

ที่ L018/2561

วันที่ 26 มีนาคม 2561

เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาแก้ไขเพิ่มเติมรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อ
หลักทรัพย์

บริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ในวันที่ 26 มีนาคม 2561 บริษัทได้รับเอกสารแก้ไขเพิ่มเติมรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จากบริษัท สิลมแอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการนี้ บริษัทจึงขอส่งสำเนาแก้ไขเพิ่มเติมรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายควน เขต)

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและบริหาร



ที่ 17/2561

วันที่ 26 มีนาคม 2561

- เรื่อง ข้อมูลแก้ไขเพิ่มเติมในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์
ของบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2
- เรียน เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)
- อ้างถึง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด
 (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 8 มีนาคม 2561 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม วันที่ 21 มีนาคม 2561

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ("ที่ปรึกษา") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับคำ
เสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งข้อมูลแก้ไขเพิ่มเติมตามความเห็น
ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ



(นายพิทักษ์ กิตติฉัตรเสถียร)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

เอกสารแก้ไขเพิ่มเติมรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ของบริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

“ข้อความที่เพิ่มเติมปรากฏเป็นตัวอักษรสีแดง และข้อความที่ตัดออกปรากฏเป็นตัวอักษรที่ถูกขีดออก”

1. แก้ไขข้อความในหน้าแนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ข้อความเดิม

4. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้ทำการตรวจสอบรายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ซึ่งพบว่ารายงานดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้งานภายในและไม่ได้เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ข้อความใหม่

4. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้ทำการตรวจสอบรายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ **ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 และวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561 โดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด** ซึ่งพบว่ารายงานดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้งานภายในและไม่ได้เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

2. แก้ไขข้อความส่วนที่ 1 หน้า 3

ข้อความเดิม

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	4,479.78 – 4,879.70	26.88 – 29.28
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	5,105.29 – 5,890.82	30.63 – 35.34
วิธีมูลค่าทางบัญชี	12,401.89	74.40
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	12,892.15	77.35
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	3,401.56 – 10,785.18	20.41 – 64.70
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	26,656.83 – 31,352.11	159.93 – 188.09

จากการพิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และข้อมูลที่เปิดเผยอยู่ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจไปทำธุรกิจอื่น และไม่ได้มีแผนการที่จะขายทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจ หรือ ปิดกิจการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินออกทั้งหมด ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงจะได้รับผลตอบแทนในลักษณะเดิม กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเช่นเดิม อันได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน รวมถึงธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจดังกล่าว โดยที่บริษัทฯ จะไม่ได้มีการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อรับรู้มูลค่าดังกล่าวตามมูลค่าทางบัญชีหรือมูลค่าตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับราคาหุ้นสามัญที่ซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญซึ่งคำนวณจากราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายจริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะพบว่ามูลค่าหุ้นของบริษัทฯ อยู่ที่ระหว่าง 26.88 บาทต่อหุ้น ถึง 29.28 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าที่ได้รับจากวิธีมูลค่าทางบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีอย่างมีนัยสำคัญ และสะท้อนให้เห็นว่าภายใต้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นัก

ลงทุนอาจไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ทางบัญชีหรือมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่แท้จริงของบริษัทฯ แต่อาจคำนึงถึงมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากการที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจดั้งเดิมต่อไป

ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้ค่าที่สูงสุดของวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจาก (1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ เป็นการแสดงราคาที่น่าลงทุนสามารถขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ในตลาดหลักทรัพย์ (2) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการแสดงมูลค่าที่น่าลงทุนจะได้รับในกรณีที่มีการถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ต่อไป โดยไม่ได้ทำการขาย

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 40.00 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่าง 26.88 บาทต่อหุ้น และ 35.34 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ **ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 40.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่เหมาะสม**

ข้อความใหม่

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	4,479.78 – 4,879.70	26.88 – 29.28
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด*	5,105.29 – 5,890.82	30.63 – 35.34
วิธีมูลค่าทางบัญชี	12,401.89	74.40
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	12,892.15	77.35
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	3,401.56 – 10,785.18	20.41 – 64.70
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	26,656.83 – 31,352.11	159.93 – 188.09

*มูลค่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในกรณีไม่รวมเงินลงทุนในบริษัทรวมจะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,053.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 24.32 บาทต่อหุ้น

จากการพิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และข้อมูลที่เปิดเผยอยู่ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจไปทำธุรกิจอื่น และไม่ได้มีแผนการที่จะขายทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจ หรือ ปิดกิจการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินออกทั้งหมด ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงจะได้รับผลตอบแทนในลักษณะเดิม กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเช่นเดิม อันได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน รวมถึงธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจดังกล่าว โดยที่บริษัทฯ จะไม่ได้มีการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อรับรู้มูลค่าดังกล่าวตามมูลค่าทางบัญชีหรือมูลค่าตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับราคาหุ้นสามัญที่ซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญซึ่งคำนวณจากราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายจริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะพบว่ามูลค่าหุ้นของบริษัทฯ อยู่ที่ระหว่าง 26.88 บาทต่อหุ้น ถึง 29.28 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าที่ได้รับจากวิธีมูลค่าทางบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีอย่างมีนัยสำคัญ และสะท้อนให้เห็นว่าภายใต้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นักลงทุนอาจไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ทางบัญชีหรือมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่แท้จริงของบริษัทฯ แต่อาจคำนึงถึงมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากการที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจดั้งเดิมต่อไป

ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้ค่าที่สูงสุดของวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจาก (1) วิธีเปรียบเทียบราคา

ตลาดของหุ้นสามัญ เป็นการแสดงราคาที่นักลงทุนสามารถขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ในตลาดหลักทรัพย์ (2) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการแสดงมูลค่าที่นักลงทุนจะได้รับในกรณีที่มีการถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ต่อไป โดยไม่ได้ทำการขาย เนื่องจากบริษัทฯ ภายหลังการทำข้อเสนอซื้อและภายใต้การบริหารงานในลักษณะปัจจุบัน ไม่ได้มีแผนการในการขายทรัพย์สินเพื่อรับรู้มูลค่าทางบัญชี แต่จะยังคงดำเนินธุรกิจเช่นเดิม (Going Concern Basis) โดยสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นในลักษณะเดียวกับในอดีตและปัจจุบัน

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 40.00 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่าง 26.88 บาทต่อหุ้น และ 35.34 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 40.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่เหมาะสม

3. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 1 ข้อ 3.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี

ข้อความเดิม

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และข้อมูลที่เปิดเผยมูลค่าในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจไปทำธุรกิจอื่น และไม่ได้มีแผนการที่จะขายทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจ หรือ ปิดกิจการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินออกทั้งหมด ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นจะได้รับมูลค่าดังกล่าวก็ต่อเมื่อบริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินดังกล่าวหรือมีการชำระบัญชี โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งสะท้อนผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการถือหุ้นของกิจการต่อไป ดังนั้น วิธีมูลค่าทางบัญชีจึงอาจไม่สะท้อนถึงแผนของผู้ทำคำเสนอซื้อที่ยังคงจะดำเนินธุรกิจเช่นเดิม และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ข้อความใหม่

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และข้อมูลที่เปิดเผยมูลค่าในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจไปทำธุรกิจอื่น และไม่ได้มีแผนการที่จะขายทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจ หรือ ปิดกิจการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินออกทั้งหมด ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นจะได้รับมูลค่าดังกล่าวก็ต่อเมื่อบริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินดังกล่าวหรือมีการชำระบัญชี โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งสะท้อนผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการถือหุ้นของกิจการต่อไป ดังนั้น วิธีมูลค่าทางบัญชีจึงอาจไม่สะท้อนถึงแผนของผู้ทำคำเสนอซื้อที่ยังคงจะดำเนินธุรกิจเช่นเดิม **ซึ่งบริษัทฯ จะมีความสามารถในการทำกำไรรวมถึงการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคตในลักษณะเดิม** ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ **เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีแผนการในการขายทรัพย์สินเพื่อรับรู้มูลค่าทางบัญชี แต่จะยังคงดำเนินธุรกิจเช่นเดิมโดยสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นในลักษณะเดียวกับในอดีตและปัจจุบัน**

4. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 2 ข้อ 3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

ข้อความเดิม

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ตามงบแสดงฐานะการเงินในงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาว รสพร เตชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นรายการทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่า ดังนี้

	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าปรับปรุง (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า เพิ่ม / (ลด) (ล้านบาท)	วิธีการปรับปรุงมูลค่า
เงินลงทุนในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)	807.28	1,033.66	226.38	ปรับมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) ให้เป็นราคาตลาด โดยอ้างอิงจากราคาปิด ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทฯ ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจ
เงินลงทุนใน Banyan Tree China Pte. Ltd.	121.12	385.00	263.88	ปรับปรุงมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ Banyan Tree China Pte. Ltd. ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ที่มูลค่า 385.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน
รวม	928.40	1,418.66	490.26	

โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่า ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	หน่วย
มูลค่าทางบัญชี	12,401.89	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าเพิ่มขึ้น	490.26	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	12,892.15	ล้านบาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว	166,682,701	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	77.35	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 12,892.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 77.35 บาทต่อหุ้น

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการตรวจสอบรายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ซึ่งพบว่ารายงานดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้งานภายในและไม่ได้เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงไม่ได้ใช้ข้อมูล

ดังกล่าวในการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พบว่า บริษัทฯ ได้ปรับปรุงมูลค่าของสินทรัพย์ในงบการเงินของบริษัทฯ แล้วโดยอ้างอิงจากรายงานประเมินซึ่งจัดทำขึ้นช่วงเดือนตุลาคม 2559 และมูลค่าดังกล่าวไม่ได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากรายงานประเมินซึ่งจัดทำขึ้นครั้งล่าสุดในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งในการประเมินทั้งสองครั้ง เป็นผู้ประเมินรายเดียวกัน และเป็นผู้ประเมินที่มีชื่ออยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และข้อมูลที่เปิดเผยมูลค่าในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจไปทำธุรกิจอื่น และไม่ได้มีแผนการที่จะขายทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจ หรือ ปิดกิจการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินออกทั้งหมด ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ หลังการปรับปรุงรายการทรัพย์สิน หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ที่สำคัญให้เป็นราคายุติธรรมแล้ว ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นจะได้รับมูลค่าดังกล่าวก็ต่อเมื่อบริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินดังกล่าวหรือมีการชำระบัญชี โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งสะท้อนผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการถือหุ้นของกิจการต่อไป อีกทั้ง บริษัทฯ อาจมีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ทันที ซึ่งวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจะไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยดังกล่าว

ดังนั้น วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงอาจไม่สะท้อนถึงแผนของผู้ทำคำเสนอซื้อที่ยังคงจะดำเนินธุรกิจ เช่นเดิม และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ข้อความใหม่

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ตามงบแสดงฐานะการเงินในงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาว รสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี ทำให้รายการตามงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบันมากที่สุด อาทิเช่น ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นรายการทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่า ดังนี้

	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าปรับปรุง (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า เพิ่ม / (ลด) (ล้านบาท)	วิธีการปรับปรุงมูลค่า
เงินลงทุนในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)	807.28	1,033.66	226.38	ปรับมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) ให้เป็นราคาตลาด โดยอ้างอิงจากราคาปิด ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทฯ ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจ
เงินลงทุนใน Banyan Tree China Pte. Ltd.	121.12	385.00	263.88	ปรับปรุงมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ Banyan Tree China Pte. Ltd. ซึ่งปัจจุบัน

	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าปรับปรุง (ล้านบาท)	ปรับปรุงมูลค่า เพิ่ม / (ลด) (ล้านบาท)	วิธีการปรับปรุงมูลค่า
				บริษัทฯ บันทึกมูลค่าในราคาทุน โดยปรับปรุงมูลค่าตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ที่มูลค่า 385.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินภายในของ Banyan Tree China Pte. Ltd. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ได้รับจากบริษัทฯ
รวม	928.40	1,418.66	490.26	

โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่า ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	หน่วย
มูลค่าทางบัญชี	12,401.89	ล้านบาท
ปรับปรุงมูลค่าเพิ่มขึ้น	490.26	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	12,892.15	ล้านบาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว	166,682,701	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	77.35	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 12,892.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 77.35 บาทต่อหุ้น

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการตรวจสอบรายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ซึ่งพบว่ารายงานดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้งานภายในและไม่ได้เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงไม่ได้ใช้ข้อมูลดังกล่าวในการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ ได้ปรับปรุงมูลค่าของสินทรัพย์ในงบการเงินของบริษัทฯ แล้วโดยอ้างอิงจากรายงานประเมินซึ่งจัดทำขึ้นช่วงเดือนตุลาคม 2559 และมูลค่าดังกล่าวไม่ได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากรายงานประเมินซึ่งจัดทำขึ้นครั้งล่าสุดในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งในการประเมินทั้งสองครั้งได้รับการประเมินโดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด เป็นผู้ประเมินรายเดียวกัน และซึ่งเป็นผู้ประเมินที่มีชื่ออยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และข้อมูลที่เปิดเผยอยู่ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจไปทำธุรกิจอื่น และไม่ได้มีแผนการที่จะขายทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจ หรือ ปิดกิจการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินออกทั้งหมด ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ หลังการปรับปรุงรายการทรัพย์สิน หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ที่สำคัญให้เป็นราคายุติธรรมแล้ว ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นจะได้รับมูลค่าดังกล่าวก็ต่อเมื่อ

บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินดังกล่าวหรือมีการชำระบัญชี โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งสะท้อนผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการถือหุ้นของกิจการต่อไป อีกทั้ง บริษัทฯ อาจมีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ทันที ซึ่งวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจะไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยดังกล่าว

ดังนั้น วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงอาจไม่สะท้อนถึงแผนของผู้ทำคำเสนอซื้อที่ยังคงจะดำเนินธุรกิจ เช่นเดิม และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

5. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 9 ข้อ 3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

ข้อความเดิม

3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าหุ้น โดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของบริษัทฯ เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ ในปี 2561 ถึง 2565 หรือในอนาคต 5 ปีข้างหน้า โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าธุรกิจของบริษัทฯ จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น รวมทั้งเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวภายใต้สมมติฐานข้างต้นนั้น มีความเหมาะสมโดยสามารถครอบคลุมรอบวัฏจักรการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งการประมาณการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงสมมติฐานจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชชากาม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และอ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินงานจากการเติบโตของอุตสาหกรรม แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน และพิจารณาข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประมาณการรายได้และต้นทุน โดยแบ่งประเภทธุรกิจตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยในงบการเงินของบริษัทฯ กล่าวคือ

1. กิจการโรงแรม และกิจการที่เกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากห้องพัก รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากสนามกอล์ฟ รายได้จากการขายสินค้า และรายได้จาก Laguna Service เป็นต้น โดยมีโรงแรมทั้งสิ้นทั้งหมด 6 โรงแรมประกอบด้วย (1) โรงแรม บันยันทรี กรุงเทพฯ (2) โรงแรม บันยันทรี ภูเก็ต (3) โรงแรม อังสนา ลาгуนา ภูเก็ต (4) โรงแรม อังสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต (5) โรงแรม แคลเซีย ภูเก็ต และ (6) โรงแรม อังสนา โอเชียน วิว
2. กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องพัก และสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ เป็นต้น

3. กิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งเกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารไทยวากรุงเทพ และพื้นที่ร้านค้าที่จังหวัดภูเก็ต เป็นต้น

ข้อความใหม่

3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าหุ้น โดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของบริษัทฯ เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ ในปี 2561 ถึง 2565 หรือในอนาคต 5 ปีข้างหน้า โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าธุรกิจของบริษัทฯ จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และไม่มี การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น รวมทั้งเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวภายใต้สมมติฐานข้างต้นนั้น มีความเหมาะสมโดยสามารถครอบคลุม รอบวัฏจักรการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งการประมาณการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงสมมติฐานจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชชานาค ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และอ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินงานจากการเติบโตของอุตสาหกรรม แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน และพิจารณาข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประมาณการรายได้และต้นทุน โดยแบ่งประเภทธุรกิจตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยในงบการเงินของบริษัทฯ กล่าวคือ

1. กิจการโรงแรม และกิจการที่เกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากห้องพัก รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากสนามกอล์ฟ รายได้จากการขายสินค้า และรายได้จาก Laguna Service เป็นต้น โดยมีโรงแรมทั้งสิ้นทั้งหมด 6 โรงแรมประกอบด้วย (1) โรงแรม บันยันทรี กรุงเทพ (2) โรงแรม บันยันทรี ภูเก็ต (3) โรงแรม อังสนา ลาгуนา ภูเก็ต (4) โรงแรม อังสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต (5) โรงแรม แคลเซีย ภูเก็ต และ (6) โรงแรม อังสนา โอเชียน วิล
2. กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องพัก และสิทธิการพักในที่พักรักษาอากาศ เป็นต้น โดยลักษณะของโครงการอาจเป็นอพาร์ทเมนท์ ทาวน์โฮม บ้านพักแบบกึ่งบ้านเดี่ยวและแบบบ้านเดี่ยว รวมทั้งแบบเรสซิเดนซ์ และคอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณรีสอร์ทหรือภายในบริเวณโรงแรม นักลงทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถเลือกรับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมโดยให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้แขกของโรงแรมเข้าพักอาศัย
3. กิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งเกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารไทยวากรุงเทพ และพื้นที่ร้านค้าที่จังหวัดภูเก็ต เป็นต้น

6. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 14 สมมติฐานด้านรายได้ โรงแรม แคนเซีย ภูเก็ต

ข้อความเดิม

โรงแรม แคนเซีย ภูเก็ต

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรม แคนเซีย ภูเก็ต ซึ่งแบ่งรายได้หลักออกเป็น 3 ประเภท ประกอบด้วย (1) รายได้จากห้องพัก (2) รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และ (3) รายได้อื่น ๆ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

		2558A	2559A	2560A	2561F	2562F	2563F	2564F	2565F
รายได้จากห้องพัก	ล้านบาท	10.27	86.91	103.93	132.78	163.23	226.60	232.56	239.33
-- จำนวนห้องพัก	ห้อง	27	206	207	257	307	413	413	413
-- อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	38.70%	53.41%	67.45%	67.45%	67.45%	67.45%	67.45%	67.45%
-- ราคาเฉลี่ยต่อคืน	บาทต่อห้องต่อคืน	2,692	2,158	2,039	2,099	2,160	2,222	2,287	2,354
-- อัตราการเติบโตของราคาเฉลี่ยต่อคืน	ร้อยละ	n.a.	(19.83%)	(5.51%)	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	2.21	15.63	-	-	-	-	-	-
-- ร้อยละของรายได้จากห้องพัก	ร้อยละ	21.51%	17.98%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
รายได้อื่น ๆ	ล้านบาท	0.25	3.30	1.90	2.43	2.99	4.15	4.26	4.39
-- ร้อยละของรายได้จากห้องพักและรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ	1.99%	3.21%	1.83%	1.83%	1.83%	1.83%	1.83%	1.83%
รายได้รวมของโรงแรม แคนเซีย ภูเก็ต	ล้านบาท	12.72	105.84	105.83	135.22	166.22	230.76	236.82	243.71

รายได้จากห้องพัก

ที่ปรึกษาฯ ทำการประมาณการรายได้จากห้องพักโดยพิจารณาจากตัวแปร 3 ตัวแปร ประกอบด้วย (1) จำนวนห้องพัก (2) อัตราการเข้าพัก และ (3) ราคาเฉลี่ยต่อคืน

จำนวนห้องพัก – จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพบว่า บริษัทฯ มีแผนที่จะเช่าห้องที่จำหน่ายให้แก่ลูกค้ากลับเพื่อให้บริการภายใต้ธุรกิจโรงแรม ที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณากำหนดสมมติฐานดังกล่าวตามประมาณการของฝ่ายบริหาร เนื่องจากที่ปรึกษาฯ เห็นว่าลูกค้าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะให้บริษัทฯ เช่าห้องกลับเพื่อนำไปบริหาร เนื่องจากนักท่องเที่ยวจะได้รับผลตอบแทนจากการให้บริษัทฯ เช่ากลับ โดยที่ปรึกษาฯ เห็นว่าแผนการดังกล่าวเป็นไปได้ เนื่องจากผู้ซื้อส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะให้เช่าห้องพักกลับแก่บริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนจากห้องพักดังกล่าว ซึ่งการเช่าห้องกลับจะเป็นไปตามแผนการขายของฝ่ายบริหาร

ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ สามารถแบ่งส่วนของโรงแรม แคนเซีย ภูเก็ต ออกเป็น 3 โครงการย่อย ดังนี้

	จำนวนห้องทั้งหมด	จำนวนห้องที่จำหน่ายได้แล้ว*	จำนวนห้องภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในธุรกิจโรงแรม	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เริ่มดำเนินการให้บริการธุรกิจโรงแรม
โครงการที่ 1 (phase 1)	229	183	207	2557	2558
โครงการที่ 2 (phase 2)	105	45	100	2560**	2561
โครงการที่ 3 (phase 3)	106	-	106	2562	2563

* ไม่รวมถึงห้องที่มีการจองโดยไม่ได้ทำสัญญา

** ชั้นที่1-3 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 และ ชั้นที่ 4-6 จะแล้วเสร็จในปี 2561

ข้อความใหม่

โรงแรม แคสเซีย ภูเก็ต

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับโรงแรม แคสเซีย ภูเก็ต ซึ่งแบ่งรายได้หลักออกเป็น 3 ประเภท ประกอบด้วย (1) รายได้จากห้องพัก (2) รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และ (3) รายได้อื่น ๆ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

		2558A	2559A	2560A	2561F	2562F	2563F	2564F	2565F
รายได้จากห้องพัก	ล้านบาท	10.27	86.91	103.93	132.78	163.23	226.60	232.56	239.33
-- จำนวนห้องพัก	ห้อง	27	206	207	257	307	413	413	413
-- อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	38.70%	53.41%	67.45%	67.45%	67.45%	67.45%	67.45%	67.45%
-- ราคาเฉลี่ยต่อคืน	บาทต่อห้องต่อคืน	2,692	2,158	2,039	2,099	2,160	2,222	2,287	2,354
-- อัตราการเติบโตของราคาเฉลี่ยต่อคืน	ร้อยละ	n.a.	(19.83%)	(5.51%)	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%	2.91%
รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	2.21	15.63	-	-	-	-	-	-
-- ร้อยละของรายได้จากห้องพัก	ร้อยละ	21.51%	17.98%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
รายได้อื่น ๆ	ล้านบาท	0.25	3.30	1.90	2.43	2.99	4.15	4.26	4.39
-- ร้อยละของรายได้จากห้องพักและรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ	1.99%	3.21%	1.83%	1.83%	1.83%	1.83%	1.83%	1.83%
รายได้รวมของโรงแรม แคสเซีย ภูเก็ต	ล้านบาท	12.72	105.84	105.83	135.22	166.22	230.76	236.82	243.71

รายได้จากห้องพัก

ที่ปรึกษาฯ ทำการประมาณการรายได้จากห้องพักโดยพิจารณาจากตัวแปร 3 ตัวแปร ประกอบด้วย (1) จำนวนห้องพัก (2) อัตราการเข้าพัก และ (3) ราคาเฉลี่ยต่อคืน

จำนวนห้องพัก – จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพบว่า บริษัทฯ มีแผนที่จะเช่าห้องที่จำหน่ายให้แก่ลูกค้ากลับเพื่อให้บริการภายใต้ธุรกิจโรงแรม ที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณากำหนดสมมติฐานดังกล่าวตามประมาณการของฝ่ายบริหาร เนื่องจากที่ปรึกษาฯ เห็นว่าลูกค้าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะให้บริษัทฯ เช่าห้องกลับเพื่อนำไปบริหาร เนื่องจากนักลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการให้บริษัทฯ เช่ากลับ โดยที่ปรึกษาฯ เห็นว่าแผนการดังกล่าวเป็นไปได้ เนื่องจากผู้ซื้อส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะให้เช่าห้องพักกลับแก่บริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนจากห้องพักดังกล่าว **ทั้งนี้ปัจจุบันมีห้องจำนวนเพียงร้อยละ 8.08% ที่ไม่ได้เช่ากลับ เนื่องจากผู้ซื้อห้องพักมีความตั้งใจเพื่ออยู่อาศัยเอง อย่างไรก็ตามห้องพักดังกล่าวสามารถกลับเข้าร่วมโครงการเช่ากลับในภายหลังได้** ซึ่งการเช่าห้องกลับจะเป็นไปตามแผนการขายของฝ่ายบริหาร และคาดว่าในโครงการที่ 3 จะสามารถเช่ากลับห้องเพื่อบริหารจัดการได้ทั้งหมด

ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ สามารถแบ่งส่วนของโรงแรม แคสเซีย ภูเก็ต ออกเป็น 3 โครงการย่อย ดังนี้

	จำนวนห้องทั้งหมด	จำนวนห้องที่จำหน่ายได้แล้ว*	จำนวนห้องภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ในธุรกิจโรงแรม	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เริ่มดำเนินการให้บริการธุรกิจโรงแรม
โครงการที่ 1 (phase 1)	229	183	207	2557	2558

	จำนวนห้องทั้งหมด	จำนวนห้องที่จำหน่าย ได้แล้ว*	จำนวนห้องภายใต้การบริหารของ บริษัทฯ ในธุรกิจโรงแรม	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เริ่มดำเนินการ ให้บริการธุรกิจ โรงแรม
โครงการที่ 2 (phase 2)	105	45	100	2560**	2561
โครงการที่ 3 (phase 3)	106	-	106	2562	2563

* ไม่รวมถึงห้องที่มีการจองโดยไม่ได้ทำสัญญา

** ชั้นที่1-3 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 และ ชั้นที่ 4-6 จะแล้วเสร็จในปี 2561

7. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 16 สมมติฐานด้านรายได้อื่นๆจากกิจการโรงแรม

ข้อความเดิม

รายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม

		2558A	2559A	2560A	2561F	2562F	2563F	2564F	2565F
รายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	509.09	552.42	531.91	601.64	631.51	733.73	760.44	791.32
- ร้อยละของรายได้จากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	19.58%	18.85%	17.02%	18.48%	18.48%	18.48%	18.48%	18.48%

ที่ปรึกษาฯ ทำการประมาณการรายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม โดยคิดจากสัดส่วนของรายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม เมื่อเทียบกับรายได้จากกิจการโรงแรม (ไม่รวมรายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม) โดยที่ปรึกษาฯ พิจารณา กำหนดให้มีสัดส่วนที่ร้อยละ 18.48 โดยอ้างอิงจากสัดส่วนดังกล่าวในปี 2558 2559 และ 2560

ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ รายได้อื่นๆ มีองค์ประกอบ ดังนี้

		2558A	2559A	2560A
รายได้จากการขายสินค้า	ล้านบาท	161.82	179.01	141.61
รายได้จากสนามกอล์ฟ	ล้านบาท	68.30	81.67	92.26
รายได้จาก Laguna Service	ล้านบาท	278.98	291.74	298.04

ข้อความใหม่

รายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม

		2558A	2559A	2560A	2561F	2562F	2563F	2564F	2565F
รายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	509.09	552.42	531.91	601.64	631.51	733.73	760.44	791.32
- ร้อยละของรายได้จากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	19.58%	18.85%	17.02%	18.48%	18.48%	18.48%	18.48%	18.48%

ที่ปรึกษาฯ ทำการประมาณการรายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรมซึ่งประกอบไปด้วย

1. รายได้จากการขายสินค้า โดยภายในโรงแรมจะมีร้านค้า Gallery Shop ขายสินค้าในลักษณะของตกแต่งบ้าน
2. รายได้จากสนามกอล์ฟ โดยการให้บริการ สนามกอล์ฟ แคดดี้ และรถกอล์ฟ
3. รายได้จาก Laguna Service ซึ่งให้บริการแก่โรงแรมและโครงการต่างๆ ในการบริการซักรีด รวมถึงการบำบัดน้ำเพื่อใช้ในโครงการ

ที่ปรึกษาฯ ทำการประมาณการรายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม โดยคิดจากสัดส่วนของรายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม เมื่อเทียบกับรายได้จากกิจการโรงแรม (ไม่รวมรายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม) เนื่องจากรายได้ดังกล่าว

ส่วนใหญ่นั้นแปรผันตรงกับจำนวนผู้มาใช้บริการของโรงแรม ที่ปรึกษาจึงประมาณการจากสัดส่วนของรายได้อื่นๆ จากกิจการโรงแรม

โดยที่ปรึกษา พิจารณากำหนดให้มีสัดส่วนที่ร้อยละ 18.48 โดยอ้างอิงจากสัดส่วนดังกล่าวเฉลี่ยในปี 2558 2559 และ 2560

ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ รายได้อื่นๆ มีองค์ประกอบ ดังนี้

		2558A	2559A	2560A
รายได้จากการขายสินค้า	ล้านบาท	161.82	179.01	141.61
รายได้จากสนามกอล์ฟ	ล้านบาท	68.30	81.67	92.26
รายได้จาก Laguna Service	ล้านบาท	278.98	291.74	298.04

8. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 17 สมมติฐานด้านรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ข้อความเดิม

3.5.1.2 รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

		2558A	2559A	2560A	2561F	2562F	2563F	2564F	2565F
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	2,348.48	1,305.90	927.25	982.89	1,041.86	1,104.37	1,170.64	1,240.88
- อัตราการเติบโต	ร้อยละ	192.13%	(44.39%)	(28.99%)	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

ที่ปรึกษา ทำการประมาณการรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากการจำหน่ายห้องพักในโรงแรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้น โดยเป็นการพัฒนาในทรัพย์สินที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ให้เติบโตในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของราคาจำหน่ายคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตเฉลี่ยระหว่างปี 2557 2558 และ 2559 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.09 ซึ่งที่ปรึกษา ได้พิจารณาสอบทานกับประมาณการของฝ่ายบริหารพบว่ารายได้โดยรวมระหว่างปี 2561 ถึง 2565 มีมูลค่าที่ใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ไม่ได้ทำการแยกการประมาณการสำหรับรายได้แต่ละส่วนของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เช่น รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องพัก และรายได้จากการขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ เป็นต้น) เนื่องจากรายได้แต่ละประเภทเป็นการขายเหมือนกัน เพียงแต่อาจจะแบ่งตามลักษณะการขาย กล่าวคือ การขายกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ และลูกค้า โดยสาเหตุที่ที่ปรึกษา ประมาณการให้รายได้เติบโตในอัตราร้อยละ 6.09 เนื่องจากการขายห้องพักในโรงแรมมีลักษณะที่คล้ายคลึงกับการขายห้องของคอนโดมิเนียม และสาเหตุที่ที่ปรึกษา พิจารณาใช้อัตราการเติบโตแต่ไม่พิจารณาจากแผนการขายของฝ่ายบริหารเนื่องมาจากลักษณะการรับรู้ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอน ซึ่งหากที่ปรึกษา พิจารณาการใช้ข้อมูลตามแผนการขายของฝ่ายบริหาร ก็อาจกระทบต่อกระแสเงินสดในปีสุดท้าย และกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยขึ้นอยู่กับว่าในปีที่ทำการประมาณการปีสุดท้าย บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้พิจารณาผลรวมของรายได้ที่ที่ปรึกษา ประมาณการระหว่างงวดปี 2561 ถึง 2565 กับแผนการขายและรับโอนของบริษัทฯ พบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อความใหม่**3.5.1.2 รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

		2558A	2559A	2560A	2561F	2562F	2563F	2564F	2565F
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	2,348.48	1,305.90	927.25	982.89	1,041.86	1,104.37	1,170.64	1,240.88
- อัตรากาเรอเติบโต	ร้อยละ	192.13%	(44.39%)	(28.99%)	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

ที่ปรึกษาฯ ทำการประมาณการรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากการจำหน่ายห้องพักในโรงแรม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้น โดยเป็นการพัฒนาในทรัพย์สินที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ให้เติบโตในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตรากาเรอเติบโตของราคาจำหน่ายคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตเฉลี่ยระหว่างปี 2557 2558 และ 2559 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.09 ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาสอบทานกับประมาณการของฝ่ายบริหารพบว่ารายได้โดยรวมระหว่างปี 2561 ถึง 2565 มีมูลค่าที่ใกล้เคียงกัน โดยประมาณการของฝ่ายบริหารระหว่างปี 2561 ถึง 2565 อยู่ที่ประมาณ 5,200 ล้านบาท เทียบกับประมาณการของที่ปรึกษาฯ ที่ 5,540.64 ล้านบาท

9. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 25 สมมติฐานด้านรายจ่ายค่าเช่า**ข้อความเดิม****ค่าเช่า**

		2558A	2559A	2560A	2561F	2562F	2563F	2564F	2565F
ค่าเช่า	ล้านบาท	208.18	245.70	264.25	271.13	283.69	336.09	346.34	358.62
- ร้อยละของรายได้จากห้องพัก	ร้อยละ	14.63%	14.78%	14.72%	14.71%	14.71%	14.71%	14.71%	14.71%

ที่ปรึกษาฯ ทำการประมาณการค่าเช่า โดยคิดจากสัดส่วนของค่าเช่า เมื่อเทียบกับรายได้จากห้องพัก เนื่องจากบริษัทฯ มีการเช่ากลับห้องของโรงแรมที่บริษัทฯ ได้ขายให้แก่ลูกค้า เพื่อนำมาใช้ในการให้เช่าของกิจการโรงแรม โดยที่ปรึกษาฯ พิจารณากำหนดให้มีสัดส่วนที่ร้อยละ 14.71 โดยอ้างอิงจากสัดส่วนดังกล่าวในปี 2558 2559 และ 2560 ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร บริษัทฯ มีการขายกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในห้องพักของโรงแรมทุกแห่ง และมีการเช่ากลับคืนเพื่อนำมาบริหาร

ข้อความใหม่**ค่าเช่า**

		2558A	2559A	2560A	2561F	2562F	2563F	2564F	2565F
ค่าเช่า	ล้านบาท	208.18	245.70	264.25	271.13	283.69	336.09	346.34	358.62
- ร้อยละของรายได้จากห้องพัก	ร้อยละ	14.63%	14.78%	14.72%	14.71%	14.71%	14.71%	14.71%	14.71%

ที่ปรึกษาฯ ทำการประมาณการค่าเช่า โดยคิดจากสัดส่วนของค่าเช่า เมื่อเทียบกับรายได้จากห้องพัก เนื่องจากบริษัทฯ มีการเช่ากลับห้องของโรงแรมที่บริษัทฯ ได้ขายให้แก่ลูกค้า เพื่อนำมาใช้ในการให้เช่าของกิจการโรงแรม โดยที่ปรึกษาฯ พิจารณากำหนดให้มีสัดส่วนที่ร้อยละ 14.71 โดยอ้างอิงจากสัดส่วนดังกล่าวในปี 2558 2559 และ 2560 ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร บริษัทฯ มีการขายกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในห้องพักของโรงแรมทุกแห่ง และมีการเช่ากลับคืนเพื่อนำมาบริหาร โดยค่าเช่าส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากโครงการในจังหวัดภูเก็ต โดยมีค่าเช่าในกรุงเทพมหานคร

เพียงเล็กน้อยจากห้องพักที่ขายไปแล้วในอดีตโดยปัจจุบันไม่มีแผนการในการจำหน่ายห้องเพิ่มเติมเพื่อเข้ากลับสำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร

10. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 32 ข้อ 3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

ข้อความเดิม

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

จากข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น จะสามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	6,196.97
บวก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,009.98
บวก รายการเงินฝากประจำและเงินลงทุนอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	621.59
บวก เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560*	1,418.66
หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	(3,734.46)
หัก ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีฟ้องร้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	(41.02)
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	5,471.73
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว	166,682,701
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	32.83

หมายเหตุ: ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนที่ถือในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) และ Banyan Tree China Pte. Ltd. ตามรายละเอียดในข้อ 3.5.3.4

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 5,471.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 32.83 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,981.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 29.89 บาทต่อหุ้น

ข้อความใหม่

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

จากข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น จะสามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	6,196.97
บวก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,009.98
บวก รายการเงินฝากประจำและเงินลงทุนอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	621.59
บวก เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560*	1,418.66
หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	(3,734.46)

หัก ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดียฟ้องร้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	(41.02)
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	5,471.73
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว	166,682,701
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	32.83

หมายเหตุ: ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนที่ถือในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) และ Banyan Tree China Pte. Ltd. ตามรายละเอียดในข้อ 3.5.3.4

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 5,471.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 32.83 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,981.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 29.89 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ กรณีไม่รวมมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,053.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 24.32 บาทต่อหุ้น

11. แก้ไขข้อความส่วนที่ 3 หน้า 37 ข้อ 3.7 สรุปผลการประเมินมูลค่าและความเหมาะสมต่อราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ **ข้อความเดิม**

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	4,479.78 – 4,879.70	26.88 – 29.28
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	5,105.29 – 5,890.82	30.63 – 35.34
วิธีมูลค่าทางบัญชี	12,401.89	74.40
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	12,892.15	77.35
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	3,401.56 – 10,785.18	20.41 – 64.70
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	26,656.83 – 31,352.11	159.93 – 188.09

ข้อความใหม่

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	4,479.78 – 4,879.70	26.88 – 29.28
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด*	5,105.29 – 5,890.82	30.63 – 35.34
วิธีมูลค่าทางบัญชี	12,401.89	74.40
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	12,892.15	77.35

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	3,401.56 – 10,785.18	20.41 – 64.70
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	26,656.83 – 31,352.11	159.93 – 188.09

*มูลค่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในกรณีไม่รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วมจะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,053.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 24.32 บาทต่อหุ้น

12. แก้ไขข้อความส่วนที่ 4 หน้า 1 ข้อ 3.7 เหตุผลที่ควรตอบรับ และ/หรือ เหตุผลที่ควรปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์
ข้อความเดิม

ปรึกษาฯ ได้พิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 2 มีนาคม 2561 รวมทั้งข้อมูลประกอบอื่นๆ และมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้มีความเหมาะสม โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยวิธีต่างๆ 5 วิธี ได้แก่ ได้แก่ 1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ 2) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด 3) วิธีมูลค่าทางบัญชี 4) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี และ 5) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด โดยมีรายละเอียดตามตารางสรุปมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	4,479.78 – 4,879.70	26.88 – 29.28
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	5,105.29 – 5,890.82	30.63 – 35.34
วิธีมูลค่าทางบัญชี	12,401.89	74.40
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	12,892.15	77.35
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	3,401.56 – 10,785.18	20.41 – 64.70
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	26,656.83 – 31,352.11	159.93 – 188.09

ข้อความใหม่

ปรึกษาฯ ได้พิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 2 มีนาคม 2561 และ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับลงวันที่ 21 มีนาคม 2561 รวมทั้งข้อมูลประกอบอื่นๆ และมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้มีความเหมาะสม โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยวิธีต่างๆ 5 วิธี ได้แก่ ได้แก่ 1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ 2) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด 3) วิธีมูลค่าทางบัญชี 4) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี และ 5) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด โดยมีรายละเอียดตามตารางสรุปมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	4,479.78 – 4,879.70	26.88 – 29.28

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด*	5,105.29 – 5,890.82	30.63 – 35.34
วิธีมูลค่าทางบัญชี	12,401.89	74.40
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	12,892.15	77.35
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	3,401.56 – 10,785.18	20.41 – 64.70
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	26,656.83 – 31,352.11	159.93 – 188.09

*มูลค่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในกรณีไม่รวมเงินลงทุนในบริษัทรวมจะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,053.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 24.32 บาทต่อหุ้น