,770.94	27.39
หนี้สินไม่หมุนเวียน	916.10	9.15	573.28	6.58	744.27	10.22	777.92	12.03
รวมหนี้สิน	4,807.61	48.00	3,691.81	42.40	3,176.01	43.60	2,548.86	39.42
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	5,207.64	52.00	5,015.37	57.60	4,108.17	56.40	3,917.83	60.58
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,207.64	52.00	5,015.37	57.60	4,108.17	56.40	3,917.83	60.58

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของ JSP และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 และงวด 9 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 - 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวด 9 เดือน			
	2561		2562		2563		ม.ค. - ก.ย. 2563		ม.ค. - ก.ย. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,675.65	95.90	1,925.19	90.27	1,166.87	93.35	634.96	90.84	706.55	79.56
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	80.60	2.10	53.07	2.49	24.71	1.98	18.76	2.68	9.22	1.04
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากกิจการร่วมค้า และรายได้ อื่นๆ	25.57	0.67	104.84	4.92	9.72	0.77	8.88	1.28	136.67	15.39
รายได้ทางการเงิน	50.92	1.33	49.57	2.32	48.74	3.90	36.36	5.20	35.61	4.01
รวมรายได้	3,832.74	100.00	2,132.67	100.00	1,250.04	100.00	698.96	100.00	888.05	100.00
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,592.32	67.64	1,383.89	64.89	1,298.71	103.89	811.08	116.04	654.65	73.72
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	108.73	2.84	90.84	4.26	74.63	5.97	56.90	8.14	14.08	1.59
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	299.39	7.81	148.23	6.95	110.43	8.83	65.72	9.40	56.39	6.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และอื่นๆ	434.00	11.32	369.70	17.33	472.84	37.83	244.90	35.04	219.67	24.73
รวมค่าใช้จ่าย	3,434.44	89.61	1,992.66	93.43	1,956.61	156.52	1,178.60	168.62	944.79	106.39
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรม ดำเนินงาน	398.30	10.39	140.01	6.57	(706.57)	(56.52)	(479.64)	(68.62)	(56.74)	(6.39)
ต้นทุนทางการเงิน	(248.06)	(6.47)	(181.51)	(8.51)	(185.43)	(14.83)	(137.55)	(19.68)	(115.86)	(13.05)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วม ค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	63.03	1.64	(51.29)	(2.40)	(32.30)	(2.58)	(19.19)	(2.75)	(3.95)	(0.44)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	213.27	5.56	(92.79)	(4.35)	(924.30)	(73.94)	(636.38)	(91.05)	(176.55)	(19.88)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(111.97)	(2.92)	(64.35)	(3.02)	17.10	1.37	61.25	8.76	(13.79)	(1.55)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	101.31	2.64	(157.14)	(7.37)	(907.20)	(72.57)	(575.13)	(82.28)	(190.34)	(21.43)

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับ JSP ปราบกฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

รายละเอียดข้อมูลโดยสรุปของบริษัทพิจารณาได้จากสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (บัญชี 2) ของบริษัทที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในครั้งนี้

3. ความสมเหตุสมผลของรายการ

3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ JSP ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งต่อยอดและสนับสนุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เพื่อช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการต่อยอดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของ JSP ได้รวดเร็วกว่าการที่บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ตั้งแต่ต้น ทำให้สามารถร่นระยะเวลาในช่วงการเริ่มต้นพัฒนาโครงการไปได้ และสามารถรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวได้ทันที รวมทั้ง ยังเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจให้บริการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้ดำเนินการอยู่แล้ว เช่น การรับจ้างบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการบริหารนิติบุคคล การให้บริการตัวแทนขาย การให้บริการติดตั้งแผงโซลาร์ และการให้บริการทำสื่อโฆษณา ตลอดจนยังเป็นการสร้างกลยุทธ์ทางธุรกิจที่ก่อให้เกิดการประหยัดจากขนาด (Economy of scales) ทั้งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งหมายถึงการเจรจาต่อรองซื้อวัสดุก่อสร้างและบริการจากคู่ค้า และการใช้ทรัพยากรพื้นฐานร่วมกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ การลงทุนใน JSP ถือยังเป็นการขยายท่าเลในการพัฒนาโครงการ เพราะ โครงการส่วนใหญ่ของ JSP อยู่ในทำเลที่บริษัทยังไม่มีโครงการ และเป็นการเพิ่ม segment ของสินค้าแนวราบให้หลากหลายมากขึ้นกว่าเดิม รวมถึงเป็นการขยายฐานลูกค้าของบริษัทให้กว้างมากขึ้นทั้งในแง่ของทำเลและประเภทของสินค้าที่หลากหลาย

ทั้งนี้ บริษัทจะมีอำนาจควบคุมใน JSP หลังจากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP จากผู้ขาย จำนวน 470,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท ที่ทำให้บริษัทถือหุ้น JSP เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24.16 เป็นร้อยละ 35.35 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP เนื่องจากตามสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทสามารถส่งบุคคลที่บริษัทกำหนดหรือตัวแทนของบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการใน JSP ในจำนวนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งสิ้นของ JSP และเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหารของ JSP รวมถึงดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทย่อยของ JSP แทนกรรมการของบริษัทย่อยชุดเดิมทั้งหมด

การมีอำนาจควบคุมใน JSP ดังกล่าว จะช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดนโยบายการบริหารงานและกำกับดูแลกิจการของ JSP ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท อีกทั้ง JSP จะเปลี่ยนสถานะจากการเป็นบริษัทร่วมของบริษัท¹ ในปัจจุบัน มาเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และทำให้เกิดการรวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ JSP เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทด้วย

บริษัทจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ JSP ในรูปของเงินปันผล ซึ่งขึ้นกับผลกำไรสุทธิในอนาคตของ JSP

อนึ่ง ภายหลังจากการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทไม่มีแผนดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ JSP ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ดังนั้น บริษัทจะได้รับสิทธิประโยชน์ของการลงทุนในหุ้น JSP ที่ยังคงเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ต่อไป โดยจะได้รับการยกเว้นภาษีจากเงินปันผล (Dividend) ที่ได้รับจาก JSP กรณีที่ถือหุ้น JSP เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อน และ 3 เดือนหลังวันที่ได้รับเงินปันผลดังกล่าว

¹ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ซื้อหุ้น JSP จากผู้ขาย ในสัดส่วนร้อยละ 24.16 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP และไม่มีอำนาจควบคุมใน JSP ซึ่งการซื้อหุ้นดังกล่าวบริษัทได้บันทึกเป็นรายการเงินลงทุนในบริษัทร่วม

นอกจากนี้ เนื่องจาก JSP มีบริษัทย่อยที่มีผลขาดทุนในอดีต (Tax loss carry forward) บริษัทจึงมองเห็น โอกาสที่จะสามารถนำผลขาดทุนดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการบริหารภาษีต่อไปในอนาคตได้

3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ

1) ข้อดีของการทำรายการ

1.1) สามารถต่อยอดการพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตและรายได้ให้แก่กลุ่มบริษัทในระยะเวลาด้านสั้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้กลุ่มบริษัทมีขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้นและมีส่วนแบ่งการตลาดที่เพิ่มขึ้น จากการรวมธุรกิจของ JSP เข้ามาในบริษัท โดย JSP มีการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นรายได้หลัก และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการกว่า 20 โครงการ ประกอบด้วย โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า (Community Mall) และ โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม ซึ่งปัจจุบันโครงการต่าง ๆ ของ JSP มีทั้งส่วนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และส่วนที่การก่อสร้างแล้วเสร็จในลักษณะการขายพร้อมอยู่ ซึ่งสามารถสร้างกระแสเงินสดและรายได้จากการขายได้ทันทีหรือภายในระยะเวลาด้านสั้น การได้มาซึ่งกิจการของ JSP ถือเป็น การเพิ่ม segment ของสินค้าแนวราบของกลุ่มบริษัทให้หลากหลายมากขึ้นกว่าเดิม จะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้กับกลุ่มบริษัท และสามารถต่อยอดการพัฒนาโครงการต่างๆ ของ JSP ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการอยู่หลายโครงการ เพื่อสร้างการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นให้กับกลุ่มบริษัทได้อย่างรวดเร็ว จากระยะเวลาพัฒนาโครงการที่ลดลงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่บริษัทต้องเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ตั้งแต่ต้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ส่งผลให้บริษัทมีอำนาจการควบคุมใน JSP และ JSP จะเปลี่ยนสถานะจากการเป็นบริษัทร่วมของบริษัทในปัจจุบัน มาเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และทำให้เกิดการรวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ JSP เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัท ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีขนาดธุรกิจและสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 17,150.11 ล้านบาท และ JSP และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 6,466.69 ล้านบาท การรวมงบการเงินของ JSP ดังกล่าว จะทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้นจากการดำเนินการโครงการต่างๆ ของ JSP ที่จะถูกรวมเข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมกิจการใน JSP ดังกล่าว ทั้งนี้ JSP ยังสามารถใช้ประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนในอดีต (Tax Loss Carry Forward) ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยสามารถนำผลขาดทุนสุทธิทางภาษียกมาไม่เกิน 5 รอบระยะเวลาบัญชีก่อนรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน มาหักเป็นรายจ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีปีปัจจุบัน ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายภาษีดังกล่าวลงได้ รวมถึงในอนาคตบริษัทสามารถปรับโครงสร้างการถือหุ้นบริษัทในกลุ่ม JSP เพื่อนำผลขาดทุนสุทธิทางภาษีในอดีตของบริษัทย่อยของ JSP มาใช้ประโยชน์ในการบริหารภาษีของบริษัทต่อไป เช่น การซื้อกิจการของบริษัทย่อยของ JSP ที่มีผลขาดทุนสะสมในอดีตโดยวิธีการซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (Share Acquisition) เพื่อใช้ประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมนั้น ในการลดหย่อนภาษีเงินได้จากกำไรที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตจากการดำเนินธุรกิจหรือ โครงการใหม่ของบริษัทดังกล่าว ภายใต้แผนงานการบริหารจัดการของ SENA เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทสามารถสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้น จากการต่อยอดธุรกิจให้บริการด้านสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดำเนินการอยู่แล้ว เพื่อให้บริการแก่โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของ JSP เช่น การรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการบริหารนิติบุคคล การให้บริการตัวแทนขาย การให้บริการติดตั้งแผงโซลาร์ และการให้บริการทำสื่อโฆษณา เป็นต้น

1.2) เป็นการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัท ที่สอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท

การเข้าซื้อกิจการของ JSP ถือเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัท โดย JSP ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกับที่บริษัทดำเนินการอยู่แล้ว และสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทด้านการขยายธุรกิจหลักในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งมั่นใจได้ว่าบริษัทมีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญเพียงพอในการบริหารธุรกิจของ JSP ให้ประสบความสำเร็จได้ รวมทั้งสามารถใช้ศักยภาพที่มีอยู่ของบริษัท ช่วยในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการจัดการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอ เพื่อช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของ JSP ซึ่งจะสะท้อนมาถึงผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทให้มีการเติบโตเพิ่มขึ้นด้วย

บริษัทสามารถนำกลยุทธ์ เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ ที่ใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของบริษัท มาใช้เพื่อช่วยพัฒนาโครงการและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับ JSP ตามความเหมาะสม เช่น โครงการบ้านโซลาร์ที่มีการติดตั้งแผงโซลาร์ให้กับบ้านพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางเพื่อช่วยประหยัดค่าใช้จ่าย การติดตั้งเครื่องชาร์จพลังงานไฟฟ้า (EV Charger) ภายในโครงการทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียม เพื่อรองรับยานยนต์ที่ใช้น้ำมันไฟฟ้า เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถใช้กลยุทธ์ทางธุรกิจจากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scales) ของการมีจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น เพื่อต่อรองลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากลูกค้าหรือผู้ให้บริการ เช่น ค่าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ค่าช่างผู้รับเหมา ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ดูแลความสะอาด ต้นไม้และสวนหย่อมสำหรับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ เป็นต้น รวมถึงการใช้ทรัพยากรพื้นฐานร่วมกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

1.3) JSP มีที่ดินเปล่า (Land bank) หลายแปลงในทำเลที่มีศักยภาพ สามารถรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การมีที่ดินเปล่า (Land bank) สะสมไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการ มีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีความต่อเนื่องในอนาคต ซึ่ง JSP และบริษัทย่อย มีที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพ หลายแปลงในทำเลที่ตั้งต่างกัน สามารถรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เพื่อสร้างการเติบโตให้แก่กลุ่มบริษัทได้ในอนาคต รวมทั้งยังมีที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ได้แก่ ตลาด และ Community Mall หลายโครงการ ซึ่งปัจจุบันโครงการต่าง ๆ มีอัตราการเช่าที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 และมีรายได้ค่าเช่าไม่คุ้มกับต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น สาเหตุมาจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ประกอบกับได้รับผลกระทบจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 และสภาวะการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น ซึ่งในอนาคตบริษัทอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินของโครงการดังกล่าวให้มีความคุ้มค่ายิ่งขึ้น เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นแก่ JSP และกลุ่มบริษัทต่อไปได้

ทั้งนี้ JSP และบริษัทย่อย มีการสะสมที่ดินดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่ได้มาตั้งแต่ปี 2556 และมีราคาต้นทุนของที่ดินต่ำกว่าราคาตลาดในปัจจุบันเป็นจำนวนมาก (รายละเอียดมูลค่าตามบัญชี และราคาตลาดตามการประเมินของผู้ประเมินอิสระ แสดงไว้ในข้อ 4.1 (2) วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) : ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระกับมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สิน ซึ่งการมีที่ดินจำนวนมากและมีต้นทุนต่ำ สามารถสร้างความได้เปรียบในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีต้นทุนโดยรวมต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับจัดการที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งราคาที่ดินโดยทั่วไปมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมากจากในอดีต นอกจากนี้ การมี

ที่ดินจำนวนมากสามารถพัฒนาที่ดินพร้อมกันได้หลายโครงการ ส่งผลให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) ได้

1.4) ขยายทำเลในการพัฒนาโครงการและกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้งของโครงการที่หลากหลาย

ปัจจุบันโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัท และ JSP ไม่มีโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ทับซ้อนกัน การได้มาซึ่งกิจการของ JSP จะทำให้กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายทำเลเพิ่มขึ้นและกระจายไปในทำเลที่ตั้งใหม่ เพราะโครงการส่วนใหญ่ของ JSP ตั้งอยู่ในทำเลที่บริษัทยังไม่มีโครงการตั้งอยู่ โดยทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ JSP ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการเพื่อขายและธุรกิจให้เช่า ได้แก่ ทำเล สุขุมวิท-แพรวกษา บางปู สาทร-กัลปพฤกษ์ รัตนาธิเบศน์-บางบัวทอง ดิวนนท์-บางกะดี วงแหวน-บางใหญ่ และรังสิต-คลอง 1 รวมทั้งในต่างจังหวัด เช่น อ้อมน้อย-สมุทรสาคร ศรีราชา-ชลบุรี และบางปะกง-ฉะเชิงเทรา เป็นต้น ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้ง และไม่เป็นการเพิ่มอุปทานในทำเลที่ตั้งเดียวกับโครงการของบริษัทหรือเป็นการแข่งขันกันเอง อีกทั้งทำให้กลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าเพิ่มขึ้นและกระจายไปในพื้นที่ที่กว้างขึ้น

1.5) ได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งคุ้มค่าต่อการลงทุน

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (หุ้นของ JSP) ในครั้งนี้ มีราคาซื้อเท่ากับหุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ประเมินราคาหุ้นของ JSP ด้วยวิธีการต่าง ๆ เพื่อหาช่วงของราคาหุ้นที่เหมาะสม โดยมีความเห็นว่า การประเมินราคายุติธรรมของหุ้น JSP ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีการประเมินราคาหุ้นที่มีความเหมาะสม เนื่องจากสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สิน ผลประกอบการในอนาคตและมูลค่าที่แท้จริงของ JSP ได้ โดยราคาหุ้นของ JSP ที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี เท่ากับ 1.07 บาทต่อหุ้น วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดเท่ากับ 0.51 - 0.60 บาทต่อหุ้น และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด เท่ากับ 0.68 บาทต่อหุ้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของหุ้น JSP ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงปัจจัยอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก WACC และราคาขายของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งได้ราคาประเมินหุ้นเท่ากับ 0.63 - 0.73 บาทต่อหุ้น ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีการดังกล่าวอยู่ในช่วงราคา 0.51- 1.07 บาทต่อหุ้น

การได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ในราคาเท่ากับ 0.50 บาทต่อหุ้น ต่ำกว่าราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสมและมีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทได้

1.6) มีโอกาสในการรับรู้กำไรจากการซื้อธุรกิจ

การทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP เข้าข่ายเป็นการซื้อธุรกิจ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2563) เรื่อง การรวมธุรกิจ โดยเป็นการรวมธุรกิจแบบเป็นขั้น (การทยอยซื้อ) ซึ่งบริษัทต้องรับรู้สินทรัพย์ที่ระบุได้ หนี้สินที่ได้มา และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน JSP ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อ และต้องรับรู้แยกต่างหากจากค่าความนิยม (ถ้ามี) หรือรับรู้กำไรจากการซื้อธุรกิจในงบกำไรขาดทุน หากวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับโอนมา ซึ่งรวมถึงหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความของ JSP แล้วมีมูลค่าสูงกว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่หุ้นละ 0.50 บาท

หากพิจารณาราคาซื้อหุ้น JSP ที่หุ้นละ 0.50 บาท กับ มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินของ JSP อ้างอิงจากราคาประเมินหุ้นโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่หุ้นละ 0.51 - 1.07 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาซื้อหุ้น JSP ต่ำกว่าราคายุติธรรมที่

ประเมิน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว บริษัทจึงมีโอกาสรับรู้กำไรจากการซื้อธุรกิจ ในงบกำไรขาดทุน ซึ่งจำนวนกำไรจากการซื้อธุรกิจจะมากหรือน้อยจะขึ้นอยู่กับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นของ JSP จะตอบรับคำแนะนำซื้อ

1.7) มีโอกาสได้รับผลตอบแทนการลงทุนในรูปของเงินปันผล

บริษัทมีโอกาที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ JSP ในรูปของเงินปันผล ซึ่งขึ้นกับผลกำไรสุทธิในอนาคตของ JSP นอกจากนี้ เนื่องจาก JSP เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ดังนั้น บริษัทจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากได้รับการยกเว้นภาษีจากเงินปันผล (Dividend) ที่ได้รับจาก JSP กรณีที่ถือหุ้น JSP เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อน และ 3 เดือนหลังวันที่ได้รับเงินปันผลดังกล่าว ทั้งนี้ ในปัจจุบัน JSP มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของ JSP

2) ข้อดีของการทำรายการ

2.1) มีหนี้สิน และภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การได้มาซึ่งกิจการของ JSP ทั้งจากการตกลงซื้อหุ้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของ JSP (การซื้อหุ้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของ JSP ประกอบด้วย การซื้อหุ้นครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 (มูลค่า 507.30 ล้านบาท) และการซื้อหุ้นครั้งที่ 2 (มูลค่า 235.00 ล้านบาท) ที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP ในครั้งนี้) และการทำคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP (มูลค่ารวมไม่เกิน 1,357.70 ล้านบาท) นั้น บริษัทจะต้องใช้เงินลงทุนรวมสูงสุดไม่เกิน 2,100 ล้านบาท ซึ่งจำนวนเงินลงทุนจริงขึ้นกับผลการทำคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์ โดยบริษัทมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมสถาบันการเงินในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท เงินทุนส่วนที่เหลือจำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท จะมาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัท ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม จำนวนหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่จะเพิ่มขึ้นจริง จะขึ้นอยู่กับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นของ JSP ตอบรับคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทมีการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วบางส่วน จำนวน 405.84 ล้านบาท ในการซื้อหุ้น JSP ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีวงเงินกู้ยืมดังกล่าวคงเหลือจำนวน 994.16 ล้านบาท

ทั้งนี้ จากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 9,985.52 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 7,164.59 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.39 เท่า ทั้งนี้ หากคำนวณภาระหนี้สินและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทภายหลังการเข้าซื้อกิจการของ JSP ตามที่กล่าวข้างต้น รวมกับหนี้สินรวมของ JSP และบริษัทย่อย จำนวน 2,548.87 ล้านบาท จะทำให้ภายหลังการเข้าซื้อกิจการในครั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยอาจมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นเป็น 13,934.39 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ 1.94 เท่า ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	SENA และ บริษัทย่อย (ก่อนทำรายการ)	JSP และ บริษัทย่อย	เงินกู้ยืมของ SENA เพื่อซื้อหุ้น ทั้งหมดของ JSP	SENA และ บริษัทย่อย (หลังทำรายการ)
หนี้สินรวม	9,985.52	2,548.87	1,400.00*	13,934.39
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	7,164.59	3,917.83	-	7,164.59
อัตราส่วนหนี้สินต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.39	0.65	-	1.94

หมายเหตุ : * วงเงินกู้ยืมเพื่อซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของ JSP (2 ครั้ง) มีจำนวนประมาณ 600 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือประมาณ 800 ล้านบาท สำหรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลืออยู่ทั้งหมดของ JSP

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยภายหลังการเข้าทำรายการ ซึ่งคำนวณได้ตามสมมติฐานข้างต้นเท่ากับ 13,934.39 ล้านบาท อาจมีจำนวนลดลง และส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คำนวณได้ น้อยกว่า 1.94 เท่า เนื่องจากบริษัทอาจใช้วงเงินกู้ยืมเพื่อซื้อหุ้น JSP น้อยกว่าสมมติฐานข้างต้น ขึ้นกับผลตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยในกรณีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดของ JSP ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะทำให้เงินกู้ยืมเพื่อซื้อหุ้น JSP ลดลงเป็นจำนวนสูงสุดเท่ากับ 800 ล้านบาท นอกจากนี้ คาดว่า JSP และบริษัทย่อย จะมีหนี้สินลดลงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2565 จำนวน 844.53 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอาจดำเนินการให้ JSP ขายทรัพย์สินบางรายการเพื่อนำเงินมาไถ่ถอนหุ้นกูดังกล่าว

แม้ว่าบริษัทจะมีอัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น แต่คาดว่าบริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามงบการเงินรวมของบริษัท ไม่เกิน 2.0 และ 2.5 เท่า ตลอดอายุของเงินกู้ และหุ้นกู้ ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัญญาเงินกู้ที่กำหนดไว้ไม่เกิน 2.0 เท่า ใกล้เคียงกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คำนวณได้ตามสมมติฐานข้างต้นที่เท่ากับ 1.94 เท่า อาจพิจารณาได้ว่าบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้กับธนาคารได้ ซึ่งหากในอนาคตมีเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น คาดว่าบริษัทจะสามารถดำเนินการเพื่อขอผ่อนปรนการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขดังกล่าวได้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 10 รุ่น มูลค่ารวม 7,505 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 75 ของหนี้สินรวม ซึ่งตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้มีเงื่อนไขให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า ตลอดอายุของหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้ของบริษัทมีกำหนดไถ่ถอนในช่วงระหว่างวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ คาดว่าบริษัทจะไม่มีความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของหุ้นกูดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ JSP และบริษัทย่อยแล้ว จะเห็นว่ามีความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 JSP และบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ถึงกำหนดชำระในปี 2565) จำนวน 352.30 ล้านบาท 7.03 ล้านบาท และ 844.53 ล้านบาท ตามลำดับ หรือมีมูลค่ารวม 1,203.86 ล้านบาท ในขณะที่ในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 JSP และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 266.01 ล้านบาท ซึ่งคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ JSP ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน อาจไม่เพียงพอในการชำระหนี้จำนวนมากดังกล่าวได้ครบถ้วนและภายใน

กำหนดเวลา ทั้งนี้ คาดว่าการชำระหนี้ดังกล่าวได้ในอนาคตอาจต้องมีการพิจารณาคำเนิการอื่น ๆ เพิ่มเติม เช่น การปรับโครงสร้างหนี้ การขายทรัพย์สินหรือเงินลงทุนของ JSP เป็นต้น

นอกจากนี้ ในส่วนการใช้เงินทุนภายในกิจการของบริษัทในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรณีที่ผู้ถือหุ้นของ JSP ทุกรายตอบรับข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะมีจำนวนเท่ากับ 700 ล้านบาท ซึ่งอาจมีผลทำให้สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทลดลงบ้าง แต่หากพิจารณาฐานะการเงินของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,811.42 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้

2.2) ความเสี่ยงจากผลประกอบการของ JSP

ภายหลังการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ JSP เพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมในครั้งนี้ และการดำเนินการต่าง ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้นแล้ว บริษัทจะเข้าบริหารและมีอำนาจควบคุมใน JSP รวมทั้งสามารถรับรู้ผลการดำเนินงานของ JSP ในฐานะบริษัทย่อยเข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัท (Consolidated Financial Statement) ซึ่งหาก JSP มีผลประกอบการที่ขาดทุน จะทำให้บริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนนั้นในงบการเงินรวมของบริษัทด้วย โดยในปี 2562 - 2563 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 JSP และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 157.14 ล้านบาท 907.20 ล้านบาท และ 190.34 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ประกอบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 เป็นต้นมา ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลกและทุกภาคส่วนธุรกิจของไทย อีกทั้งมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ลูกค้าบางส่วนมีกำลังซื้อที่ลดลงหรือชะลอการตัดสินใจซื้อ นอกจากนี้ JSP มีปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน จึงต้องดำเนินนโยบายเสริมสภาพคล่องด้วยการเร่งระบายสต็อกห้องชุดในราคาที่ลดลงมาก รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายทางบัญชีจำนวนมากจากการตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการบางโครงการ และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม สำหรับการดำเนินงานของ JSP ในอนาคต คาดว่าบริษัทจะมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และแผนงานการดำเนินธุรกิจของ JSP หรือการปรับโครงสร้างทางการเงินให้มีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีขึ้นและมีต้นทุนทางการเงินลดลง เพื่อเอื้ออำนวยต่อการดำเนินกิจการของ JSP ให้กลับมามีกำไร เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท ประกอบกับหากปัจจัยภายนอกที่เกี่ยวข้องมีการปรับตัวดีขึ้น สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้คลี่คลายลง เศรษฐกิจกลับมาฟื้นตัว และผู้บริโภคมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น จะเป็นโอกาสให้ JSP มีผลกำไรในอนาคตได้

2.3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจที่แข่งขันกัน และรายการระหว่างกัน ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกันกับ JSP เนื่องจากบริษัทและ JSP เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เหมือนกัน อาจพิจารณาได้ว่า บริษัท และ JSP (ซึ่งมีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุม) ทำธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน ซึ่งในปัจจุบันบริษัท และ JSP ในไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใดมีทำเลที่ตั้งทับซ้อนหรืออยู่ใกล้เคียงกันอันอาจเป็นการแข่งขันเพื่อแย่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกัน ทั้งนี้ บริษัท และ JSP มีความตั้งใจที่จะไม่ประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกัน โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และ JSP เพื่อให้มีความชัดเจนและไม่ทับซ้อนกัน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน รวมถึงประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทจะพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และวางแผนให้ JSP พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ

นโยบายการบริหารงานของบริษัท และ JSP จะมีความเป็นอิสระต่อกัน โดยกรรมการและผู้บริหารของแต่ละบริษัท จะทำหน้าที่ของตนในการบริหารกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของ JSP ที่เป็นตัวแทนของบริษัท ตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตน เพื่อประโยชน์สูงสุดของ JSP และผู้ถือหุ้นของ JSP และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

นอกจากนี้ ในการปรับโครงสร้างธุรกิจเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทั้งสองบริษัท เพื่อให้เป็นตามโครงสร้างธุรกิจข้างต้น บริษัท และ JSP อาจมีรายการระหว่างกันใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งบริษัทจะพิจารณาถึง 1) ความจำเป็นทางธุรกิจและสมเหตุสมผล 2) ราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทจะพิจารณาความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการต่างๆ ติดตาม กำกับดูแล และตรวจสอบให้มั่นใจว่าไม่มีการถ่ายเททางผลประโยชน์ และดำเนินการใดๆ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของทั้งสองบริษัท รวมถึงการดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป และ/หรือ กฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทจะใช้มาตรการดังกล่าวข้างต้นตราบเท่าที่บริษัทยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และมีอำนาจควบคุมใน JSP โดยบริษัทจะกำหนดรายละเอียดของมาตรการดังกล่าวและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไปภายหลังจากที่บริษัทสามารถมีอำนาจควบคุมใน JSP ได้แล้ว

2.4) ความเสี่ยงด้านการควบรวม การบริหารงาน บุคลากร และวัฒนธรรมองค์กรที่แตกต่างกัน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกลุ่มผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการของ JSP ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงด้านนโยบาย แผนงานการดำเนินธุรกิจ หรือขั้นตอนการทำงานของ JSP ได้ ซึ่งการเข้าบริหารงานของบริษัทใน JSP อาจต้องใช้เวลาในการเรียนรู้และทำความเข้าใจในกระบวนการทำงานด้านต่าง ๆ เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างราบรื่นและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การบริหารงานใน JSP อาจไม่เป็นไปตามที่วางแผนไว้หรือไม่เกิดการประสานประโยชน์ร่วมกันในการดำเนินงานได้ ซึ่งอาจเป็นผลมาจากความแตกต่างด้านวัฒนธรรมองค์กรของทั้งสององค์กร ความแตกต่างด้านลักษณะการดำเนินงาน ขั้นตอน กระบวนการในการทำงาน และการบริหารจัดการของทั้งสององค์กร ที่อาจส่งผลให้เกิดความขัดแย้ง หรือทำให้เกิดความล่าช้าในการทำงาน ไม่เกิดประโยชน์สูงสุดของการรวมกัน (Synergy) และทำให้ประโยชน์ที่คาดไว้จากการซื้อกิจการลดลง

2.5) ความเสี่ยงจากผลตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

การทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะซื้อหุ้นสามัญของ JSP จากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ JSP เพิ่มเติม ทำให้บริษัทถือหุ้นใน JSP เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.35 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ข้ามจุด Trigger Point ที่ร้อยละ 25 เป็นผลให้บริษัทต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP จากผู้ถือหุ้นที่เหลืออยู่ของ JSP ทั้งหมด ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน JSP ภายหลังจากทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ขึ้นกับผลตอบรับคำเสนอซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมของ JSP ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากผลการตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) กรณีภายหลังจากทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์แล้วเป็นผลให้บริษัทถือหุ้นของ JSP ที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการถ่วงดุลอำนาจของผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือจากการไม่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในทุกเรื่องไม่ว่าจะเป็นเรื่องที่ถูกกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้ต้องได้รับเสียงข้างมาก หรือเรื่องที่ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของเสียงทั้งหมดของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- (2) กรณีภายหลังการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์แล้วเป็นผลให้บริษัทถือหุ้นของ JSP มากกว่าร้อยละ 85 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP และมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 15 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP รวมถึงมีจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) น้อยกว่า 150 ราย จะทำให้ JSP ขาดคุณสมบัติการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีนโยบายการเพิกถอนหุ้นของ JSP ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ดังนั้น กรณี JSP มีจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) น้อยกว่า 150 ราย และมีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 15 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP บริษัทจะพิจารณาเพิ่มจำนวน และ/หรือ สัดส่วนของถือหุ้นรายย่อย เพื่อให้ JSP มีคุณสมบัติการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ต่อไป

4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

4.1 ความเป็นธรรมของราคา

ในการให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของราคาซื้อหุ้น JSP สำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ ที่เท่ากับ 0.50 บาทต่อหุ้น นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินราคาหุ้นของ JSP ด้วยวิธีการต่างๆ เพื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อหุ้นดังกล่าว ได้แก่

- (1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)
- (2) วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
- (3) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach)
- (4) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)
- (5) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach : DCF)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ประเมินราคาหุ้น JSP ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earning Approach) เนื่องจาก JSP มีผลขาดทุนสุทธิย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดเท่ากับ (522.41) ล้านบาท และไม่ได้ประเมินราคาหุ้น JSP ด้วยวิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise value to EBITDA Approach) เนื่องจาก EBITDA ของ JSP ย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด (ไตรมาสที่ 4 ปี 2563 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2564) เท่ากับ (155.97) ล้านบาท และ JSP มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนมาก เมื่อกำหนดราคาหุ้น JSP โดยวิธีนี้จะทำให้มูลค่ากิจการของ JSP ติดลบ จึงไม่สามารถคำนวณราคาหุ้น JSP ได้

รายละเอียดการประเมินราคาหุ้น JSP ในแต่ละวิธี เป็นดังนี้

(1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินราคาหุ้น JSP ตามวิธีนี้ ประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของ JSP และบริษัทย่อย โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของ JSP สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. รายละเอียดสรุปได้ดังนี้

รายการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,100.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,438.83
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.93
กำไรสะสม	
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	92.65
ขาดทุนสะสม	(691.91)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ได้แก่ ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย และส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(30.67)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ JSP	3,917.83
มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	0.50
จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น)	4,200.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	0.93

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้สะท้อนฐานะการเงินของ JSP และบริษัทย่อย ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ในปัจจุบันที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากมูลค่าตามบัญชี และเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงานทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่องบการเงิน รวมทั้งยังไม่ได้คำนึงถึงผลประกอบการและความสามารถในการทำกำไรของ JSP และบริษัทย่อยในอนาคต และไม่ได้คำนึงถึงแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวมที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตของ JSP

จากการประเมินราคาหุ้น JSP ตามวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีจะได้ราคาประเมินหุ้น JSP เท่ากับ 0.93 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาที่บริษัทจะซื้อหุ้น JSP ที่ 0.50 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.43 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 86.00 ของราคาที่จะซื้อหุ้นดังกล่าว

(2) วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏตามงบการเงินรวมของ JSP ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ในสินทรัพย์บางรายการเพื่อให้สะท้อนมูลค่าตลาดหรือมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน โดยการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมที่ได้จากการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ดินและโครงการรอพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น การปรับปรุงภาระหนี้สินจากหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการผูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ ตลอดจนปรับปรุงรายการสำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินและมีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีนัยสำคัญ เช่น กำไร (ขาดทุน) จากการขายที่ดิน เป็นต้น เพื่อให้สะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ JSP และบริษัทย่อยให้เป็นปัจจุบันมากขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณารายการที่สำคัญในงบการเงินของ JSP เพื่อประกอบการปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี ดังนี้

(1) ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

JSP และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินส่วนใหญ่ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่ดินและโครงการรอกการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีมูลค่าตามบัญชีรวม 5,510.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.21 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย

- **อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย** เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายดังกล่าววัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และเมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 4,323.81 ล้านบาท

- **ที่ดินและโครงการรอกการพัฒนา** เป็นที่ดินที่ถือไว้เพื่อพัฒนาต่อไป โดยที่ดินและโครงการรอกพัฒนาวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 440.61 ล้านบาท

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้น โดยไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 468.54 ล้านบาท

- **สินทรัพย์ที่ JSP และบริษัทย่อยจำหน่ายหลังวันที่ในงบการเงิน (วันที่ 30 กันยายน 2564)** JSP และบริษัทย่อยได้จำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ J Town รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารจอดรถ 1 อาคาร ตั้งอยู่ในโครงการตลาดสำเพ็ง 2 ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 228.45 ล้านบาท

- **สินทรัพย์รายการอื่นๆ** ที่ไม่ได้ประเมินราคา ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ J Avenue สุขุมวิท-บางปู และโครงการ J Hyde - สาทร-กัลปพฤกษ์ ที่ดินถนนภายในโครงการ J-Grand สาทร คลับเฮ้าส์โครงการ J City รังสิต-คลอง 1 และถนนภาระจำยอมภายในโครงการตลาดสำเพ็ง 2 เป็นต้น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 49.08 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของ JSP และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ล้านบาท)
1. J Condo (สาทร - กัลปพฤกษ์) เฟส 1	ชั้นที่ 1 - 25 อาคารเลขที่ เอ บี และ Shop B C D อาคารชุด J Condo สาทร - กัลปพฤกษ์ ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กทม.	202.15
2. J Biz - แพรกษา	หมู่บ้าน J Biz สุขุมวิท - แพรกษา เลขที่ 998/131 - 138, 998/170 - 172 และ 998/147 ถนนแพรกษา ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	35.18

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ล้านบาท)
3. Miami นิติบุคคลที่ 1	โครงการ เดอะ ไมอามี บางปู 1 ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	81.23
4. Miami นิติบุคคลที่ 2	โครงการ เดอะ ไมอามี บางปู 2 ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	274.05
5. Miami นิติบุคคลที่ 3	โครงการ เดอะ ไมอามี บางปู 3 ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	97.87
6. Miami นิติบุคคลที่ 8	โครงการ เดอะ ไมอามี บางปู 8 ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	85.14
7. J Biz - รังสิต - คลอง 1	โครงการ J Biz รังสิต - คลอง 1 ถนนเลียบคลองรังสิต แยกจากถนนรังสิต - นครนายก (ทล. 305) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	71.25
8. J Biz - บางปะกง	โครงการ J Biz บางปะกง - บ้านโพธิ์ ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล. 341) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 - 9 ตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา	65.48
9. J Town Exclusive บางปะกง	โครงการ J Town Exclusive บางปะกง - บ้านโพธิ์ ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล. 341) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 - 9 ตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา	37.87
10. J City - ดิวานนท์ - บางกะดี	โครงการ J City ดิวานนท์ - บางกะดี ติดถนน ดิวานนท์ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	227.22
11. J Grand - สาทร - กัลปพฤกษ์	โครงการ J Grand สาทร - กัลปพฤกษ์ ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร	50.36
12. J Avenue - รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	โครงการ J Avenue รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง ติดถนนบางกรวย - ไทรน้อย ตำบลโสนน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	95.40
13. J Avenue รังสิต - คลอง 1	โครงการ J Avenue รังสิต - คลอง 1 ถนนเลียบคลองรังสิต แยกจากถนนรังสิต - นครนายก (ทล.	23.74

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ล้านบาท)
	305) ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	
14. J Town สิริโสธร	โครงการ J Town สิริโสธร ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล.341) ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา	220.61
15. J Villa - รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	โครงการ J Villa รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง ดินถนนบางกรวย - ไทรน้อย ตำบลโสนน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	358.21
16. J City - รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	โครงการ J City รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง ดินถนนบางกรวย - ไทรน้อย ตำบลโสนน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	80.33
17. J City - ศรีราชา - อัสสัมชัญ	โครงการ J City ศรีราชา - อัสสัมชัญ ซอย ศรีราชา - หนองค้อ 13 ถนนศรีราชาหนองค้อ ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	208.45
18. J Villa - วงแหวน - บางใหญ่	โครงการ J Villa วงแหวน - บางใหญ่ ดินถนนสายบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	53.40
19. J Villa Exclusive - วงแหวน - บางใหญ่	โครงการ J Villa Exclusive วงแหวน - บางใหญ่ ดินถนนสายบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	243.30
20. J City - วงแหวน - บางใหญ่	โครงการ J City วงแหวน - บางใหญ่ ดินถนนสายบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	323.25
21. J Villa - บางปะกง	โครงการ J Villa บางปะกง - บ้านโพธิ์ ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล.341) ตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา	126.27
22. J Villa - แพรกษา	โครงการ J Villa แพรกษา ถนนแพรกษา ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	242.69
23. J Grand - รังสิต - คลอง 1	โครงการ J Grand รังสิต - คลอง 1 ถนนเลียบบคลองรังสิต แยกจากถนนรังสิต - นครนายก (ทล. 305) ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	64.03

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ล้านบาท)
24. Miami นิติบุคคลที่ 7	โครงการ เดอะ ไมอามี บางปู (โซนนิติบุคคล 7) ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	520.35
25. Miami นิติบุคคลที่ 9	โครงการ เดอะ ไมอามี บางปู (โซนนิติบุคคล 9) ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	205.87
26. J สาทร นิติ 2 (อาคารพาณิชย์)	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	107.20
27. J Condo สาทร นิติ 3	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	189.26
28. J Biz - วงแหวน - บางใหญ่	โครงการ J Biz วงแหวน - บางใหญ่ ติดถนนสาย บางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	33.65
	รวม	4,323.81

ที่ดินและโครงการรอการพัฒนาของ JSP และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ล้านบาท)
1. ที่ดินเอกชัย 66	ที่ดินติดซอยเอกชัย 66 แยก 1 - 10 ถนนเอกชัย แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร	51.12
2. ที่ดิน Miami บางปู (เฟส 4-6)	โครงการ ไมอามีคอนโด บางปู ติดซอยเทศบาล บางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	325.71
3. ที่ดินข้าง J Villa - บางปะกง	ติดถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล.314) บริเวณ กิโลเมตรที่ 8 - 9 ตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา	19.07
4. ที่ดินสามเหลี่ยมศรีราชา	ที่ดินติดซอยศรีราชา - หนองค้อ 13 ถนนศรีราชาหนองค้อ ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	44.71
	รวม	440.61

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ JSP และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ล้านบาท)
1. ตลาดสำเพ็ง 2 - โซนปาร์ก	โครงการสำเพ็ง 2 - โซนปาร์ก ซอยหมู่บ้าน เจแกรนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์ ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร	195.28
2. ตลาดสำเพ็ง 2 - โซนหรรษา	โครงการสำเพ็ง 2 - โซนหรรษา ซอยหมู่บ้าน เจแกรนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์ ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร	
3. ตลาดสำเพ็ง 2 - โซนตลาดน้ำ	โครงการสำเพ็ง 2 - โซนตลาดน้ำ ดิถถนน โครงการ แยกจากกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร	
4. ตลาดทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย	โครงการทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย ดิถถนน เพชรเกษม ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มแบน จังหวัดสมุทรสาคร	161.92
5. ตลาดแพรกษา	ตลาด เจ.เอส.พี แพรกษา ดิถถนนแพรกษา ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	64.26
6. อาคารจอดรถ โครงการสำเพ็ง 2 (2 อาคาร)	โครงการสำเพ็ง 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	47.08
	รวม	468.54

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ JSP และบริษัทย่อยโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ที.เอ.มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC” หรือ “ผู้ประเมินราคาอิสระ”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดย TAMC ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ JSP และบริษัทย่อยเพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยแบ่งทรัพย์สินที่ประเมินออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่ 1) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 2) ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา และ 3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินด้วยส่วนเพิ่มหรือลดที่ได้จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่าตามราคาประเมินของทรัพย์สินนั้นๆ

ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีการประเมิน ดังนี้

1) **วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)** เป็นการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดินและอาคารที่สร้างเสร็จแล้ว โดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดที่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งวิธีการนี้จะมีความเหมาะสมในการประเมินทรัพย์สินที่มีการซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดจำนวนมากเพียงพอ และเป็นวิธีการที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากราคาซื้อขายในท้องตลาด ซึ่งสอดคล้องกับภาวะตลาดเป็นสำคัญ

2) **วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)** คือ การประเมินมูลค่าที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างประมาณราคาค่าก่อสร้างตามแบบแปลนก่อสร้างและรายการประกอบ โดยยึดราคาวัสดุ ค่าแรงก่อสร้าง และเทคนิคการประกอบ หรือการก่อสร้างในเวลาปัจจุบันจากประมาณการก่อสร้าง พ.ศ. 2563 - 2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เพื่อให้ได้ราคาหรือมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost (New)) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตาม สภาพและอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) แล้วจึงนำไปรวมกับมูลค่าของที่ดิน จะได้มูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมด

3) **วิธีรายได้ (Income Approach)** คือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวม (ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยพิจารณาจากรายได้ในดำเนินงานของทรัพย์สินในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งเป็นวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Properties) ประเภทอพาร์ทเมนต์ โรงแรม และรีสอร์ท หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินราคาอิสระจะพิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระกับมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สถานะ	วิธีการประเมินราคา	จำนวน	เนื้อที่	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ² (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า(ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย									
1	J Condo (สาทร - กัลปพฤกษ์) เฟส 1	คอนโดมิเนียม	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ห้องชุดพักอาศัยและห้องชุดพาณิชย์รวม 148 ยูนิต	เนื้อที่รวม 4,750.79 ตร.ม.	296.77 ^{3/}	202.15	94.62
2	J Biz - แพรกษา	อาคารพาณิชย์	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ที่ดิน 12 โฉนด พร้อมอาคารพาณิชย์ 12 คูหา	ที่ดิน 0-2-16 ไร่และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย พื้นที่ใช้สอย 160 ตรม./คูหา	54.25	35.18	19.07
3	Miami นิคมอุตสาหกรรม	คอนโดมิเนียม	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ห้องชุดพักอาศัย 121 ยูนิต	เนื้อที่รวม 3,029.05 ตร.ม.	130.09	81.23	48.86
4	Miami นิคมอุตสาหกรรม 2	คอนโดมิเนียม	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ห้องชุดพักอาศัย 425 ยูนิต	เนื้อที่รวม 10,519.93 ตร.ม.	450.66	274.05	176.61
5	Miami นิคมอุตสาหกรรม 3	คอนโดมิเนียม	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ห้องชุดพักอาศัย 156 ยูนิต	เนื้อที่รวม 3,797.44 ตร.ม.	161.94	97.87	64.07
6	Miami นิคมอุตสาหกรรม 8	คอนโดมิเนียม	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ห้องชุดพักอาศัย 80 ยูนิต	เนื้อที่รวม 3,165.09 ตร.ม.	134.69	85.14	49.55
7	J Biz - รังสิต - กลอง 1	อาคารพาณิชย์	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 59 โฉนดพร้อมอาคารพาณิชย์ 59 คูหา	ที่ดิน 2-2-03 ไร่และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย พื้นที่ใช้สอย 186.20 ตรม./คูหา	142.59	71.25	71.34
8	J Biz - บางปะกง	อาคารพาณิชย์	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 28 โฉนดพร้อมอาคารพาณิชย์ 28 คูหา	ที่ดิน 1-2-77.5 ไร่และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 225.00 ตรม./คูหา	57.56	65.48	(7.92)
9	J Town Exclusive บางปะกง	ทาวน์เฮ้าส์	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ที่ดิน 21 โฉนดพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 21 คูหา	ที่ดิน 1-0-75.3 ไร่และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 116.71 ตรม./คูหา	37.99	37.87	0.12

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สถานะ	วิธีการประเมินราคา	จำนวน	เนื้อที่	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ²⁾ (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
J City - ดิฉันนท์ - บางกะปิ	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว	JSP	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 93 โฉนดพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 14 คูหา, บ้านแฝด 46 แปลง, บ้านเดี่ยว 4 แปลง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ 29 แปลง	ที่ดิน 8-3-75.4 ไร่และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 14 คูหา, พื้นที่ใช้สอย 98.80 ตรม./คูหา, บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 46 หลัง, พื้นที่ใช้สอย 119.25 ตรม./หลัง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง, พื้นที่ใช้สอย 100.00 ตรม./หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 29 แปลง	183.35	227.22	(43.87)
J Grand - สาทร - กัลปพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	JSP	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ที่ดิน 11 โฉนดพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 11 คูหา	ที่ดิน 0-2-25.1 ไร่และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 182.0 ตรม./คูหา	44.75 ⁴⁾	50.36	(5.61)
J Avenue - รัตนธิเบศร์ - บางบัวทอง	อาคารพาณิชย์	JSP	สร้างเสร็จ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ที่ดิน 23 โฉนดพร้อมอาคารพาณิชย์ 1 คูหา และโอมออฟฟิศ 22 คูหา	ที่ดิน 1-0-89.1 ไร่และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย 1 คูหา พื้นที่ใช้สอย 207.11 ตรม./คูหา และโอมออฟฟิศ 3 ชั้น 22 คูหา พื้นที่ใช้สอย 191.30 ตรม./คูหา	91.45	95.40	(3.95)
J Avenue รังสิต - คลอง 1	อาคารพาณิชย์	JSP	งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 44 โฉนดพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 44 คูหา	ที่ดิน 2-1-49 ไร่และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย 29 คูหา พื้นที่ใช้สอย 180.33 ตรม./คูหา และอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้นลอย พื้นที่ใช้สอย 128.06 ตรม./คูหา	31.47	23.74	7.73
J Town สิริ โสธร	ทาวน์เฮ้าส์	JSP	สร้างเสร็จ/ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ที่ดิน 429 โฉนดพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 15 คูหาและที่ดินว่างเปล่าภายใน	ที่ดิน 22-3-32.20 ไร่และทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 15 คูหา พื้นที่ใช้สอย 106.06 ตรม./คูหา และ	239.93	220.61	19.32

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สถานะ	วิธีการประเมินราคา	จำนวน	เนื้อที่	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ²⁾ (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า/ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
			โครงการ 414 แปลง	ที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 414 แปลง					
15 J Villa - รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	บ้านแฝด	JSA	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 164 โฉนดพร้อมบ้านแฝด 80 หลังและที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ 84 แปลง	ที่ดิน 15-1-11.3 ไร่และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 80 หลัง พื้นที่ใช้สอย 135 - 155 ตรม./หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 84 แปลง	233.02	358.21	(125.19)
16 J City - รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	JSA	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 44 โฉนดพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 44 คูหา	ที่ดิน 2-0-59.1 ไร่และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น แบบ 2 ที่จอดรถ จำนวน 15 คูหา พื้นที่ใช้สอย 116.7 ตรม./คูหา และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น แบบ 1 ที่จอดรถ จำนวน 29 คูหา พื้นที่ใช้สอย 107.9 ตรม./คูหา	62.01	80.33	(18.32)
17 J City - ศิริราช - อัสสัมชัญ	ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์	JSA	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 145 โฉนดพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 131 คูหา และอาคารพาณิชย์ 14 คูหา	ที่ดิน 6-3-66.2 ไร่และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 131 คูหา พื้นที่ใช้สอย 100.12 ตรม./คูหา และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 14 คูหา พื้นที่ใช้สอย 207.00 ตรม./คูหา	147.13	208.45	(61.32)
18 J Villa - วงแหวน - บางใหญ่	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	JSA	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 15 โฉนดพร้อมบ้านแฝด 14 หลังและบ้านเดี่ยว 1 หลัง	ที่ดิน 1-2-43 ไร่และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 14 หลัง พื้นที่ใช้สอย 130.9 ตรม./หลัง และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอย 173.75 ตรม./หลัง	46.19	53.40	(7.21)
19 J Villa Exclusive - วงแหวน - บางใหญ่	บ้านเดี่ยว	JSA	งานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 123 โฉนดพร้อมบ้านเดี่ยว 31 หลัง และ	ที่ดิน 17-2-87.8 ไร่และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 31 หลัง พื้นที่ใช้	244.41	243.30	1.11

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สถานะ	วิธีการประเมินราคา	จำนวน	พื้นที่	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ²⁾ (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
20 J City - วงแหวน - บางใหญ่	บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์	JSA	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ 92 แปลง ที่ดิน 303 โฉนดพร้อมบ้านแฝด 28 หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 56 คูหา และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ 219 แปลง	สอย 148.00 - 193.07 ตรม./หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 92 แปลง	297.30	323.25	(25.95)
21 J Villa - บางปะกง	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	BPC	สร้างเสร็จ/ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ที่ดิน 70 โฉนดพร้อมบ้านเดี่ยว 15 หลัง บ้านแฝด 5 หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ 50 แปลง	ที่ดิน 9-2-7.2 ไร่และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ M) จำนวน 7 หลัง พื้นที่ใช้สอย 141.39 ตรม./หลัง บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ S) จำนวน 8 หลัง พื้นที่ใช้สอย 127.82 ตรม./หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง พื้นที่ใช้สอย 137.36 ตรม./หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 50 แปลง	126.57	126.27	0.30
22 J Villa - แพรกษา	บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์	BPR	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	ที่ดิน 282 โฉนดพร้อมบ้านเดี่ยว 2 หลัง บ้านแฝด 34 หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 40 คูหา และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ 206 แปลง	ที่ดิน 16-3-30 ไร่และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ L) จำนวน 2 หลัง พื้นที่ใช้สอย 146.28 ตรม./หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น (แบบ S) จำนวน 34 หลัง พื้นที่ใช้สอย 135.39 ตรม./หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	320.43 ⁵⁾	242.69	77.74

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สถานะ	วิธีการประเมินราคา	จำนวน	เนื้อที่	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ²⁾ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน สูงกว่า/(ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
23 J Grand - รังสิต - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	BPR	สร้างเสร็จบางส่วน/งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีวิเคราะห์หักต้นทุน	ที่ดิน 45 โฉนดพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 9 คูหา และอยู่ระหว่างก่อสร้าง 36 คูหา	(แบบ P1) จำนวน 21 คูหาพื้นที่ใช้สอย 91.27 ตร.ม./คูหา ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (แบบ P2) จำนวน 19 คูหา พื้นที่ใช้สอย 117.43 ตร.ม./คูหา และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 206 แปลง	62.30	64.03	(1.73)
24 Miami บางปู นิติบุคคลที่ 7	คอนโดมิเนียม	JSP	งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีวิเคราะห์หักต้นทุน	ที่ดิน 2 โฉนดพร้อมอาคารชุดพักอาศัย 14 หลัง	ที่ดิน 9-3-93.2 ไร่พร้อมอาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น 14 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 27,788.04 ตร.ม.	453.06	520.35	(67.29)
25 Miami บางปู นิติบุคคลที่ 9	คอนโดมิเนียม	JSP	งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีวิเคราะห์หักต้นทุน	ที่ดิน 1 โฉนดพร้อมอาคารชุดพักอาศัย 5 หลัง	ที่ดิน 5-2-55 ไร่พร้อมอาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น 4 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 7,939.44 ตร.ม.	174.35	205.87	(31.52)
26 J สาทร์ มิติ 2 (อาคารพาณิชย์)	ที่ดินเปล่า	JSP	ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1 โฉนด	2-3-64.6 ไร่	81.52	107.20	(25.68)
27 J Condo สาทร์ มิติ 3	ที่ดินเปล่า	JSP	ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1 โฉนด	6-2-78.2 ไร่	168.73	189.26	(20.53)
28 J Biz - วงแหวน - บางใหญ่	ที่ดินเปล่า	JSA	ที่ดินเปล่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ที่ดิน 40 โฉนด	ที่ดิน 1-2-88.5 ไร่	20.06	33.65	(13.59)
ที่ดินรอการพัฒนา									
29 ที่ดินออกซัย 66	ที่ดินเปล่า	JSP	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	4 โฉนด	5-0-0 ไร่	58.00	51.12	6.88
30 ที่ดิน Miami บางปู (ฟลอร์ 4-6)	ที่ดินเปล่า	JSP	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	3 โฉนด	21-1-62 ไร่	368.17	325.71	42.46
31 ที่ดินข้าง J Villa - บางปะกง	ที่ดินเปล่า	JSP	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1 โฉนด	3-1-21.6 ไร่	52.86	19.07	33.79
32 ที่ดินสวนเหลี่ยมศรีราชา	ที่ดินเปล่า	JSA	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1 โฉนด	7-0-28 ไร่	84.84	44.71	40.13

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สถานะ	วิธีการประเมินราคา	จำนวน	เนื้อที่	ราคาประเมิน ^{1/} (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ^{2/} (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า(ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน									
33 ตลาดค้าปลีก 2 - โซนปาร์ก	ที่ดินเปล่า	JSP	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	3 โฉนด	8-1-33 ไร่	183.32	} 195.28	} 111.54
34 ตลาดค้าปลีก 2 - โซนหรรษา	ที่ดินเปล่า	JSP	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	5 โฉนด	1-2-18.9 ไร่	35.19		
35 ตลาดค้าปลีก 2 - โซนตลาดน้ำ	ที่ดินเปล่า	JSP	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	21 โฉนด	4-0-5.6 ไร่	88.31		
36 ตลาดทิวลิป สเตอริ อิมเมจ	ที่ดินเปล่า	JSP	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	6 โฉนด	9-1-22.5 ไร่	245.17	161.92	83.25
37 ตลาดแพรกษา	ที่ดินเปล่า	JSP	-	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1 โฉนด	8-2-92.2 ไร่	202.55	64.26	138.29
38 อาคารจอดรถ โครงการลำพัง 2 (อาคาร)	ที่ดินและอาคาร จอดรถ 8 ชั้น	JPM	-	วิธีรายได้	1 โฉนด	ที่ดิน 1-2-39.5 ไร่และอาคาร จอดรถสูง 8 ชั้นพื้นที่ใช้สอย 19,800 ตรม.	46.80	47.08	(0.28)
รวม							5,859.78	5,232.96	626.82
								หัก ภาษีเงินได้ 20%	
								หัก ผลขาดทุนสะสมที่สามารถนำมาใช้ได้	
								ส่วนปรับปรุงมูลค่าสุทธิ	
								614.57	

หมายเหตุ: ^{1/} สูตรการสำคัญของประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแสดงไว้ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

^{2/} JSP และบริษัทย่อยไม่ได้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของบางโครงการที่ไม่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการอื่นๆ ได้ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 49.08 ล้านบาท และไม่ได้ประเมินราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ส่วนที่ใช้ในสำนักงาน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 83.97 ล้านบาท

^{3/} รวมราคาขายห้องชุดจำนวน 47 ยูนิต มูลค่า 48.90 ล้านบาท ซึ่งจำหน่ายไปหลังวันที่ 30 กันยายน 2564

^{4/} รวมราคาขายทาวน์เฮ้าส์จำนวน 1 ทูหา มูลค่า 4.75 ล้านบาท ซึ่งจำหน่ายไปหลังวันที่ 30 กันยายน 2564

^{5/} รวมราคาขายทาวน์เฮ้าส์จำนวน 12 ทูหา มูลค่า 35.58 ล้านบาท ซึ่งจำหน่ายไปหลังวันที่ 30 กันยายน 2564

^{6/} ในกรณีที่ไม่สามารถใช้ผลขาดทุนสะสมได้จริงตามจำนวนดังกล่าว จะมีผลให้ส่วนปรับปรุงมูลค่าสุทธิลดลงจากที่ได้นำมาแสดง และจะมีผลให้ราคาประเมินหุ้นตามวิธีนี้ลดลงจากที่ได้ประเมินไว้

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ JSP และบริษัทย่อย โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของบริษัทดินเปล่า และที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เข้า ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score : WQS) ในแต่ละทรัพย์สินที่ประเมินนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามีเหมาะสม เนื่องจากเป็นทรัพย์สินประเภทที่ดินตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาได้โดยตรง ถึงแม้จะมีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาและมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคา แต่ผู้ประเมินราคาอิสระได้มีการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ โดยเลือกใช้เทคนิควิธี Weighted Quality Score (WQS) นอกจากนี้ในการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ประเมินราคาอิสระได้คัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เช่น เนื้อที่ดินของข้อมูลตลาดใกล้เคียงกัน สามารถพัฒนาเป็นโครงการได้เหมือนกัน มีศักยภาพการใช้ประโยชน์เหมือนกัน รวมทั้งได้ปรับเพิ่ม/ลดการให้คะแนนปัจจัยของทรัพย์สินที่ประเมินในเรื่องทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ทางเข้า-ออกของทรัพย์สินให้เหมาะสมกับข้อมูลทรัพย์สินที่ทำการประเมิน จากนั้น มีการถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบขั้นสุดท้าย เพื่อหาราคาทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคา
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เข้า ซึ่งประกอบด้วยโครงการตลาดสำเพ็ง 2 โครงการตลาดทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย และโครงการตลาดแพรงษา ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในสภาพที่ดินว่างเปล่า แบบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score : WQS) แม้ว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตลาด แต่เนื่องจากสภาพค่าเช่าตลาดไม่ส่งเสริมและไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน ซึ่งที่ดินสามารถนำไปพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามลักษณะทางกายภาพและข้อบังคับตามผังเมืองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ดีกว่า ดังนั้น ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามีเหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งโครงการต่างๆ ดังกล่าวยังไม่ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด การพิจารณามูลค่าตลาดของที่ดินโดยเลือกใช้เทคนิควิธี Weighted Quality Score (WQS) มีความเหมาะสม โดยได้คัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน จากนั้น มีการถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบขั้นสุดท้าย เพื่อหาราคาทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาอิสระ
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าในแต่ละทรัพย์สินนั้น มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและยังสร้างไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่มีราคาตลาดของทรัพย์สินลักษณะดังกล่าวที่เทียบเคียงได้ ผู้ประเมินราคาอิสระได้พิจารณาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารตามอายุการใช้งานและการบำรุงรักษา เพื่อสะท้อนให้เห็นค่าเสื่อมทางกายภาพของทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาอิสระ

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการให้เช่า สำหรับอาคารจอดรถจำนวน 2 อาคารที่ตั้งอยู่ในโครงการตลาดสำเพ็ง 2 ที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีความเหมาะสมเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้สามารถก่อให้เกิดรายได้ทั้งปัจจุบันและอนาคต และสามารถสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของกำไรจากการดำเนินการให้เช่า ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาอิสระ

ดังนั้น จากการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ JSP และบริษัทย่อยด้วยส่วนเพิ่มหรือลดที่ได้จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์กับมูลค่าตามราคาประเมินของทรัพย์สินนั้นๆ ที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ รวมจำนวน 614.57 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้ร้อยละ 20)

(2) ประมวลการหนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่ม JSP มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่างๆ จากการผิดสัญญา และอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 83.01 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล โดยกลุ่ม JSP ได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารของกลุ่ม JSP รวมจำนวน 6.93 ล้านบาท ไว้ในงบการแสดงฐานะการเงินรวม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า หากคดีต่างๆ มีคำพิพากษาถึงที่สุด อาจทำให้กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินที่เกิดจากการฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจากที่กลุ่ม JSP บันทึกในปัจจุบัน และจะทำให้มูลค่าตามบัญชีของ JSP และบริษัทย่อยลดลงได้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาปรับเพิ่มค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความด้วยส่วนต่างระหว่างทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องกับสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่บริษัทบันทึกไว้ เป็นจำนวน 76.08 ล้านบาท

(3) เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน (วันที่ 30 กันยายน 2564)

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564 JSP และบริษัทย่อยได้ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ J Town รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง ให้กับบุคคลภายนอก ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่ม JSP โดยมีราคาขายตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 229.10 ล้านบาท ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 217.05 ล้านบาท (มูลค่าตามบัญชี 285.33 ล้านบาท หักค่าเผื่อการด้อยค่าผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 68.28 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายดังกล่าว ในงบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 แล้ว) และมีค่าใช้จ่ายในการขายที่ดินจำนวน 12.05 ล้านบาท ดังนั้น การขายทรัพย์สินดังกล่าว จึงไม่มีกำไรหรือขาดทุนเกิดขึ้น เหตุการณ์ดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อมูลค่าทางบัญชีของ JSP

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 JSP ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่ดินและอาคารจอดรถ 1 อาคารในโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 ให้กับบุคคลภายนอก ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับ JSP โดยมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 19 มกราคม 2565 ราคาขายตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 57.00 ล้านบาท ที่ดินและอาคารจอดรถดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 11.40 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการขายที่ดินจำนวน 3.90 ล้านบาท ดังนั้น การขายทรัพย์สินดังกล่าวจึงมีกำไรจำนวน 41.70 ล้านบาท และมีภาระภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรจากการขายทรัพย์สินจำนวน 8.34 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม JSP มีขาดทุนสะสมยกมาซึ่งสามารถนำมาใช้หักภาษีเงินได้ในนิติบุคคลที่เกิดขึ้นได้ ทำให้ JSP ไม่มีภาระภาษีเงินได้จากการขายทรัพย์สินรายการดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณานำเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินดังกล่าวมาปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี ได้ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่	ราคาขายสุทธิ (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ล้านบาท)	ราคาขายสูงกว่า/(ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	
1	โครงการ J Town รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	JSP, JSA	1 โฉนด	27-1-9.9 ไร่	217.05	217.05	-
2	อาคารจอดรถ โครงการลำเพ็ญ 2 เฟส 4 (9 ชั้น)	ที่ดินและอาคารจอดรถ 9 ชั้น	JSP, JPM	1 โฉนด	0-3-41.4 ไร่	53.10	11.40	41.70
รวม						270.15	228.45	41.70
หัก ภาษีเงินได้ 20%								(8.34)
หัก ผลขาดทุนสะสมที่สามารถนำมาใช้ได้								8.34^{1/}
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสุทธิ								41.70

หมายเหตุ : ^{1/} ในกรณีที่ไม่สามารถใช้ผลขาดทุนสะสมได้จริงตามจำนวนดังกล่าว จะมีผลให้ส่วนปรับปรุงมูลค่าสุทธิลดลงจากที่ได้แสดงนี้ และมีผลให้ราคาประเมินหุ้นตามวิธีนี้ลดลงจากที่ได้ประเมินไว้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปรับมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวด้วยกำไรที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินนั้นๆ รวมจำนวน 41.70 ล้านบาท

ในการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำรายการปรับปรุงต่างๆ ที่คำนวณได้ข้างต้น มาบวกเพิ่ม/(หัก) ในมูลค่าหุ้นตามบัญชี จากงบการเงินรวมของ JSP และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยสรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ JSP ได้ดังนี้

รายการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ JSP	3,917.83
บวก ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิหลังภาษีเงินได้ ^{1/}	614.57
หัก หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ	(76.08)
บวก ส่วนเพิ่มจากเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน - สุทธิหลังภาษีเงินได้ ^{1/}	41.70
มูลค่าตามบัญชีสุทธิหลังปรับปรุง	4,498.02
มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	0.50
จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น)	4,200.00
ราคาต่อหุ้นตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	1.07

หมายเหตุ : ^{1/} คำนวณราคาประเมินสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น - สุทธิจากภาษีเงินได้ โดยมีสมมติฐานว่า JSP และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสะสมที่สามารถนำมาใช้เพื่อลดหย่อนภาษีได้เป็นจำนวน 163.58 ล้านบาท ซึ่งหากผลขาดทุนสะสมที่สามารถใช้ได้จริงลดลงจากจำนวนดังกล่าว จะมีผลให้ส่วนปรับปรุงนี้ลดลง และมีผลให้ราคาประเมินหุ้นตามวิธีนี้ลดลงจากที่ได้ประเมินไว้ โดยอาจลดลงเป็นจำนวนสูงสุดประมาณ 0.04 บาทต่อหุ้น หรือมีราคาประเมินหุ้นเท่ากับ 1.03 บาทต่อหุ้น

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ JSP และบริษัทย่อย ที่เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี โดยได้คำนึงถึงราคาตลาดของสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ JSP และบริษัทย่อย ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากราคาตามบัญชีอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสามารถสะท้อนถึงรายได้และความสามารถในการทำกำไรของ JSP และบริษัทย่อยในอนาคตจากการพัฒนาทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน ตลอดจนสะท้อนกำไรจากการซื้อขายสินทรัพย์ที่เป็นเหตุการณ์หลังวันที่ในงบการเงินงวดล่าสุดที่ใช้ประเมินมูลค่า และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากคดีความที่กลุ่ม JSP ถูกฟ้องร้องและอยู่ระหว่างการไต่สวนของศาล

จากการประเมินราคาหุ้น JSP ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีจะได้ราคาประเมินหุ้น JSP เท่ากับ 1.07 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาของบริษัทจะซื้อหุ้น JSP ที่ 0.50 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.57 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 114.00 ของราคาที่จะซื้อดังกล่าว

(3) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยพิจารณาอ้างอิงจากอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกับ JSP โดยพิจารณาจากบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มดังกล่าวที่เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูงและมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ซึ่งมีขนาดธุรกิจเทียบเคียงได้กับ JSP โดยมีขนาดสินทรัพย์รวมน้อยกว่าและมากกว่าสินทรัพย์รวมของ JSP ร้อยละ 50 โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 JSP มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,467 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มดังกล่าวที่มีสินทรัพย์รวมระหว่าง 3,233 - 9,700 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้รวมบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มดังกล่าวที่ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากมีลักษณะธุรกิจแตกต่างกับธุรกิจของ JSP โดยบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง มีดังนี้

	บริษัทจดทะเบียน	ชื่อย่อ หลักทรัพย์	การประกอบธุรกิจ	สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 ก.ย. 2564 (ล้านบาท)	ปี 2563		งวด 9 เดือนแรก ของปี 2564 (ม.ค. - ก.ย. 2564)	
					รายได้รวม	กำไรสุทธิ	รายได้รวม	กำไรสุทธิ
					(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
1.	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ALL	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นที่พักอาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม และทาวน์โฮม ให้บริการเป็นตัวแทน และนายหน้าขาย อสังหาริมทรัพย์ และ ให้บริการบริหารนิติ บุคคลอาคารชุด	8,045.41	2,220.57	248.00	1,059.31	(139.41)
2.	บริษัท เอคิว เอสเตท	AQ	พัฒนาและค้า	6,145.85	525.69	(391.89)	559.94	(411.80)

บริษัทจดทะเบียน	ชื่อย่อ หลักทรัพย์	การประกอบธุรกิจ	สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 ก.ย. 2564 (ล้านบาท)	ปี 2563			งวด 9 เดือนแรก ของปี 2564 (ม.ค. - ก.ย. 2564)	
				รายได้รวม	กำไรสุทธิ	รายได้รวม	กำไรสุทธิ	
				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
จำกัด (มหาชน)		อสังหาริมทรัพย์ ทั้ง แนวราบและแนวสูง และบริการให้เช่า อสังหาริมทรัพย์						
3. บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	CHEWA	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัย	6,421.95	1,633.57	120.44	1,590.81	54.46	
4. บริษัท เจ้าพระยามหา นคร จำกัด (มหาชน)	CMC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออยู่อาศัย ประเภท คอนโดมิเนียม ทาวน์ เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และบ้าน เดี่ยว พัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ เช่า และรับเหมาก่อสร้าง และโรงงานผลิต เฟอร์นิเจอร์และผนัง	5,407.02	1,164.74	59.57	888.10	56.50	
5. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ESTAR	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย หรือให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดระยอง	6,926.56	2,679.91	191.50	880.69	(7.29)	
6. บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	EVER	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวสูงและแนวราบ และธุรกิจโรงพยาบาล	8,315.20	3,377.50	126.34	2,215.79	(9.39)	
7. บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	JSP	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ โดยเป็น อสังหาริมทรัพย์เชิง พาณิชย์เพื่อจำหน่าย	6,466.69	1,201.30	(907.20)	852.44	(190.34)	
8. บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	NCH	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูก บ้านสำเร็จรูปและ คอนโดมิเนียม งาน ก่อสร้าง การบริการ และเช่าภายในสโมสร	4,227.58	1,793.20	110.58	1,911.94	163.20	

บริษัทจดทะเบียน	ชื่อย่อ หลักทรัพย์	การประกอบธุรกิจ	สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 ก.ย. 2564 (ล้านบาท)	ปี 2563			งวด 9 เดือนแรก ของปี 2564 (ม.ค. - ก.ย. 2564)	
				รายได้รวม	กำไรสุทธิ	รายได้รวม	กำไรสุทธิ	
				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
		หมู่บ้าน เป็นต้น						
9.	บริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	PROUD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,841.89	197.83	(44.82)	3.64	(56.91)
10.	บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)	RICHY	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งอาคารชุดพักอาศัย และบ้านเดี่ยว	7,308.16	869.06	101.52	1,095.52	207.03
11.	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	RML	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการพัฒนา โครงการคอนโดมิเนียม สำหรับลูกค้าระดับกลาง ถึงและระดับบน โครงการวิลล่าเฉพาะ กลุ่มลูกค้า ทั้งในเขต กรุงเทพมหานครและ แหล่งที่พิกัดอากาศ	8,655.10	3,171.50	(724.40)	2,208.03	4.23
12.	บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)	SAMCO	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัย แนวราบและแนวสูง พร้อมทั้งการให้บริการ บำรุงรักษาโครงการ ภายหลังการขาย	5,800.20	1,701.50	38.92	1,051.23	32.10

ที่มา : ข้อมูลจาก www.set.or.th

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ ประเมินโดยนำมูลค่าตามบัญชีของ JSP และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเท่ากับ 0.93 บาทต่อหุ้น คูณกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง ตามที่กล่าวข้างต้น ในช่วงเวลาต่างๆ ย้อนหลัง 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือน นับจากวันที่ 6 มกราคม 2565 ซึ่งเป็น วันทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมและทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ ทั้งหมด ของ JSP สรุปได้ดังนี้

ค่าเฉลี่ย P/BV ของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง (Peer)

ช่วงเวลา	ALL	AQ	CHEWA	CMC	ESTAR	EVER
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	0.85	1.30	0.73	0.64	0.57	0.56
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	0.87	1.08	0.68	0.58	0.58	0.54
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	0.89	0.89	0.68	0.56	0.60	0.55
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	0.91	0.78	0.61	0.50	0.59	0.52

ช่วงเวลา	JSP	NCH	PROUD	RICHY	RML	SAMCO	ค่าเฉลี่ย ⁽¹⁾
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	0.52	0.77	1.71	0.69	0.80	0.52	0.72
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	0.45	0.70	1.37	0.63	0.78	0.47	0.67
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	0.42	0.69	1.26	0.62	0.76	0.48	0.65
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	0.38	0.63	1.17	0.56	0.71	0.45	0.60

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก www.setsmart.com

(1) ไม่รวมค่าเฉลี่ย P/BV ของ PROUD เนื่องจากมีค่าเฉลี่ยเบี่ยงเบนจากบริษัทจดทะเบียนอื่นที่ใช้อ้างอิงมาก

ทั้งนี้ ในการคำนวณค่าเฉลี่ยอัตราส่วน P/BV ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้รวมค่าเฉลี่ย P/BV ของ PROUD เนื่องจากมีค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.17 - 1.71 เท่า ซึ่งมีค่าที่เบี่ยงเบนไปจากบริษัทจดทะเบียนอื่นที่ใช้อ้างอิงมาก

สรุปการประเมินราคาหุ้น JSP และบริษัทย่อยตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี

ช่วงเวลา	ค่าเฉลี่ย P/BV ของบริษัท จดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง	ราคาประเมินหุ้น (บาทต่อหุ้น)
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	0.72	0.67
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	0.67	0.62
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	0.65	0.60
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	0.60	0.56

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ของ JSP และบริษัทย่อย ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม วิธีนี้ไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ รวมทั้งไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ JSP และบริษัทย่อยในอนาคต

จากการประเมินราคาหุ้น JSP ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี จะได้ราคาประเมินหุ้น JSP เท่ากับ 0.56 - 0.67 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาที่บริษัทจะซื้อหุ้น JSP ที่ 0.50 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.06 - 0.17 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 12.00 - 34.00 ของราคาที่จะซื้อดังกล่าว

(4) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ ประเมินจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (มูลค่าการซื้อขายรวม / ปริมาณการซื้อขายรวม) ของหุ้นของ JSP ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ในอดีต ณ ช่วงเวลาต่างๆ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

พิจารณาราคาตลาดย้อนหลังในแต่ละช่วงของระยะเวลา 1 ปี นับจนถึงวันที่ 6 มกราคม 2565 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมและทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP สรุปได้ดังนี้

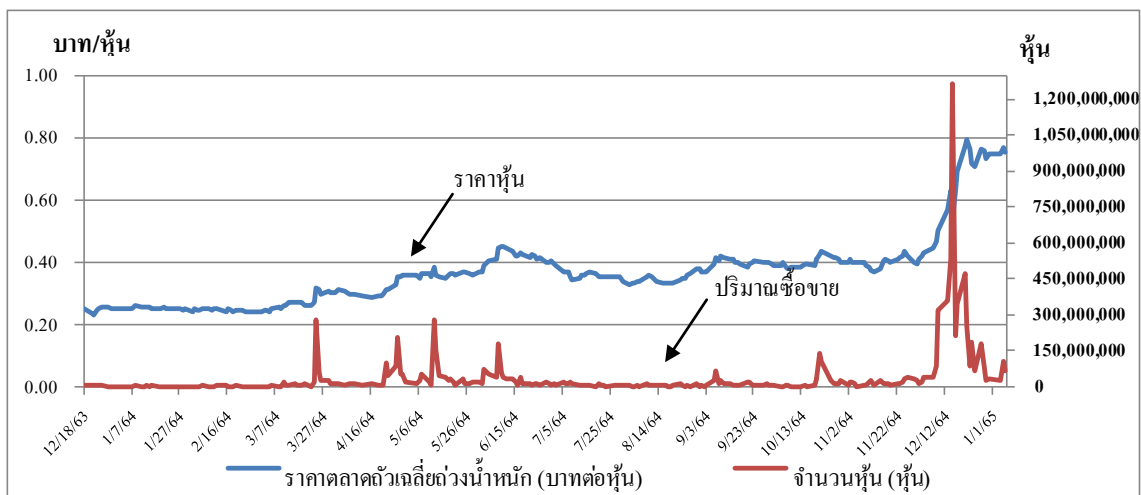
สรุปการประเมินราคาหุ้น JSP ตามวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด

ช่วงเวลา	การซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน		ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาทต่อหุ้น)
	ปริมาณหุ้น (ล้านหุ้น)	มูลค่า (ล้านบาท)	
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน	92.21	55.45	0.60
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	49.23	28.74	0.58
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 9 เดือน	45.45	24.04	0.53
ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน	36.50	18.72	0.51

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก www.setsmart.com

กราฟแสดงราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และปริมาณการซื้อขายหุ้นของ JSP ย้อนหลัง 1 ปี

(7 มกราคม 2564 - 6 มกราคม 2565)



ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาปริมาณหุ้นของ JSP ที่ซื้อขายในช่วงเวลาย้อนหลัง 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือน ซึ่งอยู่ระหว่าง 36.50 ล้านหุ้น - 92.21 ล้านหุ้นต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 0.87 - 2.20 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ JSP โดยมีปริมาณซื้อขายรวมในระยะเวลาย้อนหลัง 12 เดือน เท่ากับ 8,796.94 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 209.45 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ JSP ซึ่งถือได้ว่าหุ้นของ JSP เป็นหุ้นที่มีสภาพคล่องในการซื้อขาย ดังนั้น ราคาตลาดดังกล่าวจึงเป็นราคาที่สามารถสะท้อนอุปสงค์และอุปทานของหุ้นในช่วงระยะเวลาต่างๆ และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตในอนาคตได้

นอกจากนี้ หากพิจารณาราคาตลาดในช่วงภายหลังวันที่บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ JSP ครั้งที่ 1 (ผ่านการซื้อขาย Big Lot ในวันที่ 15 ธันวาคม 2564 จำนวน 1,014,600,000 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 24.16 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคา 0.50 บาทต่อหุ้น) จนถึงวันทำการสุดท้ายก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมและทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด หรือในช่วงระหว่างวันที่ 16 ธันวาคม 2564 จนถึงวันที่ 6 มกราคม 2564

ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของ JSP เท่ากับ 0.73 บาทต่อหุ้น และมีปริมาณการซื้อขายรวมเท่ากับ 2,131.54 ล้านหุ้น หรือมีปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันเท่ากับ 152.25 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.63 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ JSP ซึ่งเป็นปริมาณที่เพิ่มขึ้นมากเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนหน้า

จากการประเมินราคาหุ้น JSP ตามวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด จะได้ราคาประเมินหุ้น JSP เท่ากับ 0.51 - 0.60 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาของบริษัทจะซื้อหุ้น JSP ที่ 0.50 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.01 - 0.10 บาทต่อหุ้น หรือ สูงกว่าร้อยละ 2.00 - 20.00 ของราคาที่จะซื้อหุ้นดังกล่าว

(5) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach : DCF)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นวิธีการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ JSP และบริษัทย่อย โดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิด้วยอัตราส่วนลดที่อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ JSP และบริษัทย่อย (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ซึ่งในการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต มีสมมติฐานว่า JSP และบริษัทย่อย ยังคงการดำเนินธุรกิจตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบันอย่างต่อเนื่องต่อไปในอนาคต โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายแผนงานการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งไม่มีการลงทุนในที่ดินเปล่าเพิ่มเติมหรือเปิดโครงการใหม่

สมมติฐานสำคัญและการประเมินราคาหุ้น JSP

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้ คำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตที่จะได้รับจากการดำเนินงาน บวกด้วย มูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน (Non-operating Assets) หักด้วยเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ (Net Working Capital) และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-bearing Debt)

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน

ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตของ JSP และบริษัทย่อย จะมาจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โครงการที่อยู่ระหว่างการขายหรือเปิดจอง และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มีความแน่นอนในการขายและการพัฒนาที่ชัดเจนแล้ว ประกอบด้วย

1. โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย รวม 23 โครงการ ประกอบด้วยโครงการประเภทต่าง ๆ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์
2. โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า รวม 3 โครงการ ได้แก่ ตลาดทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย โครงการตลาดแพรกษา และโครงการตลาดสำเพ็ง 2 (รวมการให้บริการพื้นที่จอดรถ)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการดังกล่าว ในระยะเวลาประมาณ 7 ปีข้างหน้า (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 - ธันวาคม 2571) โดยคาดการณ์ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายทุกโครงการจะแล้วเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ทั้งหมดภายในปี 2571 สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าจะดำเนินการต่อเนื่องต่อไปในอนาคต

การกำหนดสมมติฐานในประมาณการทางการเงิน โดยอ้างอิงข้อมูลจากโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันตามแผนการขาย (Budget Plan) ข้อมูลทางการเงิน อัตราส่วนทางการเงินที่เกิดขึ้นในอดีตของ JSP และบริษัทย่อย และการวิเคราะห์ภาวะอุตสาหกรรมและปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูล

เพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่และผู้บริหารของบริษัทและ JSP ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่ได้จากประมาณการทางการเงินดังกล่าว ด้วยอัตราคิดลด (Discount rate) ที่อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของ JSP

นอกจากนี้ สมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินถูกกำหนดขึ้นภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน หากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของ JSP และบริษัทย่อย รวมทั้งหากสถานการณ์ของ JSP และบริษัทย่อย มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น ราคาประเมินหุ้น JSP ที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

มูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน (Non-operating Assets)

นอกจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบันแล้ว JSP และบริษัทย่อย ยังมีสินทรัพย์อื่นที่ปัจจุบันยังไม่ได้นำมาใช้ในการประกอบธุรกิจหรือดำเนินการพัฒนาโครงการใดๆ รวมทั้งทรัพย์สินรอการขาย ดังนี้

	ทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า
1.	ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา จำนวน 11 รายการ	ราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
2.	ทรัพย์สินรอการขาย จำนวน 2 รายการ ที่ได้มีการทำสัญญาซื้อขาย ภายหลังจากวันที่ 30 กันยายน 2564	ราคาขายสุทธิ

รายละเอียดสมมติฐานในการประมาณการทางการเงิน มีดังนี้

(ก) โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย : JSP และบริษัทย่อย มีโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายจำนวนรวม 23 โครงการดังนี้

โครงการ	ลักษณะทรัพย์สิน
1. โครงการ J Villa บางปะกง	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
2. โครงการ J Villa แพรกษา	บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์
3. โครงการ J Grand รังสิต - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์
4. โครงการ J Villa รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	บ้านแฝด
5. โครงการ J City รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
6. โครงการ J City ศรีราชา - อัสสัมชัญ	ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์
7. โครงการ J Villa วงแหวน - บางใหญ่	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว
8. โครงการ J Condo (สาทร - กัลปพฤกษ์) เฟส 1	คอนโดมิเนียม
9. โครงการ J Biz แพรกษา	อาคารพาณิชย์
10. โครงการ J Biz รังสิต- คลอง 1	อาคารพาณิชย์
11. โครงการ J Biz บางปะกง	อาคารพาณิชย์
12. โครงการ J Town Exclusive บางปะกง	ทาวน์เฮ้าส์

โครงการ	ลักษณะทรัพย์สิน
13. โครงการ J City ดิวานนท์ - บางกะปิ	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว
14. โครงการ J Grand สาทร - กัลปพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์
15. โครงการ J Avenue รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	อาคารพาณิชย์
16. โครงการ J Town สีรี โสธร	ทาวน์เฮ้าส์
17. โครงการ Miami บางปู 1	คอนโดมิเนียม
18. โครงการ Miami บางปู 2	คอนโดมิเนียม
19. โครงการ Miami บางปู 3	คอนโดมิเนียม
20. โครงการ Miami Beach บางปู 8	คอนโดมิเนียม
21. โครงการ J Avenue รังสิต-คลอง 1	อาคารพาณิชย์
22. โครงการ J Villa Exclusive - วงแหวน-บางใหญ่	บ้านเดี่ยว
23. โครงการ J City - วงแหวน-บางใหญ่	บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์

ดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า : JSP และบริษัทย่อย มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า รวม 3 โครงการ

1. โครงการตลาดทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย
2. โครงการตลาดแพรกษา
3. โครงการตลาดสำเพ็ง 2 และพื้นที่ให้บริการที่จอดรถ (2 อาคาร)

1) กระแสเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 JSP และบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายรวมจำนวน 23 โครงการ จำนวนหน่วยขายรวม 6,828 หน่วยขาย มูลค่าโครงการรวม 14,849.26 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมีจำนวนหน่วยขายที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วรวม 3,927 หน่วยขาย มูลค่ารวม 8,027.31 ล้านบาท และหน่วยขายที่เหลืออีก 2,901 หน่วยขาย ซึ่งประกอบด้วยหน่วยขายที่สร้างเสร็จพร้อมขาย และหน่วยงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและก่อสร้าง มูลค่าขายรวม 6,821.95 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โครงการรวม		โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		หน่วยคงเหลือ	
		หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
อาคารพาณิชย์							
1	โครงการ J Biz แพรกษา	163	909.77	151	855.19	12	54.58
2	โครงการ J Biz รังสิต - คลอง 1	224	985.86	165	763.35	59	222.51
3	โครงการ J Biz บางปะกง	77	310.94	49	209.72	28	101.21
4	โครงการ J Avenue รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	50	302.88	27	183.87	23	119.01
5	โครงการ J Hyde รังสิต-คลอง 1	44	105.60	-	-	44	105.60
	รวม - อาคารพาณิชย์	558	2,615.05	392	2,012.14	166	602.91
อาคารชุดพักอาศัย							
6	โครงการ J Condo (สาทร - กัลปพฤกษ์) เฟส 1	1,065	1,260.82	870	1,035.61	195	225.21

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โครงการรวม		โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		หน่วยคงเหลือ	
		หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
7	โครงการ Miami บางปู 1						
8	โครงการ Miami บางปู 2	2,048	1,738.37	1,346	1,195.64	702	542.73
9	โครงการ Miami บางปู 3						
10	โครงการ Miami Beach บางปู 8	312	525.22	232	412.57	80	112.65
	รวม - อาคารชุดพักอาศัย	3,425	3,524.41	2,448	2,643.82	977	880.59
ทาวน์เฮ้าส์							
11	โครงการ J Grand ริงสิต - คลอง 1	158	431.13	113	307.06	45	124.06
12	โครงการ J City รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	271	745.64	227	630.99	44	114.64
13	โครงการ J City ศิริราชา	276	637.07	131	293.13	145	343.94
14	โครงการ J Town Exclusive บางปะกง	55	118.83	34	73.33	21	45.50
15	โครงการ J Grand สาทร - กัลปพฤกษ์	120	561.44	108	505.38	12	56.06
16	โครงการ J Town สิริโสธร	433	988.61	4	10.16	429	978.45
	รวม - ทาวน์เฮ้าส์	1,313	3,482.71	617	1,820.05	696	1,662.66
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด							
17	โครงการ J Villa แพรกษา	434	1,346.85	140	510.87	294	835.98
18	โครงการ J City ดิวนนท์ - บางกะดี	248	768.95	155	368.45	93	400.50
19	โครงการ J City - วงแหวน-บางใหญ่	303	818.10	-	-	303	818.10
	รวม - ทาวน์เฮ้าส์/บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	985	2,933.89	295	879.32	690	2,054.58
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด							
20	โครงการ J Villa บางปะกง	139	464.98	69	210.64	70	254.34
21	โครงการ J Villa รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	182	804.71	18	82.29	164	722.42
22	โครงการ J Villa วงแหวน - บางใหญ่	103	445.41	88	379.06	15	66.35
23	โครงการ J Villa Exclusive - วงแหวน-บางใหญ่	123	578.10	-	-	123	578.10
	รวม - บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	547	2,293.20	175	671.99	372	1,621.21
	รวม	6,828	14,849.26	3,927	8,027.31	2,901	6,821.95

ประมาณการกระแสเงินสดรับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย จากประมาณการจำนวนหน่วยขายที่คาดว่าจะขายได้ในแต่ละเดือน อ้างอิงตามแผนการขายต่อเดือนของ JSP และงบประมาณขายของแต่ละโครงการ โดยเงินสดรับจากการขายแบ่งเป็น (1) เงินจองเฉลี่ยหน่วยขายละ 25,000 บาท ชำระเงินในวันจอง และ (2) เงินโอนส่วนที่เหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยกำหนดสมมติฐานการรับเงินโอนกรรมสิทธิ์จากลูกค้าในเดือนถัดจากเดือนที่ลูกค้าชำระเงินจอง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ประมาณการจำนวนหน่วยขายเฉลี่ยต่อเดือน ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย ระยะเวลาการขายของโครงการ ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ JSP และบริษัทย่อยดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมีความเหมาะสมและเป็นไปได้ ประมาณการกระแสเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของ JSP และบริษัทย่อย ระหว่างเดือนตุลาคม 2564 - ธันวาคม 2571 เป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประมาณการกระแสเงินสดรับ							
		ปี 2564 (ต.ค.-ธ.ค.)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
อาคารพาณิชย์									
1	โครงการ J Biz แพรกษา	-	31.84	22.74	-	-	-	-	-
2	โครงการ J Biz รังสิต - คลอง 1	-	71.68	79.20	71.63	-	-	-	-
3	โครงการ J Biz บางปะกง	-	14.46	39.79	43.38	3.59	-	-	-
4	โครงการ J Avenue รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	-	15.52	98.33	5.15	-	-	-	-
5	โครงการ J Hyde รังสิต - คลอง 1	-	36.08	69.53	-	-	-	-	-
	รวม - อาคารพาณิชย์	-	169.58	309.59	120.16	3.59	-	-	-
อาคารชุดพักอาศัย									
6	โครงการ J Condo (สาทร - กัลปพฤกษ์) เฟส 1	35.07	190.14	-	-	-	-	-	-
7	โครงการ Miami บางปู 1								
8	โครงการ Miami บางปู 2	11.72	360.50	170.51	-	-	-	-	-
9	โครงการ Miami บางปู 3								
10	โครงการ Miami Beach บางปู 8	2.84	91.63	18.18	-	-	-	-	-
	รวม - อาคารชุดพักอาศัย	49.64	642.27	188.69	-	-	-	-	-
ทาวน์เฮ้าส์									
11	โครงการ J Grand รังสิต - คลอง 1	8.30	55.14	57.90	2.73	-	-	-	-
12	โครงการ J City รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	7.87	80.72	26.06	-	-	-	-	-
13	โครงการ J City ศรีราชา	0.03	66.44	125.74	101.97	49.76	-	-	-
14	โครงการ J Town Exclusive บางปะกง	2.19	39.03	4.28	-	-	-	-	-
15	โครงการ J Grand สาทร - กัลปพฤกษ์	-	56.06	-	-	-	-	-	-
16	โครงการ J Town สิริโสธร	20.65	136.85	136.85	136.85	136.85	136.85	136.85	136.72
	รวม - ทาวน์เฮ้าส์	39.03	434.24	350.82	241.55	186.61	136.85	136.85	136.72
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด									
17	โครงการ J Villa แพรกษา	17.21	190.51	230.32	230.32	167.61	-	-	-
18	โครงการ J City ดิวานนท์ - บางกะดี	21.58	94.72	111.97	133.53	38.71	-	-	-
19	โครงการ J City - วงแหวน-บางใหญ่	-	108.20	259.20	259.20	191.50	-	-	-
	รวม - ทาวน์เฮ้าส์/บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	38.79	393.43	601.49	623.05	397.82	-	-	-
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด									
20	โครงการ J Villa บางปะกง	3.66	61.77	76.30	76.30	36.31	-	-	-
21	โครงการ J Villa รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	17.62	48.48	52.86	136.58	189.44	193.82	83.62	-
22	โครงการ J Villa วงแหวน - บางใหญ่	8.87	57.48	-	-	-	-	-	-
23	โครงการ J Villa Exclusive - วงแหวน-บางใหญ่	-	117.63	282.00	178.48	-	-	-	-
	รวม - บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	30.15	285.35	411.16	391.36	225.75	193.82	83.62	-
	รวม	157.61	1,924.86	1,861.75	1,376.11	813.77	330.67	220.47	136.72

2) กระแสเงินสดจ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ดังนี้

(1) ต้นทุนโครงการ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนงานระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนทางการเงินเป็นส่วนในช่วงพัฒนาโครงการ ซึ่งประมาณการจากงบประมาณก่อสร้างที่ต้องทำต่อให้แล้วเสร็จเพื่อให้โครงการขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ โดยอ้างอิงจากประมาณการต้นทุนรายโครงการที่ได้รับจาก JSP โดยกระแสเงินสดจ่ายสำหรับต้นทุนโครงการดังกล่าว ประมาณการจ่ายโดยการเป็นส่วนตามระยะเวลาพัฒนาของแต่ละโครงการที่ต้องดำเนินการต่อให้แล้วเสร็จ (2) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายการตลาด การขายและโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ โดยประมาณการต้นทุนในการจัดจำหน่ายแต่ละประเภทเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยกระแสเงินสดจ่ายสำหรับต้นทุนในการจัดจำหน่ายดังกล่าว ประมาณการจ่ายตามจำนวนหน่วยขายที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เท่ากับร้อยละ 3.30 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียมการโอน เท่ากับร้อยละ 1 ของราคาขายบ้าน (JSP แบ่งจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนกับลูกบ้านคนละครึ่ง)
- ค่าใช้จ่ายการตลาด การขายและโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ ประมาณการเท่ากับร้อยละ 3.46 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนของปี 2564

ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แบ่งตามต้นทุนโครงการแต่ละประเภท ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประมาณการต้นทุนโครงการส่วนที่ลงทุนเพิ่ม				ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ต้นทุนรวม
		ส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระบบสาธารณูปโภค	งานก่อสร้างตามสัญญา	ต้นทุนทางการเงิน		
อาคารพาณิชย์							
1	โครงการ J Biz แพรกษา	-	0.28	4.44	-	4.23	8.96
2	โครงการ J Biz รังสิต- คลอง 1	0.11	4.68	74.17	-	17.26	96.23
3	โครงการ J Biz บางปะกง	-	1.62	20.65	-	7.85	30.13
4	โครงการ J Avenue รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	0.00	0.30	0.36	-	9.23	9.89
5	โครงการ J Hyde รังสิต-คลอง 1	0.38	7.07	41.62	-	8.19	57.27
	รวม - อาคารพาณิชย์	0.50	13.96	141.25	-	46.78	202.48
อาคารชุดพักอาศัย							
6	โครงการ J Condo (สาทร - กัลปพฤกษ์) เฟส 1	-	-	-	0.91	17.47	18.39
7	โครงการ Miami บางปู 1	-	-	-	57.85	42.11	99.96
8	โครงการ Miami บางปู 2	-	-	-	-	-	-
9	โครงการ Miami บางปู 3	-	-	-	-	-	-
10	โครงการ Miami Beach บางปู 8	-	-	-	4.37	8.74	13.11
	รวม - อาคารชุดพักอาศัย	-	-	-	63.13	68.32	131.45
ทาวน์เฮ้าส์							
11	โครงการ J Grand รังสิต- คลอง 1	0.10	3.80	24.73	-	9.63	38.26

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประมาณการต้นทุนโครงการส่วนที่ลงทุนเพิ่ม				ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ต้นทุนรวม
		ส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระบบสาธารณูปโภค	งานก่อสร้างตามสัญญา	ต้นทุนทางการเงิน		
12	โครงการ J City รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	0.01	2.02	13.37	-	8.90	24.29
13	โครงการ J City ศรีราชา	0.07	8.04	78.23	1.05	26.69	114.09
14	โครงการ J Town Exclusive บางปะกง	-	0.87	0.43	-	3.53	4.83
15	โครงการ J Grand สาทร์ - กัลปพฤกษ์	-	0.45	-	-	4.35	4.80
16	โครงการ J Town สิริโสธร	2.74	65.70	399.97	3.60	75.92	547.93
	รวม - ทาวน์เฮ้าส์	2.92	80.88	516.73	4.66	129.01	734.19
	ทาวน์เฮ้าส์/บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด						
17	โครงการ J Villa แพรกษา	1.52	53.05	285.07	0.73	64.86	405.22
18	โครงการ J City ดิวานนท์ - บางกะดี	0.22	18.15	63.41	-	31.07	112.86
19	โครงการ J City - วงแหวน-บางใหญ่	4.99	33.79	161.31	1.33	63.48	264.90
	รวม - ทาวน์เฮ้าส์/บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	6.73	104.99	509.79	2.06	159.41	782.98
	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด						
20	โครงการ J Villa บางปะกง	0.16	18.85	61.56	-	19.73	100.31
21	โครงการ J Villa รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	0.22	38.31	171.34	-	56.05	265.93
22	โครงการ J Villa วงแหวน - บางใหญ่	0.02	1.26	3.40	-	5.15	9.83
23	โครงการ J Villa Exclusive - วงแหวน-บางใหญ่	-	24.63	103.36	-	44.85	172.84
	รวม - บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	0.40	83.05	339.66	-	125.79	548.90
	รวม	10.55	282.88	1,507.42	69.85	529.31	2,400.01

3) กระแสเงินสดรับจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

JSP และบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าจำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการตลาดทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย โครงการตลาดแพรกษา และโครงการตลาดสำเพ็ง 2 ซึ่งมีอาคารจอดรถ 8 ชั้น 2 อาคารสำหรับให้บริการพื้นที่จอดรถด้วย โดยตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา ธุรกิจให้เช่าของกลุ่ม JSP ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ การแพร่ระบาดของ COVID-19 และสภาวะการแข่งขันของคอมมูนิตี้อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงอย่างมาก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการกระแสเงินสดรับของโครงการจากพื้นที่เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าและค่าบริการ โดยประมาณการกระแสเงินสดรับจากการให้เช่าและบริการของแต่ละโครงการในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 จากข้อมูลการให้เช่าเฉลี่ยรายเดือนที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 และตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป ประมาณการให้อัตราการเช่าของแต่ละโครงการค่อยๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจนไปถึงปี 2571 จะมีระดับอัตราการเช่าใกล้เคียงกับปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่ JSP มีสถานการณ์การให้เช่าเป็นปกติ หรือใช้เวลาประมาณ 7 ปี และประมาณการราคาค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี โดยราคาค่าเช่าและบริการในประมาณการทางการเงินนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นในปี 2567 และ ปี 2570

โครงการมีรายได้อื่นๆ เช่น รายได้ค่าภาษีโรงเรือน/ภาษีที่ดิน รายได้จากการเปลี่ยนสัญญา รายค่าบริการพื้นที่ชั่วคราว รายได้ค่าส่วนกลาง รายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยประมาณการรายได้ก้อนในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ก้อนต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการ

เช่าและบริการที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 และตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไปอ้างอิงสัดส่วนรายได้อื่นต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการเฉลี่ยในปี 2562 - 9 เดือนแรกของปี 2564

ประมาณการรายได้ค่าบริการที่จอดรถของโครงการตลาดลำเพ็ง 2 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 และปี 2565 - 2566 อ้างอิงจากรายได้ค่าบริการที่จอดรถเฉลี่ยต่อเดือนที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 และตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป ประมาณการให้มีการปรับค่าที่จอดรถเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี โดยมีการปรับเพิ่มขึ้นในปี 2567 และ ปี 2570

4) กระแสเงินสดจ่ายของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ดังนี้

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ ประกอบด้วย ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าส่วนกลาง ค่าดูแลสวน ค่าจ้างบริหารพื้นที่เช่า เป็นต้น ประมาณการโดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 ซึ่งสะท้อนต้นทุนการให้เช่าและบริการในปัจจุบันของกลุ่ม JSP ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้อ้างอิงต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกิดขึ้นจริงในปี 2563 มาใช้ในการประมาณการครั้งนี้ เนื่องจากต้นทุนการให้เช่าและบริการในปีดังกล่าว ได้รวมทรัพย์สินให้เช่าของโครงการโมเอมีเบย์ไฮด์ จังหวัดสมุทรปราการ ที่ JSP ได้จำหน่ายไปแล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2564 โดยประมาณการต้นทุนจากการให้เช่าและบริการเป็นดังนี้

- ค่าสาธารณูปโภค เท่ากับร้อยละ 16.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ
- ค่ารักษาความปลอดภัย เท่ากับร้อยละ 14.50 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ
- ค่าทำความสะอาด เท่ากับร้อยละ 14.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ
- ค่าส่วนกลาง ค่าดูแลสวน ค่าจ้างบริหารพื้นที่เช่า รวมเท่ากับร้อยละ 9.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ
- ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่นๆ เช่น ค่าจ้างแรงงานภายนอก เงินเดือนพนักงานเก็บเงิน ค่าดูแลบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการบริหารพื้นที่เช่า ค่าวัสดุสิ้นเปลือง เป็นต้น รวมเท่ากับร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

ประมาณการกระแสเงินสดรับ-จ่ายของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าของ JSP และบริษัทย่อยระหว่างเดือนตุลาคม 2564 - ธันวาคม 2571 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	หน่วย	ปี 2564 (ต.ค.- ธ.ค.)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
1. ตลาดทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย									
- พื้นที่ให้เช่า	ตร.ม.	5,330	5,330	5,330	5,330	5,330	5,330	5,330	5,330
- พื้นที่ที่มีผู้เช่า	ตร.ม.	996	1,066	1,333	1,599	1,599	1,599	1,599	1,599
- Occupancy rate	ร้อยละ	18.68	20.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	30.00
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	บาท/ตร.ม./เดือน	188.33	188.33	188.33	197.75	197.75	197.75	207.64	207.64
- อัตราค่าบริการเฉลี่ย	บาท/ตร.ม./เดือน	98.76	98.76	98.76	103.70	103.70	103.70	108.89	108.89
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	0.86	3.67	4.59	4.82	5.78	5.78	6.07	6.07
- กระแสเงินสดรับสุทธิ	ล้านบาท	1.12	5.05	6.31	6.63	7.96	7.96	8.35	8.35
- กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	ล้านบาท	0.48	2.07	2.59	2.72	3.27	3.27	3.43	3.43
2. ตลาดแพรกษา									

โครงการ	หน่วย	ปี 2564 (ต.ค.- ธ.ค.)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
- พื้นที่ให้เช่า	ตร.ม.	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087	1,087
- พื้นที่ที่มีผู้เช่า	ตร.ม.	204	217	272	326	380	435	489	544
- Occupancy rate	ร้อยละ	18.75	20.00	25.00	25.00	30.00	40.00	45.00	50.00
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	บาท/ตร.ม./เดือน	258.50	258.50	258.50	271.43	271.43	271.43	285.00	285.00
- อัตราค่าบริการเฉลี่ย	บาท/ตร.ม./เดือน	176.42	176.42	176.42	185.24	185.24	185.24	194.51	194.51
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	0.27	1.13	1.42	1.49	1.79	2.38	2.81	3.13
- กระแสเงินสดรับสุทธิ	ล้านบาท	0.17	0.84	1.05	1.10	1.32	1.76	2.08	2.31
- กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	ล้านบาท	0.15	0.64	0.80	0.84	1.01	1.35	1.59	1.77
3. ตลาดอสังหาริมทรัพย์									
- พื้นที่ให้เช่า	ตร.ม.	5,970	5,970	5,970	5,970	5,970	5,970	5,970	5,970
- พื้นที่ที่มีผู้เช่า	ตร.ม.	251	299	597	896	1,194	1,194	1,194	1,194
- Occupancy rate	ร้อยละ	4.20	5.00	10.00	15.00	20.00	20.00	20.00	20.00
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	บาท/ตร.ม./เดือน	211.96	211.96	211.96	222.56	222.56	222.56	233.68	233.68
- อัตราค่าบริการเฉลี่ย	บาท/ตร.ม./เดือน	380.18	380.18	380.18	399.19	399.19	399.19	419.15	419.15
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	0.45	2.12	4.24	6.68	8.91	8.91	9.35	9.35
- รายได้ค่าที่จอดรถ	ล้านบาท	0.26	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07	1.12	1.12
- กระแสเงินสดรับสุทธิ	ล้านบาท	0.90	3.90	6.78	10.15	13.18	13.18	13.83	13.83
- กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	ล้านบาท	0.25	1.20	2.40	3.77	5.03	5.03	5.28	5.28

5) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ได้แก่ เงินเดือน ผลประโยชน์พนักงาน เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบกองทุนเงินทดแทน เป็นต้น ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 และปี 2565 จากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเฉลี่ยรายเดือนที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการของปี 2565 ที่เท่ากับร้อยละ 7.50
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ได้แก่ ค่าบริการวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายสำนักงานต่างๆ ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 และปี 2565 จากค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ จากสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการของปี 2565 ที่เท่ากับร้อยละ 5.10

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2564 (ต.ค.-ธ.ค.)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	157.61	1,924.86	1,861.75	1,376.11	813.77	330.67	220.47	136.72
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2.19	9.79	14.15	17.83	22.40	22.84	24.16	24.39
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								

	ปี 2564 (ต.ล.-ช.ล.)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	35.94	143.76	140.69	104.55	62.71	26.51	18.35	12.08
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	24.30	97.21	95.67	71.09	42.64	18.03	12.48	8.22
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	60.24	240.97	236.36	175.64	105.36	44.54	30.82	20.30

6) ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ประมาณการค่าใช้จ่ายลงทุน ในปี 2565 - 2571 เพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดี ปีละ 4.50 ล้านบาท อ้างอิงค่าใช้จ่ายลงทุนที่เกิดขึ้นจริงเฉลี่ยในปี 2561 - 2563 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 และคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แต่ละประเภท

7) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติฐานให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 0 ทุกปี เนื่องจาก JSP และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานตลอดระยะเวลาประมาณการ

8) Terminal Growth Rate

อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เข้าตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0 ซึ่งเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

9) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่ได้จากการประมาณการผลการดำเนินงานของ JSP และบริษัทย่อย ด้วยอัตราส่วนลดเท่ากับร้อยละ 9.61 ซึ่งคำนวณจากต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) โดยมีสูตรการคำนวณ WACC ดังนี้

$$WACC = K_e(E/V) + K_d(1-t)(D/V)$$

$$K_e = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.38}$$

$$K_d = \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของ JSP ซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.39}$$

$$t = \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 0 อ้างอิง Effective tax rate งวด 9 เดือนแรกของปี 2564}$$

$$E = \text{ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 3,917.83 ล้านบาท}$$

$$D = \text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 2,143.34 ล้านบาท}$$

$$V = D + E$$

$$E/V = \text{สัดส่วนเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 64.52}$$

$$D/V = \text{สัดส่วนเงินทุนจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 35.48}$$

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงสัดส่วนเงินทุนที่มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นและจากส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามโครงสร้างเงินทุนในปัจจุบันของ JSP เพื่อใช้สะท้อนโครงสร้างเงินทุนในสัดส่วนดังกล่าวตลอดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งที่

ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสม โดยเป็นสัดส่วน
โครงสร้างเงินทุนที่ JSP ใช้ในการดำเนินงานโครงการต่างๆ ในปี 2561 - 2563 และ
งวด 9 เดือนปี 2564

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) :

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

โดยที่ Risk Free Rate (R_f) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของ
พันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 25 ปี ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีค่า
เท่ากับร้อยละ 2.87 (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th)

Beta (β) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับ
ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของหุ้น JSP จากข้อมูลรายสัปดาห์
ย้อนหลัง 3 ปี จากวันที่ 17 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีค่าเท่ากับเท่ากับ 1.022 (ข้อมูล
จาก Bloomberg ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนได้ดี)

R_m อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย ตั้งแต่เดือน
ธันวาคม 2539 - พฤศจิกายน 2564) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.20

ตารางสรุปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ JSP และบริษัทย่อย ระหว่างเดือนตุลาคม 2564 - ธันวาคม 2571

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	รวม	ปี 2564 (ต.ค.-ธ.ค.)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
กระแสเงินสดรับ - โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		157.61	1,924.86	1,861.75	1,376.11	813.77	330.67	220.47	136.72
กระแสเงินสดจ่าย - โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		(57.62)	(711.64)	(632.04)	(475.15)	(235.42)	(136.54)	(94.14)	(57.46)
กระแสเงินสดรับ - โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า		2.19	9.79	14.15	17.88	22.45	22.89	24.27	24.50
กระแสเงินสดจ่าย - โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า		(0.89)	(3.91)	(5.79)	(7.34)	(9.31)	(9.65)	(10.31)	(10.48)
กระแสเงินสดจ่าย - ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร		(60.24)	(240.97)	(236.36)	(175.64)	(105.36)	(44.55)	(30.84)	(20.31)
บวก ดอกเบี้ยจ่ายหลังหักภาษี		14.74	41.38	13.72	-	-	-	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายลงทุน		-	(4.50)	(4.50)	(4.50)	(4.50)	(4.50)	(450)	(4.50)
กระแสเงินสดสุทธิ		55.80	1,015.00	1,010.93	731.35	481.63	158.32	104.95	68.46
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	2,842.90	54.53	905.01	822.35	542.77	326.10	97.80	59.14	35.20
Terminal value ^{1/}									99.00
มูลค่าปัจจุบันของ Terminal value	50.90								
มูลค่าปัจจุบันของโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่า	2,893.80								

หมายเหตุ : ^{1/} Terminal value พิจารณาเฉพาะกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2571

(ข) มูลค่าที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

JSP และบริษัทย่อยมีที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในอนาคต และโครงการระหว่างก่อสร้างที่หยุดดำเนินการ และไม่มีแผนพัฒนาต่อที่ชัดเจน จำนวนรวม 11 แห่ง มีมูลค่าตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 1,461.59 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณามูลค่าตามราคาประเมินดังกล่าวรวมคำนวณในการประเมินราคาหุ้น JSP ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนี้ด้วย

รายละเอียดมูลค่าที่ดินและโครงการรอการพัฒนา สรุปได้ดังนี้

โครงการและที่ดินรอการพัฒนา	ลักษณะทรัพย์สิน	สถานะ	ราคาประเมิน ^{1/} (ล้านบาท)	วิธีการประเมิน
1. โครงการ Miami บางปู 7	ที่ดิน 2 โฉนด 9-3-93.2 ไร่ พร้อมอาคารชุดพักอาศัย 14 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 27,788.04 ตร.ม.	งานก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ปัจจุบันหยุดการก่อสร้าง	453.06	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน
2. โครงการ Miami บางปู 9	ที่ดิน 1 โฉนด 5-2-55 ไร่ พร้อมอาคารชุดพักอาศัย 4 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 7,939.44 ตร.ม.	งานก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ปัจจุบันหยุดการก่อสร้าง	174.35	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน
3. ที่ดิน J สาทร นิติ 2 (อาคารพาณิชย์)	ที่ดิน 1 โฉนด 2-3-64.6 ไร่	ที่ดินเปล่า	81.52	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
4. ที่ดิน J Condo นิติ 3	ที่ดิน 1 โฉนด 6-2-78.2 ไร่	ที่ดินเปล่า	168.73	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
5. โครงการ J Biz - วงแหวน-บางใหญ่	ที่ดิน 40 โฉนด 1-2-88.5 ไร่	ที่ดินเปล่า	20.06	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
6. ที่ดินเอกชัย 66	ที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่ 5-0-0 ไร่	ที่ดินเปล่า	58.00	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
7. ที่ดิน Miami บางปู 4	ที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ 21-1-62 ไร่	ที่ดินเปล่า	368.17	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
8. ที่ดิน Miami บางปู 5				วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
9. ที่ดิน Miami บางปู 6				วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
10. ที่ดินข้าง J Villa - บางปะกง	ที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 3-1-21.6 ไร่	ที่ดินเปล่า	52.86	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
11. ที่ดินรูปสามเหลี่ยมศรีราชา	ที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 7-0-28 ไร่	ที่ดินเปล่า	84.84	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวม			1,461.59	

หมายเหตุ : ^{1/} สรุปสาระสำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ แสดงไว้ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

(ค) มูลค่าที่จะได้รับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์

JSP และบริษัทย่อย มีเงินสดที่จะได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมงวดล่าสุดของ JSP สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 2 รายการ ประกอบด้วย เงินสดที่จะได้รับจากการขายที่ดิน

พร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ J Town รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง และจากการขายที่ดินและอาคารจอดรถโครงการลำเพ็ญ 2 (เฟส 4) เป็นมูลค่าสุทธิรวม 258.75 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่ขาย ดังนี้

1) อาคารจอดรถโครงการลำเพ็ญ 2 (เฟส 4) : เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 JSP และ JPM ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารจอดรถ ลำเพ็ญ 2 (เฟส 4) เนื้อที่ดินรวม 0-3-41.4 ไร่ กับกิจการที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกับกลุ่ม JSP มูลค่าขายเท่ากับ 57 ล้านบาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 19 มกราคม 2565 ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 JSP และบริษัทย่อย ได้รับเงินมัดจำล่วงหน้าจากผู้ซื้อแล้วจำนวน 11.40 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายจำนวน 3.90 ล้านบาท คงเหลือยอดเงินค้างรับอีกจำนวน 41.70 ล้านบาท

2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ J Town รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง : เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564 JSA ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน เนื้อที่รวม 27-1-9.9 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ J Town รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง กับกิจการที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกับกลุ่ม JSP มูลค่าขายเท่ากับ 229.10 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายจำนวน 12.05 ล้านบาท รวมมูลค่าขายสุทธิ 217.05 ล้านบาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกับวันที่ทำสัญญา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณามูลค่าที่จะได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณในการประเมินราคาหุ้น JSP ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนี้ด้วย

สรุปการคำนวณราคาประเมินหุ้น JSP ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

กลุ่มทรัพย์สิน	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	2,893.80
มูลค่าที่ดินและโครงการรอการพัฒนา	1,461.59
เงินสดสุทธิที่จะได้รับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์	258.75
รวมมูลค่ากิจการ (Firm Value)	4,614.14
บวก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.54
บวก เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	431.93
บวก ลูกหนี้การค้า	27.01
หัก เจ้าหนี้การค้า	(201.57)
หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 0231	(2,067.08)
รวมมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	2,854.96
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ JSP (ล้านหุ้น)	4,200.00
มูลค่าหุ้น JSP (บาทต่อหุ้น)	0.68

จากการประเมินราคาหุ้น JSP ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด จะได้ราคาประเมินเท่ากับ 0.68 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาที่บริษัทจะซื้อหุ้น JSP ที่ 0.50 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.18 บาทต่อหุ้น หรือสูงกว่าร้อยละ 36 ของราคาที่จะซื้อหุ้นดังกล่าว

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของตัวแปรหรือสมมติฐานการประมาณการทางการเงินที่มีต่อมูลค่ากระแสเงินสดที่ประเมินได้ข้างต้น เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรหรือสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

(1) การปรับเพิ่ม/ลดราคาขายต่อหน่วยของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่ครอบคลุมความผันผวนของยอดขายและการทำกำไรของโครงการ ซึ่งสะท้อนมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาขาย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สมมติให้มีการเปลี่ยนแปลงราคาขายต่อหน่วยของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเพิ่มขึ้นและลดลง ร้อยละ 3 จากกรณีฐาน (Base Case) ซึ่งจะได้อัตราการเปลี่ยนแปลงของยอดขายโครงการเท่ากับ +/- ร้อยละ 3 และการเปลี่ยนแปลงของกำไรขั้นต้นของโครงการเท่ากับ +/- ร้อยละ 13.52

(2) การปรับเพิ่ม/ลดต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดทางการเงินอย่างครอบคลุม เช่น อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล และความผันผวนของราคาหุ้นในตลาด เป็นต้น ซึ่งมีความเป็นไปได้ว่าในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรดังกล่าวเกิดขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่ได้จากการประมาณผลการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สมมติให้มีการเปลี่ยนแปลงค่า WACC เพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 1 จากกรณีฐาน (Base Case) ซึ่งจะได้อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่า WACC เท่ากับ +/- ร้อยละ 10.41

ตารางสรุปการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

ราคาประเมินหุ้น (บาทต่อหุ้น)	การเปลี่ยนแปลงราคาขายต่อหน่วย		
	-3%	Base Case	+3%
ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)			
10.61%	0.66	0.70	0.73
9.61% (Base Case)	0.65	0.68	0.72
8.61%	0.63	0.66	0.70

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ข้างต้น จะได้ราคาประเมินหุ้น JSP ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเท่ากับ 0.63 - 0.73 บาทต่อหุ้น

ตารางสรุปราคาประเมินหุ้น JSP

วิธีการประเมินราคาหุ้น JSP	ราคาประเมินหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ราคาซื้อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	ราคาประเมินสูงกว่าราคาซื้อหุ้น	
			ล้านบาท	%
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	0.93	0.50	0.43	86.00
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี	1.07	0.50	0.57	114.00
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	0.56 - 0.67	0.50	0.06 - 0.17	12.00 - 34.00
4. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	0.51 - 0.60	0.50	0.01 - 0.10	2.00 - 20.00
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด				
5.1 กรณีพื้นฐาน (Base Case)	0.68	0.50	0.18	36.00
5.2 กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)	0.63 - 0.73	0.50	0.13 - 0.23	26.00 - 46.00

ทั้งนี้การประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีมีข้อดี และข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนถึงราคาที่เหมาะสมในการประเมินราคาหุ้น ที่แตกต่างกันไปแต่ละวิธีดังนี้

1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) คำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่ง โดยที่ไม่ได้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ในปัจจุบันที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากมูลค่าตามบัญชี และเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงานทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อการเงิน รวมทั้งยังไม่ได้คำนึงถึงผลประโยชน์และความสามารถในการทำกำไรของ JSP และบริษัทย่อยในอนาคต และไม่ได้คำนึงถึงแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวมที่เกี่ยวข้องกับ JSP

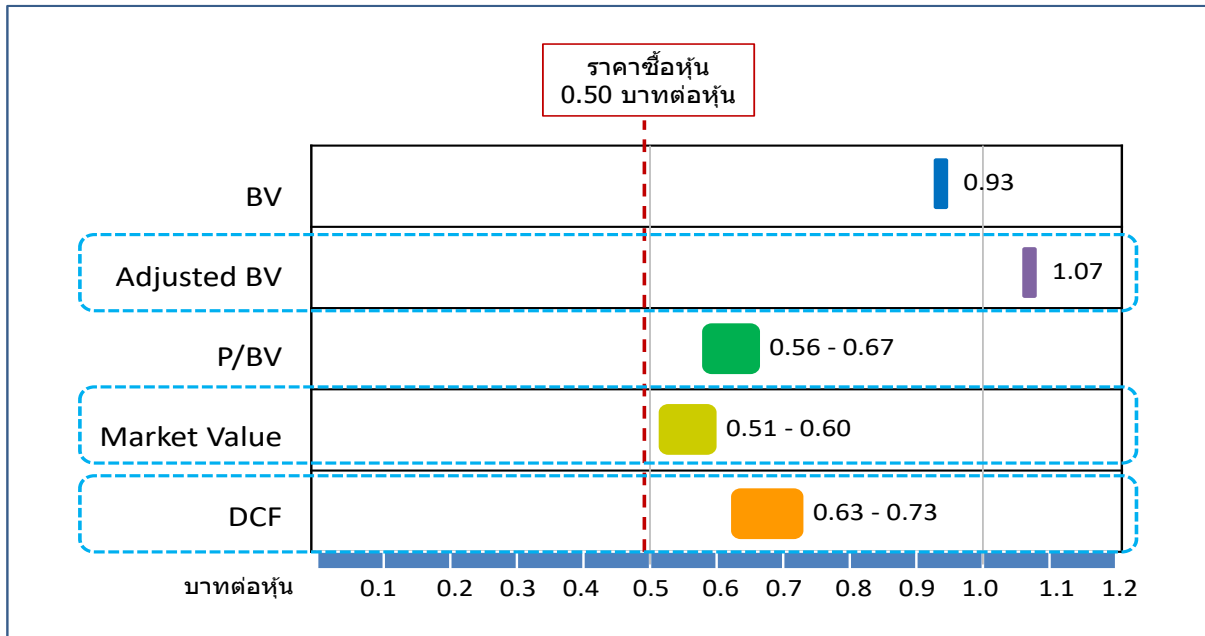
2) วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินสุทธิได้มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี โดยได้คำนึงถึงราคาตลาดของสินทรัพย์หลักที่สำคัญของ JSP และบริษัทย่อยทั้งในส่วนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่สามารถสะท้อนถึงรายได้และความสามารถในการทำกำไร ในอนาคตจากการพัฒนาทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ได้รวมมูลค่าที่เพิ่มขึ้นจากกำไรที่ได้จากการขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินงวดล่าสุดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าหุ้น และยังคงคำนึงถึงภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากคดีความที่กลุ่ม JSP ถูกฟ้องร้องและอยู่ระหว่างการไต่สวนของศาล ดังนั้น การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ JSP

3) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach) สะท้อนมูลค่าของ JSP ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม วิธีนี้ไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ รวมทั้งไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ JSP ในอนาคต

4) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach) เป็นวิธีการประเมินที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าราคาตลาด เป็นราคาที่สะท้อนอุปสงค์และอุปทานของหุ้น ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้น ๆ ได้ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐานและความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของกิจการในอนาคตได้ ซึ่งภายใต้สภาวะการซื้อขายหุ้นที่เป็นปกติและมีสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นที่ดี ราคาตลาดจึงสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้น JSP ได้

5) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต ซึ่งเป็นการคำนวณโดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่ JSP และบริษัทย่อยคาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานและอัตราส่วนทางการเงินในอดีต สมมติฐาน และข้อมูลที่ได้รับจาก JSP รวมทั้งการวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ทั้งภายในและภายนอกกิจการ ตลอดจนได้คำนึงถึงแนวโน้มธุรกิจ ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องโดยรวม ดังนั้น การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ JSP

สรุปมูลค่ายุติธรรมของหุ้น JSP



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาประเมินหุ้น JSP ที่คำนวณได้ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่เท่ากับ 1.07 บาทต่อหุ้น วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดที่เท่ากับ 0.51 - 0.60 บาทต่อหุ้น และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach : DCF) ที่เท่ากับ 0.68 บาทต่อหุ้นในกรณีฐาน (Base Case) และจากการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่เท่ากับ 0.63 - 0.73 บาทต่อหุ้น เป็นวิธีที่เหมาะสมและยุติธรรม โดยราคาที่บริษัทจะซื้อหุ้นของ JSP ที่หุ้นละ 0.50 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามวิธีดังกล่าว

4.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขของรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะดำเนินการให้เสร็จสิ้นได้ก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นได้ดำเนินการแล้วเสร็จ (รายละเอียดปรากฏในข้อ 1.6 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ) รวมทั้งบริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนการเข้าทำรายการ ซึ่งเมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ครบถ้วนแล้ว บริษัทจะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP ก่อน และหลังจากนั้นจะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ JSP โดยบริษัทจะยื่นประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) และ/หรือ ข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนต่อไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยรวมมีความเหมาะสมและยุติธรรม เงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขทั่วไปในการซื้อขายกิจการ หรือเป็นเงื่อนไขตามกฎหมายที่ต้องปฏิบัติโดยทั่วไป ที่ไม่ได้ทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ สอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทด้านการขยายธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อต่อยอดและสนับสนุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทจะมีอำนาจควบคุมใน JSP และสามารถกำหนดนโยบายการบริหารงานและกำกับดูแลกิจการของ JSP ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ซึ่งบริษัทและผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการมากกว่าความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ โดยที่ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นนั้นส่วนใหญ่บริษัทสามารถบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงนั้นลงได้ ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าการเข้าทำรายการของบริษัท มีความสมเหตุสมผล

สำหรับราคาซื้อหุ้น JSP ที่เท่ากับ 0.50 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมที่ประเมิน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่มีช่วงราคาเท่ากับ 0.51 - 1.07 บาทต่อหุ้น รวมทั้งเงื่อนไขในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมและยุติธรรม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถพิจารณาได้จากเหตุผลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด



(นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ



นางสาวสุมาลี ดันตยาภรณ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลโดยสรุป

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“JSP”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ในนาม บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร - พระราม 3) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2556 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 โดยมีนโยบายการดำเนินธุรกิจที่เน้นงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ ให้บริการที่ดี ซื่อสัตย์ และรับผิดชอบต่อลูกค้า จึงทำให้ได้รับความไว้วางใจและเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าตลอดมา

JSP เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เพื่อการพาณิชย์ และที่อยู่อาศัย โดยออกแบบรูปแบบการบริหารโครงการที่เน้นการหมุนเวียนของสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว โดยก่อนทำการซื้อที่ดิน JSP มีการศึกษา ความเป็นไปได้ และศักยภาพของที่ดิน อันประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของตลาด การออกแบบผลิตภัณฑ์ ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในราคาที่เหมาะสม ข้อกำหนดในการขออนุญาตจัดสรร และการวิเคราะห์กระแสเงินสด เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที นอกจากนี้ JSP ยังให้ความสำคัญกับการก่อสร้างที่รวดเร็ว และคุณภาพในการก่อสร้าง ด้วยวิธีการก่อสร้างด้วยแผ่นสำเร็จรูป (Precast Construction) อันส่งผลให้การบริหารการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว ควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี และการบริการหลังการขายที่ดี รวมถึงการบริหารนิติบุคคลที่ตรงใจลูกค้า

JSP นำเสนอผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า โดยสามารถแบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่าย และการให้บริการพื้นที่เช่า เพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่

- (1) โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)
- (2) โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และคอนโดมิเนียม
- (3) ธุรกิจรับจ้างบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจ.เอส.พี. มาร์เก็ต จำกัด (“JPM”) (ชื่อเดิมคือ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด)
- (4) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลทั่วไป ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ JPM

ปัจจุบัน JSP มีการกำหนดรูปแบบการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน โดยแบ่งการประกอบธุรกิจหลักเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

JSP และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และคอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัย โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ โดยแบ่งกลุ่มโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- 1.1) โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า (Community Mall)
- 1.2) โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และคอนโดมิเนียม

โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบและโครงการที่อยู่อาศัยเป็น โครงการลักษณะขายพร้อมอยู่ หรือลักษณะขายระหว่างก่อสร้างโครงการ แบ่งพื้นที่พัฒนาออกเป็นระยะ (“เฟส”) เพื่อให้สามารถพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบของอาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ ได้หลากหลายตามความต้องการของลูกค้า และช่วยในการบริหารและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วนให้มี ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2. กลุ่มธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์

JSP มีการพัฒนาโครงการเพื่อให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

2.1) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เช่า :

- โครงการสำเพ็ง 2 : มีลักษณะเป็น ศูนย์การค้า และ Community Mall ได้แก่ อาคารสำเพ็ง 2, พลาซ่า โชนตลาดน้ำและโชนปาร์กตลาดน้ำโดยทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System : BTS) สายสีเขียว สถานีบางหว้า ประมาณ 6 กิโลเมตร สามารถเดินทางได้สะดวก ประกอบด้วยเนื้อที่ประมาณ 9,669 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 302 ร้าน
- โครงการทิวลิป สแควร์ : มีลักษณะเป็น Community Mall บนทำเลที่ตั้งอยู่ที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้แบบ จังหวัดสมุทรสาคร โดยมี เนื้อที่ประมาณ 5,909 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 40 ร้าน
- โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท - แพรกษา : มีลักษณะเป็นตลาดคนเดิน ตั้งอยู่บนถนนแพรกษา ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4,018 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า 154 ร้าน

2.2) ธุรกิจให้บริการ “โครงการสำเพ็ง 2” : ซึ่งพัฒนาเป็น พื้นที่ให้บริการ ได้แก่ อาคารจอดรถ 2 อาคาร (จอดรถประมาณ 558 คัน)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 JSP มีบริษัทย่อยจำนวน 8 บริษัท และบริษัทร่วม 2 บริษัท ดังนี้

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อย

- บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด¹ (“CNC”) ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1
- บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด (“JGL”)¹ ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาทเป็นบริษัทย่อยที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2

¹ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2564 มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท โดย JSP จะดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2564

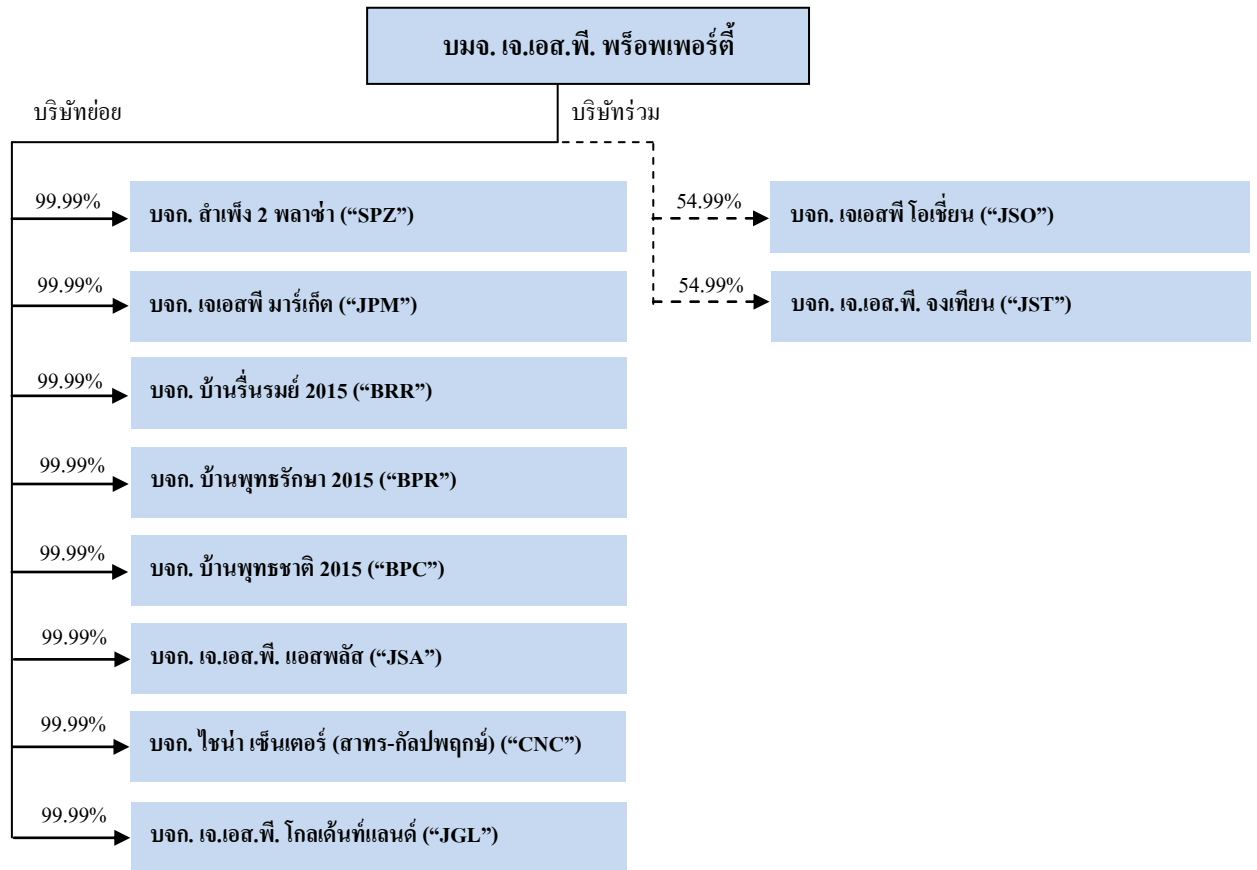
- บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด (“SPZ”) ทุนจดทะเบียน 110 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3
- บริษัท บ้านรื่นรมย์ 2015 จำกัด (“BRR”) ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเจ ทาวน์ - แพรกษา, บางปะกง
- บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด (“BPR”) ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเจ วิลล่า - แพรกษา, รังสิต และโครงการเจ แกรนด์ รังสิต
- บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด (“BPC”) ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเจ ซิตี แพรกษา, โครงการเจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ รังสิต และโครงการเจ วิลล่า - บางปะกง
- บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด (“JSA”) ทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเจ ซิตี - บางบัวทอง, โครงการเจ คอนโด B (พระราม 2), โครงการเจ ซิตี บางบัวทอง, โครงการเจ ซิตี ศรีราชา-อัสสัมชัญ และโครงการเจ วิลล่า - วงแหวน - บางใหญ่

บริษัทร่วมลงทุน

- บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด (“JSO”) ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 54.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการบางเสรี
 - บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด (“JST”) ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 54.99 วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต
- 2) ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท เจเอสพี มาร์เก็ต จำกัด (“JPM”) ทุนจดทะเบียน 1,130 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่ JSP ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าและให้บริการ

โครงสร้างการถือหุ้นของ JSP

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 JSP มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมลงทุน ดังนี้



2. คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

2.1 คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวัชรินทร์ ดวงดารา	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ
2. นายเอกจิตต์ จิ่งเจริญ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
3. ดร.สุนีย์ ศรีไชยชนะสุข	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
4. นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายปราชญ์ปก ลือสกุลกิจไพศาล	กรรมการ
6. นายภูมิพัฒน์ สีนากะเจริญ	กรรมการ
7. ดร.เกษรา ชาญลักษณ์ภักย์	กรรมการ

อำนาจกรรมการ

นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล หรือนายปราชญ์ปก ลือสกุลกิจไพศาล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.2 ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2564 JSP มีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,100,000,000 บาท ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 2,100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล ^{1/}	746,648,100	17.78
2	นายบุญยง สวาทยานนท์ ^{1/}	743,000,000	17.69
3	นายเกียรติศักดิ์ ไตรตรีงษ์ทัศนาศนา	171,317,500	4.08
4	นายสุชัยชาญ วงศ์ปิยะบวร	141,910,600	3.38
5	นายวิชัย ธนสมุทร	99,747,400	2.37
6	นายปราชญ์ปก ลือสกุลกิจไพศาล	72,890,600	1.73
7	นางสาวศุภวรรณ สวาทยานนท์	67,578,100	1.61
8	นายสินธุ วงศ์ปิยะบวร	63,075,100	1.50
9	นายวิชาญ วิฑูรกิจวานิช	53,200,000	1.27
10	นางสุธิดา อุปถัมภ์	52,000,000	1.24
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	2,211,367,400	52.65
	ผู้ถือหุ้นอื่น	1,988,632,600	47.35
	รวม	4,200,000,000	100.00

ที่มา : www.set.or.th

หมายเหตุ: ^{1/} เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ JSP รวม 8 ราย ถือหุ้นรวมกันจำนวน 1,014,600,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.16 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ JSP ได้ขายหุ้นผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์บนกระดานรายใหญ่ (Big Lot Board) ให้แก่บริษัท ทั้งนี้ หากอ้างอิงรายชื่อผู้ถือหุ้นจากวันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 5 มกราคม 2565 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกของ JSP เป็นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1,014,600,000	24.16
2	นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล	544,648,100	12.97
3	นายสุชัยชาญ วงศ์ปิยะบวร	139,011,100	3.31
4	นายเกียรติศักดิ์ ไตรตรีงษ์ทัศนาศนา	93,904,900	2.24
5	นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ	74,285,700	1.77

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
6	นายปราชญ์ปก ลือสกุลกิจไพศาล	72,890,600	1.73
7	นางสุธิดา อุปลัมภ์	70,000,000	1.67
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	68,228,862	1.62
9	นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช	62,458,100	1.49
10	นายฉัฐภูมิ กัลยาศิริ	58,494,400	1.39
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	2,198,521,762	52.35
	ผู้ถือหุ้นอื่น	2,001,478,238	47.65
	รวม	4,200,000,000	100.00

3. โครงสร้างรายได้ของ JSP และบริษัทย่อย สำหรับปี 2561 - 2563

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		รายได้รวม	%	รายได้รวม	%	รายได้รวม	%
1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย							
ประเภทอาคารพาณิชย์							
สำเพ็ง 2 เฟส 3	SPZ	69.5	1.85	111.20	5.62	4.38	0.37
สำเพ็ง 2 เฟส 4	JSP	99.79	2.66	137.43	6.95	3.57	0.30
ทิวลิป บิสทาวน์ (เฟส 7)	JSP	21.47	0.57	28.95	1.46	-	-
เจ อเวนิว บางบัวทอง	JSP	55.00	1.46	127.86	6.46	-	-
เจ.เอส.พี.แพรงษา	JSP	90.27	2.40	-	-	-	-
เจ.เอส.พี.รังสิต	JSP	93.10	2.48	36.74	1.86	48.83	4.10
เจ.เอส.พี.บางปะกง	JSP	57.53	1.53	21.46	1.08	8.00	0.67
เจ คอนโด ซ็อบเฮ้าส์	JSP	14.66	0.39	-	-	-	-
เจ ซิตี - บางบัวทอง	JSA	-	-	2.73	0.14	6.37	0.53
รวมอาคารพาณิชย์		501.32	13.35	466.37	23.57	71.12	5.97
ประเภทคอนโดมิเนียม							
ทิวลิป แกรนด์	JSP	58.64	1.56	5.01	0.25	-	-
ทิวลิป ไลท์	JSP	188.20	5.01	11.28	0.57	-	-
ไมอามี การ์เด็นท์	JSP	281.01	7.48	146.73	7.42	58.25	4.89
ไมอามี บีชฟรอนท์	JSP	55.07	1.47	41.92	2.12	24.56	2.06
เจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	418.12	11.13	93.90	4.75	395.05	33.15
เจ คอนโด A (พระราม 2)	JSP	130.63	3.48	15.37	0.78	-	-
เจ คอนโด B (พระราม 2)	JSA	107.02	2.85	34.21	1.73	-	-
รวมคอนโดมิเนียม		1,238.69	32.98	348.42	17.61	477.86	40.10

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		รายได้รวม	%	รายได้รวม	%	รายได้รวม	%
ประเภททาวน์เฮ้าส์							
เจ ทาวน์ - แพรกษา	BRR	15.21	0.40	-	-	-	-
เจ ซิตี้ - แพรกษา	BPC	292.91	7.80	172.72	8.73	185.30	15.55
เจ แกรนด์ - รังสิต	BPR	109.77	2.92	99.92	5.05	49.06	4.12
เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ - รังสิต	BPC	230.98	6.15	76.18	3.85	2.39	0.20
เจ ทาวน์ - บางปะกง	BRR	147.34	3.92	-	-	6.97	0.58
เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ - บางปะกง	JSP	10.56	0.28	35.95	1.82	14.69	1.23
เจ ซิตี้ - ดิวนนท์ - บางกะดี	JSP	82.52	2.20	66.85	3.38	41.41	3.48
เจ ซิตี้ - บางบัวทอง	JSA	166.77	4.44	117.51	5.94	55.03	4.62
เจ ซิตี้ - ศรีราชา - อัสสัมชัญ	JSA	179.77	4.79	56.05	2.83	45.09	3.78
เจ แกรนด์ (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	109.79	2.92	72.45	3.66	58.65	4.92
รวมทาวน์เฮ้าส์		1,345.62	35.82	697.62	35.26	458.59	38.49
ประเภทบ้านแฝด-บ้านเดี่ยว							
เจ วิลล่า - แพรกษา	BPR	140.86	3.75	89.16	4.51	17.58	1.48
เจ วิลล่า - รังสิต	BPR	236.35	6.29	164.49	8.31	10.13	0.85
เจ วิลล่า - บางปะกง	BPC	89.53	2.38	26.26	1.33	13.96	1.17
เจ วิลล่า - บางบัวทอง	JSP	-	-	-	-	40.60	3.41
เจ วิลล่า - วงแหวน - บางใหญ่	JSA	123.27	3.28	132.88	6.72	77.03	6.46
รวมบ้านแฝด-บ้านเดี่ยว		590.01	15.71	412.78	20.87	159.30	13.37
รวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		3,675.65	97.85	1,925.19	97.32	1,166.87	97.93
2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า							
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	JPM	80.60	2.15	53.07	2.68	24.71	2.07
รวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า		80.60	2.15	53.07	2.68	24.71	2.07
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า		3,756.25	100.00	1,978.27	100.00	1,191.58	100.00

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของ JSP (แบบ 56-1) และข้อมูลจาก JSP

4. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ JSP และบริษัทย่อย

4.1 ตารางสรุปฐานะการเงินรวมและผลการดำเนินงานรวมของ JSP และบริษัทย่อย

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินรวมของ JSP และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

งบแสดงฐานะการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	238.03	2.38	296.09	3.40	25.92	0.36	50.54	0.78
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14.16	0.14	119.33	1.37	172.31	2.37	224.46	3.47
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	6,142.11	61.33	6,056.05	69.55	5,115.91	70.23	4,551.99	70.39
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย	-	-	-	-	300.09	4.12	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.03	0.00	11.85	0.14	0.25	0.00	0.25	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	34.17	0.34	29.17	0.34	34.49	0.47	48.69	0.75
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,428.50	64.19	6,512.49	74.79	5,648.97	77.55	4,875.93	75.40
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	68.61	0.69	28.82	0.33	9.24	0.13	28.17	0.44
เงินลงทุนในการร่วมค้า	62.84	0.63	44.66	0.51	12.36	0.17	8.40	0.13
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	695.41	6.94	602.02	6.91	444.84	6.11	431.93	6.68
ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา	1,588.53	15.86	465.97	5.35	459.50	6.31	459.50	7.11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,027.93	10.26	955.23	10.97	574.71	7.89	499.00	7.72
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	35.61	0.36	22.93	0.26	40.37	0.55	83.97	1.30
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.86	0.12	7.86	0.09	4.34	0.06	2.95	0.05
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	48.83	0.49	45.78	0.53	76.73	1.05	64.97	1.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	47.13	0.47	21.42	0.25	13.12	0.18	11.87	0.18
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,586.75	35.81	2,194.69	25.21	1,635.21	22.45	1,590.76	24.60
รวมสินทรัพย์	10,015.25	100.00	8,707.18	100.00	7,284.18	100.00	6,466.69	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	93.45	0.93	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	107.67	1.08	-	-	-	-	-	-
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-	-	-	4.61	0.06	2.76	0.04
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,005.94	10.04	620.84	7.13	406.80	5.58	335.37	5.19
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,124.42	11.23	818.93	9.41	400.00	5.49	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,444.20	14.42	953.04	10.95	900.13	12.36	352.30	5.45
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด	0.05	0.00	1.72	0.02	14.92	0.20	7.03	0.11

งบแสดงฐานะการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ชำระภายในหนึ่งปี								
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	693.33	7.96	683.44	9.38	844.53	13.06
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	202.24	3.13
ภาษีเงิน ใต้บังคับบุคคลค้ำจ่าย	37.00	0.37	10.06	0.12	8.78	0.12	2.40	0.04
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	31.37	0.31	3.64	0.04	3.27	0.04	15.67	0.24
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	47.41	0.47	16.97	0.19	9.79	0.13	8.64	0.13
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,891.51	38.86	3,118.53	35.82	2,431.74	33.38	1,770.94	27.39
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาว	189.50	1.89	303.58	3.49	65.28	0.90	665.25	10.29
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	3.83	0.04	14.53	0.20	69.23	1.07
หุ้นกู้ระยะยาว	685.17	6.84	230.04	2.64	231.98	3.18	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	380.00	5.22	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	17.69	0.18	15.88	0.18	24.55	0.34	30.08	0.47
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.92	0.01	9.86	0.14	6.93	0.11
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	23.74	0.24	19.03	0.22	18.07	0.25	6.43	0.10
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	916.10	9.15	573.28	6.58	744.27	10.22	777.92	12.03
รวมหนี้สิน	4,807.61	48.00	3,691.81	42.40	3,176.01	43.60	2,548.86	39.42
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,100.00	20.97	2,100.00	24.12	2,100.00	28.83	2,100.00	32.47
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,438.83	24.35	2,438.83	28.01	2,438.83	33.48	2,438.83	37.71
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.93	0.09	8.93	0.10	8.93	0.12	8.93	0.14
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	92.65	0.93	92.65	1.06	92.65	1.27	92.65	1.43
ยังไม่ได้จัดสรร	597.90	5.97	405.63	4.66	(501.57)	(6.89)	(691.91)	(10.70)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(30.67)	(0.31)	(30.67)	(0.35)	(30.67)	(0.42)	(30.67)	(0.47)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	5,207.64	52.00	5,015.37	57.60	4,108.17	56.40	3,917.83	60.58
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,207.64	52.00	5,015.37	57.60	4,108.17	56.40	3,917.83	60.58
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,015.25	100.00	8,707.18	100.00	7,284.18	100.00	6,466.69	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของ JSP และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 และงวด 9 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 - 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวด 9 เดือน			
	2561		2562		2563		ม.ค. - ก.ย. 2563		ม.ค. - ก.ย. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,675.65	95.90	1,925.19	90.27	1,166.87	93.35	634.96	90.84	706.55	79.56
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	80.60	2.10	53.07	2.49	24.71	1.98	18.76	2.68	9.22	1.04
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย	-	-	-	-	-	-	-	-	129.18	14.55
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	48.64	2.28	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	6.19	0.50	6.44	0.92	4.64	0.52
กำไรจากการขายที่ดิน	15.50	0.40	56.20	2.64	3.53	0.28	-	-	-	-
กำไรจากกิจการร่วมค้า	10.07	0.26	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-	2.44	0.35	2.85	0.32
รายได้ทางการเงิน	50.92	1.33	49.57	2.32	48.74	3.90	36.36	5.20	35.61	4.01
รวมรายได้	3,832.74	100.00	2,132.67	100.00	1,250.04	100.00	698.96	100.00	888.05	100.00
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,592.32	67.64	1,383.89	64.89	1,298.71	103.89	811.08	116.04	654.65	73.72
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	108.73	2.84	90.84	4.26	74.63	5.97	56.90	8.14	14.08	1.59
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	299.39	7.81	148.23	6.95	110.43	8.83	65.72	9.40	56.39	6.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- (กลับรายการค่าเผื่อ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	14.97	0.70	0.46	0.04	(0.13)	(0.02)	9.64	1.09
- ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	157.18	12.57	-	-	-	-
- อื่นๆ	434.00	11.32	354.73	16.63	315.20	25.22	245.03	35.06	210.03	23.65
รวมค่าใช้จ่าย	3,434.44	89.61	1,992.66	93.43	1,956.61	156.52	1,178.60	168.62	944.79	106.39
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	398.30	10.39	140.01	6.57	(706.57)	(56.52)	(479.64)	(68.62)	(56.74)	(6.39)
ต้นทุนทางการเงิน	(248.06)	(6.47)	(181.51)	(8.51)	(185.43)	(14.83)	(137.55)	(19.68)	(115.86)	(13.05)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	63.03	1.64	(51.29)	(2.40)	(32.30)	(2.58)	(19.19)	(2.75)	(3.95)	(0.44)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	213.27	5.56	(92.79)	(4.35)	(924.30)	(73.94)	(636.38)	(91.05)	(176.55)	(19.88)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(111.97)	(2.92)	(64.35)	(3.02)	17.10	1.37	61.25	8.76	(13.79)	(1.55)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	101.31	2.64	(157.14)	(7.37)	(907.20)	(72.57)	(575.13)	(82.28)	(190.34)	(21.43)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดรวมของ JSP และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 และงวด 9 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 9 เดือน
	2561	2562	2563	ม.ค. - ก.ย. 2564
กระแสเงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	911.51	797.83	256.67	266.00
กระแสเงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมลงทุน	250.17	188.31	38.50	491.58
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,084.46)	(928.08)	(565.34)	(732.96)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	238.03	296.09	25.92	50.54
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	77.22	58.06	(270.17)	24.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	160.81	238.03	296.09	25.92

หมายเหตุ : งบการเงินรวมสำหรับปี 2561 ผ่านการตรวจสอบโดย นางพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และงบการเงินรวมสำหรับปี 2562 - 2563 ผ่านการตรวจสอบ และงบการเงินรวมงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ผ่านการสอบทาน โดย นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7789 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 9 เดือน
	2561	2562	2563	ม.ค. - ก.ย. 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.65	2.09	2.32	2.75
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.06	0.13	0.08	0.16
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.20	0.23	0.09	0.17*
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	89.87	37.13	19.33	13.01*
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	4.01	9.69	18.62	27.67
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	1.95	0.57	0.53	0.50*
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	184.43	626.70	676.30	713.97
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	2.89	2.97	4.26	3.73*
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	124.37	121.09	84.44	96.42
Cash Cycle	64.07	515.31	610.48	645.23
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)				
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น - ขาย (%)	29.47	28.12	(11.30)	7.35
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น - ให้เช่า (%)	(34.90)	(71.17)	(202.02)	(52.71)
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น - รวม (%)	28.09	25.45	(15.25)	6.57
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (%)	10.60	7.08	(59.30)	(7.93)
อัตรากำไรอื่น (%)	0.67	4.92	0.78	15.07
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	228.85	569.79	(36.33)	(468.81)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	2.64	(7.37)	(72.57)	(21.43)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 9 เดือน
	2561	2562	2563	ม.ค. - ก.ย. 2564
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	1.96	(3.07)	(0.02)	(6.32)*
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.01	(1.80)	(12.45)	(3.92)*
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	471.75	(261.54)	(2,588.16)	(352.71)*
อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.35	0.22	0.15	0.17*
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.92	0.74	0.77	0.65
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.13	5.75	2.29	3.41

หมายเหตุ: * ปรับการคำนวณรายปีเพื่อการเปรียบเทียบ

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 - 2563

JSP และบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2561 - 2563 จำนวน 3,832.74 ล้านบาท 2,132.68 ล้านบาท และ 1,250.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,700.06 ล้านบาท และ 882.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.36 และร้อยละ 41.39 ในปี 2562 - 2563 ตามลำดับ JSP และบริษัทย่อยมีรายได้หลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปี 2561 - 2563 มีจำนวน 3,675.65 ล้านบาท 1,925.19 ล้านบาท และ 1,166.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.90 ร้อยละ 90.27 และร้อยละ 93.35 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 - 2563 ลดลงจำนวน 1,750.46 ล้านบาท และ 758.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.62 และร้อยละ 39.39 ในปี 2562 - 2563 ตามลำดับ การลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 มีสาเหตุหลักมาจากสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคชะลอตัว ประกอบกับ JSP เริ่มพัฒนาและเปิดขายโครงการใหม่หลายโครงการตั้งแต่ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ปี 2562 เพื่อให้ทันเปิดโครงการใหม่ต้นปี 2563 ทำให้มีโครงการที่สามารถรับรู้รายได้ในปี 2562 มีจำนวนน้อยกว่าในปี 2561 สำหรับปี 2563 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2562 สาเหตุหลักจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัว อีกทั้งมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยทำให้ลูกค้าบางส่วนมีกำลังซื้อลดลงหรือชะลอการตัดสินใจ ทำให้ JSP รับรู้รายได้น้อยกว่าปี 2562

JSP และบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2561 - 2563 จำนวน 80.60 ล้านบาท 53.07 ล้านบาท และ 24.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.10 ร้อยละ 2.49 และร้อยละ 1.98 ของรายได้รวมตามลำดับ รายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2562 - 2563 ลดลงจำนวน 27.53 ล้านบาท และ 28.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.16 และร้อยละ 53.44 ในปี 2562 - 2563 ตามลำดับ การลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2562 - 2563 มีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบทางเศรษฐกิจ การแพร่ระบาดของ COVID-19 และสภาวะการแข่งขันของคอมมูนิตี้ มอลล์ที่เพิ่มสูงขึ้น

JSP และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นในปี 2561 - 2563 จำนวน 76.49 ล้านบาท 154.41 ล้านบาท และ 58.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.00 ร้อยละ 7.24 และร้อยละ 4.68 ของรายได้รวมตามลำดับ รายได้อื่นส่วนใหญ่ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายที่ดิน กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา เป็นต้น โดยรายได้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง) จำนวน 77.92 ล้านบาท และ (95.95) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ 101.87 และ

ร้อยละ (62.14) ในปี 2562 - 2563 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของรายได้ในปี 2562 มีสาเหตุหลักมาจาก JSP และบริษัทย่อยมีกำไรจากการขายที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 89.34 ล้านบาท ในขณะที่มีกำไรจากกิจกรรมร่วมค้าลดลงจำนวน 10.07 ล้านบาท และมีรายได้ดอกเบี้ยลดลงจำนวน 1.35 ล้านบาท และการลดลงของรายได้ในปี 2563 มีสาเหตุหลักมาจาก JSP และบริษัทย่อยไม่มีกำไรจากการขายที่ดินดังเช่นปีก่อน

JSP และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 - 2563 จำนวน 2,592.32 ล้านบาท 1,383.89 ล้านบาท 1,298.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 70.53 ร้อยละ 71.88 และร้อยละ 111.30 ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 1,208.43 ล้านบาท และ 85.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.62 และร้อยละ 6.16 ในปี 2562 - 2563 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตราส่วนต้นทุนขายเพิ่มขึ้นมากในปี 2563 เนื่องจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ได้รวมค่าเผื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการจำนวน 121.21 ล้านบาท

JSP และบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการในปี 2561 - 2563 จำนวน 108.73 ล้านบาท 90.84 ล้านบาท และ 74.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนการให้เช่าและบริการร้อยละ 134.90 ร้อยละ 171.17 และร้อยละ 302.01 ต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการตามลำดับ ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการลดลงจำนวน 17.89 ล้านบาท และ 16.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.45 และร้อยละ 17.84 ในปี 2562 - 2563 ตามลำดับ ซึ่งในปี 2563 JSP และบริษัทย่อยมีส่วนต้นทุนจากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากผลกระทบทางเศรษฐกิจ การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ภาครัฐมีมาตรการหยุดเชื้อเพื่อชาติ เพื่อลดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้รายได้จากการให้บริการพื้นที่เช่าในคอมมูนิตี้ มอลล์ และตลาดคนเดินลดลงในขณะที่มีต้นทุนคงที่เท่าเดิม

JSP และบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2561 - 2563 จำนวน 299.39 ล้านบาท 148.23 ล้านบาท และ 110.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.81 ร้อยละ 6.95 และร้อยละ 8.83 ของรายได้รวมตามลำดับ ต้นทุนในการจัดจำหน่ายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณา เป็นต้น การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2563 เนื่องจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อรายได้ที่ลดลงในขณะที่มีค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกับปี 2562

JSP และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 - 2563 จำนวน 434.00 ล้านบาท 369.70 ล้านบาท และ 472.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.32 ร้อยละ 17.33 และร้อยละ 37.83 ของรายได้รวมตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ ประกอบด้วย เงินเดือน ผลประโยชน์พนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น (ลดลง) จำนวน (64.30) ล้านบาท และ 103.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ (14.82) และร้อยละ 27.90 ในปี 2562 - 2563 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2563 เนื่องจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อรายได้ที่ลดลงในขณะที่มีค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกับปีก่อน

JSP และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินในปี 2561 - 2563 จำนวน 248.06 ล้านบาท 181.51 ล้านบาท และ 185.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.47 ร้อยละ 8.51 และร้อยละ 14.83 ของรายได้รวมตามลำดับ ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กรรมการและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการ หุ้นกู้และดอกเบี้ยจ่ายส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) จำนวน (66.55) ล้านบาท และ 3.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ (26.83) และร้อยละ 2.16 ในปี 2562 - 2563 ตามลำดับ การลดลงของต้นทุนทางการเงินในปี 2562 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายส่วนใหญ่บันทึกรวมอยู่ในต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการพัฒนา สำหรับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินในปี 2563 มีสาเหตุหลักมาจากระหว่างปี 2563 ได้มีการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ พร้อมปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่สูงขึ้น

JSP และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในปี 2561 - 2563 จำนวน 101.31 ล้านบาท (157.13) ล้านบาท และ (907.20) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.64 ร้อยละ (7.37) และร้อยละ (72.57) ของรายได้รวมตามลำดับ ผลขาดทุนสุทธิในปี 2562 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และรายได้รวมลดลง ในขณะที่มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการเป็นต้นทุนคงที่ สำหรับปี 2563 ผลขาดทุนสุทธิที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากนโยบายเสริมสภาพคล่องโดยการเร่งระบายสต็อกห้องชุด โครงการในราคาพิเศษ ทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง และมีการตั้งค่าเพื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการจำนวน 121.21 ล้านบาท ประกอบกับการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลต่อรายได้รวมที่ลดลง ในขณะที่มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการเป็นต้นทุนคงที่ และรวมถึงบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 157.18 ล้านบาท ซึ่งในปี 2561-2562 ไม่มีรายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวนมาดั่งเช่นปี 2563

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือนแรก ปี 2564

JSP และบริษัทย่อยมีรายได้รวมในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 จำนวน 888.05 ล้านบาท เพิ่มสูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 698.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 189.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.05 โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 706.55 ล้านบาท เพิ่มสูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 634.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 71.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.27 เนื่องจากมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่ได้ขึ้นโครงการบางแห่ง หากไม่รวมรายการดังกล่าว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ JSP และบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 6.62 ล้านบาท

JSP และบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 จำนวน 9.22 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 18.76 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 50.85 เนื่องจากผลกระทบต่อเนื่องของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัว พื้นที่ให้เช่าได้รับผลกระทบต่อเนื่องทำให้มีรายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงมาก

JSP และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 จำนวน 172.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 45.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 127.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 280.80 จากการรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือการขายจำนวน 129.18 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนไม่มีรายได้ดังกล่าว

JSP และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 จำนวน 654.65 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 811.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 156.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.29 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดนี้ลดลงตามยอดขาย ทั้งนี้อัตราส่วนต้นทุนขายในงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 เท่ากับร้อยละ 92.65 ของรายได้รวม ปรับตัวดีขึ้นกว่างวดเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 127.74 ของรายได้รวม

JSP และบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 จำนวน 14.08 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 56.90 ล้านบาท ลดลงจำนวน 42.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 75.25 ต้นทุนการให้เช่าและบริการในงวดนี้ลดลงตามรายได้จากการให้เช่าและบริการจากพื้นที่ให้เช่าได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อีกทั้งบริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกไประหว่างงวดทำให้รายได้และต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าปรับตัวลดลง

JSP และบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 จำนวน 56.39 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 65.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.20 เนื่องจากมีค่าธรรมเนียม

ในการจดทะเบียน โอนและจดทะเบียนจำนวนที่ลดลง อันเป็นผลจากการปรับลดอัตราค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

JSP และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 จำนวน 219.67 ล้านบาท ลดจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 244.90 ล้านบาท ลดลงจำนวน 25.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.30 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากการบริหารจัดการที่ดีขึ้น

JSP และบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ ในในงวด 9 เดือนแรก ปี 2564 จำนวน 190.34 ล้านบาท ลดจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีผลขาดทุนจำนวน 575.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 384.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.90 สาเหตุหลักเกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารดีขึ้น รวมทั้งในงวดเดียวกันของปีก่อน JSP มีการตั้งค้ำมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการจำนวน 290 ล้านบาท

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563

JSP และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 จำนวน 10,015.25 ล้านบาท 8,707.18 ล้านบาท และ 7,284.17 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,308.07 ล้านบาท และ 1,423.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.06 และร้อยละ 16.34 ในปี 2562-2563 ตามลำดับ การลดลงของสินทรัพย์สำหรับปี 2562 - 2563 มีสาเหตุหลักมาจากการปิดโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ รวมทั้งมีการขายที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อเสริมสภาพคล่อง ทั้งนี้ สินทรัพย์ส่วนใหญ่หรือประมาณร้อยละ 64 - 78 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 เป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ซึ่งผันแปรไปตามจำนวนโครงการที่เปิดขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีจำนวน 6,142.11 ล้านบาท 6,056.05 ล้านบาท 5,115.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.33 ร้อยละ 69.55 และร้อยละ 70.23 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ JSP และบริษัทย่อยสำรองไว้สำหรับพัฒนาโครงการและดำเนินกิจการมีจำนวน 238.03 ล้านบาท 296.09 ล้านบาท และ 25.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.38 ร้อยละ 3.40 และร้อยละ 0.36 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ

นอกจากนี้ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือประมาณร้อยละ 36 - 22 ของสินทรัพย์รวมได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีจำนวน 1,027.93 ล้านบาท 955.23 ล้านบาท และ 574.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.26 ร้อยละ 10.97 และร้อยละ 7.89 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ และมีที่ดินและโครงการรอการพัฒนา ซึ่ง JSP และบริษัทย่อยได้ลงทุนเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ๆ ในอนาคต ซึ่งมีจำนวน 1,588.53 ล้านบาท 465.97 ล้านบาท และ 459.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.86 ร้อยละ 5.35 และร้อยละ 6.31 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีจำนวน 695.41 ล้านบาท 602.02 ล้านบาท และ 444.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.94 ร้อยละ 6.91 และร้อยละ 6.11 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ

JSP และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 จำนวน 4,807.61 ล้านบาท 3,691.81 ล้านบาท และ 3,176.00 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,115.80 ล้านบาท และ 515.81 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.21 และร้อยละ 13.97 ในปี 2562-2563 ตามลำดับ การลดลงของหนี้สินรวมมีสาเหตุจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้กรรมการ โดยการปลอดชำระหนี้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรไปตามรายได้ของ JSP และบริษัทย่อย ทั้งนี้ หนี้สินส่วนใหญ่หรือประมาณร้อยละ 77 - 84 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 เป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่ง

ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งมีจำนวน 1,444.20 ล้านบาท 1,646.37 ล้านบาท 1,583.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.40 ร้อยละ 44.60 และร้อยละ 49.86 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีจำนวน 1,124.42 ล้านบาท 818.93 ล้านบาท และ 400.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.39 ร้อยละ 22.18 และร้อยละ 12.59 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ นอกจากนี้ หนี้สินไม่หมุนเวียนหรือประมาณร้อยละ 16 - 23 ของหนี้สินรวม ได้แก่ หุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งมีจำนวน 685.17 ล้านบาท 230.04 ล้านบาท และ 231.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.25 ร้อยละ 6.23 และร้อยละ 7.30 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ และมีเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งมีจำนวน 189.50 ล้านบาท 303.58 ล้านบาท และ 65.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.94 ร้อยละ 8.22 และร้อยละ 2.06 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ JSP และบริษัทย่อยมีการจัดหาแหล่งเงินทุนทั้งจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้ JSP และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.92 เท่า 0.74 เท่า และ 0.77 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ตามลำดับ

JSP และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 จำนวน 5,207.64 ล้านบาท 5,015.37 ล้านบาท และ 4,108.17 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 192.27 ล้านบาท และ 907.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.69 และ ร้อยละ 18.09 ในปี 2562-2563 ตามลำดับ การลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุจาก JSP และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

JSP และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 6,466.69 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 817.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.22 การลดลงของสินทรัพย์รวมมีสาเหตุหลักจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ยังไม่ได้พัฒนาโครงการ

JSP และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 2,548.87 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 627.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.75 การลดลงของหนี้สินรวมมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

JSP และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 3,917.83 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 190.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.63 การลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุจาก JSP และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน

5. ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น ภาคการก่อสร้าง ภาคการผลิตวัสดุก่อสร้าง ภาคแรงงาน และภาคการเงิน เป็นต้น โดยในปี 2563 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตลาดคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2563 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ประเมินว่า เศรษฐกิจไทยปี 2563 หดตัวลดลงร้อยละ 6.1² เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.3 หดตัวน้อยกว่าที่คาดการณ์ ณ เดือนตุลาคม 2563 ว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2563 จะหดตัวร้อยละ 7.7 ต่อปี เนื่องจากได้รับปัจจัยบวกจากการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ของไทยที่อยู่ในเกณฑ์ดี มีมาตรการฟื้นฟูและกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ส่งผลให้เศรษฐกิจฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 สำหรับการบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชน หดตัวลดลงร้อยละ 1.0¹ และร้อยละ 8.4¹ เมื่อเทียบกับปี 2562 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าของไทย หดตัวลดลงร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับปี 2562 ปรับตัวดีขึ้นจากการคาดการณ์ ณ เดือนตุลาคม 2563 ที่หดตัวลดลงร้อยละ 7.8 เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลักฟื้นตัวได้เร็วกว่าที่คาด หลังจากที่หลายประเทศมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 รายงานประมาณการเศรษฐกิจไทย รอบไตรมาสที่ 4/2564 ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2564 โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์การเติบโตที่ร้อยละ 0.5 ถึงร้อยละ 1.5) เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของโรค COVID-19 ที่รุนแรงมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ทำให้คาดว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จะชะลอตัวลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2564 จากมาตรการควบคุมโรคและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดมีทิศทางที่ดีขึ้น ประกอบกับความคืบหน้าในการจัดการและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนทำให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการในการควบคุมการแพร่ระบาดลง รวมทั้งได้มีแผนการเปิดประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป ส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยว ธุรกิจค้าปลีกและค้าส่ง รวมถึงภาคธุรกิจอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น โดยคาดว่าในปี 2564 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 0.8 และร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับปี 2563 ตามลำดับ ในส่วนของการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าของไทยจะขยายตัวร้อยละ 16.3 เมื่อเทียบกับปี 2563 นอกจากนี้ ภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจไทยผ่านการดำเนินมาตรการทางการคลังของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการใช้จ่ายเงินกู้จากรัฐบาลกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อแก้ไขปัญหา เยียวยา และฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรค COVID-19 คาดว่าการบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 3.8 และร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับปี 2563 ตามลำดับ

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท หากพิจารณาดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและที่ดิน ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน จากฐานข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าตั้งแต่ปี 2559 ถึงช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน

² อ้างอิงรายงานประมาณการเศรษฐกิจปี 2564 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง (วันที่ 29 เมษายน 2564)

และอาคารชุดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปี ทั้งนี้ ในปี 2563 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินและทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเปิดขายโครงการใหม่ที่เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน-บนเป็นส่วนใหญ่ โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 150.4 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีดัชนีราคาเท่ากับ 144.1 และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 163.6 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีดัชนีราคาเท่ากับ 156.5 สำหรับดัชนีราคาอาคารชุดปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 184.9 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีดัชนีราคาเท่ากับ 182.3 สำหรับดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน ณ เดือนกันยายน 2564 เท่ากับ 153.7 167.2 194.4 และ 204.6 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 ร้อยละ 3.0 ร้อยละ 8.5 และร้อยละ 8.5 เมื่อเทียบกับดัชนี ณ เดือนกันยายน 2563 ตามลำดับ

รายละเอียดที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท มีดังนี้

ตารางแสดงที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน ปี 2559 - 2563 และ 9 เดือนแรกของปี 2564

หน่วย: หลัง	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	9 เดือนแรกของปี 2564
บ้านจัดสรร	31,742	30,978	37,715	37,850	28,734	20,533
แฟลตและอาคารชุด	72,886	63,319	73,121	59,988	54,251	26,181
ปลูกสร้างเอง	21,915	20,206	19,999	20,127	21,341	14,687
รวม	126,543	114,503	130,835	117,965	104,326	61,401
ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	130.4	131.1	138.6	144.1	150.4	153.7 ^{1/}
ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน	137.2	141.2	149.5	156.5	163.6	167.2 ^{1/}
ดัชนีราคาอาคารชุด	165.2	169.7	180.9	182.3	184.9	194.4 ^{1/}
ดัชนีราคาที่ดิน	170.1	168.7	173.7	172.9	186.6	204.6 ^{1/}

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

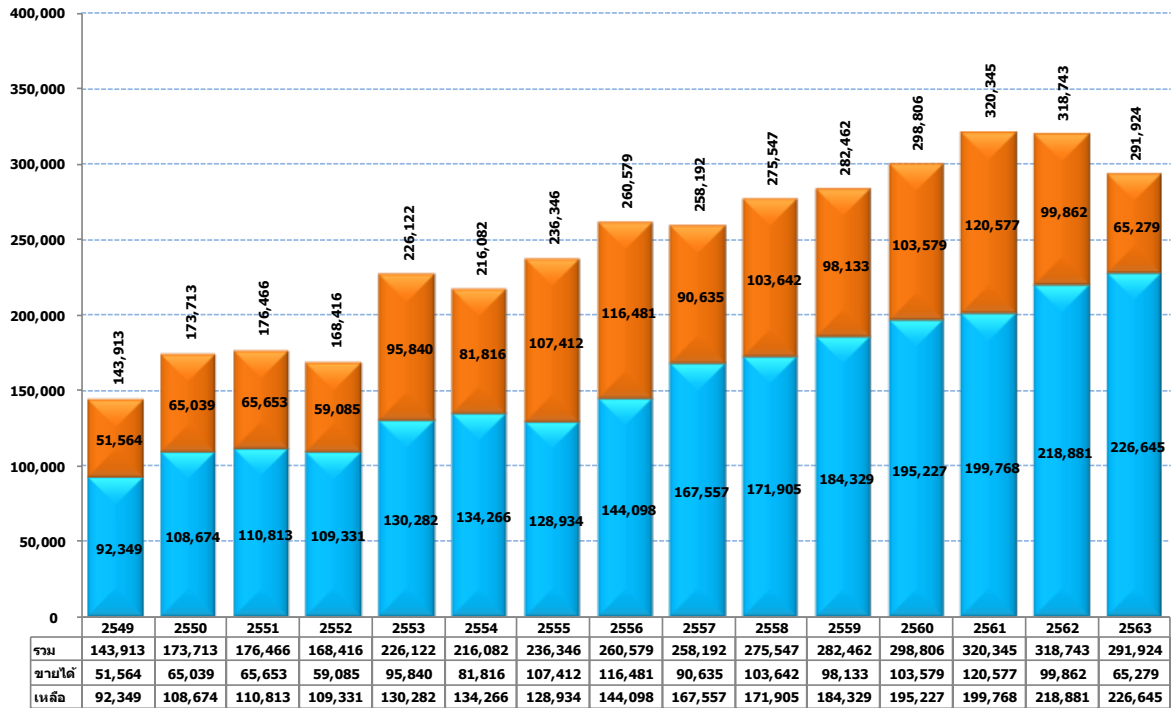
หมายเหตุ: ^{1/} ดัชนีราคาของเดือนกันยายน 2564

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (Residential)

จากรายงานของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ จำกัด เปิดเผยว่า ภาพรวมของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2563 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่ทั้งหมด 324 โครงการ ลดลงร้อยละ 30.3 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีโครงการเปิดตัว 465 โครงการ ในขณะที่มูลค่าโครงการเปิดใหม่มีจำนวน 287,261 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีมูลค่าโครงการ 476,911 ล้านบาท โดยราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยของตลาดที่อยู่อาศัยปี 2563 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 ล้านบาทต่อหน่วย ลดลงร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีราคาขายเฉลี่ย 4.01 ล้านบาทต่อหน่วย โดยจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ในปี 2563 มีจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ทั้งหมด 73,043 หน่วย ลดลงร้อยละ 38.6 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ 118,975 หน่วย สำหรับอุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวนหน่วยรอการขายจำนวน 226,645 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 ที่มีจำนวนหน่วยรอการขาย 218,881 หน่วย

แผนภาพแสดงจำนวนยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของที่อยู่อาศัย ปี 2549 - 2563

จำนวนหน่วย



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเฟิร์ส จำกัด

หมายเหตุ: จำนวนอุปทานรวม (จำนวนที่อยู่อาศัยพร้อมขาย) คือ จำนวนอุปทานคงเหลือของปีก่อนหน้าและจำนวนอุปทานที่เปิดขายใหม่ในแต่ละปี จำนวนยอดขายได้เป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในแต่ละปี จำนวนอุปทานคงเหลือเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่รอการขายในแต่ละปี โดยหมายรวมถึงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร

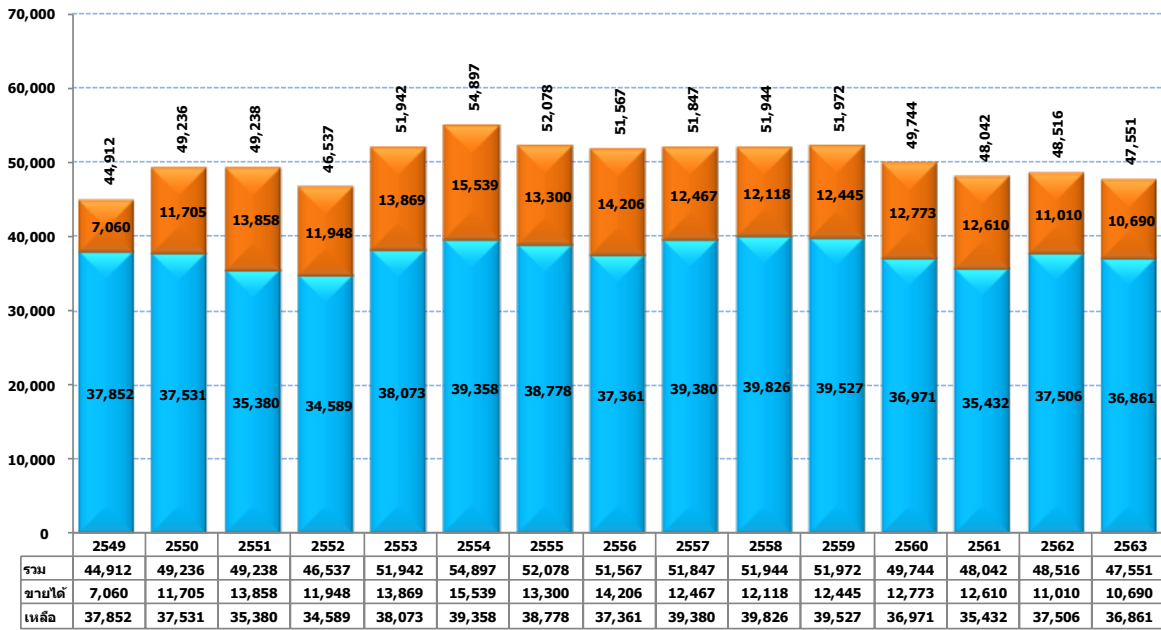
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ คือ โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์) และโครงการแนวสูง (อาคารชุด)

โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแนวราบของปี 2563 ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยบ้านเดี่ยวมียอดขายรวม 10,228 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนยอดขายรวม 26,095 หน่วย โดยจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายใหม่ทั้งหมดของปี 2563 เป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 10,045 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์จำนวน 29,100 หน่วย ส่วนอุปทานคงเหลือสะสมของบ้านเดี่ยว ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวนรวม 36,861 หน่วย ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 ที่มีจำนวน 37,506 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 1.7 ในส่วนของอุปทานคงเหลือสะสมของทาวน์เฮ้าส์ ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวนรวม 75,053 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 ที่มีจำนวน 66,510 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ปี 2549 - 2563

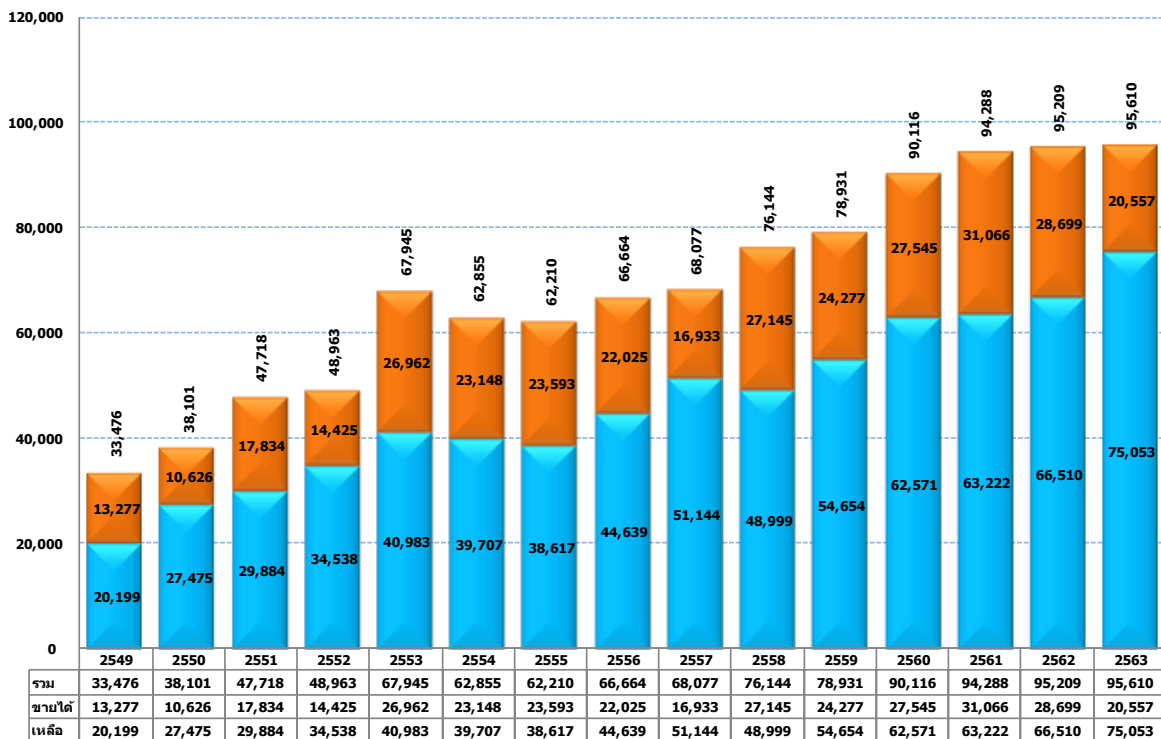
จำนวนหน่วย



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เริลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ปี 2549 - 2563

จำนวนหน่วย



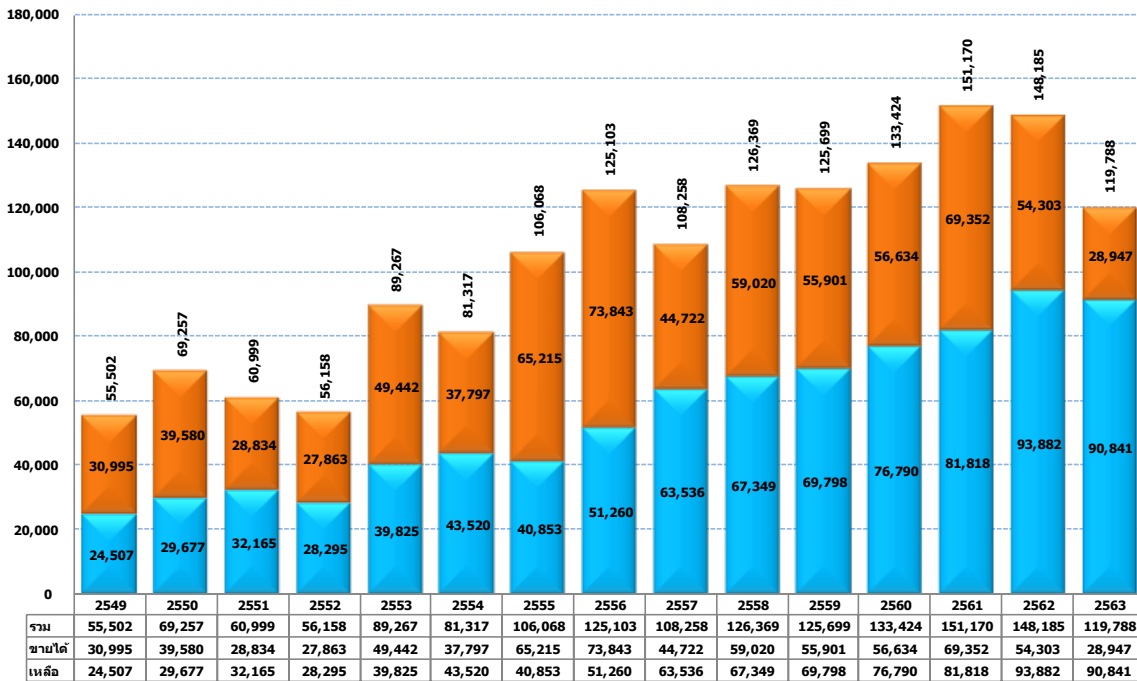
ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เริลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด

โครงการแนวสูง (อาคารชุด)

อสังหาริมทรัพย์โครงการแนวสูงประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของปี 2563 มียอดขายรวม 28,947 หน่วย มีจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายใหม่ทั้งหมด 25,906 หน่วย และมีอุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 90,841 หน่วย ลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 ที่มีจำนวน 93,882 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 3.2

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ปี 2549 - 2563

จำนวนหน่วย



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

แนวโน้มที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2564 - 2565

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด คาดว่าปี 2564 จำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทจะมีหน่วยขายเปิดใหม่ประมาณ 47,349 หน่วย (ข้อมูล ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2564) ซึ่งถือว่าน้อยที่สุดในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาเพราะปัญหาการแพร่ระบาดของ COVID-19 และคาดว่าโครงการเปิดใหม่จะมีมูลค่ารวมกันประมาณ 224,640 ล้านบาท คิดเป็นราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.74 ล้านบาทต่อหน่วย ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่มีราคาขายเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 ล้านบาทต่อหน่วย โดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมาเน้นสร้างที่อยู่อาศัยราคาค่อนข้างสูง เพราะที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายต่ำมีโอกาสขายได้น้อยลงเนื่องจากผู้มีรายได้น้อยมีกำลังซื้อลดลง

สำหรับปี 2565 จำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีหน่วยขายเปิดใหม่ประมาณ 61,554 หน่วย และมีมูลค่าการโครงการรวมกันประมาณ 264,683 ล้านบาท คิดเป็นราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4.30 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท ประเมินว่า สาเหตุที่ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยในปี 2565 สูงกว่าช่วงปี 2562 - 2563 เนื่องจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูงเป็นหลักเนื่องจากไม่ค่อยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 มากนัก โดยคาดว่าราคาขายที่อยู่อาศัยจะยังคงเพิ่มสูงขึ้นเพราะผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เน้นการขายสินค้าราคาที่สูงขึ้น

เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของ JSP และบริษัทย่อย

1. อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

1.1 โครงการ J Condo (สาทร - กัลปพฤกษ์) เฟส 1

ที่ตั้ง	:	ชั้นที่ 1 - 25 อาคารเลขที่ เอ บี และ Shop B C D อาคารชุด J Condo สาทร - กัลปพฤกษ์ ถนน กัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กทม.
รายการที่ประเมินราคา	:	ห้องชุดพักอาศัยและพาณิชยกรรม จำนวน 148 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 4,570.79 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
การระดมทุน	:	จ้างและเป็นประกันกับบริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
การใช้ทางเข้า-ออก	:	ถนนกัลปพฤกษ์ เป็นถนนสายรองและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน เพื่อออกสู่ถนนกาญจนาภิเษก ซึ่งเป็น ถนนสายหลัก
ราคาประเมินราชการ	:	ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมเท่ากับ 287.10 ล้านบาท
ประเมินราคาโดย	:	บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	:	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินราคา	:	9 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	:	<ul style="list-style-type: none"> - ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้ - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร: ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร และได้สำรวจภายในห้องชุด ยกเว้นส่วนเฉพาะที่มีผู้พักอาศัย - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค 2. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	:	<ul style="list-style-type: none"> - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นอาคารชุดพักอาศัยและห้องชุดพาณิชยกรรม ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 8 ข้อมูล แบ่งเป็นห้องชุดพาณิชยกรรม 3 ข้อมูล ซึ่งมีราคาซื้อขายเท่ากับ 70,000 บาทต่อตารางเมตร และห้องชุดพักอาศัย 5 ข้อมูล มีราคาซื้อขาย/ เสนอขาย 43,333.33 - 76,333.33 บาทต่อ

ตารางเมตร แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กัน ในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริการและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินห้องชุดพักอาศัยและพาณิชยกรรม	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ห้องชุดพักอาศัยและพาณิชยกรรม จำนวน 148 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 4,570.79 ตารางเมตร	301.55 ล้านบาท	247.87 ล้านบาท

1.2 โครงการ J Biz แพรกษา

- ที่ตั้ง : หมู่บ้าน J Biz สุขุมวิท - แพรกษา เลขที่ 998/131 - 138, 998/170 - 172 และ 998/147 ถนนแพรกษาดำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวม 0-2-16 ไร่ หรือ 216 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 12 คูหา
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นส่วนบุคคลใช้เฉพาะกลุ่มที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 4 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร และผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- เจือจางข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า

- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นอาคารพาณิชย์ ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายลูกละประมาณ 4,900,000 - 5,800,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชั้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชั้นพร้อมๆ กัน ในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวม 0-2-16 ไร่(216 ตารางวา) พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 12 คูหา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย (เนื้อที่มาตรฐาน 18.0 ตร.ว.) 5,500,000 บาท/คูหา	54.25 ล้านบาท

1.3 โครงการ Miami นิติบุคคลที่ 1

ที่ตั้ง	: ชั้นที่ 1 - 5 อาคารเลขที่ 1 - 4 โครงการ เดอะ ไมอามี คอนโด บางปู 1 ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
รายการที่ประเมินราคา	: ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 121 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 3,029.05 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนองเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
การใช้ทางเข้า-ออก	: เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
ราคาประเมินราชการ	: 43,800 - 47,000 บาทต่อตารางเมตร หรือราคาประเมินราชการรวม 137.64 ล้านบาท
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 4 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: <ul style="list-style-type: none"> - พังห้องชุดที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้ - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร ยกเว้นส่วนเฉพาะที่มีผู้พักอาศัย และผู้ประเมินสามารถสำรวจภายในห้องชุดได้เพียงบางห้องเท่านั้น เนื่องจากบางห้องชุดมีผู้เช่าพักอาศัย - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค 2. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	: <ul style="list-style-type: none"> - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นห้องชุดพักอาศัย ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลสารสนเทศของห้องชุดพักอาศัย ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ประมาณ 24.60 - 40.00 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีราคาเสนอขายตารางเมตรละประมาณ 46,250 - 54,878 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ - ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูก

ครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 121 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 3,029.05 ตารางเมตร	ราคาประเมินทรัพย์สินห้องชุดพักอาศัยเฉลี่ย 50,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นละ 1,000 บาท	130.09 ล้านบาท

1.4 โครงการ Miami นิติบุคคลที่ 2

- ที่ตั้ง : ชั้นที่ 1 - 5 อาคารเลขที่ 5,7, 17, 18, 19, 20, 23, 24 โครงการ เดอะ ไมอามี คอนโด บางปู 2 ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- รายการที่ประเมินราคา : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 425 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 10,519.93 ตารางเมตร
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- ราคาประเมินราชการ : 34,000 - 36,400 บาทต่อตารางเมตร หรือราคาประเมินราชการรวม 370.25 ล้านบาท
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 4 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามผังที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร ยกเว้นส่วนเฉพาะที่มีผู้พักอาศัย และผู้ประเมินสามารถสำรวจภายในห้องชุดได้เพียงบางห้องเท่านั้น เนื่องจากบางห้องชุดมีผู้เช่าพักอาศัย
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
2. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า

- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นห้องชุดพักอาศัย ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายห้องชุดพักอาศัย ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ประมาณ 24.60 - 40.00 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีราคาเสนอขายตารางเมตรละประมาณ 46,250 - 54,878 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริการและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 425 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 10,519.93 ตารางเมตร	ราคาประเมินทรัพย์สินห้องชุดพักอาศัยเฉลี่ย 50,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นละ 1,000 บาท	450.66 ล้านบาท

1.5 โครงการ Miami นิติบุคคลที่ 3

- ที่ตั้ง : ชั้นที่ 1 - 5 อาคารเลขที่ 13, 25 - 28, 30 - 32 โครงการ เดอะ ไมอามี คอนโด บางปู 3 ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- รายการที่ประเมินราคา : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 156 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 3,797.44 ตารางเมตร
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

การใช้ทางเข้า-ออก	:	เป็นถนนสาธารณะประโยชน์															
ราคาประเมินราชการ	:	34,000 - 36,400 บาทต่อตารางเมตร หรือราคาประเมินราชการรวม 133.07 ล้านบาท															
ประเมินราคาโดย	:	บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด															
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ															
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด															
วิธีการประเมินราคา	:	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)															
วันที่ประเมินราคา	:	4 ธันวาคม 2564															
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	:	<ul style="list-style-type: none"> - ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้ - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร ยกเว้นส่วนเฉพาะที่มีผู้พักอาศัย และผู้ประเมินสามารถสำรวจภายในห้องชุดได้เพียงบางห้องเท่านั้น เนื่องจากบางห้องชุดมีผู้เช่าพักอาศัย - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค 2. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน 															
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	:	<ul style="list-style-type: none"> - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นห้องชุดพักอาศัย ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายห้องชุดพักอาศัย ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ประมาณ 24.60 - 40.00 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีราคาเสนอขายตารางเมตรละประมาณ 46,250 - 54,878 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ - ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกรวมหรือถือครองโดยบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กัน ในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้ <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 100%;"> <tr> <td>ค่าบริหารและจัดการ</td> <td>1.00%</td> <td>ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด</td> </tr> <tr> <td>ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน</td> <td>1.50%</td> <td>ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด</td> </tr> <tr> <td>ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ</td> <td>3.30%</td> <td>ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด</td> </tr> <tr> <td>กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน</td> <td>12.00%</td> <td>ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด</td> </tr> <tr> <td>รวมค่าใช้จ่าย</td> <td>17.80%</td> <td>ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด</td> </tr> </table> 	ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด															
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด															
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด															
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด															
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด															

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	มูลค่าทรัพย์สินหลังหัก ส่วนลด 17.80%
ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 156 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 3,797.44 ตารางเมตร	ราคาประเมินทรัพย์สินห้องชุดพักอาศัยเฉลี่ย 50,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นละ 1,000 บาท	161.94 ล้านบาท

1.6 โครงการ Miami นิติบุคคลที่ 8

- ที่ตั้ง : ชั้นที่ 1 - 5 อาคารเลขที่ 75 - 82 โครงการ เดอะ ไมอามี คอนโด บางปู 8 ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- รายการที่ประเมินราคา : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 80 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 3,165.09 ตารางเมตร
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- ราคาประเมินราชการ : 41,600 - 49,500 บาทต่อตารางเมตร หรือราคาประเมินราชการรวม 145.16 ล้านบาท
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 4 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
 - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร ยกเว้นส่วนเฉพาะที่มีผู้พักอาศัย และผู้ประเมินสามารถสำรวจภายในห้องชุดได้เพียงบางห้องเท่านั้น เนื่องจากบางห้องชุดมีผู้เช่าพักอาศัย
 - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า :
- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นห้องชุดพักอาศัย ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายห้องชุดพักอาศัย ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ประมาณ 24.60 - 40.00 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีราคาเสนอขายตารางเมตรละประมาณ 46,250 - 54,878 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
 - ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้
- | | | |
|--------------------------------------|---------------|--|
| ค่าบริหารและจัดการ | 1.00% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน | 1.50% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 3.30% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน | 12.00% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| รวมค่าใช้จ่าย | 17.80% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 80 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 3,165.09 ตารางเมตร	ราคาประเมินทรัพย์สินห้องชุดพักอาศัยเฉลี่ย 50,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นละ 1,000 บาท	134.69 ล้านบาท

1.7 โครงการ J Biz - รังสิต - คลอง 1

- ที่ตั้ง : โครงการ J Biz รังสิต - คลอง 1 ถนนเลียบคลองรังสิต แยกจากถนนรังสิต - นครนายก (ทล. 305) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอรังสิต จังหวัดปทุมธานี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 59 แปลง เนื้อที่รวม 2-2-03 ไร่ หรือ 1,003 ตารางวา
พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 59 คูหา
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : ไม่มี
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ.มานเจนเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564

- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน :
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
 - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
 - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
 - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร
 - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า :
- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นอาคารพาณิชย์ ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายลูกละประมาณ 4,700,000 - 6,250,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
 - ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกรอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหัก ส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 59 แปลง เนื้อที่รวม 2-2-03 ไร่(1,003 ตารางวา) พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 59 คูหา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย (เนื้อที่มาตรฐาน 17.0 ตร.ว.) 5,000,000 บาท/คูหา และราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 50,000 บาท/ตร.ว.	142.59 ล้านบาท

1.8 โครงการ J Biz - บางปะกง

- ที่ตั้ง : โครงการ J Biz บางปะกง - บ้านโพธิ์ ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล. 341) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 - 9 ตำบลแสนภูคาศ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 28 แปลง เนื้อที่รวม 1-2-77.5 ไร่ หรือ 677.5 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 28 คูหา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน :
 - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
 - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
 - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
 - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร
 - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 - ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบ

ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นอาคารพาณิชย์ ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายकुหาละประมาณ 3,200,000 - 6,000,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 28 แปลง เนื้อที่รวม 1-2-77.5 ไร่ (677.5 ตารางวา) พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 28 คูหา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 23.0 ตร.ว.) 3,660,000 บาท/คูหา และราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 40,000 บาท/ตร.ว.	57.56 ล้านบาท

1.9 โครงการ J Town Exclusive บางปะกง

- ที่ตั้ง : โครงการ J Town Exclusive บางปะกง - บ้านโพธิ์ ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล. 341) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 - 9 ตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 21 แปลง เนื้อที่รวม 1-0-75.3 ไร่ หรือ 475.3 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น จำนวน 21 คูหา
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ นางพงษ์ศักดิ์ สวาทยานนท์
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
 - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
 - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร
 - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายเฉลี่ยประมาณ 1,890,000 - 2,770,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกรครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้
- | | | |
|--------------------------------------|---------------|--|
| ค่าบริหารและจัดการ | 1.00% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน | 1.50% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 3.30% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน | 12.00% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| รวมค่าใช้จ่าย | 17.80% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหัก ส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 21 แปลง เนื้อที่รวม 1-0-75.3 ไร่ (475.3 ตารางวา) พร้อมอาคารทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 21 คูหา	อาคารทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 18.0 ตร.ว.) 2,000,000 บาท/คูหา และราคาที่ดินเพิ่ม - ลด 40,000 บาท/ตร.ว.	37.99 ล้านบาท

1.10 โครงการ J City - ดิวานนท์-บางกะดี

- ที่ตั้ง : โครงการ J City ดิวานนท์ - บางกะดี ติดถนนดิวานนท์ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 93 แปลง เนื้อที่รวม 8-3-75.4 ไร่ หรือ 3,575.4 ตารางวา พร้อมทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 14 คูหา, บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 46 หลัง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 4 หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการจำนวน 29 แปลง
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : ไม่มี
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานะพันธ์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน :
 - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
 - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ได้ยื่นไว้, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
 - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้วและเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานสาธารณูปโภค
 - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร
 - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค

2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า

- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินพร้อมทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และทาวนโฮม 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายเฉลี่ยประมาณ 2,390,000 - 7,500,000 บาท ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 35 - 52 ตารางวาขึ้นไป และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และดำเนินการขาย มีทั้งบ้านก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนและบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 93 แปลง เนื้อที่รวม 8-3-75.4 ไร่ (3,575.4 ตารางวา) พร้อมทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้น 14 คูหา, บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 46 หลัง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 4 หลังและที่ดินว่างเปล่า จำนวน 29 แปลง	1) ทาวน์โฮม 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 18 ตร.ว.) 2,600,000 บาท/คูหา 2) บ้านแฝด 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 35 ตร.ว.) 4,660,000 บาท/หลัง 3) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 50 ตร.ว.) 5,500,000 บาท/หลัง และราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 45,000 บาท/ตร.ว.	183.35 ล้านบาท

1.11 โครงการ J Grand - สาทร - กัลปพฤกษ์

ที่ตั้ง	: โครงการ J Grand สาทร - กัลปพฤกษ์ ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดิน จำนวน 11 แปลง เนื้อที่รวม 0-2-25.1 ไร่ หรือ 225.1 ตารางวา พร้อมทาว์นเฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 11 คูหา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	: เป็นทางภายใต้การจัดสรรที่ดิน
ราคาประเมินราชการ	: 50,000 บาทต่อตารางวา หรือราคาประเมินราชการรวม 11.26 ล้านบาท
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 9 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่อยู่ข้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้ - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ 100% สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร และผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่ 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	: - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์ 3 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์ 3 ชั้น ในบริเวณ

ใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง พื้นที่ใช้สอยประมาณ 150 - 182 ตารางเมตร และมีเนื้อที่ดินประมาณ 18.1 - 22.3 ตารางวาขึ้นไป โดยมีราคาเสนอขายकुहाละประมาณ 3,990,000 - 5,900,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกรอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 11 แปลง เนื้อที่รวม 0-2-25.1 ไร่ (225.1 ตารางวา) พร้อมทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 11 คูหา	ที่ดินพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 18.5 ตารางวา) 4,200,000 บาท/คูหา	40.00 ล้านบาท

1.12 โครงการ J Avenue - รัตนวิเบศร์-บางบัวทอง

ที่ตั้ง	: โครงการ J Avenue รัตนวิเบศร์ - บางบัวทอง ดิถุถนนบางกรวย - ไทรน้อย ตำบลโสนน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดิน จำนวน 23 แปลง เนื้อที่รวม 1-0-89.1 ไร่ หรือ 489.1 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 1 คูหา และโฮมออฟฟิศ 3 ชั้น จำนวน 22 คูหา
ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: ไม่มี
การใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
ราคาประเมินราชการ	: ตกสำรวจ
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มานะเจนันท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 8 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดใน	: - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

การประเมิน

- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ได้ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ 100% สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร และผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า

- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินพร้อมทาวน์โฮม 3 ชั้น มีชั้นลอย และทาวน์โฮม 3 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินพร้อมทาวน์โฮม ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลากหลายประมาณ 2,290,000 - 5,790,000 บาท ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 20 - 24.1 ตารางวาขึ้นไป และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และดำเนินการขาย มีทั้งบ้านก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนและบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กัน ในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหัก ส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 23 แปลง เนื้อที่รวม 1-0-89.1 ไร่ (489.1 ตารางวา) พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย 1 คูหาและโฮมออฟฟิศ 3 ชั้น 22 คูหา	1) ทาวน์โฮม 3 ชั้น มีชั้นลอย (เนื้อที่มาตรฐาน 17 ตร.ว.) 6,500,000 บาท/คูหา 2) ทาวน์โฮม 3 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 18.5 ตร.ว.) 4,600,000 บาท/คูหา	91.45 ล้านบาท

1.13 โครงการ J Avenue รัชสิด-คลอง 1

- ที่ตั้ง : โครงการ J Avenue รัชสิด - คลอง 1 ถนนเลียบคลองรัชสิด แยกจากถนนรัชสิด - นครนายก (ทล. 305) ตำบลประชาธิปไตย อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 44 แปลง เนื้อที่รวม 2-1-49.6 ไร่ หรือ 949.6 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย และอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้นลอย จำนวนรวม 44 คูหา (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณสุขปก

2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า

- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย และอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้นลอย ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ โดยยึดถือราคาวัสดุ ค่าแรงก่อสร้าง และเทคนิคการประกอบ หรือการก่อสร้างในเวลาปัจจุบันเพื่อให้ได้ราคา หรือมูลค่าทดแทนใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง แล้วจึงนำไปรวมกับมูลค่าที่ดิน โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินเพิ่ม-ลด ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายตารางวาละ 30,000 - 70,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือนุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริการและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 44 แปลง เนื้อที่รวม 2-1-49 ไร่ (949.6 ตารางวา) พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย และอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้นลอยจำนวนรวม 44 หลัง	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอยจำนวน 29 หลัง ค่าก่อสร้างมาตรฐาน 1,379,000 บาท/หลัง และอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มีชั้นลอยจำนวน 15 หลัง ค่าก่อสร้างมาตรฐาน 864,000 บาท/หลัง และราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 35,000 บาท/ตร.ว.	31.47 ล้านบาท

1.14 โครงการ J Town สิริโสธร

ที่ตั้ง	: โครงการ J Town สิริโสธร ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล.341) ตำบลบางพระ อำเภอเมือง ฉะเชิงเทรา
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดิน จำนวน 429 แปลง เนื้อที่รวม 22-3-32.20 ไร่ หรือ 9,132.20 ตารางวา พร้อมอาคารทาว์นเฮ้าส์ จำนวน 15 คูหา และที่ดินว่างเปล่า จำนวน 414 แปลง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนวนเป็นประกันกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
ราคาประเมินราชการ	: ตกสำรวจ
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 8 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: <ul style="list-style-type: none"> - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่อยู่อาศัย, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้ - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคารบาง - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่ 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	: <ul style="list-style-type: none"> - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 1,890,000 - 2,770,000 บาท แล้วนำมา

เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริการและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 429 แปลง เนื้อที่รวม 22-3-32.20 ไร่ (9,132.20 ตารางวา) พร้อมทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 15 หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการจำนวน 414 แปลง	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 15 คูหา (เนื้อที่มาตรฐาน 18 ตร.ว.) 2,300,000 บาท/หลัง และ ราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 40,000 บาท/ตร.ว.	239.93 ล้านบาท

1.15 โครงการ J Villa - รัตนนิเวศร์-บางบัวทอง

- ที่ตั้ง : โครงการ J Villa รัตนนิเวศร์ - บางบัวทอง ดิถนนบางกรวย - ไทรน้อย ตำบลโสนน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 164 แปลง เนื้อที่รวม 15-1-11.3 ไร่ หรือ 6,111.3 ตารางวา พร้อมบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 80 หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการจำนวน 84 แปลง
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.ที.แอสพลัส จำกัด
- ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564

- เงื่อนไขและข้อจำกัดใน :
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- การประเมิน :
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
 - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานระบบสาธารณูปโภค
 - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร และผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
 - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า :
- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นบ้านแฝด 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายบ้านแฝด 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 3,190,000 - 5,490,000 บาท ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 35.2 - 44 ตารางวาขึ้นไป และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และดำเนินการขาย มีทั้งบ้านก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนและบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินโดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
 - ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้
- | | | |
|--------------------------------------|---------------|--|
| ค่าบริหารและจัดการ | 1.00% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน | 1.50% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 3.30% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน | 12.00% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| รวมค่าใช้จ่าย | 17.80% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 164 แปลง เนื้อที่รวม 15-1-11.3 ไร่ (6,111.3 ตารางวา) พร้อมบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 80 หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการจำนวน 84 แปลง	1) บ้านแฝด 2 ชั้น แบบ Cello จำนวน 33 หลัง (เนื้อที่มาตรฐาน 37 ตร.ว.) 4,260,000 บาท/หลัง 2) บ้านแฝด 2 ชั้น แบบ Viola จำนวน 47 หลัง (เนื้อที่มาตรฐาน 37 ตร.ว.) 4,500,000 บาท/หลัง	233.02 ล้านบาท

1.16 โครงการ J City - รัตนนิเวศร์-บางบัวทอง

- ที่ตั้ง : โครงการ J City รัตนนิเวศร์ - บางบัวทอง ดิถดถนนบางกรวย - ไทรน้อย ตำบลโสนน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 44 แปลง เนื้อที่รวม 2-0-59.1 ไร่ หรือ 859.1 ตารางวา พร้อมทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 44 คูหา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด
- ภาระผูกพัน : ไม่มี
- การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่อยู่อาศัย, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานระบบสาธารณูปโภค
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร และผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจน

ระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค

2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า

- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น แบบ 2 ที่จอดรถ และทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น แบบ 1 ที่จอดรถ ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้นและบ้านแฝด 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายकुหาละประมาณ 2,680,000 - 2,800,000 บาท ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 21.0 - 41.7 ตารางวาขึ้นไป และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และดำเนินการขายมีทั้งบ้านก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนและบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินโดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 44 แปลง เนื้อที่รวม 2-0-59.1 ไร่ (859.1 ตารางวา) พร้อมทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 44 คูหา	1) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบ 2 ที่จอดรถ (เนื้อที่มาตรฐาน 18 ตร.ว.) 2,500,000 บาท/คูหา 2) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบ 1 ที่จอดรถ (เนื้อที่มาตรฐาน 18 ตร.ว.) 2,400,000 บาท/คูหา	62.01 ล้านบาท

1.17 โครงการ J City - ศรีราชา - อัสสัมชัญ

ที่ตั้ง	: โครงการ J City ศรีราชา - อัสสัมชัญ ซอยศรีราชา - หอนก้อ 13 ถนนศรีราชาหอนก้อ ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดิน จำนวน 145 แปลง เนื้อที่รวม 6-3-66.2 ไร่ หรือ 2,766.2 ตารางวา พร้อมทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 131 คูหา และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 14 คูหา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด
ภาระผูกพัน	: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
การใช้ทางเข้า-ออก	: เป็นถนนสาธารณะประ โยชน์
ราคาประเมินราชการ	: ตกสำรวจ
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 8 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้ - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือ ได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณสุขปก 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่ 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
สมมติฐานหลักในการ	: - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น

ประเมินมูลค่า

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายอยู่หลายประมาณ 1,890,000 - 2,990,000 บาท และราคาที่ดินเพิ่มลดตารางวาละ 25,000 - 50,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกรอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 145 แปลง เนื้อที่รวม 6-3-66.2 ไร่ (2,766.2 ตารางวา) พร้อมทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 131 คูหา และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 14 คูหา	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 17.8 ตร.ว.) 2,000,000 บาท/คูหา ราคาที่ดิน โชนทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 45,000 บาท/ตร.ว. และราคาที่ดิน โชนอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 55,000 บาท/ตร.ว.	147.13 ล้านบาท

1.18 โครงการ J Villa - วงแหวน-บางใหญ่

- ที่ตั้ง : โครงการ J Villa วงแหวน - บางใหญ่ ดิฉันถนนสายบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 15 แปลง เนื้อที่รวม 1-2-43 ไร่ หรือ 643 ตารางวา พร้อมบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 14 หลัง และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด
- ภาระผูกพัน : ไม่มี
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด

- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน :
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
 - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
 - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือ ได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานระบบสาธารณูปโภค
 - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร
 - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า :
- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นบ้านแฝด 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 3,190,000 - 5,490,000 บาท ในขนาดเนื้อที่ 35.2 - 44 ตารางวาขึ้นไป และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และดำเนินการขาย มีทั้งบ้านก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนและบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
 - ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือนุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้
- | | | |
|--------------------------------------|---------------|--|
| ค่าบริหารและจัดการ | 1.00% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน | 1.50% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 3.30% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน | 12.0% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| รวมค่าใช้จ่าย | 17.80% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหัก ส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 15 แปลง เนื้อที่รวม 1-2-43 ไร่ (643 ตารางวา) พร้อมบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 14 คูหา และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	บ้านแฝด 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 37.0 ตร.ว.) 4,400,000 บาท/คูหา บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 50.0 ตร.ว.) 5,400,000 บาท/คูหา และราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 50,000 บาท/ตร.ว.	46.19 ล้านบาท

1.19 โครงการ J Villa Exclusive - วงแหวน-บางใหญ่

- ที่ตั้ง : โครงการ J Villa Exclusive วงแหวน - บางใหญ่ ดิฉันถนนสายบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 123 แปลง เนื้อที่รวม 17-2-87.8 ไร่ หรือ 7,087.8 ตารางวา พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 31 หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 92 แปลง
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : 15,000 บาทต่อตารางวา
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน :
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานระบบสาธารณูปโภค
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคารบางอาคาร
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความ

ปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณสุขโลก

2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายบ้านเดี่ยว ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 3,190,000 - 5,490,000 บาท ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 35.2 - 44 ตารางวาขึ้นไป และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และดำเนินการขาย มีทั้งบ้านก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนและบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือนุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 123 แปลง เนื้อที่รวม 17-2-87.8 ไร่ (7,087.8 ตารางวา) พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 31 หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 92 แปลง	1) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ L (เนื้อที่มาตรฐาน 70 ตร.ว.) 7,500,000 บาท/หลัง 2) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ M (เนื้อที่มาตรฐาน 50 ตร.ว.) 6,500,000 บาท/หลัง 3) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ S (เนื้อที่มาตรฐาน 50 ตร.ว.) 6,000,000 บาท/หลัง และราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 50,000 บาท/ตร.ว.	244.41 ล้านบาท

1.20 โครงการ J City - วงแหวน-บางใหญ่

ที่ตั้ง	: โครงการ J City วงแหวน - บางใหญ่ ติดถนนสายบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดิน จำนวน 303 แปลง เนื้อที่รวม 19-3-47.6 ไร่ หรือ 7,947.6 ตารางวา พร้อมบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 28 หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 56 คูหา และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 219 แปลง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด
ภาระผูกพัน	: จำนวนเป็นประกันกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
การใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
ราคาประเมินราชการ	: ตกสำรวจ
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 8 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้ - ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานระบบสาธารณูปโภค - การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร - เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่ 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า :
- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นบ้านแฝด 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายบ้านแฝด ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 3,190,000 - 5,490,000 บาท ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 35.2 - 44 ตารางวาขึ้นไป และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และดำเนินการขาย มีทั้งบ้านก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนและบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
 - ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกรอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 303 แปลง เนื้อที่รวม 19-3-47.6 ไร่ (7,947.6 ตารางวา) พร้อมบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 28 หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 56 คูหา และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการจำนวน 219 แปลง	1) บ้านแฝด 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 37 ตร.ว.) 4,400,000 บาท/หลัง 2) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (เนื้อที่มาตรฐาน 18 ตร.ว.) 2,600,000 บาท/คูหา และราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 50,000 บาท/ตร.ว.	297.30 ล้านบาท

1.21 โครงการ J Villa - บางปะกง

- ที่ตั้ง : โครงการ J Villa บางปะกง - บ้านโพธิ์ ถนนบางปะกง - ละโว้งเทรา (ทล.341) ตำบลแสนสุข อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 70 แปลง เนื้อที่รวม 9-2-7.2 ไร่ หรือ 3,807.2 ตารางวา พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ M) จำนวน 7 หลัง บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ S) จำนวน 8 หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง และที่ดินว่างเปล่า จำนวน 50 แปลง
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด
- ภาระผูกพัน : ไม่มี
- การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานะวัฒน์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 8 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคารบาง
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นและบ้านแฝด 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้นและบ้านแฝด 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 2,790,000 - 5,390,000 บาท จะเห็นว่ามีราคาเสนอขายอยู่ในช่วงตารางเวลา 22,000 - 50,000 บาท แตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชั้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชั้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้
- | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------------------------|
| ค่าบริหารและจัดการ | 1.00% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |
| ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน | 1.50% | ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด |

ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหัก ส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 70 แปลง เนื้อที่รวม 9-2-7.2 ไร่ (3,807.2 ตารางวา) พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ M) จำนวน 7 หลัง บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ S) จำนวน 8 หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการจำนวน 50 แปลง	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ M) จำนวน 7 หลัง (เนื้อที่มาตรฐาน 50 ตร.ว.) 4,300,000 บาท/หลัง บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (แบบ S) จำนวน 8 หลัง (เนื้อที่มาตรฐาน 50 ตร.ว.) 4,000,000 บาท/หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง (เนื้อที่มาตรฐาน 28 ตร.ว.) 2,800,000 บาท/หลัง และ ราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 35,000 บาท/ตร.ว.	126.57 ล้านบาท

1.22 โครงการ J Villa - แพรกษา

ที่ตั้ง	: โครงการ J Villa แพรกษา ถนนแพรกษา ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดิน จำนวน 282 แปลง เนื้อที่รวม 16-3-30 ไร่ หรือ 6,730 ตารางวา พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 34 หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (แบบ P1) จำนวน 21 คูหา ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (แบบ P2) จำนวน 19 คูหา และที่ดินว่างเปล่า จำนวน 206 แปลง
ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์	: บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด
การระงับข้อพิพาท	: จำนวนเป็นประกันกับธนาคารชนชาติ จำกัด (มหาชน)
การใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
ราคาประเมินราชการ	: ตกสำรวจ
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 4 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่อยู่ข้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บาง
- เจือจางข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า :

- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินพร้อมอาคารบ้านแฝด 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายบ้านแฝด 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 3,150,000 - 4,590,000 บาท แตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินพร้อมอาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 1,690,000 - 2,590,000 บาท แตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นที่ดินเพิ่ม-ลดในโครงการ ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินเพิ่ม-ลด ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายอยู่ในช่วงตารางวาละ 35,000 - 60,000 บาท แตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
รวมค่าใช้จ่าย	17.80%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหัก ส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 282 แปลง เนื้อที่รวม 16-3-30 ไร่ (6,730 ตารางวา) พร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 34 หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (แบบ P1) จำนวน 21 คูหา ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (แบบ P2) จำนวน 19 คูหา และที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการจำนวน 206 แปลง	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง (เนื้อที่มาตรฐาน 42 ตร.ว.) 4,800,000 บาท/หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 34 หลัง (เนื้อที่มาตรฐาน 35 ตร.ว.) 3,800,000 บาท/หลัง ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (แบบ P1) จำนวน 5 คูหา (เนื้อที่มาตรฐาน 18 ตร.ว.) 2,500,000 บาท/หลัง และ ราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 43,000 บาท/ตร.ว.	284.85 ล้านบาท

1.23 โครงการ J Grand - รังสิต คลอง 1

ที่ตั้ง	: โครงการ J Grand รังสิต - คลอง 1 ถนนเลียบคลองรังสิต แยกจากถนนรังสิต - นครนายก (ทล. 305) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดิน จำนวน 45 แปลง เนื้อที่รวม 2-2-56.5 ไร่ หรือ 1,056.5 ตารางวา พร้อมอาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 9 คูหา และอยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 36 คูหา
ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์	: บริษัท บ้านพุทธรักษา จำกัด
ภาระผูกพัน	: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
การใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินเป็นถนนโครงการ ซึ่งเป็นถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน ผ่านถนนสายรองเป็นถนนโครงการที่เป็นถนนสาธารณะประโยชน์และถนนจัดสรร เพื่อออกสู่ถนนสายหลัก
ราคาประเมินราชการ	: ตกสำรวจ
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 8 ธันวาคม 2564
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร - แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่อยู่ข้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว และเป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร
- เจือจางข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
 1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนที่มีสภาพเป็นที่ดินพร้อมอาคารทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้นในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายหลังละประมาณ 1,990,000 - 4,190,000 บาท ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 16.0 - 32.0 ตารางวาขึ้นไป แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ สำหรับส่วนที่มีสภาพเป็นที่ดินในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ซึ่งมีความคืบหน้าในการก่อสร้างประมาณร้อยละ 5 - 69 ผู้ประเมินใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินที่ดิน โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินส่วนเพิ่มในโครงการบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายที่ดินส่วนเพิ่ม / ไร่ ตารางวาละ 30,000 - 70,000 บาท โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ สำหรับการประเมินทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ประเมินใช้วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Replacement Coat Approach) จากการประเมินตามแบบแปลนและรายการประกอบตามที่ได้รับข้อมูล

- ผู้ประเมินราคาพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงส่วนลด เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าบริหารและจัดการ	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สินหลังหัก ส่วนลด 17.80%
ที่ดิน จำนวน 45 แปลง เนื้อที่รวม 2-2-56.5 ไร่ (1,056.5 ตารางวา) พร้อมอาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 9 คูหา และอยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 36 คูหา	อาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 9 คูหา (เนื้อที่มาตรฐาน 21 ตร.ว.) 2,800,000 บาท/หลัง และ ราคาที่ดินเพิ่ม-ลด 50,000 บาท/ตร.ว.	62.30 ล้านบาท

1.24 โครงการ Miami นิติบุคคลที่ 7

- ที่ตั้ง : โครงการ เดอะ ไมอามี คอนโด บางปู (โซนนิติบุคคล 7) ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 2 แปลง คิดต่อเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 9-3-93.2 ไร่ หรือ 3,993.2 ตารางวา พร้อมอาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 14 หลัง (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- ราคาประเมินราชการ : 25,000 บาทต่อตารางเมตร หรือราคาประเมินราชการรวม 99.83 ล้านบาท
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 4 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร และผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบ

ประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค

2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นอาคารชุดพักอาศัย ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ โดยยึดถือราคาวัสดุ ค่าแรงก่อสร้าง และเทคนิคการประกอบ หรือการก่อสร้างในเวลาปัจจุบันเพื่อให้ได้ราคา หรือมูลค่าทดแทนใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง แล้วจึงนำไปรวมกับมูลค่าที่ดิน โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินว่างเปล่า ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายตารางวาละ 30,000 - 65,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 9-3-93.2 ไร่ (3,993.2 ตารางวา)	43,000 บาท/ตร.ว.	171.71
สิ่งปลูกสร้าง อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 14 หลัง พื้นที่ใช้สอย 27,788.04 ตร.ม. (สร้างเสร็จประมาณ 75%)	13,500 บาท/ตร.ม.	281.35
	รวม	453.06

1.25 โครงการ Miami นิติบุคคลที่ 9

ที่ตั้ง : โครงการ เดอะ ไมอามี คอนโด บางปู (โซนนิติบุคคล 9) ซอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 5-2-55 ไร่ หรือ 2,255 ตารางวา พร้อมอาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 4 หลัง (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนสาธารณประโยชน์

ราคาประเมินราชการ : 25,000 บาทต่อตารางเมตร หรือราคาประเมินราชการรวม 99.83 ล้านบาท

ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 4 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : เป็นแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร บางอาคาร และผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นอาคารชุดพักอาศัย ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ โดยยึดถือราคาวัสดุ ค่าแรงก่อสร้าง และเทคนิคการประกอบ หรือการก่อสร้างในเวลาปัจจุบันเพื่อให้ได้ราคา หรือมูลค่าทดแทนใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง แล้วจึงนำไปรวมกับมูลค่าที่ดิน โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินว่างเปล่า ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 แปลง มีราคาเสนอขายตารางวาละ 30,000 - 65,000 บาท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 5-2-55 ไร่ (2,255 ตารางวา)	43,000 บาท/ตร.ว.	93.96
สิ่งปลูกสร้าง อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4 หลัง พื้นที่ ใช้สอย 7,939.44 ตร.ม. (สร้างเสร็จประมาณ 75%)	13,500 บาท/ตร.ม.	80.39
	รวม	174.35

1.26 โครงการ J สาทร์ นิติ 2 (อาคารพาณิชย์)

ที่ตั้ง	: ดิดชอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2-3-64.6 ไร่ หรือ 1,164.6 ตารางวา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 21626
ลักษณะทั่วไปของที่ดิน	: ที่ดินว่างเปล่า ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู ที่ดินมีด้านติดถนน 3 ด้าน ระดับพื้นผิวดินยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน โดยมีระดับเสมอนถนนผ่านหน้าที่ดิน ปัจจุบันยังไม่มีการใช้ประโยชน์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	: ทางส่วนบุคคล จดการจำยอมให้ทรัพย์สินแล้ว
ราคาประเมินราชการ	: 7,000 บาทต่อตารางวา หรือราคาประเมินราชการรวม 8.15 ล้านบาท
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มานะพันธ์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
วันที่ประเมินราคา	: 9 ธันวาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	: 81,522,000 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	: ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: ไม่มี
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	: - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขายประมาณ 50,000 - 200,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 2-3-64.6 ไร่ (1,164.6 ตารางวา)	70,000	81.52

1.27 โครงการ J Condo สาทร์ นิติ 3

- ที่ตั้ง : ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 6-2-78.2 ไร่ หรือ 2,678.2 ตารางวา
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 19959
- ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินว่างเปล่า รูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้าน ระดับพื้นผิวดินยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน โดยมีระดับเสมอดินผ่านหน้าที่ดิน ปัจจุบันยังไม่มีการใช้ประโยชน์
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด และบริษัท บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
- การใช้ทางเข้า-ออก : ทางส่วนบุคคล จดการจำยอมให้ทรัพย์สินแล้ว
- ราคาประเมินราชการ : 28,500 บาทต่อตารางวา หรือราคาประเมินราชการรวม 76.33 ล้านบาท
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานเจนเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
- วันที่ประเมินราคา : 9 ธันวาคม 2564
- มูลค่าทรัพย์สิน : 168,726,600 บาท
- ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ : ไม่มี
- ทรัพย์สิน : ไม่มี
- เงื่อนไขและข้อจำกัดใน : ไม่มี
- การประเมิน
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขายประมาณ 50,000 - 200,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 6-2-78.2 ไร่ (2,678.2 ตารางวา)	63,000	168.73

1.28 โครงการ J Biz - วงแหวน-บางใหญ่

- ที่ตั้ง : โครงการ J Biz วงแหวน - บางใหญ่ ดิฉันถนนสายบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ จำนวน 40 แปลง เนื้อที่รวม 1-2-88.5 ไร่ หรือ 688.50 ตารางวา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนภายในโครงการ เป็นทางภายใต้การจัดสรรที่ดิน เพื่อออกสู่ถนนสายหลัก
- ราคาประเมินราชการ : 17,000 บาทต่อตารางวา หรือราคาประเมินราชการรวม 11.70 ล้านบาท
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ โดยประเมินมูลค่าเป็นกลุ่มทรัพย์สิน (Portfolio) ซึ่งหมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 หน่วยขึ้นไป ที่ถูกรับรองสิทธิ์ตามกฎหมายโดยนิติบุคคลหรือบุคคลเดียวกัน โดยคำนึงถึงส่วนลด (Discount) ในกรณีมีการเสนอขายทรัพย์สินพร้อมกัน ในคราวเดียวแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน ซึ่งผู้ประเมินใช้ส่วนลดที่ร้อยละ 17.80
- วันที่ประเมินราคา : 9 ธันวาคม 2564
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : ไม่มี
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลการเสนอขายที่ดินเปล่าและที่ดินเพิ่มลดในโครงการในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 4 ข้อมูล โดยมีราคาเสนอขาย 50,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของบ้านแฝดหรือทาวน์โฮม แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน 40 แปลง เนื้อที่ 1-2-88.5 ไร่ (688.5 ตารางวา)	50,000	20.06

หมายเหตุ: ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินว่างเปล่าที่งานสาธารณูปโภคยังไม่แล้วเสร็จ ผู้ประเมินจึงให้มูลค่าราคาตลาดของที่ดินที่ประเมินเท่ากับ 70% ของราคาที่ดินที่มีสาธารณูปโภคแล้วเสร็จ 100 % และมีส่วนลดการประเมินมูลค่าเป็นกลุ่มทรัพย์สินร้อยละ 17.80 จะได้มูลค่าตลาดของที่ดินเท่ากับ 20.06 ล้านบาท

2. ที่ดินและโครงการการพัฒนา

2.1 ที่ดินเอกชัย 66

ที่ตั้ง	: ดิศชอยเอกชัย 66 แยก 1 - 10 ถนนเอกชัย แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง ไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 5-0-00 ไร่ หรือ 2,000 ตารางวา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 20444, 20445, 20446 และ 20447
ลักษณะทั่วไปของที่ดิน	: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง ไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน โดยมีทางภาระจำยอมคั่นระหว่างแปลง แบ่งที่ดินออกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มที่ 1 (จ.20444 และ 20445) เนื้อที่รวม 2-2-00 ไร่ หรือ 1,000 ตารางวา กลุ่มที่ 2 (จ.20446 และ 20447) เนื้อที่รวม 2-2-00 ไร่ หรือ 1,000 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงทั้ง 2 กลุ่มเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้าน มีหน้ากว้างถนนทั้ง 2 กลุ่มประมาณ 200 เมตร ระดับพื้นผิวดินได้รับการถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร ปัจจุบันยังไม่มีการใช้ประโยชน์
ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	: ทางส่วนบุคคล (จดภาระจำยอมแล้ว)
ราคาประเมินราชการ	: 13,000 บาทต่อตารางวา หรือราคาประเมินราชการรวม 26.00 ล้านบาท
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินราคา	: 2 ธันวาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	: 58,000,000 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	: ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: ไม่มี
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	: - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขายประมาณ 31,349 - 75,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ 5-0-00 ไร่ (2,000 ตารางวา)	29,000	58.00

2.2 ที่ดิน Miami บางปู (เฟส 4-6)

- ที่ตั้ง : โครงการ ไมอามีคอนโด บางปู ดิเคอชอยเทศบาลบางปู 72/1 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 3 แปลง ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 21-1-62 ไร่ หรือ 8,562 ตารางวา
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 327058, 327059 และ 327060
- ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินจำนวน 3 แปลง ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 4 ด้าน ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันมีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ประเมินมูลค่าให้)
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- ราคาประเมินราชการ : 25,000 บาทต่อตารางวา หรือราคาประเมินราชการรวม 124.05 ล้านบาท
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
- วันที่ประเมินราคา : 4 ธันวาคม 2564
- มูลค่าทรัพย์สิน : 368,166,000 บาท
- ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน : ไม่มี
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : อาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินไม่ประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานไม่มีภาระผูกพันหรือการรอนสิทธิใด ๆ ของสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดิน
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขายประมาณ 30,000 - 65,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 327058, 327059 และ 327,060 เนื้อที่รวม 21-1-62 ไร่ (8,562 ตารางวา)	43,000	368.17

2.3 ที่ดินข้าง J-Villa บางปะกง

ที่ตั้ง	: ดิถถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ทล.314) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 - 9 ตำบลแสนภูคา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
รายการที่ประเมินราคา	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 3-1-21.6 ไร่ หรือ 1,321.6 ตารางวา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 29345
ลักษณะทั่วไปของที่ดิน	: ที่ดินจำนวน 1 แปลง ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 3 ด้าน ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันมีอาคารสำนักงานช่าง บ้านตัวอย่างและสโมสร
ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์	: บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	: เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
ราคาประเมินราชการ	: ตกสำรวจ
ประเมินราคาโดย	: บริษัท ที.เอ. มานะแมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
วันที่ประเมินราคา	: 3 ธันวาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	: 52,864,000 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	: ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	: อาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินไม่ประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานไม่มีภาระผูกพันหรือการรอนสิทธิใด ๆ ของสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดิน
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	: - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขายประมาณ 11,250 - 65,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 3-1-21.6 ไร่ (1,321.6 ตารางวา)	40,000	52.86

2.4 ที่ดินสามเหลี่ยมศรีราชา

- ที่ตั้ง : ดิดชอยศรีราชา - หนองค้อ 13 ถนนศรีราชาหนองค้อ ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 1 แปลง
เนื้อที่ 7-0-28 ไร่ หรือ 2,828 ตารางวา
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 216155
- ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินจำนวน 1 แปลง ลักษณะที่ดินเป็นรูปสามเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 3 ด้าน ระดับพื้นผิวดินได้รับการถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านทางหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันยังไม่มีการใช้ประโยชน์บนที่ดินและอยู่ระหว่างการปรับพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.แอลพลัส จำกัด
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และ
วิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
- วันที่ประเมินราคา : 3 ธันวาคม 2564
- มูลค่าทรัพย์สิน : 84,840,000 บาท
- ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน : ไม่มี
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน : อาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินไม่ประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานไม่มีภาระผูกพันหรือการรอนสิทธิใดๆ ของสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดิน
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขายประมาณ 13,989 - 100,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 7-0-28 ไร่ (2,828 ตารางวา)	30,000	84.84

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

3.1 ที่ดินตลาดสำเพ็ง 2-โซนปาร์ค

- ที่ตั้ง : โครงการสำเพ็ง 2 - โซนปาร์ค ซอยหมู่บ้านเจแกรนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์ ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 3 แปลง ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 8-1-33 ไร่ หรือ 3,333 ตารางวา
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 12410, 12411 และ 18069
- ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินจำนวน 3 แปลง ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 2 ด้าน รัศมีพื้นที่ดินได้รับการปรับถมแล้ว โดยมีรัศมีที่ดินมากกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันมีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ประเมินมูลค่าให้)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนส่วนบุคคล
- ราคาประเมินราชการ : ตกสำรวจ
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
- วันที่ประเมินราคา : 2 ธันวาคม 2564
- มูลค่าทรัพย์สิน : 183,315,000 บาท
- ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน : ไม่มี
- ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตลาด เนื่องจากสภาพค่าเช่าตลาดไม่ส่งเสริมและไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน ซึ่งที่ดินสามารถนำไปพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามลักษณะทางกายภาพและข้อบังคับตามผังเมืองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ดีกว่า ดังนั้น ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขาย 31,349 - 75,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบที่ทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 12410, 12411 และ 18069 เนื้อที่รวม 8-1-33 ไร่ (3,333 ตารางวา)	55,000	183.32

3.2 ที่ดินตลาดลำเพ็ง 2 - โชนहरรรยา

ที่ตั้ง : โครงการลำเพ็ง 2 - โชนहरรรยา ซอยหมู่บ้านเจแกรนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์ ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร

รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 5 แปลง ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 1-2-18.9 ไร่ หรือ 618.9 ตารางวา

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 98, 18248, 18250, 18252 และ 18254

ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินจำนวน 5 แปลง แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 3 ด้าน ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันมีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ประเมินมูลค่าให้)

ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี่ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนส่วนบุคคล

โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมิน ราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมิน ราชการ (ล้านบาท)
98	0-2-92.0	292.0	15,000.00	4.38
18248	0-0-3.1	3.1	6,500.00	0.02
18250	0-1-97.2	197.2	13,000.00	2.56
18252	0-1-25.0	125.0	13,000.00	1.63
18254	0-0-1.6	1.6	6,500.00	0.01
รวมราคาประเมินทางราชการ				8.60

ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด

- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และ
วิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
- วันที่ประเมินราคา : 2 ธันวาคม 2564
- มูลค่าทรัพย์สิน : 35,194,000 บาท
- ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ : ไม่มี
ทรัพย์สิน
- ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตลาด เนื่องจากสภาพค่าเช่าตลาดไม่ส่งเสริมและไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน ซึ่งที่ดินสามารถนำไปพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามลักษณะทางกายภาพและข้อบังคับตามผังเมืองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ดีกว่า ดังนั้น ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขาย 31,349 - 75,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ
- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 5 แปลง โฉนดเลขที่ 89, 18248, 18250, 18252 และ 18254 เนื้อที่รวม 1-2-18.9 ไร่ (618.9 ตารางวา) หัก เนื้อที่ดินส่วนที่เป็นภาระจำยอม คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 12.10 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่าให้ 1-2-6.8 ไร่ (606.8 ตารางวา)	58,000	35.19

3.3 ที่ดินตลาดลำเพ็ง 2 - โชนตลาดน้ำ

- ที่ตั้ง : โครงการลำเพ็ง 2 - โชนตลาดน้ำ ติดถนนโครงการ แยกจากกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 21 แปลง เนื้อที่รวม 4-0-5.6 ไร่ หรือ 1,605.6 ตารางวา
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 88 - 93, 99 - 101, 5673 - 5680, 20156, 61200, 130051 และ 139496
- ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินจำนวน 21 แปลง มีลักษณะเป็นผืนเดียวติดต่อกัน ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 2 ด้าน ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันมีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ประเมินมูลค่าให้)
- ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนส่วนบุคคล (ภาระจำยอม)

ราคาประเมินราชการ :

โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมิน ราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมิน ราชการ (ล้านบาท)
88	0-0-27	27.0	60,000.00	1.62
89	0-0-51	51.0	60,000.00	3.06
90	0-0-15	15.0	60,000.00	0.90
91	0-0-36.4	36.4	60,000.00	2.18
92	0-0-39.6	39.6	60,000.00	2.38
93	0-2-89	289.0	30,000.00	8.67
99	0-0-88.4	88.4	60,000.00	5.30
100	0-0-64	64.0	60,000.00	3.84
101	0-0-29.4	29.4	60,000.00	1.76
5673	0-1-2.8	102.8	60,000.00	6.17
5674	0-0-90.3	90.3	60,000.00	5.42
5675	0-0-88.4	88.4	60,000.00	5.30
5676	0-0-97.4	97.4	60,000.00	5.84
5677	0-0-81	81.0	60,000.00	4.86
5678	0-0-71.5	71.5	60,000.00	4.29
5678	0-0-71.5	71.5	60,000.00	4.29
5680	0-0-87.8	87.8	60,000.00	5.27
20156	0-1-67.4	167.4	60,000.00	10.04
61200	0-0-7	7.0	60,000.00	0.42
130051	0-0-18.8	18.8	30,000.00	0.56
139496	0-0-81.9	81.9	60,000.00	4.91
รวมราคาประเมินทางราชการ				87.10

ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด

วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และ
วิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ

วันที่ประเมินราคา : 2 ธันวาคม 2564

มูลค่าทรัพย์สิน : 88,308,000 บาท

ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ : ไม่มี

ทรัพย์สิน

ความเห็นหรือข้อสังเกต : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตลาด เนื่องจากสภาพค่าเช่าตลาดไม่

พิเศษ ส่งเสริมและไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน ซึ่งที่ดินสามารถนำไปพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามลักษณะทางกายภาพและข้อบังคับตามผังเมืองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ดีกว่า ดังนั้น ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขาย 31,349 - 75,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 21 แปลง โฉนดเลขที่ 88 - 93, 99 - 101, 5673 - 5680, 20156, 61200, 130051 และ 139496 เนื้อที่รวม 4-0-5.6 ไร่ (1,605.6 ตารางวา)	55,000	88.31

3.4 ที่ดินโครงการทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย

- ที่ตั้ง : โครงการทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย ดินถนนเพชรเกษม ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 6 แปลง
ไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 9-1-22.5 ไร่ หรือ 3,722.5 ตารางวา
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3482, 74677, 74761, 74686, 75263, 76965
- ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินจำนวน 6 แปลง ไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน มีคลองศรีสำราญและถนนการะจำยอมกั้น ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 2 ด้าน ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันมีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ประเมินมูลค่าให้)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นถนนสาธารณะประโยชน์และทางการะจำยอม

ราคาประเมินราชการ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมิน ราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมิน ราชการ (ล้านบาท)
	3482	1-0-26	426.00	59,000.00	25.13
	74677	2-0-82.9	882.90	42,000.00	37.08
	74686	0-0-94.2	94.20	59,000.00	5.56
	74761	3-0-22.3	1,222.30	ตกสำรวจ	-
	75263	2-0-86.1	886.10	59,000.00	52.28
	76965	0-2-11	211.00	ตกสำรวจ	-
	รวมราคาประเมินทางราชการ				120.05

- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มานเจนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และ
วิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
- วันที่ประเมินราคา : 2 ธันวาคม 2564
- มูลค่าทรัพย์สิน : 245,170,000 บาท
- ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน : ไม่มี
- ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตลาด เนื่องจากสภาพค่าเช่าตลาดไม่ส่งเสริมและไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน ซึ่งที่ดินสามารถนำไปพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามลักษณะทางกายภาพและข้อบังคับตามผังเมืองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ดีกว่า ดังนั้น ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์
- สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขายหรือราคาซื้อ-ขายแล้วประมาณ 45,000 - 120,000 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน ส่วนที่ดินถนนเพชรเกษม จำนวน 4 แปลง โฉนดเลขที่ 3482, 74686, 75263 และ 76965 เนื้อที่รวม 4-0-17.3 ไร่ (1,617.3 ตารางวา)	80,000	129.38
ที่ดิน ส่วนที่ดินถนนภายในโครงการ จำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 74677 และ 74761 เนื้อที่รวม 5-1-5.2 ไร่ (2,105.2 ตารางวา)	55,000	115.79
	รวม	245.17

3.5 ที่ดินตลาดแพรงษา

- ที่ตั้ง : ตลาด เจ.เอส.พี แพรงษา ดิดถนนแพรงษา ตำบลแพรงษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดิน) จำนวน 1 แปลง
เนื้อที่รวม 8-2-92.2 ไร่ หรือ 3,492.2 ตารางวา
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 332937
- ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินจำนวน 1 แปลง ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้าน ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันมีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ประเมินมูลค่าให้)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- การใช้ทางเข้า-ออก : เป็นทางสาธารณประโยชน์
- ราคาประเมินราชการ : 29,000 บาทต่อตารางวา หรือราคาประเมินราชการรวม 101.27 ล้านบาท
- ประเมินราคาโดย : บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินราคา : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วันที่ประเมินราคา : 3 ธันวาคม 2564
- มูลค่าทรัพย์สิน : 202,548,000 บาท
- ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ : ไม่มี
- ทรัพย์สิน
- ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทตลาด เนื่องจากสภาพค่าเช่าตลาดไม่ส่งเสริมและไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน ซึ่งที่ดินสามารถนำไปพัฒนา

เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามลักษณะทางกายภาพและข้อบังคับตามผังเมืองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ได้ดีกว่า ดังนั้น ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์

สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า : - ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินจำนวน 4 แปลงในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยมีราคาเสนอขายประมาณ 37,500 - 62,500 บาทต่อตารางวา และใช้อัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันที่ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ

- สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)
ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 8-2-92.2 ไร่ (3,492.2 ตารางวา)	58,000	202.55

3.6 ที่ดินอาคารพร้อมอาคารจอดรถสูง 8 ชั้น 2 อาคาร โครงการสำเพ็ง 2

- ที่ตั้ง : โครงการสำเพ็ง 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
- รายการที่ประเมินราคา : ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1-2-39.5 ไร่ หรือ 639.5 ตารางวา พร้อมอาคารจอดรถสูง 8 ชั้น จำนวน 2 หลัง
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 19913
- ลักษณะทั่วไปของที่ดิน : ที่ดินจำนวน 1 แปลง ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 4 ด้าน ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับถมแล้ว โดยมีระดับที่ดินสูงกว่าถนนหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถสูง 8 ชั้นจำนวน 2 หลัง
- รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง : อาคาร คสล. สูง 8 ชั้น หลังที่ 1 ขนาด 30 x 34 เมตร เนื้อที่ใช้สอยรวม 9,900 ตารางเมตร
อาคาร คสล. สูง 8 ชั้น หลังที่ 2 ขนาด 30 x 34 เมตร เนื้อที่ใช้สอยรวม 9,900 ตารางเมตร
- การสำรวจอาคารและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน : ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วิเคราะห์อาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ
- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ผู้ประเมินไม่สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้
- เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ
1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่

ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	บริษัท เจเอสพี มาร์เก็ต จำกัด (ชื่อเดิมคือ บริษัท เจ.เอส.พี.พีร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด)
ภาระผูกพัน	:	จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารออมสิน
การใช้ทางเข้า-ออก	:	เป็นถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน
ราคาประเมินราชการ	:	60,000 บาทต่อตารางวา หรือราคาประเมินราชการรวม 38.37 ล้านบาท
ประเมินราคาโดย	:	บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินราคา	:	วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ และวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ
วันที่ประเมินราคา	:	2 ธันวาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	:	46,800,000 บาท
เงื่อนไขและข้อจำกัดใน การประเมิน	:	ไม่มี
ความเห็นหรือข้อสังเกต พิเศษ	:	ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากวิธีต้นทุน (Cost Approach) ปลูกสร้างอาคารจอดรถไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ได้ จึงไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดบนที่ดิน
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า		
จำนวนที่จอดรถ 2 อาคาร	:	558 คัน
อัตราค่าเช่าที่จอดรถเฉลี่ย	:	10.00 บาท / คัน / ชั่วโมง
จำนวนคิดชั่วโมง / วัน	:	5 ชั่วโมง / วัน / คัน
รวมรายได้ต่อวัน	:	27,900 บาท / วัน
รวมรายได้ต่อปี	:	10,183,500 บาท / ปี
อัตรการเข้าพัก (OCC)	:	ปีที่ 1 - 2 : 30%
		ปีที่ 3 : 30%
		ปีที่ 4 : 40%
		ปีที่ 5 : 45%
		ปีที่ 6 : 50%
		ปีที่ 7 : 60%
ประมาณการรายได้	:	รายได้จากค่าเช่า 90% ของรายรับรวม รายได้อื่น 10% ของรายรับรวม (ค่าปรับบัตรหาย, บัตรพิเศษ ชั่วโมง เป็นต้น)

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	:	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 12% ของรายรับรวม ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษา 1.5% ของรายได้จากค่าเช่า
ค่าใช้จ่ายคงที่	:	ค่าเบี้ยประกันภัย 0.01% ของมูลค่าทดแทนใหม่อาคารสิ่งปลูกสร้าง ปรับขึ้น 3% ทุกๆ 3 ปี ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 0.4% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ค่าสำรองเพื่อปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ 2% ของรายรับรวม
Terminal value ปี 7	:	9.00%
อัตราคิดลด	:	12.00%
มูลค่าทรัพย์สิน	:	46,825,838.00 บาท
หรือประมาณ	:	46,800,000 บาท