

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. รายการซื้อที่ดินบริเวณโครงการเสนา พาร์ค เรสซิเดนซ์ รามอินทรา  
ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
2. รายการซื้อที่ดินบริเวณโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน  
ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

ของ



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด

24 มีนาคม 2563

## สารบัญ

หน้า

ข้อมูลสรุป (Executive Summary).....	5
รายการที่ 1 การซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด .....	10
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ .....	10
1.1.1 ลักษณะของรายการ .....	10
1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ .....	10
1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน .....	11
1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์ .....	12
1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	12
1.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ .....	16
1.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท.....	19
1.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	19
1.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	19
1.3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ .....	21
1.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	26
1.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ .....	27
1.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ .....	27
1.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	43
รายการที่ 2 การซื้อที่ดินจากบริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซท จำกัด .....	46
2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ .....	46
2.1.1 ลักษณะของรายการ .....	46
2.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ .....	46
2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน .....	48
2.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์ .....	48
2.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	51

2.1.6	สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ .....	57
<b>2.2</b>	<b>ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท .....</b>	<b>60</b>
<b>2.3</b>	<b>ความสมเหตุสมผลของรายการ.....</b>	<b>60</b>
2.3.1	วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ .....	60
2.3.2	ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ .....	62
2.3.3	เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัท ไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	66
2.3.4	ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ .....	68
<b>2.4</b>	<b>ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ .....</b>	<b>68</b>
<b>2.5</b>	<b>สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....</b>	<b>83</b>
	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	86
	เอกสารแนบ 1 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท	

## คำย่อ

บริษัท	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สินทรัพย์สัญญา	บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด
นางนิตดา	นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ
สิรินทร์ทิพย์	บริษัท สิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด
โกลเด้น วัตเทิล	บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด
กรุงเทพประเมินราคา	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
ที.เอ.	บริษัท ที. เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท แอดไวเซอร์รี พลัส จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

อพ. 020/2563

วันที่ 24 มีนาคม 2563

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น  
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการที่สำคัญ ดังนี้

1. อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สินทรัพย์ธัญญา”) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณ โครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13088 เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือเท่ากับ 17,347 ตารางวา พร้อมทั้ง สิทธิในการใช้การจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นของสินทรัพย์ธัญญา<sup>1</sup> เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว ใน ราคารวม 399,089,419 บาท ประกอบด้วยราคาซื้อที่ดิน 390,307,500 บาท หรือคิดเป็น 22,500 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคา ที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 8,781,919 บาท

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญาเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นส่วนหนึ่งของ ที่ดินตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์ธัญญา ซึ่งบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่า บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัด ความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

2. อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท โกลเด้น วัลท์ เอสซีที จำกัด (“โกลเด้น วัลท์”) ซึ่งตั้งอยู่ภายใน โครงการเสนาแกรนด์ โฮม ถนนบางบัวทอง - บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เพื่อพัฒนา

<sup>1</sup> ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 378 เลขที่ 1797 และเลขที่ 11410 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือเท่ากับ 18,013.78 ตารางวา ในราคารวม 450,344,500 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ที่ดินโฉนดเลขที่ 5073 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือ 14,595.48 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 364,887,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือ 2,774.50 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 69,362,500 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.80 ไร่ หรือ 643.80 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 16,095,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

ไกลเดิน วัตเทิ้ล มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัท โดยเป็นบริษัทที่ถูกถือหุ้นทั้งหมดโดยนางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ (“นางนิตดา”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นปัจจุบันของบริษัท ศิรินครทิวทัศน์การเคหะ จำกัด (“ศิรินครทิวทัศน์”) การซื้อที่ดินจากไกลเดิน วัตเทิ้ล เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลง ระหว่าง บริษัท กับ ศิรินครทิวทัศน์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549<sup>2</sup> เนื่องจากเดิม ศิรินครทิวทัศน์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท ทนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของศิรินครทิวทัศน์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิระดิรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสต์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ซึ่งบันทึกข้อตกลงดังกล่าวทำขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิของศิรินครทิวทัศน์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย และไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่ศิรินครทิวทัศน์ถือครองอยู่ โดยให้เสนอขายบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)<sup>3</sup> ต่อมา ไกลเดิน วัตเทิ้ล ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 5073 เลขที่ 54690 และเลขที่ 56997 จากนางนิตดา อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินครทิวทัศน์ โดยไกลเดิน วัตเทิ้ล ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ ศิรินครทิวทัศน์ด้วยเช่นกัน

ดังนั้น การทำรายการตามข้อ 1 และ 2 ข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาตามข้อ 1 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และรายการซื้อที่ดินจากไกลเดิน วัตเทิ้ล ตามข้อ 2 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.52 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและ

<sup>2</sup> พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของบันทึกข้อตกลง ระหว่าง บริษัท กับ ศิรินครทิวทัศน์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 ได้ในข้อ 2.1.6 (1) ของรายงานฉบับนี้

<sup>3</sup> บริษัทได้เปิดเผยมาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่างๆ ที่ถือครองที่ดินที่อาจประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันกับบริษัทในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ซึ่งกำหนดให้การขายที่ดินที่ศิรินครทิวทัศน์ถือครองตามบันทึกข้อตกลงนั้น ต้องขายให้กับบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว

บริษัทย่อย ซึ่งแต่ละรายการมีขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ การทำรายการตามข้อ 1 และ 2 ดังกล่าว เมื่อพิจารณาขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) มีขนาดรายการสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ตามข้อ 1 มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.64 และรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล ตามข้อ 2 มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.98 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.63 ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนด ตามประกาศการ ได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ในการทำหน้าที่ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อ (1) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทจดทะเบียน (2) ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ (3) ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่กับการเข้าทำรายการ พร้อมเหตุผลประกอบการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไป เช่น มติคณะกรรมการบริษัท และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานของผู้สอบบัญชี งบการเงิน ประเมินการทางการเงินและสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ข้อมูลการวิเคราะห์และคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่มีความเป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับแล้ว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์

ของข้อมูลดังกล่าว นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้น ในขณะที่การศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท และการทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ ซึ่งปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ดังนี้



### ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการที่สำคัญ ดังนี้

1. การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่บริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือเท่ากับ 17,347 ตารางวา พร้อมสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในราคารวม 399,089,419 บาท ประกอบด้วยราคาซื้อที่ดิน 390,307,500 บาท หรือคิดเป็น 22,500 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 8,781,919 บาท

2. การซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์ โฮม ถนนบางบัวทอง - บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือเท่ากับ 18,013.78 ตารางวา ในราคารวม 450,344,500 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์สัญญา ซึ่งบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่า บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้

นอกจากนี้ แม้ว่า โกลเด้น วัตเทิล มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัท แต่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องของนางนิตดา ซึ่งนางนิตดาเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดในโกลเด้น วัตเทิล และเป็นผู้ถือหุ้นของสิรินทรัพย์ การซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล เข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัทกับ สิรินทรัพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549<sup>4</sup> เนื่องจากเดิม สิรินทรัพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของสิรินทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรุณกั กิรติวรานนท์ (มารดาของนางสาวเกศรา ธัญลักษณ์ภาคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสต์โฮลดิ้ง ลิมิเตด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกศรา ธัญลักษณ์ภาคย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ซึ่งบันทึกข้อตกลงดังกล่าวทำขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิของสิรินทรัพย์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย และไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่สิรินทรัพย์ถือครองอยู่ โดยให้เสนอขายบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อมา โกลเด้น วัตเทิล ได้รับโอนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 5073 เลขที่ 54690 และเลขที่ 56997 จากนางนิตดา อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทรัพย์ โดยโกลเด้น วัตเทิล ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของ บริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สิรินทรัพย์ด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ รายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.52 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่

<sup>4</sup> พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของบันทึกข้อตกลง ระหว่าง บริษัท กับ สิรินทรัพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 ได้ในข้อ 2.1.6 (1) ของรายงานฉบับนี้

มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งแต่ละรายการมีขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวนจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนั้นบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียปรากฏในข้อ 1.1.2 และ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.64 และรายการซื้อที่ดินจากโฉนดที่ดิน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.98 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.63 ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนด ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

**การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา** ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยบริษัทได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของที่ดินในทำเลที่ตั้งบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ซึ่งเป็นทำเลที่ดี และปัจจุบันประกอบด้วยโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน ที่เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ในระดับราคาค่อนข้างสูง ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า บริษัทจึงเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ด้วยการพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ในขนาดบ้านที่เล็กกว่าและระดับราคาที่ถูกลงกว่าบ้านในสองโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคาในทำเลเดียวกันมากขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น ทำให้ลูกค้าบางกลุ่มมีความสามารถในการกู้เงินน้อยลงกว่าเดิม หรือสามารถกู้เงินได้ในวงเงินที่ลดลง ซึ่งการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกที่เพิ่มขึ้นให้แก่กลุ่มลูกค้าดังกล่าว และยังทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าและความสามารถในการซื้อบ้านของลูกค้าที่หลากหลายได้มากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มขึ้นและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างมากขึ้น

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ช่วยให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมากและมีแนวโน้มชะลอตัวลง บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่

ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ามากขึ้นและต้นทุนต่อหน่วยลดลง ช่วยให้โครงการมีผลตอบแทนที่ดีขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาหนี้ บริษัทได้รับเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่ดี โดยค่าที่ดินที่บริษัทต้องชำระให้แก่สินทรัพย์สัญญา ครบทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์นั้น ในส่วนของค่าที่ดินร้อยละ 50 กำหนดให้บริษัทชำระเป็นตัวสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท อายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น ภายใต้การเจรจาต่อรองซึ่งมีเงื่อนไขของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นธรรมและไม่ได้ทำให้ผลตอบแทนของโครงการดังกล่าวต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในระดับเดียวกันของบริษัท นอกจากนี้ การทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรที่สูงขึ้นให้แก่บริษัทในอนาคต ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถที่จะรับรู้เป็นรายได้ได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

หากพิจารณาราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา ในมูลค่ารวม 390,307,500 บาท หรือเท่ากับ 22,500 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 23,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.85 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 290.50 ล้านบาท และ 277.87 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 44.55 ต่อปี และร้อยละ 35.16 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.31 และร้อยละ 4.61 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับ สินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากโฉนดที่ดิน วัชเท็ด ซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยบริษัทได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของที่ดินในทำเลที่ตั้งบริเวณโครงการเสนา

แกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน ซึ่งเป็นทำเลที่ดี และประสบความสำเร็จในการดำเนินโครงการมาแล้ว 5 โครงการ ประกอบด้วยโครงการเก่า 4 โครงการ (เฟส 1-4) และโครงการเฟส 5 ซึ่งปัจจุบันกำลังดำเนินการอยู่ โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในระดับราคาค่อนข้างสูง และได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า บริษัทจึงเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ด้วยการพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ในขนาดบ้านที่เล็กกว่าและระดับราคาที่ถูกกว่าบ้านในโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคาในทำเลเดียวกันมากขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น และทำให้ลูกค้าบางกลุ่มมีความสามารถในการกู้เงินน้อยลงกว่าเดิม หรือสามารถกู้เงินได้ในวงเงินที่ลดลง ซึ่งการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกที่เพิ่มขึ้นให้แก่กลุ่มลูกค้าดังกล่าว และยังทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าและความสามารถในการซื้อบ้านของลูกค้าที่หลากหลายได้มากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มขึ้นและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างมากขึ้น

การซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล ในครั้งนี้ ช่วยให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมากและมีแนวโน้มชะลอตัวลง บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ามากขึ้นและต้นทุนต่อหน่วยลดลง ช่วยให้โครงการมีผลตอบแทนที่ดีขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล นั้น บริษัทได้รับเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่ดี โดยค่าที่ดินที่บริษัทต้องชำระให้แก่ โกลเด้น วัตเทิล ครบทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์นั้น ในส่วนของค่าที่ดินร้อยละ 70 กำหนดให้บริษัทชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตั๋วสัญญาใช้เงินจากบริษัท อายุ 1 ปี ที่ไม่มีดอกเบี้ยใดๆ เป็นผลมาจากการเจรจาต่อรองกับผู้ขาย ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้นและประหยัดดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินลงได้

นอกจากนี้ การทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรที่สูงขึ้นให้แก่บริษัทในอนาคต ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนการลงทุนได้

หากพิจารณาราคาซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือเท่ากับ 18,013.78 ตารางวา ในมูลค่ารวม 450,344,500 ล้านบาท หรือเท่ากับ 25,000 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 25,500 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจาก โกลเด้น วัตเทิล เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.31 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 236.96 ล้านบาท และ 223.86 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 42.59 ต่อปี และร้อยละ 31.83 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.31 และร้อยละ 4.61 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทที่มีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับ โกลเด้น วัตเทิล ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธ การเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

**รายการที่ 1 การซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด**

**1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ**

**1.1.1 ลักษณะของรายการ**

บริษัทประสงค์จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา ซึ่งตั้งอยู่บริเวณ โครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือเท่ากับ 17,347 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในราคารวม 399,089,419 บาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดินพร้อมภาระจำยอมจำนวน 390,307,500 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 22,500 บาท และดอกเบี้ยที่บริษัทต้องชำระตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกเพื่อชำระค่าที่ดินดังกล่าวจำนวน 8,781,919 บาท

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญาเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามทีระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์ธัญญา ซึ่งบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่า บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้

**1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ**

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	=	399.09 ล้านบาท
NTA <sup>1/</sup> ของบริษัทและบริษัทย่อย		5,987.69 ล้านบาท

หมายเหตุ<sup>1/</sup> NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย <sup>1/</sup> * 100%	=	399.09 * 100%
	สินทรัพย์รวมของบริษัท <sup>2/</sup>		15,098.14

หมายเหตุ<sup>1/</sup> มูลค่าที่จ่ายคำนวณโดยรวมราคาซื้อที่ดินจำนวน 390.31 ล้านบาท และดอกเบี้ยตัวสัญญาใช้เงินที่ต้องจ่ายให้กับสินทรัพย์ธัญญา จำนวน 8.78 ล้านบาท

<sup>2/</sup> สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา

ประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ภักษ์ภักษ์ ซึ่ง ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2562 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 209,765,722 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 14.73 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.64 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 5.63 ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนด ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มีได้มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีส่วนได้เสียและไม่มีส่วนได้เสียในการพิจารณาการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ภักษ์ภักษ์ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา

### 1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะชำระค่าซื้อที่ดินให้แก่สินทรัพย์สัญญา ในราคารวม 399,089,419 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในบริษัท และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
1. ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13088 เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดิน ที่ดินตั้งอยู่ที่ แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	สินทรัพย์สัญญา	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 399,089,419 บาท แบ่งเป็นมูลค่าที่ดินจำนวน 390,307,500 บาท และดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามค้ำสัญญาใช้เงินจำนวน 8,781,919 บาท มีรายละเอียดดังนี้ 1) บริษัทจะวางมัดจำ 20% ของราคาซื้อขายเท่ากับ 78,061,500 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 80% หรือ 312,246,000 บาท บริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน** โดยมีรายละเอียดดังนี้ ส่วนที่ 1 ชำระ 30% ของราคาซื้อขาย หรือ 117,092,250 บาท โดยชำระเป็น แคชเชียร์เช็ค	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา และเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. คือ 1. บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“กรุงเทพประเมินราคา”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 22,500 บาทต่อตารางวา (รวมค่าปรับถมที่ดิน) หรือ มีมูลค่ารวมเท่ากับ 390,307,500 บาท 2. บริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์คอร์โปเรชั่น จำกัด (“ที.เอ.”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 23,500 บาทต่อตารางวา (รวม

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
		ส่วนที่ 2 ชำระ 50% ของราคาซื้อขาย หรือ 195,153,750 บาท โดยชำระเป็นตัวสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท ส่งจ่ายสินทรัพย์สัญญา กำหนดระยะเวลาชำระเงินอายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมชำระดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี อีกจำนวน 8,781,919 บาท โดยชำระเป็น แคลเชียร์เช็ครายไตรมาสจนครบกำหนดตามอายุตัวสัญญาใช้เงิน	ค่าปรับถมที่ดิน) หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 407,654,500 บาท ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้ง 2 รายเท่ากับ 23,000 บาท ต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 398,981,000 บาท

หมายเหตุ : \* บริษัทจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 2 เดือน นับจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2563 ให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว

\*\* บริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

#### 1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

##### - คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท

ผู้ขาย : บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด (“สินทรัพย์สัญญา”)

##### - ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์สัญญา เป็นบริษัทเครือญาติของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการ (ดำรงตำแหน่ง กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท) และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยมีนางปริญญญา ศรีธนนท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 99.60 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของสินทรัพย์สัญญา (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์สัญญา เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยเป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และมีการทำบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท และ สินทรัพย์สัญญา ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2551 เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันไว้

#### 1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าวข้างต้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินตั้งอยู่ซอยไม่มีชื่อ บริเวณด้านหลังโครงการ เซนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

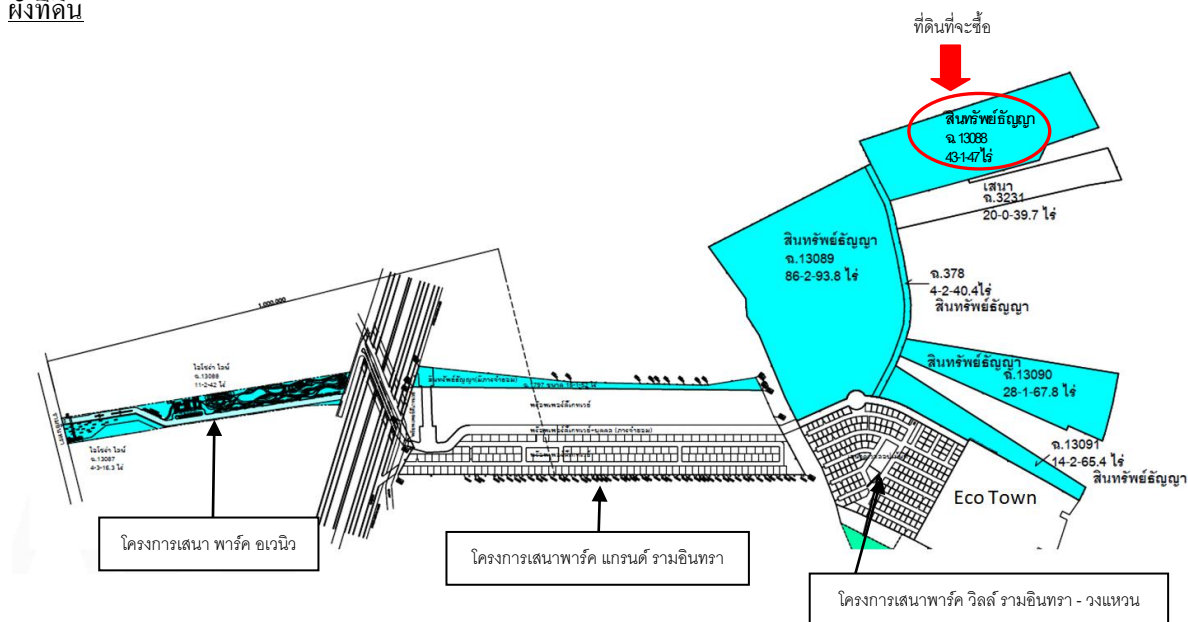


โฉนดที่ดินเลขที่	13088												
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง ขนาดเนื้อที่ดิน 17,347 ตารางวา												
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา มีลักษณะรูปแปลงคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้าน มีหน้ากว้างติดซอยไม่มีชื่อ (ส่วนบุคคล) ทางทิศใต้ กว้างประมาณ 144.00 เมตร ทางทิศเหนือกว้างประมาณ 132.00 เมตร ทางทิศตะวันออกกว้างประมาณ 492.00 เมตร และทิศตะวันตกกว้างประมาณ 472.00 เมตร สภาพที่ดินเป็นพื้นที่ราบ ระดับพื้นผิวดินไม่มีปรับปรุงสภาพหน้าดิน โดยมีต้นไม้ขึ้นรก มีวัชพืชปกคลุมทั้งบริเวณ และมีแอ่งน้ำภายในที่ดิน ปัจจุบันทรัพย์สินส่วนใหญ่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ใดๆ บนที่ดิน												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สินทรัพย์สัญญา												
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินติดจำนองเป็นประกันกับบุคคลรวมจำนวน 5 รายประกอบด้วย <table border="1" data-bbox="571 840 1396 1153"> <thead> <tr> <th>รายชื่อ</th> <th>ความสัมพันธ์</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. นายสมบูรณ์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์</td> <td>พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์</td> </tr> <tr> <td>2. นายจิตรี รัชฎ์ลักษณะภาคย์</td> <td>พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์</td> </tr> <tr> <td>3. นายลีเม้ง แซ่หลือ</td> <td>ไม่มีความสัมพันธ์</td> </tr> <tr> <td>4. นายเอกทวี รัชฎ์ลักษณะภาคย์</td> <td>พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์</td> </tr> <tr> <td>5. นายปารเมศ รัชฎ์ลักษณะภาคย์</td> <td>หลานชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์</td> </tr> </tbody> </table>	รายชื่อ	ความสัมพันธ์	1. นายสมบูรณ์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์	พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์	2. นายจิตรี รัชฎ์ลักษณะภาคย์	พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์	3. นายลีเม้ง แซ่หลือ	ไม่มีความสัมพันธ์	4. นายเอกทวี รัชฎ์ลักษณะภาคย์	พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์	5. นายปารเมศ รัชฎ์ลักษณะภาคย์	หลานชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์
รายชื่อ	ความสัมพันธ์												
1. นายสมบูรณ์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์	พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์												
2. นายจิตรี รัชฎ์ลักษณะภาคย์	พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์												
3. นายลีเม้ง แซ่หลือ	ไม่มีความสัมพันธ์												
4. นายเอกทวี รัชฎ์ลักษณะภาคย์	พี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์												
5. นายปารเมศ รัชฎ์ลักษณะภาคย์	หลานชายนายธีรวัฒน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์												
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.	1. กรุงเทพประเมินราคา ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 2. ที.เอ. ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563												
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางส่วนบุคคล												
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ												
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ที่ดินว่างเปล่า โฉนดที่ดินเลขที่ 13088 จำนวน 1 แปลง ขนาดเนื้อที่ดิน 17,347 ตารางวา												
สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรุงเทพประเมินราคา 1. กรุงเทพประเมินราคาทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และพบว่าไม่มีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่ โดยกรุงเทพประเมินราคาเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะ												

	<p>ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้</p> <p>2. กรุงเทพมหานครประเมินราคาประเมินว่ามูลค่าทรัพย์สินเป็นมูลค่าภายใต้เงื่อนไขที่ทรัพย์สินได้รับการจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อเข้า-ออกสู่สาธารณประโยชน์ได้เท่านั้น</p> <p>3. ณ วันที่สำรวจ โฉนดที่ดินเลขที่ 378 ได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้กับทรัพย์สินแล้ว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 11410, 6389* และ 1797 ยังไม่ได้จดทะเบียนขอมให้กับทรัพย์สิน</p> <p>3. กรุงเทพมหานครประเมินราคา ประเมินมูลค่าเพิ่มเติมในกรณีที่ดินมีการพัฒนาปรับถมดินพื้นที่โครงการทั้งหมดระดับความสูงประมาณ 2.50 เมตร</p> <p><u>หมายเหตุ</u> : * โฉนดที่ดินเลขที่ 6389 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท</p> <p><u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ ที.เอ.</u></p> <p>1. ในการสำรวจและประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที.เอ. ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการ จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้</p> <p>2. ที.เอ. ประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้เงื่อนไขทรัพย์สินมีทางเข้า-ออกตามกฎหมายที่มีการจดทะเบียนเชื่อมกับถนนสาธารณะประโยชน์โดยไม่มีปัญหา เป็นเฟสต่อเนื่องกับโครงการเสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา</p> <p>3. ที.เอ. ประเมินมูลค่าเพิ่มเติมในกรณีที่ดินมีการพัฒนาปรับถมดินพื้นที่โครงการทั้งหมดระดับความสูงประมาณ 2.50 เมตร</p>
<p>สาธารณูปโภคใกล้เคียง</p>	<p>ไม่มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน</p>
<p>ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>	<p><u>ผังเมือง</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณ ข. 3-25) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร</p> <p><u>การเวนคืน</u></p> <p>ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใดๆ</p>
<p>โครงการพัฒนาของรัฐ</p>	<p>โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (สายแคราย-มีนบุรี)</p>

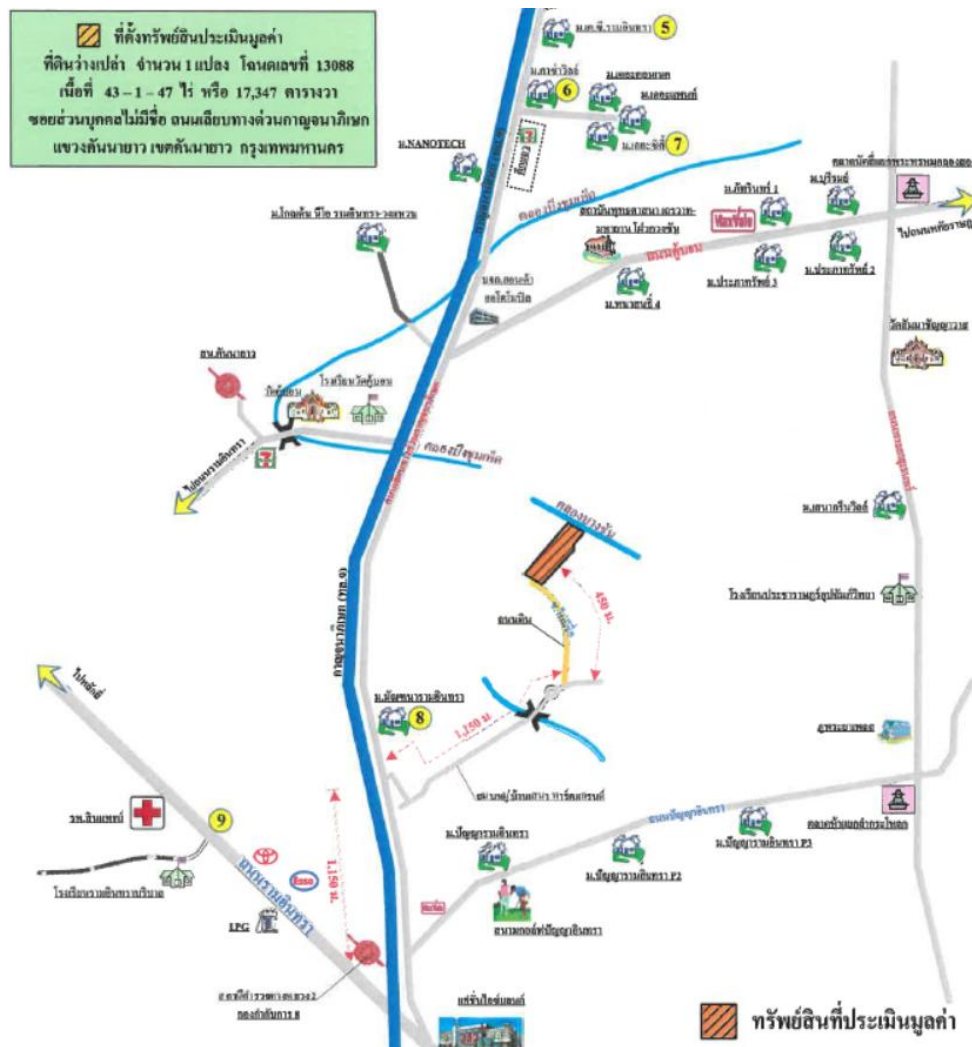
<p>วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้</p>	<p>1. กรุงเทพประเมินราคา ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ</p> <p>2. ที.เอ. ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ</p>																			
<p>ราคาประเมินที่ดินของราชการ</p>	<p>กรุงเทพประเมินราคา ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินของทางราชการซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินทางราชการเท่ากับ ตารางวาละ 3,400 บาท หรือเท่ากับ 58,979,800 บาท</p>																			
<p>ราคาประเมินทรัพย์สิน</p>	<p>ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 17,347 ตารางวา</p> <table border="1" data-bbox="571 862 1390 1176"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">กรุงเทพประเมินราคา</th> <th colspan="2">ที.เอ.</th> </tr> <tr> <th>ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)</th> <th>ราคาประเมินรวม (บาท)</th> <th>ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)</th> <th>ราคาประเมินรวม (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>กรณีที่ 1 มูลค่าตามสภาพปัจจุบัน</td> <td>20,000</td> <td>346,940,000</td> <td>21,000.00</td> <td>364,287,000</td> </tr> <tr> <td>กรณีที่ 2 มูลค่าหลังปรับลดพื้นที่</td> <td>22,500</td> <td>390,307,500</td> <td>23,500.00</td> <td>407,654,500</td> </tr> </tbody> </table>		กรุงเทพประเมินราคา		ที.เอ.		ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	ราคาประเมินรวม (บาท)	ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	ราคาประเมินรวม (บาท)	กรณีที่ 1 มูลค่าตามสภาพปัจจุบัน	20,000	346,940,000	21,000.00	364,287,000	กรณีที่ 2 มูลค่าหลังปรับลดพื้นที่	22,500	390,307,500	23,500.00	407,654,500
	กรุงเทพประเมินราคา		ที.เอ.																	
	ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	ราคาประเมินรวม (บาท)	ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	ราคาประเมินรวม (บาท)																
กรณีที่ 1 มูลค่าตามสภาพปัจจุบัน	20,000	346,940,000	21,000.00	364,287,000																
กรณีที่ 2 มูลค่าหลังปรับลดพื้นที่	22,500	390,307,500	23,500.00	407,654,500																

**ผังที่ดิน**



ที่มา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ภาพที่ดินโดยสังเขป)

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

(1) บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับ บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สินทรัพย์ธัญญา”)

วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 1 ตุลาคม 2551
ข้อมูลของสินทรัพย์ธัญญา	
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น นางปริญญฐา ศรีชนนันท์ ร้อยละ 99.5996 นายปารเมศ รัชฎักษณ์ภักย์ ร้อยละ 0.4000 นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ ร้อยละ 0.0004 กรรมการ นางปริญญฐา ศรีชนนันท์
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 (ข้อมูลจาก <a href="http://corpus.bol.co.th">http://corpus.bol.co.th</a> )	: ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น นางปริญญฐา ศรีชนนันท์ ร้อยละ 99.5996 นายปารเมศ รัชฎักษณ์ภักย์ ร้อยละ 0.4000

<p>นายนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ ร้อยละ 0.0004  <b>กรรมกร</b>          นางปริญญญา ศรีธนนท์</p>																																																												
ลักษณะธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์																																																											
โครงการในอดีต/ปัจจุบัน	: สินทรัพย์ชัยญาเป็นเจ้าของที่ดินในโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1 - 4																																																											
มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	: มีสาระสำคัญดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สินทรัพย์ชัยญาจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะโดยสินทรัพย์ชัยญาเองหรือในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สินทรัพย์ชัยญาได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน</li> <li>2. สินทรัพย์ชัยญารับรองว่าสินทรัพย์ชัยญาไม่มีที่ดินอื่นใดอีกนอกเหนือจากที่ดินที่ระบุไว้ดังนี้</li> </ol> <table border="1" data-bbox="619 801 1398 1238"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">โฉนดที่ดิน</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.วา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">ค.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>378*</td> <td>1986</td> <td>135</td> <td>231</td> <td>0</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1797</td> <td>3120</td> <td>22</td> <td>18</td> <td>2</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>127806</td> <td>36</td> <td>1979</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>127807</td> <td>37</td> <td>1980</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>127808</td> <td>38</td> <td>1981</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td><b>251</b></td> <td><b>1</b></td> <td><b>14</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ : * โฉนดที่ดินเลขที่ 13088 เนื้อที่ 43-1-47 ไร่ ที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ 378</p>	ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตร.วา	ค.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ							1	378*	1986	135	231	0	98	2	1797	3120	22	18	2	16	3	127806	36	1979	0	2	0	4	127807	37	1980	0	2	0	5	127808	38	1981	0	2	0	<b>รวม</b>				<b>251</b>	<b>1</b>	<b>14</b>
ลำดับ	โฉนดที่ดิน					เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่																																																				
		ไร่	งาน	ตร.วา																																																								
ค.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ																																																												
1	378*	1986	135	231	0	98																																																						
2	1797	3120	22	18	2	16																																																						
3	127806	36	1979	0	2	0																																																						
4	127807	37	1980	0	2	0																																																						
5	127808	38	1981	0	2	0																																																						
<b>รวม</b>				<b>251</b>	<b>1</b>	<b>14</b>																																																						

(2) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และ สินทรัพย์ชัยญา

คู่สัญญา	: บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท สินทรัพย์ชัยญา จำกัด (“ผู้จะขาย”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	: สัญญานี้มีผลใช้บังคับเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ ได้มีมติอนุมัติให้ซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้แล้ว
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	: ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 13088 ตำบลคันทนาขาว อำเภอกันตนา จังหวัดกรุงเทพฯ รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด 43 ไร่ 1 งาน 47 ตารางวา หรือ 17,347 ตารางวา พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 378 โฉนดที่ดินเลขที่ 1797 และโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 ตำบลคันทนาขาว อำเภอกันตนา จังหวัดกรุงเทพฯ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
ราคาซื้อขาย	: ราคาที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 399,089,419 บาท หากปรากฏในภายหลังจำนวนเนื้อที่ดินตามจริงมีจำนวนมากหรือน้อยกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่ซื้อขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวาละ 22,500 บาท และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินดังกล่าวข้างต้น

<p>การชำระราคา</p>	<p>: ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ชำระเงินร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย เท่ากับ 78,061,500 บาท ชำระเป็นแคชเชียร์เช็คในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย</li> <li>2) ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือร้อยละ 80 เป็นจำนวน 312,246,000 บาท ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้จะซื้อ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนที่ 1 ชำระร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 117,092,250 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค</li> <li>- ส่วนที่ 2 ชำระร้อยละ 50 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 195,153,750 บาท โดยชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอาวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตั๋วสัญญาใช้เงินจากบริษัท สั่งจ่ายสินทรัพย์สัญญา มีกำหนดระยะเวลาชำระเงิน อายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมชำระดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี อีกจำนวน 8,781,919 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ครายไตรมาสจนครบกำหนดอายุตั๋วสัญญาใช้เงิน</li> </ul> </li> </ol> <p>โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</p>
<p>หน้าที่ของผู้ขาย</p>	<p>: - ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระติดพันให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ผู้ซื้อวางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</p> <p>- ผู้จะขายตกลงปลอดจำนองที่ดินที่ซื้อขายจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ</p> <p>- ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อแจ้งเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่นได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน</p> <p>- ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการถมที่ดินที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่วางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</p> <p>- ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 378 เลขที่ดิน 1986 โฉนดที่ดินเลขที่ 1797 เลขที่ดิน 3120 และโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 เลขที่ดิน 102 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลถนนยาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร ให้แก่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว</p>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย และการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ค่าธรรมเนียมโอน ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะชำระคนละครึ่ง</li> <li>2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ</li> <li>3) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ</li> <li>4) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอม ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ</li> </ol>
<p>การผิดสัญญา</p>	<p>: หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามจำนวนและภายในกำหนดเวลา หรือปฏิบัติผิดข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินใดๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด โดยผู้จะ</p>

	<p>ขายจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ซื้อชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง โดยกำหนดระยะเวลาให้ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างน้อย 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดระยะเวลานั้นปรากฏว่า ผู้ซื้อไม่ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง ผู้ขายจึงจะบอกเลิกสัญญาและริบเงินใดๆ ที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดได้ ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ขายในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นๆ</p> <p>กรณีที่ผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อได้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้ขายคืนเงินใดๆ ที่ได้รับชำระไว้ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อจนถึงวันที่ชำระเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นๆ</p>
--	---

## 1.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

รายละเอียดข้อมูลโดยสรุปของบริษัทพิจารณาได้จากเอกสารแนบ 1

## 1.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ

### 1.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณ โครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก (เชื่อมตรงจากถนนรามอินทรา กม.9) แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ 10230 ซึ่งโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา เป็นโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัท ปัจจุบันประกอบด้วยโครงการบ้านหมู่บ้านจัดสรรแนวราบ 2 โครงการ ภายใต้แนวคิดชีวิตยุคใหม่ไม่ห่างไกลธรรมชาติ ที่ผสานเป็นหนึ่งเดียวกับโลกสีเขียว ด้วย Green Smart Design และภายใต้แนวคิด Sena Solar House ที่บ้านทุกหลังเปลี่ยนพลังงานแสงอาทิตย์ให้เป็นพลังงานไฟฟ้าเพื่อใช้ภายในบ้าน ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 174 หลัง ในระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งอยู่ด้านหน้าสุดของโครงการ และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 218 หลัง ในระดับราคา 6.5 - 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งอยู่ด้านในถัดจากโครงการหมู่บ้านเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา ซึ่งทั้งสองโครงการปัจจุบันสร้างเสร็จและขายแล้วบางส่วน และมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว

จากความสำเร็จของการดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองโครงการในทำเลที่ตั้งดังกล่าว ประกอบกับในปี 2563 บริษัทมีแผนการดำเนินงานเพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการในแนวราบมากขึ้น บริษัทจึงพิจารณาที่จะพัฒนาโครงการใหม่ ในทำเลที่ต่อเนื่องจากสองโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งบริษัทมีโอกาสและศักยภาพในการจัดหาที่ดินแปลงใหญ่ในทำเลเดียวกันนี้ได้ โดยเห็นถึงโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการบ้านเพื่ออยู่อาศัยในระดับราคาประมาณ 3 - 6 ล้านบาท ซึ่งจากฐานข้อมูลลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน พบว่ามีลูกค้าจำนวนมากที่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ไม่สูงนัก และไม่สามารถซื้อบ้านในระดับราคาขายของทั้งสองโครงการของบริษัทดังกล่าวข้างต้นได้ เนื่องจากราคาสูงเกินกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าดังกล่าว ประกอบกับในปัจจุบันสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น ทำให้ลูกค้าบางกลุ่มมีความสามารถในการกู้เงินน้อยลงกว่าเดิม บริษัทจึงมีแผนที่จะพัฒนาโครงการใหม่ซึ่งเป็นโครงการในแนวราบประเภททาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ที่มีขนาดของบ้านเล็กกลง และมีราคาขายถูกลง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมี

สินค้าให้ลูกค้าพิจารณาในหลายระดับราคาในทำเลเดียวกัน และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่างๆ ได้ครอบคลุมมากขึ้น อีกทั้งทำให้ลูกค้ามีทางเลือกในการตัดสินใจซื้อบ้านในระดับราคาที่สอดคล้องกับรายได้ได้ง่ายขึ้น

นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะซื้อเป็นย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านจัดสรร ที่คาดว่าจะได้รับความสนใจจากผู้บริโภคเป็นอย่างดี โดยที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้แหล่งงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อาทิ ศูนย์การค้า สถานศึกษา โรงพยาบาล สวนสนุก และสนามกอล์ฟ เป็นต้น อีกทั้งในอนาคตจะได้รับความสะดวกมากขึ้นจากการเดินทางที่ใกล้รถไฟฟ้าสีชมพู สถานี 24 รามอินทรา 83 และถนนสาย จ2 ซึ่งเป็นถนนตัดใหม่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ที่เชื่อมระหว่างถนนรามอินทราและถนนนิมิตรใหม่

ตัวอย่างแบบบ้าน โครงการใหม่บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้



บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องและตั้งอยู่บริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา โดยจะทำให้บริษัทสามารถบริหารโครงการได้ง่าย และสะดวกมากขึ้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารและจัดการโครงการโดยรวม และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยสร้างอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น จากการมีโครงการขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นในทำเลเดียวกัน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าสร้างและเคลื่อนย้ายบ้านพักคนงาน ค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักร เป็นต้น ซึ่งทำให้บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง รวมทั้งการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจะทำให้การลงทุนของบริษัทในการสร้างถนน สวนสาธารณะด้านหน้าโครงการมีความคุ้มค่ามากขึ้น และช่วยลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการจากการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วมกันของทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง ค่าดูแลสวนสาธารณะ เป็นต้น การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนงานที่วางไว้และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมาก และมีแนวโน้มชะลอตัวลง ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยงภายใต้หลักความระมัดระวัง ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด นอกจากนี้ บริษัทจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อันจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น

บริษัทจะเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,437 ตารางวา พร้อมภาระจ่ายออมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในมูลค่ารวม 399,089,419 บาท แบ่งเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดินพร้อมภาระจ่ายออมจำนวน 390,307,500.00 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 22,500 บาท และดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้เพื่อชำระค่าที่ดินดังกล่าวจำนวน 8,781,919 บาท ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 23,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ประมาณ



ร้อยละ 2.17 นอกจากนี้ การซื้อทรัพย์สินจากสินทรัพย์สัญญา บริษัทได้รับเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีที่สามารถออกตัวสัญญา ใช้เงิน อายุ 1 ปี เพื่อชำระค่าซื้อที่ดินบางส่วนได้ ทำให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยของตัวสัญญาใช้เงินที่เท่ากับร้อยละ 4.50 ต่อปี เป็นอัตราที่เหมาะสม และต่ำกว่าต้นทุนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่บริษัทได้รับในปัจจุบัน

### 1.3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ

#### 1) ข้อดีของการทำรายการ

##### 1.1) มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น การจัดหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนในการพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก ซึ่งในสภาวะปัจจุบันราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นมาก และการรวบรวมที่ดินให้ต่อเนื่องเป็นแปลงใหญ่ทำได้ยากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง ทำให้บริษัทจำเป็นต้องเพิ่มความระมัดระวังในการจัดซื้อที่ดิน และมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลนั้นด้วย รวมทั้งต้องพัฒนาโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่า (land bank) เพิ่มขึ้น เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยบริษัทจะได้ที่ดินในบริเวณเดียวกับที่ตั้งโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบันทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก (เชื่อมตรงจากถนนรามอินทรา กม.9) แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ 10230 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา ซึ่งเป็นขนาดที่ดินที่เหมาะสมเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นพัฒนาโครงการกลุ่ม Real Demand โดยมีแผนรองรับที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าว เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ซึ่งมีจำนวนบ้านตามแผนงานรวมประมาณ 300 หลัง แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด บนที่ดินขนาดประมาณ 30-39 ตารางวา จำนวนรวม 293 หลัง และบ้านเดี่ยวบนที่ดินขนาดประมาณ 58 ตารางวา จำนวน 7 หลัง พร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการ เช่น สวนสาธารณะ สวนหย่อม และคลับเฮ้าส์ เป็นต้น โดยคาดว่าจะพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่องในระยะเวลาประมาณ 3 ปี ข้างหน้า

##### 1.2) ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีความเหมาะสม

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่บริเวณย่านรามอินทรา กม.9 ซึ่งเป็นทำเลที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้แหล่งงาน และแหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย โดยที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้ถนนเลียบทางด่วนกาญจนาภิเษก สามารถเชื่อมต่อกับถนนรามอินทรา ช่วงบริเวณ กม.9 ได้โดยสะดวกด้วยทางลัด “เสนาพาร์ค อเวนิว” ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวกว่า 10 ไร่ ภายใต้การดูแลของบริษัท สามารถผ่านเข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง อีกทั้งตั้งอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น โรงเรียนเทคโนโลยีคูลิต โรงเรียนวัดคูบอน โรงเรียนประชาราษฎร์ โรงเรียนสาธิตพัฒนา โรงเรียนบดินทร์เดชา สิงห์ สิงหเสนี 2 ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์ ศูนย์การค้าเดอะพารามาดี-รามอินทรา ตลาดนัดบิ๊กซี-รามอินทรา โรงพยาบาลสินแพทย์ โรงพยาบาลนพรัตน์ ราชธานี โรงพยาบาลพญาไท นวมินทร์ สนามกอล์ฟปัญญารามอินทรา สวนสัตว์เปิดซาฟารีเวิลด์ สวนน้ำและสวนสนุก Siam Amazing Park วัดคูบอน และสถานีตำรวจนครบาลคันนายาว เป็นต้น อีกทั้งอยู่ในทำเลที่จะเพิ่มความสะดวกสบายในอนาคตจากการเดินทางที่ใกล้รถไฟฟ้าสีชมพู สถานี 24 รามอินทรา 83 และถนนสาย จ2 ซึ่งเป็นถนนตัดใหม่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ที่เชื่อมระหว่างถนนรามอินทราและถนนนิมิตรใหม่ ซึ่งจากทำเลที่ตั้งที่มีปัจจัยบวกดังกล่าว ทำให้การพัฒนา

โครงการบนที่ดินดังกล่าวจะมีความน่าสนใจและเป็นที่ต้องการของตลาด และคาดว่าจะสามารถสร้างยอดขายและผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทได้ในอนาคต

1.3) *ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน*

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา-วงแหวน ซึ่งทั้งสองโครงการเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวนรวม 392 หลัง ปัจจุบัน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 มีความคืบหน้าของการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 80 - 90 ของงานก่อสร้างทั้งหมด มีการขายและโอนบ้านให้แก่ลูกค้าแล้วกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในโครงการ ซึ่งการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว ในขนาดของบ้านและระดับราคาที่มีความแตกต่างจากบ้านในโครงการเดิม ทำให้ในภาพรวมของโครงการ บริษัทจะมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณามากขึ้นในหลายระดับราคา และครอบคลุมความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้กว้างมากขึ้น

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าวยังตั้งอยู่ติดกับที่ดินอีกแปลงหนึ่งของบริษัท ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 3231 เนื้อที่ 20-0-39.7 ไร่ ซึ่งเมื่อรวมที่ดินของบริษัทโฉนดเลขที่ 3231 กับที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินที่มีขนาดใหญ่ขึ้นรวมเป็น 63-1-39.7 ไร่ ซึ่งบริษัทสามารถนำมาจัดสรรและพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในบริเวณเดียวกัน โดยจะสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น สามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าจ้างพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานขาย เป็นต้น อีกทั้งการพัฒนาโครงการโดยรวมที่มีขนาดใหญ่ขึ้นในเวลาใกล้เคียงกันบนทำเลเดียวกัน ช่วยเพิ่มอำนาจในการต่อรองค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น เนื่องจากผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าก่อสร้างหรือเคลื่อนย้ายที่พนักงาน และค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถประหยัดการลงทุนบางรายการที่สามารถใช้ร่วมกันได้ จากการลงทุนไปแล้วของโครงการปัจจุบัน และทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ายิ่งขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการสร้างถนน สวนสาธารณะด้านหน้าโครงการ เป็นต้น อีกทั้งสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อหน่วย เช่น ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลรักษาสวนสาธารณะและถนนบริเวณโครงการ และค่าสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง และมีอัตราผลตอบแทนและกำไรที่สูงขึ้น

1.4) *โอกาสในการขยายฐานลูกค้าได้เพิ่มขึ้น*

บริษัทสามารถเพิ่มฐานลูกค้าได้มากขึ้นจากการขยายฐานลูกค้าไปในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางมากขึ้น โดยการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรแนวราบต่อเนื่องจากโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา-วงแหวน โดยพัฒนาเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ที่มีขนาดบ้านเล็กกว่าในระดับราคาที่ถูกลงกว่าโครงการเดิมดังกล่าว เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการบ้านเพื่ออยู่อาศัยในระดับราคาประมาณ 3 - 6 ล้านบาท จากความได้เปรียบในการแข่งขันและมีฐานข้อมูลลูกค้าที่มาเยี่ยมชมโครงการเดิม ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลนี้และมีสภาพแวดล้อมที่ดี แต่ไม่มีความสามารถซื้อบ้านในระดับราคาสูงของโครงการที่มีขายอยู่ในปัจจุบันได้ ดังนั้น การได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จึงเป็นโอกาสให้บริษัทมีที่ดินเพียงพอรองรับแผนการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรที่มีขนาดเล็กและราคาขายถูกลงได้ เพื่อให้สามารถเข้าถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางมากขึ้น อันจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าโดยรวมให้กับบริษัทเพิ่มขึ้น

### 1.5) กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

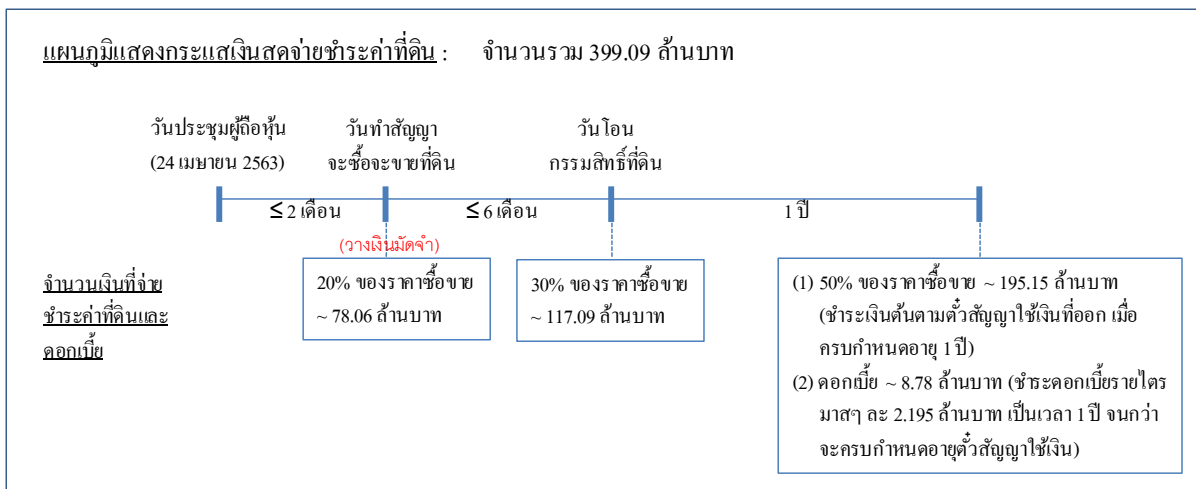
ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย โดยในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นประมาณร้อยละ 71 ของรายได้รวม โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ประมาณร้อยละ 55 ของรายได้รวม และรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประมาณร้อยละ 16 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการรายได้โซลาร์ และรายได้อื่น รวมกันประมาณร้อยละ 29 ของรายได้รวม

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงทั้งด้านอุปทาน และอุปสงค์จากทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งเกิดจากกำลังซื้อที่ลดลงทั้งจาก Real Demand ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยและในส่วนของนักลงทุน ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกที่อยู่ในช่วงชะลอตัว ค่าเงินบาทที่แข็ง ความเข้มงวดมากขึ้นของธนาคารพาณิชย์ในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการปรับตัวตามสภาพตลาด การวิจัยตลาด การศึกษาทิศทางพัฒนาเมือง ความต้องการของผู้บริโภค การวิเคราะห์คู่แข่ง ตลอดจนการปรับกลยุทธ์ต่างๆ ให้เหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีคุณภาพ โดยในปี 2563 บริษัทมีแผนกลยุทธ์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาในกลุ่ม Real Demand ที่ต้องการซื้อเพื่อการอยู่อาศัย ต่อเนื่องจากปี 2562 และเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในระดับราคาที่แข่งขันได้

การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบได้ตามแผนงานที่วางไว้ และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมาก และมีแนวโน้มชะลอตัวลง อีกทั้งการลงทุนก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูงซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ในขณะที่การพัฒนาโครงการในแนวราบ สามารถทยอยลงทุนและพัฒนาโครงการเป็นเฟสๆ ได้ และในส่วนของผู้ซื้อซึ่งมักจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยมากกว่าการลงทุนเพื่อเก็งกำไร ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยง ภายใต้หลักความระมัดระวัง ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด

### 1.6) เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีทำให้บริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น

บริษัทจะได้รับประโยชน์จากเงื่อนไขการจ่ายชำระค่าที่ดิน ที่กำหนดให้การจ่ายชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นตัวสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท สั่งจ่ายให้แก่สินทรัพย์สัญญา มีกำหนดระยะเวลาชำระเงิน อายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แทนการจ่ายเงินสดทันทีทั้งจำนวน ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยของตัวสัญญาใช้เงินที่กำหนดที่อัตราร้อยละ 4.50 ต่อปี เป็นอัตราดอกเบี้ยซึ่งต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทได้รับจากสถาบันการเงินในปัจจุบัน (ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของบริษัทเท่ากับร้อยละ 4.75 ต่อปี) และเป็นอัตราที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (KTB) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BBL) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (KBANK) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (SCB) ที่มีอัตราอยู่ระหว่างร้อยละ 5.775 - 6.000 ต่อปี และมีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.8875 ต่อปี



### 1.7) โอกาสเพิ่มรายได้ และกำไรในอนาคต

บริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ให้เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยมีระยะเวลาพัฒนาโครงการในช่วงประมาณเดือนกรกฎาคม 2563 - พฤษภาคม 2566 ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,358.00 ล้านบาท การพัฒนาโครงการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคต เพิ่มเติมจากโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการต่างๆ ได้ทั้งหมด โดยมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนา ซึ่งยังไม่ได้รับรู้รายได้ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2562 เท่ากับ 5,297.59 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ที่สำคัญ ได้แก่ รายได้จากการขายโครงการแนวราบและแนวสูงจำนวน 3,769.62 ล้านบาท รายได้จากกรให้เช่าและบริการจำนวน 1,272.58 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจโซลาร์จำนวน 98.29 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 157.10 ล้านบาท

## 2) ข้อดีของการทำรายการ

### 2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา บริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ในครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่ารวม 399,089,419 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 2 เดือน นับจากวันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 24 เมษายน 2563) บริษัทจะต้องวางเงินมัดจำร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 78,061,500 บาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) บริษัทจะจ่ายส่วนที่เหลือจำนวน 312,246,000 บาท โดยชำระร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 117,092,250 บาท เป็นแคชเชียร์เช็ค และชำระร้อยละ 50 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 195,153,750 บาท เป็นตัวสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท มีกำหนดระยะเวลาชำระเงิน อายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมชำระดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี คิดเป็นจำนวนเงิน 8,781,919 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ครายไตรมาสจนครบกำหนดอายุตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว บริษัทจะต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาลงทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 265.21 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สิน รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นด้วย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรวมของโครงการประมาณ 8.37 ล้านบาท กำหนดโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.50 ต่อปี)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 8,596.06 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 6,502.08 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.32 เท่า

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี ซึ่งรวมถึงการซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน และการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะได้มาดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 1,120.97 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาและพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว วงเงินประมาณ 538.43 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาค่าซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) รวมกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล และพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว วงเงินประมาณ 582.54 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาค่าซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าวไม่ได้เข้ามาพร้อมกันทั้งจำนวน เนื่องจากเงินกู้ยืมที่นำมาใช้พัฒนาโครงการจะมีการทยอยเบิกและทยอยชำระคืนตามกำหนดเวลา การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.49 เท่า (คำนวณโดยใช้ประมาณการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น และใช้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) ซึ่งการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดมติสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทและตามสัญญาเงินกู้ที่บริษัททำกับธนาคารพาณิชย์ และจากการวิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในช่วง 3 ปีข้างหน้า (ปี 2563 - 2565) บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการในครั้งนี้ได้ และคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติของหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ได้

อย่างไรก็ดี ดอกเบี้ยตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่สินทรัพย์สัญญาเพื่อชำระค่าที่ดิน ในทางบัญชีดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างพัฒนาโครงการในแต่ละเฟส ถือเป็นต้นทุนของที่ดินของโครงการ ทำให้บริษัทไม่ต้องบันทึกดอกเบี้ยทั้งหมดดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน

## 2.2) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

บริษัทวางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี ซึ่งจะเป็นการเพิ่มอุปทานพื้นที่บ้านจัดสรรแนวราบในตลาดในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 2 โครงการ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการใหม่ดังกล่าว จะมีขนาดของบ้านที่เล็กกว่าโครงการเดิม และมีราคาขายในช่วงประมาณ 4 - 6 ล้านบาท ถูกว่าโครงการเดิม โดยมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีระดับรายได้แตกต่างจากโครงการเดิม จึงไม่ถือเป็นการแข่งขันกับโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน แต่จะเป็นการเพิ่มสินค้าเพื่อเข้าถึงความต้องการที่ยังมีเหลืออยู่ในตลาดของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อไม่มากและไม่มีความสามารถซื้อโครงการเดิมของบริษัทได้

ทั้งนี้ ความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ เช่น การควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน การควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง ไม่ให้เกิดความล่าช้า กำลั้งซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการของบริษัท ก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

### 2.3) มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน

เนื่องจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถที่จะรับรู้รายได้จากการขายโครงการได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยโครงการใหม่ที่เป็น ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว มีกำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการในช่วงประมาณเดือนกรกฎาคม 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2565 ระยะเวลาก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 24 เดือน และคาดว่าจะเริ่มมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป ซึ่งถือเป็นลักษณะปกติของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ประกอบกับในช่วงแรกของการดำเนินโครงการจะมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง เช่น ค่าออกแบบก่อสร้าง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ดังนั้น ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการอาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวอาจลดลงได้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นที่เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทมากนัก

#### 1.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 1 แปลง จากสินทรัพย์สัญญา เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา และอยู่ต่อเนื่องจากโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล่า รามอินทรา-วงแหวน ทำให้บริษัทสามารถใช้ประโยชน์จากการสร้างถนนและสวนสาธารณะที่ดำเนินการอยู่แล้วได้อย่างคุ้มค่ามากขึ้น อีกทั้งจะทำให้บริษัทมีโอกาสขยายฐานกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านในทำเลดังกล่าวแต่ไม่สามารถซื้อบ้านของทั้งสองโครงการดังกล่าวได้ เนื่องจากราคาสูงเกินไป หากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นที่ดินผืนใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่เหมาะสมกับการนำมาพัฒนาโครงการตามแผนงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทจะได้ประโยชน์จากการได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี ทั้งจากความได้เปรียบของทำเลที่ตั้ง ที่ได้รับการตอบสนองจากผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งการใช้พื้นที่ที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ 2 โครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้วเป็นส่วนใหญ่ มีการขายบางส่วน และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว สภาวะแวดล้อมและทัศนียภาพต่างๆ ภายในโครงการมีความร่มรื่น สวยงาม น่าอยู่อาศัย และเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ด้านหน้าทางเข้าที่ดินที่บริษัทจะซื้อและพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งจะช่วยเพิ่มแรงจูงใจแก่ลูกค้าที่จะเลือกซื้อโครงการใหม่ในพื้นที่บริเวณเดียวกันนี้ได้ นอกจากนี้ การพัฒนาพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ 2 โครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จะทำให้บริษัทได้ประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (Synergy) รวมถึงความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน สร้างโอกาสการขยายธุรกิจ เพิ่มขนาดสินทรัพย์ รายได้ และอัตราผลตอบแทนในอนาคต ตลอดจนบริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้งนี ไม่อาจตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นได้ รวมทั้งบริษัทก็ไม่ได้รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี นอกจากนี้ ราคาในการเข้า

ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงพิจารณาได้ว่ามีราคาเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะได้มาจากสิทธิสัญญาในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทวางแผนพัฒนาเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 44.55 ต่อปี และร้อยละ 35.16 ต่อปี ตามลำดับ (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 1.4.1 (ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ) ซึ่งมีอัตราสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการที่ร้อยละ 5.31 ต่อปี และสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 4.61 ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

### 1.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสิทธิ

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสิทธิสัญญา ในมูลค่ารวม 399,089,419 บาท บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในบริษัทและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทจะนำที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,186.69 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2562 ประมาณ 1,471.53 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการเจรจาเงินกู้สำหรับซื้อที่ดินและดำเนินการโครงการกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนเพียงพอในการทำรายการในครั้งนี้

## 1.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

### 1.4.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

#### (ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือเท่ากับ 17,347 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Sena Park Residences ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอม เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว เพื่อนำไปพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ในราคาที่ดิน 390,307,500 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“กรุงเทพประเมินราคา”) และ บริษัท ที.เอ.มานเจนเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“ที.เอ.”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางวาละ 22,500 บาท และ 23,500 บาท (รวมค่าปรับถมที่ดิน) ตามลำดับ ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท / ตร.วา)	ราคาประเมิน เฉลี่ยของผู้ ประเมิน 2 ราย (บาท / ตร.วา)	ราคาซื้อขาย (บาท / ตร.วา)	ส่วนต่างของราคา ซื้อขายเทียบกับ ราคาประเมินเฉลี่ย (บาท/ ตร.วา)
1. กรุงเทพประเมินราคา	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	22,500	23,000	22,500	(500)
2. ที.เอ.	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	23,500			

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย กรุงเทพประเมินราคา และ ที.เอ. เท่ากับตารางวาละ 22,500 บาท และ 23,500 บาท (รวมค่าปรับถมที่ดิน) ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 23,000 บาท ดังนั้น ราคาในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับราคาตารางวาละ 22,500 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

#### สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13088 เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือเท่ากับ 17,347 ตารางวา ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดคลองสาธารณประโยชน์ (คลองคอดัน) บริเวณด้านหลังโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล. 9) แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ กรุงเทพประเมินราคา ตามรายงานเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 และ ที.เอ. ตามรายงานเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมิน ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			กรุงเทพประเมินราคา	ที.เอ.
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 13088 เนื้อที่รวม 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา</li> <li>- ที่ดินตั้งอยู่ชอยไม่มีชื่อ บริเวณด้านหลังโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ</li> <li>- ที่ดินมีลักษณะรูปแปลงคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า</li> </ul>	สินทรัพย์สัญญา	390,307,500 บาท (22,500 บาท/ตรว.) (รวมค่าปรับถมที่ดิน)	407,654,500 บาท (23,500 บาท/ตรว.) (รวมค่าปรับถมที่ดิน)
	ราคาประเมินราชการ		ตารางวาละ 3,400 บาท หรือเท่ากับ 58,979,800 บาท	

#### การประเมินราคาทรัพย์สินโดยกรุงเทพประเมินราคา

กรุงเทพประเมินราคา ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)



วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับที่ดินที่มีการซื้อขายกันจริงในตลาดใกล้เคียง โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน เป็นต้น และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

เนื่องจากข้อมูลตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ในการประเมินราคา กรุงเทพมหานครจึงเลือกใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ได้แก่ สภาพทำเล การคมนาคม สาธารณูปโภค ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน ข้อบังคับกฎหมาย และสภาพคลอง ซึ่งหากตัวแปรใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะให้น้ำหนักของตัวแปรนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักตัวแปรต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดยกรุงเทพมหานครประเมินราคาจะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะหมายรวมถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรุงเทพมหานครประเมินราคา ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 5 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขาย และ/หรือราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ระหว่าง 15,924 - 32,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของทรัพย์สินที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่า มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนหมู่บ้านเสนา พาร์ค	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก	ซอยกาญจนาภิเษก 6/1	ซอยคูบอน 44	ซอยบุญญา
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	43-1-47.0 ไร่ (17,347.0 ตรว.)	16-1-13.0 ไร่ (6,513.0 ตรว.)	4-2-09.0 ไร่ (1,809.0 ตรว.)	31-0-32.1 ไร่ (8,432.1 ตรว.)	3-3-50.0 ไร่ (1,550.0 ตรว.)	7-0-51.0 ไร่ (2,851.0 ตรว.)
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 144 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 150 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 182 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 24 เมตร
ระดับดิน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 2.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.50 เมตร	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ดิน	ลาดยาง	ลาดยาง	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	4/14 เมตร	12/30 เมตร	6/30 เมตร	6/8 เมตร	5/7 เมตร	5/6 เมตร
สาธารณูปโภค	ห่างระบบสาธารณูปโภคประมาณ 500 เมตร	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ชื่อกฎหมายอื่นๆ	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	-	ตรว.ละ 75,000 บาท	ตรว.ละ 35,000 บาท	รวม 134,281,192 บาท หรือ ตรว.ละ 15,924 บาท	ตรว.ละ 32,000 บาท	ตรว.ละ 20,000 บาท
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	เสนอขาย	ซื้อ-ขาย (ปี 2559)	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	-	มกราคม 2563	มกราคม 2563	มกราคม 2563	มกราคม 2563	มกราคม 2563

กรุงเทพประเมินราคาได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ และแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล ได้แก่ ที่ดินเปล่าชอยกานัญนาภิเษก 6/1 (ข้อมูลที่ 3) ที่ดินเปล่าชอยคูบอน 44 (ข้อมูลที่ 4) และที่ดินเปล่าชอยบุญญา (ข้อมูลที่ 5) มาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		
	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
สภาพทำเล	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า
การคมนาคม	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
สาธารณูปโภค	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ด้อยกว่า
ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ด้อยกว่า
ข้อบังคับกฎหมาย	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
สภาพคล่อง	ดีกว่า	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

องค์ประกอบต่างๆที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ (%)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)		17,347.0	8,432.1	1,550.0	2,851.0
สภาพทำเล	20	6	6	6	5
การคมนาคม	10	4	6	5	5
สาธารณูปโภค	10	4	7	7	7
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	15	6	6	7	4
ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	15	4	6	5	5
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	10	6	6	7	4
ข้อบังคับกฎหมาย	10	6	6	6	6
สภาพคล่อง	10	5	6	8	5
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>5.20</b>	<b>6.10</b>	<b>6.30</b>	<b>5.05</b>

หมายเหตุ : การกำหนดคะแนน (Rating Scale) 1-2 = ต่ำ 3-4 = พอใช้ 5-6 = ปานกลาง 7-8 = ดี 9-10 = ดีมาก

การปรับปรุงจ้ย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	17,347.0	8,432.1	1,550.0	2,851.0
ราคาเสนอขาย / ตารางวา	(บาท)	15,924	32,000	20,000
อัตราต่อรอง / ส่วนลดราคา	(%)	30%	-5%	-10%
ราคาสุทธิ	(บาท)	20,701	30,400	18,000
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	5.20	6.10	6.30	5.05
สัดส่วนเปรียบเทียบ	มูลค่าเฉลี่ย	0.85246	0.82540	1.02970
ราคาฐาน	20,425	17,647	25,092	18,535
น้ำหนักเปรียบเทียบ	100%	29%	24%	47%
มูลค่าที่เปรียบเทียบ	19,876	5,135	6,122	8,619
<b>เกณฑ์มูลค่าตลาด</b>	<b>20,000</b>	<b>(บาท/ตารางวา)</b>		
<b>ค่าปรับถมที่ดิน (ความลึก 2.50 เมตร)</b>	<b>2,500</b>	<b>(บาท/ตารางวา)</b>		
<b>รวมราคาประเมินทรัพย์สินเมื่อพัฒนาถมดินแล้ว</b>	<b>22,500</b>	<b>(บาท/ตารางวา)</b>		

จากการปรับปรุงจ้ยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 17,347 ตารางวา (43-1-47 ไร่) ในราคาตารางวาละ 20,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 346,940,000 บาท นอกจากนี้ กรุงเทพมหานครประเมินราคาได้ให้ค่าปรับถมดินที่ระดับความลึก 2.50 เมตร ในราคาตารางวาละ 2,500 บาท หรือเท่ากับ 43,367,500 บาท โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรุงเทพมหานครประเมินราคา เสนอราคาประเมินทรัพย์สินที่เหมาะสมของที่ดินเมื่อพัฒนาปรับถมที่ดินแล้วเท่ากับ ตารางวาละ 22,500 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 390,307,500 บาท

#### ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS) ของกรุงเทพมหานครประเมินราคามีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้หลากหลาย เน้นข้อมูลตลาดที่เป็นที่ดินว่างเปล่าและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยเลือกข้อมูลตลาดที่อยู่ในซอยไม่ติดถนนใหญ่ซึ่งคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระมีการปรับเพิ่ม/ลดคะแนนสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมินเพื่อให้คะแนนข้อมูลตลาดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้เหมาะสม เช่น หากข้อมูลตลาดตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ลักษณะของถนนมีความกว้าง สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก ผู้ประเมินราคาอิสระจะให้คะแนนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และตำแหน่งที่ดิน สูงกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้น หลังจากนั้นนำคะแนนรวมที่ได้มาหารราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ได้จากการปรับแก้ และกำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ นอกจากนี้ หากพิจารณาราคาประเมินที่ดินตามวิธีสมมติฐานการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Approach) ที่กรุงเทพมหานครราคาใช้เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบราคาทรัพย์สินพบว่าราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 วิธีไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

#### การประเมินราคาทรัพย์สินโดย ที.เอ.

ที.เอ.ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

เนื่องจากข้อมูลตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ในการประเมินราคา ที่.เอ. จึงเลือกใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดของที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ ซึ่งหากตัวแปรใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะให้น้ำหนักของตัวแปรนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักตัวแปรต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดยที่.เอ. จะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่.เอ. ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 18,750 - 40,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนหมู่บ้านเสนาพาร์ค	ซอยกาญจนาภิเษก 5/2	ถนนเลียบทางด่วนกาญจนาภิเษก	ถนนคลองสามวา	ซอยหทัยราษฎร์ 39
เนื้อที่ดิน (ไร่)	43-1-47	4-3-54	4-2-9	40-1-96	8-3-52
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	17,347	1,954	1,809	16,196	3,552
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปทรงอิสระ	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก	หน้ากว้างประมาณ 144 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 240.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 29.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80.00 เมตร
ระดับดิน	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 2.50 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ดิน	คอนกรีต 6.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ค.ส.ล. 18.00 เมตร	ค.ส.ล. 6.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไม่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์ และไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประโยชน์สูงสุด	โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	พอใช้	พอใช้	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	-	40,000.00 บาท/ตารางวา	ขายรวม 67,837,500.00 บาท (37,500 บาท/ตารางวา)	ขายรวม 567,000,000.00 บาท (35,000 บาท/ตารางวา)	ไร่ละ 7,500,00.00 บาท (18,750 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	-	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล (ราคาเสนอขาย)	-	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2563

ที.เอ. ได้พิจารณาข้อมูลเสนอขายที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าชอยกาญจนภิเษก ที่ดินเปล่าถนนเลียบทางด่วนกาญจนภิเษก ที่ดินเปล่าถนนคลองสามวา และที่ดินเปล่าชอยหทัยราษฎร์ โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ข้อมูลที่ 1 ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เห็นว่าข้อมูลมีทำเลที่ตั้งดีกว่า และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน แต่มีที่ดินเนื้อที่รูปร่างขนาดเล็กกว่า ถมแล้ว มีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า มีการถมบางส่วน ดังนั้นเมื่อวิเคราะห์แล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบมีศักยภาพดีกว่าที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ข้อมูลที่ 2 ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เห็นว่าข้อมูลมีทำเลที่ตั้งดีกว่า และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน แต่มีที่ดินเนื้อที่รูปร่างขนาดเล็กกว่า มีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการถม ดังนั้นเมื่อวิเคราะห์แล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบมีศักยภาพดีกว่าที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ข้อมูลที่ 3 ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เห็นว่าข้อมูลมีทำเลที่ตั้งดีกว่า และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน แต่มีที่ดินเนื้อที่รูปร่างขนาดใกล้เคียงทรัพย์สิน มีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการถม ดังนั้นเมื่อวิเคราะห์แล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบมีศักยภาพดีกว่าที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ข้อมูลที่ 4 ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เห็นว่าข้อมูลมีทำเลที่ตั้งดีกว่า และสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน แต่มีที่ดินเนื้อที่รูปร่างขนาดเล็กกว่า มีสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการถม ดังนั้นเมื่อวิเคราะห์แล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบมีศักยภาพดีกว่าที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

อย่างไรก็ตาม ข้อมูลการนำเสนอส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	8	8	8	7	5
2. การเข้าถึง	15	8	8	8	6	5
3. ตำแหน่งที่ดิน	10	8	8	8	6	5
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	9	9	4	9	5
5. สภาพที่ดิน	10	8	8	8	8	6

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
6. โครงสร้างพื้นฐาน	10	8	8	8	8	6
7. สภาพแวดล้อม	10	8	8	8	7	5
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	8	8	8	8	8
9. แนวโน้มความเจริญ	5	8	8	8	8	8
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>810</b>	<b>810</b>	<b>760</b>	<b>730</b>	<b>565</b>

หมายเหตุ: การกำหนดคะแนน (Rating Scale) 1-2 = ต่ำ 3-4 = พอใช้ 5-6 = ปานกลาง 7-8 = ดี 9-10 = ดีมาก

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)	40,000.00	37,500.00	35,000.00	18,750.00	
ราคาที่เหมาะสม	38,800.00	36,375.00	33,950.00	18,187.50	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	810	810	760	730	565
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6975	0.6975	0.7434	0.7740	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	27,064.20	25,372.69	25,239.14	14,076.63	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.20	0.20	0.20	0.40	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	5,412.84	5,074.54	5,047.83	5,630.65	21,165.86
<b>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (พิเศษ)</b>					<b>21,000.00</b>
<b>ค่าปรับถมที่ดินพื้นที่โครงการทั้งหมดที่ระดับความลึก 2.50 เมตร (บาท/ตารางวา)</b>					<b>2,500.00</b>
<b>รวมราคาประเมินทรัพย์สิน</b>					<b>23,500.00</b>

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 17,347 ตารางวา (43-1-47 ไร่) ในราคาตารางวาละ 21,000.00 บาท หรือเท่ากับ (พิเศษ) 364,287,000 บาท นอกจากนี้ ที.เอ. ได้ให้ค่าปรับถมที่ดินพื้นที่โครงการทั้งหมดที่ระดับความลึก 2.50 เมตร ในราคาตารางวาละ 2,500 บาท หรือเท่ากับ 43,367,500 บาท โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที.เอ. เสนอราคาประเมินทรัพย์สินที่เหมาะสมของที่ดินเมื่อพัฒนาปรับถมที่ดินแล้วเท่ากับตารางวาละ 23,500 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 407,654,500 บาท

### ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS) ของ ที.เอ. มีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้หลากหลาย เน้นข้อมูลตลาดที่เป็นที่ดินว่างเปล่าและมีที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระมีการปรับเพิ่ม/ลดคะแนนสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมินเพื่อให้คะแนนข้อมูลตลาดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้เหมาะสม เช่น หากข้อมูลตลาดตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ลักษณะของถนนมีความกว้าง สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก ผู้ประเมินราคาอิสระจะให้คะแนนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และตำแหน่งที่ดิน สูงกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้น หลังจากนั้นนำคะแนนรวมที่ได้มาหารราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ได้จากการปรับแก้ และกำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ นอกจากนี้ หากพิจารณาราคาประเมินที่ดินตามวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือที่ ที.เอ. ใช้เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบราคาสินทรัพย์ที่ประเมิน พบว่าราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง

2 วิธีไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

**สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (กรุงเทพ ประเมินราคา และ ที.เอ.)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยราคาประเมินราชการ ซึ่งกำหนดโดย กรมธนารักษ์ ไม่สะท้อนราคาตลาดที่แท้จริงของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินราชการสามารถใช้อ้างอิงเป็นมูลค่าขั้นต่ำ เพื่อใช้ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์และ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียง ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่างๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

**(ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ**

บริษัทจะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณโครงการ Sena Park Residences ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยใช้ชื่อโครงการ เสนา วิวา รมอินทรา โดยทรัพย์สินมีเนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา พร้อมสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจ่ายอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว

การพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนจากการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ และพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบกับโครงการลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทเคยดำเนินการในอดีต

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงแผนการขาย ประสบการณ์การดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ ของบริษัท ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและผลตอบแทนของโครงการที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

### สมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ

โครงการเสนา วิว่า รามอินทรา เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยแนวราบ ประกอบด้วย ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวนรวม 300 หลัง เนื้อที่ดินรวม 10,417 ตารางวา ขนาดบ้านแต่ละหลังมีเนื้อที่ดินประมาณ 30 - 58 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 87 - 110 ตารางเมตร ตามแผนงาน โครงการจะเริ่มก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม 2563 เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2563 และเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนมกราคม 2564 (ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการระหว่างเดือนกรกฎาคม 2563 - พฤษภาคม 2566) ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ โดยมีระยะเวลาขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วเสร็จประมาณ 3 ปี นับแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ

#### 1) รายได้จากการขาย

บริษัทประมาณการราคาขายเฉลี่ยตามแผนงาน รูปแบบการก่อสร้าง และประสบการณ์การดำเนินโครงการในระดับเดียวกัน โดยประมาณราคาขายเฉลี่ยเท่ากับ 4.53 ล้านบาทต่อหลัง ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ย 8 - 11 หลังต่อเดือน เริ่มเปิดขายบ้านในเดือนธันวาคม 2563 ซึ่งโครงการแนวราบจะมีลักษณะการพัฒนาและการขายโครงการแบ่งเป็นเฟสย่อยๆ โดยจะทยอยก่อสร้าง และเปิดขายบ้านเป็นเฟสๆ ซึ่งจะมีทั้งบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน/เข้าอยู่อาศัย และบ้านที่อยู่ระหว่างทยอยสร้างให้ลูกค้าได้เลือกตามความต้องการได้

สรุปประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือน ดังนี้

	ธันวาคม 2563 - เมษายน 2564	พฤษภาคม 2564 - พฤศจิกายน 2565	ธันวาคม 2565	มกราคม 2566 - กุมภาพันธ์ 2566	มีนาคม 2566 - พฤษภาคม 2566
จำนวนบ้านที่ขายได้ เฉลี่ย (หลัง/เดือน)	11	10	8	10	9

ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2565 ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด และประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในปี 2566 ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด โดยบ้านเดี่ยวมีจำนวนรวม 7 หลัง ซึ่งตามแผนงานประมาณการว่าจะขายบ้านเดี่ยวในช่วงท้ายๆ ของการพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะขายบ้านเดี่ยวในปี 2566 ได้เฉลี่ยเดือนละประมาณ 1-2 หลัง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานจำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ยต่อเดือน และระยะเวลาขายของโครงการภายใน 3 ปี มีความเหมาะสมและน่าจะเป็นไปได้ เนื่องจากได้ประมาณการจากประสบการณ์ของบริษัทในการขายและพัฒนาโครงการแนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ประมาณการรายได้จากการขายบ้าน แบ่งการชำระเงินของลูกค้าออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) เงินดาวน์ร้อยละ 5 ของราคาขาย โดยชำระเงินในวันจอง และ (2) เงินโอนร้อยละ 95 ของราคาขายชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยตามประมาณการคาดว่า การโอนจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมกราคม 2564

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการรายได้ เช่น ระยะเวลาโครงการ จำนวนบ้านที่ขายได้ ระยะเวลาก่อสร้าง ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการแนวราบตามประสบการณ์ของบริษัทนั้น มีความเหมาะสมและเป็นไปด้วยความระมัดระวัง (Conservative Basis) นอกจากนี้ ราคาขายที่กำหนดตามประมาณการมีความเป็นไปได้ เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาตลาดของบ้านพักอาศัยประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการใหม่ของบริษัท (เสนา วิว่า รามอินทรา) ดังนี้



ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)
1	บ้านกลางเมือง รามอินทรา	ซอยกาญจนาภิเษก 6/1	ทาวน์เฮ้าส์	4.85
2	เอเวอร์ริชด์ วังแหวน - จตุโชติ	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	ทาวน์เฮ้าส์	4.27
3	โกลดันทาวน์ รามอินทรา	ถนนสุขุมวิท	ทาวน์เฮ้าส์	4.08
4	สัมมากร รามอินทรา	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	ทาวน์เฮ้าส์	3.95
5	เดอะ แพสเชจ รามอินทรา	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	ทาวน์เฮ้าส์	3.75
6	พลิโน รามอินทรา	ซอยกาญจนาภิเษก 6/1	ทาวน์เฮ้าส์	3.59
7	โกลดัน นีโอ รามอินทรา วังแหวน	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	บ้านแฝด	5.02 - 5.67
8	เพอร์เฟกต์ เฟส รามอินทรา - วังแหวน	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	บ้านแฝด	4.21 - 4.56
9	เซ็นโทร วังแหวน รามอินทรา	ซอยกาญจนาภิเษก 4	บ้านเดี่ยว	4.61

ที่มา : ข้อมูลการสำรวจราคาตลาดโดยบริษัท

## 2) ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนโครงการเสนา วิว่า รามอินทรา ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง ค่าออกแบบและขออนุญาต และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดมีดังนี้

- ต้นทุนที่ดิน เนื้อที่ 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา เท่ากับ 402.99 ล้านบาท ประกอบด้วย ราคาซื้อที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 390.31 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายค่าที่ดินจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 8.78 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ (ร้อยละ 1.0 ของราคาซื้อขายที่ดิน) จำนวน 3.90 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์กันคนละครึ่ง สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ อาคารแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการจำหน่าย สิ้นทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้ชำระทั้งหมด
- ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน มีมูลค่ารวมเท่ากับ 311.43 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ก่อสร้างรวมเท่ากับ 29,541.71 ตารางเมตร หรือคิดเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยเท่ากับ 10,542.04 บาท/ตารางเมตร สอดคล้องกับต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ค่าก่อสร้างถนนโครงการ ค่าก่อสร้างถนนการจำหน่าย ค่าก่อสร้างอาคารสโมสรและนิติบุคคล งานสวนสาธารณะและสวนหย่อม ค่าตกแต่งห้องตัวอย่าง งานสาธารณูปโภคโครงการที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น มีมูลค่ารวมเท่ากับ 67.44 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ตามแบบของโครงการกับต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตร หรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางข้างต้น อ้างอิงจากต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตร หรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย ของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง (Contingency Cost) ร้อยละ 1.0 ของต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านและต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง

- ค่าออกแบบและขออนุญาตเท่ากับ 4 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าออกแบบโครงการ จำนวน 1 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 3,333 บาทต่อหลัง ค่าขออนุญาตจัดสรร ค่าขออนุญาตก่อสร้าง ค่ารั้ววัดและแบ่งแยกโฉนด และค่าใช้จ่ายในการติดต่องานราชการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 3 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 10,000 บาท
- ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 3.03 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ค่าธรรมเนียมอาวัดตัวสัญญาใช้เงิน และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดิน

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่ กำหนดเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขาย สำหรับอัตราค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอ้างอิงตามอัตราที่ทางราชการกำหนดไว้ รายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายการตลาด การขาย และ โฆษณา ประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากประสบการณ์ของบริษัทในการบริหาร โครงการประเภทบ้านจัดสรร และสอดคล้องกับการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ค่าส่งเสริมการขาย ประมาณการเท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้จากการขาย
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.30 ของราคาขาย และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 1 ของราคาขาย โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทและผู้ซื้อเป็นผู้รับภาระคนละครึ่งร่วมกัน
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการตามอัตรากำหนดตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยบริษัทคาดการณ์ว่าก่อนการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในปี 2563 บริษัทจะเสียภาษีที่ดินในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าที่ดิน และเมื่อโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว บริษัทจะเสียภาษีที่ดินในอัตราร้อยละ 0.03 ของมูลค่าที่ดินและบ้านที่อยู่ระหว่างรอขาย โดยอัตราดังกล่าวอ้างอิงตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 กล่าวคือ การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดินร้อยละ 90 ไม่นเกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน หรือลดลงจากอัตรากำหนดร้อยละ 0.30 เหลือร้อยละ 0.03
- ค่าใช้จ่ายโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย เป็นต้น ประมาณการเท่ากับเดือนละ 100,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมา และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งโครงการใหม่ต้องปันส่วนจ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ กับโครงการเดิมที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ได้แก่ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าดูแลต้นไม้ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งประมาณการเท่ากับเดือนละ 50,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ
- ค่าจัดตั้งนิติบุคคลและค่าบำรุงสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าจัดตั้งนิติบุคคล 500,000 บาท และค่าบำรุงสาธารณูปโภคประมาณการเท่ากับร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางของกรมที่ดิน

4) ภาษีเงินได้

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ของกำไรก่อนภาษี

5) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยจ่ายเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเท่ากับร้อยละ 4.50 ต่อปี อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่คาดว่าบริษัทจะได้รับ

**อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเท่ากับร้อยละ 5.31 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ของโครงการ ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC):

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

$$K_e = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 9.10}$$

$$K_d = \text{ต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการเท่ากับร้อยละ 4.61 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เท่ากับร้อยละ 4.50 ต่อปี และค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ที่เท่ากับร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ยืมของโครงการ}$$

$$t = \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20}$$

$$E/V = \text{สัดส่วนเงินทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 30 อ้างอิงสัดส่วนเงินทุนเป้าหมายที่ใช้ในการดำเนินโครงการ}$$

$$D/V = \text{สัดส่วนเงินทุนต่อหนี้สินเท่ากับร้อยละ 70 อ้างอิงสัดส่วนหนี้สินเป้าหมายที่ใช้ในการดำเนินโครงการ}$$

$$V = D + E$$

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ ):

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

โดยที่ Risk Free Rate ( $R_f$ ) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 3 ปี ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 (สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ) มีค่าเท่ากับร้อยละ 0.94 (ข้อมูลจาก [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th))

Beta ( $\beta$ ) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นบริษัทย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.945 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สอดคล้องกับภาวะการลงทุนในหุ้นของบริษัทได้ดี)

Rm อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2538 - เดือนมกราคม 2563) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.57

#### มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุน

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการเสนา วิว่า รามอินทรา สรุปได้ดังนี้

	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กระแสเงินสดรับ	2,450,000	559,800,000	539,550,000	256,200,000
กระแสเงินสดจ่าย				
- ค่าที่ดิน	199,056,825	203,935,669	-	-
- ค่าก่อสร้าง	129,722,090	174,301,963	78,636,760	-
- ค่าออกแบบและขออนุญาต	2,260,000	720,000	720,000	300,000
- ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง	14,465,730	44,187,230	42,734,270	19,835,667
- ภาษีเงินได้	-	-	-	87,751,408
รวมกระแสเงินสดจ่าย	345,504,645	423,144,861	122,091,030	107,887,075
ดอกเบี้ยจ่าย x (1- อัตราภาษีเงินได้)	1,178,202	3,116,248	2,398,955	-
กระแสเงินสดสุทธิ	(341,876,443)	139,771,386	419,857,925	148,312,925
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(335,195,321)	129,313,107	368,850,535	127,534,794
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	290,503,114			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (IRR)	44.55%			

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเสนา วิว่า รามอินทรา โดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 5.31 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 290.50 ล้านบาท และโครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 44.55 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 4.61 ต่อปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ จะเห็นว่าโครงการเสนา วิว่า รามอินทรา มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.85 ซึ่งเป็นอัตราที่ดีและใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบโครงการอื่นๆ ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา ที่เท่ากับประมาณร้อยละ 31 - 49

นอกจากนี้ ภายใต้อสถานการณ์ปัจจุบันที่ประเทศไทยมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) บริษัทคาดการณ์ว่าสถานการณ์ดังกล่าวอาจไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาและขายโครงการดังกล่าว เนื่องจากการพัฒนาโครงการจะทยอยก่อสร้างและขายเป็นเฟสย่อยๆ โดยประมาณการว่าบริษัทจะก่อสร้างบ้านในเฟสแรกแล้วเสร็จและเริ่มเปิดขายโครงการได้ในเดือนธันวาคม 2563 เป็นต้นไป ซึ่งคาดการณ์ว่า

ในช่วงเวลานั้นประเทศไทยจะสามารถควบคุมการระบาดของโรคได้แล้ว และสถานการณ์ต่างๆ น่าจะฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกรณีที่บริษัทได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ที่อาจทำให้การขายโครงการมีความล่าช้าออกไป โดยได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงิน (Sensitivity Analysis Case) โดยการปรับจำนวนบ้านที่ขายได้ในเดือนธันวาคม 2563 - ธันวาคม 2564 (ในช่วงปีแรกที่เปิดขายโครงการ) ลดลงประมาณร้อยละ 25 หรือปรับลดจำนวนบ้านที่เปิดขายได้ในช่วงเวลาดังกล่าวลงเดือนละประมาณ 3 หลัง ทำให้ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการขายออกไปอีก 5 เดือน จากเดิมสิ้นสุดโครงการในเดือนพฤษภาคม 2566 ขยายออกไปเป็นเดือนตุลาคม 2566 เพื่อสะท้อนต่อความกังวลหรือผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งอาจทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคชะลอตัวลง ซึ่งจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับกรณีฐานและกรณีวิเคราะห์ความไว ดังนี้

โครงการบนที่ดินที่ซื้อ จากสินทรัพย์รัฐวิสาหกิจ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) (ล้านบาท)	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) (ร้อยละต่อปี)
กรณีฐาน (Base Case)	290.50	44.55
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) ปรับจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลง ประมาณร้อยละ 25 ในช่วงปีแรกที่เปิด ขายโครงการ	277.87	35.16

#### 1.4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่สำคัญที่ได้ตกลงกันได้แก่

##### - ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์รัฐวิสาหกิจ มูลค่าซื้อขายรวม 390,307,500 บาท หรือคิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 22,500 บาท ต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขราคาซื้อขายที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระนั้น เป็นเงื่อนไขที่ดีสำหรับบริษัท บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องและตั้งอยู่ในภายในโครงการ Sena Park Residences โดยทำให้บริษัทสามารถบริหารโครงการได้ง่าย และสะดวกมากขึ้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารและจัดการโครงการโดยรวม และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยสร้างอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น จากการมีโครงการขนาดใหญ่สองโครงการในทำเลเดียวกัน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ ซึ่งจะทำให้โครงการที่บริษัทจะพัฒนาในอนาคตมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคา มีต้นทุนโดยรวมต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในบริเวณอื่น รวมถึงบริษัทจะมีผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

- **การชำระราคา**

มูลค่าสิ่งตอบแทนของการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา รวมทั้งสิ้น 399,089,419 บาท โดยบริษัทจะวางมัดจำให้แก่สินทรัพย์สัญญา ร้อยละ 20 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 78,061,500 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 2 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 และชำระราคาซื้อขายที่ดิน ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 312,246,000 บาท ในวันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน โดยแบ่งเป็นชำระร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 117,092,250 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค และชำระร้อยละ 50 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 195,153,750 บาท โดยชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตั๋วสัญญาใช้เงินจากบริษัท ตั้งจ่ายให้แก่สินทรัพย์สัญญา มีกำหนดระยะเวลาชำระเงิน อายุ 1 ปี นับจากวัน โอนกรรมสิทธิ์ พร้อมชำระดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี อีกจำนวน 8,781,919 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ครายไตรมาสจนครบกำหนดอายุตั๋วสัญญาใช้เงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินดังกล่าวซึ่งกำหนดให้มีการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและการชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน นอกจากนี้ การชำระค่าที่ดินร้อยละ 50 ของราคาซื้อขาย โดยชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตั๋วสัญญาใช้เงินจากบริษัท มีกำหนดระยะเวลาชำระเงิน อายุ 1 ปี นับจากวัน โอนกรรมสิทธิ์ พร้อมชำระดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ครายไตรมาสจนครบกำหนดอายุตั๋วสัญญาใช้เงิน จะสอดคล้องกับระยะเวลาพัฒนาโครงการตามที่บริษัทวางแผนไว้ ทำให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดีขึ้น และไม่เป็นการจัดหาเงินทุนที่มีจำนวนสูงจากแหล่งเงินอื่นหรือจากการกู้ยืมเงินด้วยวิธีอื่น อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยของตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวที่เท่ากับร้อยละ 4.50 ต่อปีนั้น เป็นผลมาจากการเจรจาต่อรองกับผู้ขายในลักษณะวิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไป ซึ่งไม่อาจนำไปเปรียบเทียบกับเงื่อนไขของตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่โกลเด้น วัตเทิล (กรณีซื้อที่ดินในรายการที่ 2) ซึ่งไม่มีดอกเบี้ยได้ เนื่องจากผู้ขายเป็นคนละครายกันและการเจรจาต่อรองทำแยกกัน ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวไม่ได้ทำให้ผลตอบแทนโดยรวมของการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ได้มาจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในระดับเดียวกันของบริษัท อีกทั้งเป็นอัตราดอกเบี้ยซึ่งต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทได้รับจากสถาบันการเงินในปัจจุบัน (ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของบริษัทเท่ากับร้อยละ 4.75 ต่อปี) และถูกกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 อันดับแรก ที่ในปัจจุบันที่เท่ากับร้อยละ 5.8875 ต่อปี

นอกจากนี้ เงื่อนไขในการอวัลตั๋วจากธนาคารพาณิชย์เป็นเงื่อนไขปกติของการชำระหนี้ทั่วไปที่ผู้ให้กู้ยืมต้องการหลักประกันที่มั่นคง ซึ่งในวันที่บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ดังกล่าว บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการให้ธนาคารพาณิชย์อวัลตั๋วสัญญาใช้เงินประมาณร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงิน คิดเป็นมูลค่าประมาณ 1.46 ล้านบาท

- **ภาระผูกพันและภาระจ่าย**

สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่บริษัท โดยปราศจากภาระติดพัน และจะดำเนินการเพื่อปลดภาระจำนองที่ดินดังกล่าวจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนการ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 378 โฉนดที่ดินเลขที่ 1797 และโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลคันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งสินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การปลดภาระผูกพันหรือจำนองบนที่ดินที่จะซื้อขาย เป็นเงื่อนไขที่จำเป็นที่สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนการให้เสร็จสิ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาบริษัทจะได้รับภาระจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นของสินทรัพย์สัญญา เพื่อใช้ก่อสร้างเป็นถนนสำหรับเข้าออกโครงการของบริษัท ซึ่งมีความจำเป็นต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทบนที่ดินที่จะซื้อขายนี้ โดยบริษัทจะดำเนินการปรับสภาพที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวให้เป็นถนนส่วนบุคคล ซึ่งให้ความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการของบริษัท

#### - การปรับถมที่ดิน

สินทรัพย์สัญญาจะดำเนินการถมที่ดินที่จะซื้อให้แล้วเสร็จ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่บริษัทวางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันในภายหลัง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว เปรียบเสมือนการซื้อที่ดินที่มีการปรับถมที่แล้ว ทำให้บริษัทไม่มีภาระเพิ่มเติมเกี่ยวกับการถมที่ดิน เช่น การประมาณการปริมาณดิน การเจรจาต่อรองค่าถมที่ดิน และการควบคุมงาน เป็นต้น โดยระยะเวลาถมที่ดินดังกล่าว สอดคล้องกับระยะเวลาพัฒนาโครงการของบริษัท นอกจากนี้ ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นราคารวมการถมที่ดินแล้ว ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินที่ดินในสภาพที่มีการถมที่ดินแล้ว

#### - ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

บริษัทจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขาย คนละครึ่งร่วมกับสินทรัพย์สัญญาซึ่งเป็นผู้จะขายที่ดิน สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ และค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอม ผู้จะขายที่ดินจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อหรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน เท่ากับร้อยละ 1 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าก็ให้ใช้ราคานั้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้จะขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียเปรียบแต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้จะซื้อทรัพย์สิน กับ สินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้จะขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใดๆ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ไม่ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

### 1.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences งามอินทรา ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเป็นโครงการ

อสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยบริษัทได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของที่ดินในทำเลที่ตั้งบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ซึ่งเป็นทำเลที่ดี และปัจจุบันประกอบด้วยโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน ที่เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ในระดับราคาค่อนข้างสูง ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า บริษัทจึงเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ด้วยการพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ในขนาดบ้านที่เล็กกว่าและระดับราคาที่ถูกลงกว่าบ้านในสองโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคาในทำเลเดียวกันมากขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันสถานการณ์เงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น ทำให้ลูกค้าบางกลุ่มมีความสามารถในการกู้เงินน้อยกว่าเดิม หรือสามารถกู้เงินได้ในวงเงินที่ลดลง ซึ่งการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกที่เพิ่มขึ้นให้แก่กลุ่มลูกค้าดังกล่าว และยังทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าและความสามารถในการซื้อบ้านของลูกค้าที่หลากหลายได้มากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าของบริษัทให้เพิ่มขึ้นและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างมากขึ้น

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ช่วยให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมากและมีแนวโน้มชะลอตัวลง

บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ามากขึ้นและต้นทุนต่อหน่วยลดลง ช่วยให้โครงการมีผลตอบแทนที่ดีขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญานั้น บริษัทได้รับเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่ดี โดยค่าที่ดินที่บริษัทต้องชำระให้แก่สินทรัพย์สัญญา ครบทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์นั้น ในส่วนของค่าที่ดินร้อยละ 50 กำหนดให้บริษัทชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตั๋วสัญญาใช้เงินจากบริษัท อายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น ภายใต้การเจรจาต่อรองซึ่งมีเงื่อนไขของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้ผลตอบแทนของโครงการดังกล่าวต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในระดับเดียวกันของบริษัท

นอกจากนี้ การทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรที่สูงขึ้นให้แก่บริษัทในอนาคต ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถรับรู้ยอดการขายเป็นรายได้ได้ จนกว่างานก่อสร้างจะแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้



หากพิจารณาราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา ในมูลค่ารวม 390,307,500 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 22,500 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 23,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.85 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 290.50 ล้านบาท และ 277.87 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 44.55 ต่อปี และร้อยละ 35.16 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.31 และร้อยละ 4.61 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับ สินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

**รายการที่ 2 การซื้อที่ดินจากบริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซท จำกัด****2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ****2.1.1 ลักษณะของรายการ**

บริษัทประสงค์จะซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ริงสิต-คิวานนท์ ถนนบางบัวทอง-บางขุน ตำบลบางขุน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา ในราคารวม 450,344,500 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ที่ดินโฉนดเลขที่ 5073(บางส่วน) เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือ 14,595.48 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 364,887,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือ 2,774.50 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 69,362,500 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.80 ไร่ หรือ 643.80 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 16,095,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย

โกลเด้น วัตเทิล มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัท แต่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องของนางนิตดา ซึ่งนางนิตดาเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดในโกลเด้น วัตเทิล และเป็นผู้ถือหุ้นของสิรินทร์ทิพย์ การซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล เข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ สิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549<sup>5</sup> เนื่องจากเดิม สิรินทร์ทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของสิรินทร์ทิพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิระดิรวา นนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา ชาญลักษณ์ภาคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโฮลดิ้ง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา ชาญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ซึ่งบันทึกข้อตกลงดังกล่าวทำขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิของสิรินทร์ทิพย์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย และไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่สิรินทร์ทิพย์ถือครองอยู่ โดยให้เสนอขายบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ต่อมา โกลเด้น วัตเทิล ได้รับโอนที่ดินแปลง โฉนดเลขที่ 5073 เลขที่ 54690 และเลขที่ 56997 จากนางนิตดา อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทร์ทิพย์ โดยโกลเด้น วัตเทิล ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560<sup>6</sup> เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สิรินทร์ทิพย์ด้วยเช่นกัน

**2.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ****ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

<sup>5</sup> พิจารณารายละเอียดของบันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ สิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 ได้ในข้อ 2.1.6 (1) ของรายงานฉบับนี้

<sup>6</sup> พิจารณารายละเอียดของบันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ โกลเด้น วัตเทิล ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ได้ในข้อ 2.1.6 (2) ของรายงานฉบับนี้

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	=	450.34 ล้านบาท
NTA <sup>1/</sup> ของบริษัทและบริษัทย่อย		5,987.69 ล้านบาท
		7.52%

หมายเหตุ<sup>1/</sup> NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภายใน ไร้การตัดบัญชี - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

**ขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์**

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย <sup>1/</sup> * 100%	=	450.34 * 100%
	สินทรัพย์รวมของบริษัท <sup>2/</sup>		15,098.14
			2.98%

หมายเหตุ<sup>1/</sup> มูลค่าที่จ่ายเท่ากับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทต้องจ่ายให้กับ โกลเด้น วัตเทิล จำนวน 450.34 ล้านบาท

<sup>2/</sup> สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.52 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ เนื่องจาก โกลเด้น วัตเทิล มิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือเกี่ยวข้องกันที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.98 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 5.63 ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เนื่องจาก โกลเด้น วัตเทิล มิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงไม่มีกรรมการรายใดที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเกี่ยวข้องกัน

### 2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะชำระค่าซื้อที่ดินให้แก่ โกลเด็น วัตเทิล ในราคารวม 450,344,500 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในบริษัท และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดมีดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
1. ที่ดินเปล่าจำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ประกอบด้วย	โกลเด็น วัตเทิล	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 450,344,500 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทและโกลเด็น วัตเทิล และเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คือ
1.1 โฉนดที่ดินเลขที่ 5073 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือ 14,595.48 ตารางวา		1) บริษัทจะวางมัดจำ 10% ของราคาซื้อขายเท่ากับ 45,034,450 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน*	1. บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“กรุงเทพประเมินราคา”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 25,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 450,345,000 บาท
1.2 โฉนดที่ดินเลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือ 2,774.50 ตารางวา		2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 90% หรือ 405,310,050 บาท บริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน** โดยมีรายละเอียดดังนี้	2. บริษัท ที.เอ.มานเนจเม้นท์คอร์โปเรชั่น จำกัด (“ที.เอ.”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 26,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 468,358,280 บาท
1.3 โฉนดที่ดินเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.80 ไร่ หรือ 643.80 ตารางวา		ส่วนที่ 1 ชำระ 20% ของราคาซื้อขาย หรือ 90,068,900 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค	ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้ง 2 รายเท่ากับ 25,500 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 459,351,390 บาท
		ส่วนที่ 2 ชำระ 70% ของราคาซื้อขาย หรือ 315,241,150 บาท โดยชำระเป็นอ่าวตจากรธนาคารพาณิชย์ หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท สั่งจ่ายให้แก่ โกลเด็น วัตเทิล กำหนดระยะเวลาชำระเงินอายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์	

หมายเหตุ : \* บริษัทจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 2 เดือน นับจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2563 ให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว

\*\* บริษัทจะ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 3 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือภายในวันอื่นตามที่ ค ส ัญญา ทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

### 2.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท

ผู้ขาย : บริษัท โกลเด็น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด (“โกลเด็น วัตเทิล”)

- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

โกลเด้น วัตเทิ้ล มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัท แต่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องของนางนิตดา ซึ่งนางนิตดาเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดในโกลเด้น วัตเทิ้ล แต่เดิมนางนิตดาได้รับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 5073 เลขที่ 54690 และเลขที่ 56997 มาจากสิรินทรทิพย์ อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทรทิพย์ และต่อมานางนิตดาได้โอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับโกลเด้น วัตเทิ้ล เพื่อชำระเป็นค่าหุ้นของโกลเด้น วัตเทิ้ล ทั้งนี้ โกลเด้น วัตเทิ้ล ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับสิรินทรทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549

ทั้งนี้ สืบเนื่องจากเดิมสิรินทรทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของสิรินทรทิพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิรติวานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา รัชฎาลักษณ์ภคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโสลิ่ง ลิมิเตด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา รัชฎาลักษณ์ภคย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ บริษัทจึงได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับสิรินทรทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 เพื่อจำกัดสิทธิของสิรินทรทิพย์ในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม รวมถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ดินที่สิรินทรทิพย์ถือครองอยู่

ต่อมาผู้ถือหุ้นเดิมของสิรินทรทิพย์ ได้โอนขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ได้แก่ นายวีรวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล นางนิตดา จูร์ตันศักดิ์เจริญ และนายธนบุญ วัลลภสิรินันท์

ต่อมาผู้ถือหุ้นปัจจุบันของสิรินทรทิพย์ ต้องการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทรทิพย์ จึงแบ่งแยกและโอนที่ดินบางส่วนให้แก่นางนิตดา ซึ่งรวมถึงที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 5073 เลขที่ 54690 และเลขที่ 56997 ซึ่งต่อมานางนิตดาได้โอนกรรมสิทธิ์ต่อให้กับโกลเด้น วัตเทิ้ล โดยโกลเด้น วัตเทิ้ล ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับสิทธิของบริษัทในการซื้อที่ดินของโกลเด้น วัตเทิ้ล ดังนี้

ในกรณีที่โกลเด้น วัตเทิ้ล ประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าว โกลเด้น วัตเทิ้ล จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว โกลเด้น วัตเทิ้ล จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท

รายละเอียดที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับสิรินทรทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการในครั้งนี้

บริษัทได้เปิดเผยมาตรการในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่างๆ ที่ถือครองที่ดินที่อาจประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันกับบริษัทในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ซึ่งกำหนดให้การขายที่ดินที่สิรินทรทิพย์ ถือครองตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 3 เมษายน 2549 จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว

สืบเนื่องจากผู้ถือหุ้นเดิมของสิรินทรทิพย์ ได้โอนขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ได้แก่ นายวีรวุฒิ ลิ้มธนะบุญพล นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ และนายชนบูลย์ วัลลภศิรินันท์ ซึ่งต่อมาผู้ถือหุ้นปัจจุบันของสิรินทรทิพย์ดังกล่าวได้ปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทรทิพย์ จึงแบ่งแยกและโอนที่ดินบางส่วนให้แก่ นางนิตดา และ โกลเด็น วัฑเท็ด ในเดือนมิถุนายน 2560 โดยนางนิตดา และ โกลเด็น วัฑเท็ด ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อผูกพันตามข้อตกลงที่บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับสิรินทรทิพย์ไว้ โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของที่ดินตามบันทึกข้อตกลง ดังนี้

รายละเอียดที่ดินตามบันทึกข้อตกลงฉบับวันที่ 3 เมษายน 2549					รายละเอียดที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน			กรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ไร่)			กรรมสิทธิ์	หมายเหตุ	
	ไร่	งาน	วา			ไร่	งาน	วา			
5073	54	2	36.0	สิรินทรทิพย์	5073 <sup>5/</sup>	51	2	16.0	โกลเด็น วัฑเท็ด		
					98475	3	0	38.4	โกลเด็น วัฑเท็ด	ที่ดินได้เสไฟฟ้าแรงสูง	
28081	22	2	20	สิรินทรทิพย์	74195 <sup>1/</sup>	0	0	32.0	ลูกบ้านโครงการเสนาแกรนด์โฮมเฟส 4		
					74195 <sup>3/</sup>	0	0	32.6	บริษัท	พัฒนาที่ดินแล้ว โดยเป็น	
					74195 <sup>4/</sup>	0	3	75.2	บริษัท	ที่ดินของโครงการเสนา	
					98455 <sup>2/4/</sup>	11	3	4.5	บริษัท	แกรนด์โฮม	
					98456 <sup>2/</sup>	8	0	28.8	บริษัท	รังสิต-ควานนท์	
					98457 <sup>2/</sup>	1	2	46.9	นางนิตดา		
56997	4	0	39.0	สิรินทรทิพย์	56997 <sup>5/</sup>	1	2	43.8	โกลเด็น วัฑเท็ด		
					98476	2	1	94.4	โกลเด็น วัฑเท็ด	ที่ดินได้เสไฟฟ้าแรงสูง	
54690	7	2	69.2	สิรินทรทิพย์	54690 <sup>5/</sup>	6	3	74.5	โกลเด็น วัฑเท็ด		
					105404	0	2	60.0	โกลเด็น วัฑเท็ด	ที่ดินได้เสไฟฟ้าแรงสูง	
<b>รวม</b>	<b>88</b>	<b>3</b>	<b>64.2</b>		<b>รวม</b>	<b>88</b>	<b>3</b>	<b>64.2</b>			

**หมายเหตุ :**

- 1/ เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2555 สิรินทรทิพย์ได้ใช้สิทธิตามบันทึกข้อตกลงขายที่ดินเนื้อที่ 32 ตารางวา ซึ่งแบ่งที่ดินออกมาจากโฉนดที่ดิน 28081 โดยขายให้กับลูกบ้านโครงการเสนาแกรนด์โฮมเฟส 4 ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลดังกล่าวนั้นต้องการที่ดินบริเวณข้างบ้านเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 28081 มีเนื้อที่ลดลงจากเดิมตามบันทึกข้อตกลงที่เท่ากับ 22-2-20 ไร่ หรือ 9,020 ตารางวา เป็นเท่ากับ 22-1-88 ไร่ หรือ 8,988 ตารางวา
- 2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 98456 จากนางนิตดา เนื้อที่ดิน 8-0-28.8 ไร่ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 ได้อนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินเลขที่ 98455 จากนางนิตดา เนื้อที่ดิน 11-3-4.5 ไร่ จึงทำให้ปัจจุบันนางนิตดามีที่ดินคงเหลือที่ต้องปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงจำนวน 1 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 98457 เนื้อที่ดิน 1-2-46.9 ไร่
- 3/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2561 อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ 32.60 ตารางวา จากสิรินทรทิพย์ โดยเป็นที่ดินส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบนโฉนดที่ดินเลขที่ 98456 เนื้อที่ดิน 8-0-28.8 ไร่ ที่คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 ได้อนุมัติการซื้อ

ที่ดินดังกล่าวแล้ว โดยบริษัทจะนำที่ดินมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว

- 4/ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 อนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินเลขที่ 74195 จากสิรินทรทิพย์ เนื้อที่ดิน 0-3-75.2 ไร่ และที่ดินเลขที่ 98455 จากนางนิตดา เนื้อที่ดิน 11-3-4.5 ไร่
- 5/ ที่ดินที่บริษัทจะขออนุมัติการเข้าซื้อจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2563 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 5073 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.5 ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.8 ไร่

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การโอนที่ดินเพื่อปรับโครงสร้างการถือครองที่ดินระหว่างสิรินทรทิพย์ กับนางนิตดา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของสิรินทรทิพย์ และ โกลเด้น วัตเทิล ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องของนางนิตดา ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียสิทธิที่บริษัทมีอยู่เดิมแต่ประการใด เนื่องจากนางนิตดา และ โกลเด้น วัตเทิล ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากสิรินทรทิพย์ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ถือเป็นผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่เดิมตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สิรินทรทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 ทุกประการ โดยนางนิตดา และ โกลเด้น วัตเทิล จะถูกจำกัดสิทธิในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม รวมถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ดินที่นางนิตดา หรือ โกลเด้น วัตเทิล ถือครองตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง กล่าวคือ ในกรณีที่นางนิตดา หรือ โกลเด้น วัตเทิล ประสงค์จะขายที่ดินที่ได้รับโอนมาจากสิรินทรทิพย์ นางนิตดา หรือ โกลเด้น วัตเทิล จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว

#### 2.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือเท่ากับ 18,013.78 ตารางวา ตั้งอยู่ภายใน โครงการเสนาแกรนด์โฮม ตำบลบางปูน อำเภอเมืองปทุมธานี จ. ปทุมธานี															
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม รังสิต-ติวานนท์ ถนนบางบัวทอง-บางปูน (ทางหลวงหมายเลข 345) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+200 ตำบลบางปูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี															
โฉนดที่ดินเลขที่	5073, 54690 และ 56997															
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 แปลง ขนาดเนื้อที่ดินรวม 18,013.78 ตารางวา <table border="1" data-bbox="673 1671 1267 1935"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เนื้อที่ดิน (ตารางวา)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>5073 (บางส่วน)</td> <td>14,595.48</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>54690</td> <td>2,774.50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>56997</td> <td>643.80</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td><b>18,013.78</b></td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	1	5073 (บางส่วน)	14,595.48	2	54690	2,774.50	3	56997	643.80	<b>รวม</b>		<b>18,013.78</b>
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)														
1	5073 (บางส่วน)	14,595.48														
2	54690	2,774.50														
3	56997	643.80														
<b>รวม</b>		<b>18,013.78</b>														

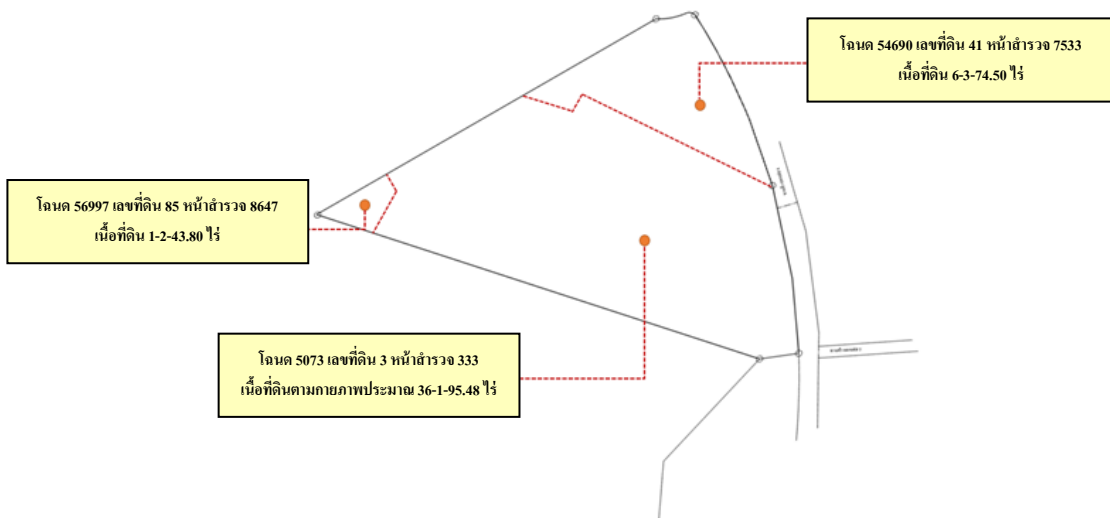
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลง ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่รวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา มีลักษณะรูปร่างคล้ายรูปสามเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 3 ด้าน มีหน้ากว้างติดถนนโครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม ทางด้านทิศตะวันออก กว้างประมาณ 356.00 เมตร ด้านทิศเหนือ กว้างประมาณ 36.00 เมตร และมีหน้ากว้างทางด้านทิศตะวันตกกว้างประมาณ 330.00 เมตร โดยมีความลึกตลอดแนวที่ดินยาวเฉลี่ยประมาณ 343.00 เมตร สภาพที่ดินเป็นพื้นที่ราบ ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าเล็กน้อย ปัจจุบันยังไม่มีการใช้ประโยชน์ใดๆบนที่ดิน</p>															
<p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์</p>	<p>โกลเด้น วัตเทิล</p>															
<p>ภาระผูกพัน</p>	<p>- ไม่มี -</p>															
<p>ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรุงเทพประเมินราคา ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563</li> <li>2. ที.เอ. ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 มกราคม 2563</li> </ol>															
<p>สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก</p>	<p>เป็นถนนส่วนบุคคล (ได้จดทะเบียนการระจำยอม เรื่องทางเดินรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคแล้ว)</p>															
<p>วัตถุประสงค์การประเมิน</p>	<p>เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ</p>															
<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</p>	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วยที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 แปลง ขนาดเนื้อที่ดินรวม 18,013.78 ตารางวา</p> <table border="1" data-bbox="673 1290 1267 1554"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เนื้อที่ดิน (ตารางวา)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>5073 (บางส่วน)</td> <td>14,595.48</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>54690</td> <td>2,774.50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>56997</td> <td>643.80</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td><b>18,013.78</b></td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	1	5073 (บางส่วน)	14,595.48	2	54690	2,774.50	3	56997	643.80	<b>รวม</b>		<b>18,013.78</b>
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)														
1	5073 (บางส่วน)	14,595.48														
2	54690	2,774.50														
3	56997	643.80														
<b>รวม</b>		<b>18,013.78</b>														
<p>สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p>	<p>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรุงเทพประเมินราคา</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สำหรับที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 5073 กรุงเทพประเมินราคาทำการประเมินทรัพย์สินบางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าว คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 36-1-95.48 ไร่ หรือประมาณ 14,595.48 ตารางวา ซึ่งทำการอ้างอิงเนื้อที่และรูปร่างที่ดินจากทางผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์</li> <li>2. กรุงเทพประเมินราคาทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นใน</li> </ol>															



	<p>รายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่ โดยกรุงเทพมหานคร ประเมินราคาเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมาย โดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้</p> <p><u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ ที.เอ.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในการสำรวจและประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที.เอ. ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สิน ได้ทุกประการ จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมาย โดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้</li> <li>2. สำหรับที่ดิน โฉนดเลขที่ 5073 ที.เอ. ประเมินมูลค่าที่ดินแปลงดังกล่าว บางส่วน โดยคิดเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 36-1-95.48 ไร่ หรือ 14,595.48 ตารางวา</li> </ol>
<p>สาธารณูปโภคใกล้เคียง</p>	<p>ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่างริมทาง</p>
<p>ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>	<p><u>ผังเมือง</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู) ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี (กฎกระทรวง พ.ศ. 2558) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ</p> <p><u>การเวนคืน</u></p> <p>ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนในโครงการใดๆ ของรัฐ</p>
<p>โครงการพัฒนาของรัฐ</p>	<p>โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ-รังสิต) (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)</p>
<p>วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรุงเทพมหานคร ประเมินราคา ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ</li> <li>2. ที.เอ. ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ</li> </ol>
<p>ราคาประเมินที่ดินของราชการ</p>	<p>ตามรายงานการประเมินของ กรุงเทพมหานคร ประเมินราคา และ ที.เอ. ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินของทางราชการซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บ</p>

	<p>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าอากรแสตมป์ พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินของทางราชการดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เนื้อที่ดิน (ตารางวา)</th> <th>ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.วา)</th> <th>รวมราคา (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>5073 (บางส่วน)</td> <td>14,595.48</td> <td>11,000.00</td> <td>160,550,280</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>54690</td> <td>2,774.50</td> <td>17,500.00</td> <td>48,553,750</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>56997</td> <td>643.80</td> <td>13,500.00</td> <td>8,691,300</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>18,013.78</td> <td>12,090.48 (ราคาเฉลี่ย)</td> <td>217,795,330</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.วา)	รวมราคา (บาท)	1	5073 (บางส่วน)	14,595.48	11,000.00	160,550,280	2	54690	2,774.50	17,500.00	48,553,750	3	56997	643.80	13,500.00	8,691,300		รวม	18,013.78	12,090.48 (ราคาเฉลี่ย)	217,795,330
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.วา)	รวมราคา (บาท)																						
1	5073 (บางส่วน)	14,595.48	11,000.00	160,550,280																						
2	54690	2,774.50	17,500.00	48,553,750																						
3	56997	643.80	13,500.00	8,691,300																						
	รวม	18,013.78	12,090.48 (ราคาเฉลี่ย)	217,795,330																						
ราคาประเมินทรัพย์สิน	<p>ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 18,013.78 ตารางวา</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ราคาประเมินที่ดิน โดย กรุงเทพประเมินราคา ตามรายงานลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 เท่ากับตารางวาละ 25,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 450,345,000 บาท</li> <li>ราคาประเมินที่ดินประเมินโดย ที.เอ. ตามรายงานลงวันที่ 31 มกราคม 2563 เท่ากับตารางวาละ 26,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 468,358,280 บาท</li> </ol>																									

**ผังที่ดิน**



ที่มา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ที่มา : บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

## 2.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

### (1) บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับ บริษัท ศิริรินทร์ทียัพการเคหะ จำกัด (“ศิริรินทร์ทียัพ”)

วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 3 เมษายน 2549																																												
<b>ข้อมูลของศิริรินทร์ทียัพ</b>																																													
- กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น บริษัท ทุนเจริญ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.97 (บริษัท ทุนเจริญ จำกัด ถือหุ้นโดย นางศรีอรอนงค์ กิระดิรวรานนท์ (มารดาของ นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์) ร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวส โซลคิง ลิมิเต็ด ร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว)) <u>กรรมการ</u> นายพิชญ์ พุกษยาท																																												
- กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 (ข้อมูลจาก <a href="http://corpus.boI.co.th">http://corpus.boI.co.th</a> )	: ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น นายวีรวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล ถือหุ้นร้อยละ 99.9769 นางนิคดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ ถือหุ้นร้อยละ 0.0192 และ นายธนบุญย์ วัลลภศิรินันท์ ถือหุ้นร้อยละ 0.0038 <u>กรรมการ</u> นายวีรวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล																																												
- ลักษณะธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์																																												
- โครงการในอดีต/ปัจจุบัน	: ไม่มี																																												
มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	: มีสาระสำคัญดังนี้ 1. ศิริรินทร์ทียัพ จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยศิริรินทร์ทียัพ เองหรือไม่ในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกเหนือจากโครงการในปัจจุบัน 2. ศิริรินทร์ทียัพ รับรองว่าบริษัทไม่มีที่ดินอื่นใดอีกนอกเหนือจากที่ดินที่ระบุไว้ดังนี้ <table border="1" data-bbox="651 1451 1385 1841"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">เอกสาร</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th colspan="3">เนื้อที่</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.วา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">ต.บางพูน อ.เมือง จ.ปทุมธานี</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>โฉนดที่ดิน</td> <td>5073</td> <td>54</td> <td>2</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>โฉนดที่ดิน</td> <td>28081</td> <td>22</td> <td>2</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3</td> <td>โฉนดที่ดิน</td> <td>56997</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>โฉนดที่ดิน</td> <td>54690</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>69.2</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>รวม</b></td> <td></td> <td><b>88</b></td> <td><b>3</b></td> <td><b>64.2</b></td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	เอกสาร	เลขที่ดิน	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตร.วา	ต.บางพูน อ.เมือง จ.ปทุมธานี						1	โฉนดที่ดิน	5073	54	2	36	2	โฉนดที่ดิน	28081	22	2	20	3	โฉนดที่ดิน	56997	4	0	39	โฉนดที่ดิน	54690	7	2	69.2	<b>รวม</b>			<b>88</b>	<b>3</b>	<b>64.2</b>
ลำดับ	เอกสาร				เลขที่ดิน	เนื้อที่																																							
		ไร่	งาน	ตร.วา																																									
ต.บางพูน อ.เมือง จ.ปทุมธานี																																													
1	โฉนดที่ดิน	5073	54	2	36																																								
2	โฉนดที่ดิน	28081	22	2	20																																								
3	โฉนดที่ดิน	56997	4	0	39																																								
	โฉนดที่ดิน	54690	7	2	69.2																																								
<b>รวม</b>			<b>88</b>	<b>3</b>	<b>64.2</b>																																								
	3. กรณีที่ ศิริรินทร์ทียัพ ประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการเท่านั้น แต่หากบริษัทปฏิเสธ ศิริรินทร์ทียัพ มีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข																																												

ข้อ 4
<p>4. กรณีประสงค์จะขายที่ดิน ศิริรินทร์ทิพย์ จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน แต่หากบริษัทพิเศษ ศิริรินทร์ทิพย์ มีสิทธิที่จะเสนอขายที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้กับบริษัท</p> <p>5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่นำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองเด็ดขาด</p>

(2) บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับ บริษัท ศิริรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด (“ศิริรินทร์ทิพย์”) และบริษัท โกลเด้น วัลเทิล เอสเซท จำกัด (“โกลเด้น วัลเทิล”)

วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 3 กรกฎาคม 2560
ข้อมูลของโกลเด้น วัลเทิล	
- กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 (ข้อมูลจาก <a href="http://corpus.bol.co.th">http://corpus.bol.co.th</a> )	: นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ ถือหุ้นร้อยละ 99.9935 นายธนบุญย์ วัลลภศิรินันท์ ถือหุ้นร้อยละ 0.0032 และ นายวิวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล ถือหุ้นร้อยละ 0.0032 <u>กรรมการ</u> นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ
- ลักษณะธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- โครงการในอดีต/ปัจจุบัน	: ไม่มี
มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	: มีสาระสำคัญดังนี้ 1. โกลเด้น วัลเทิลจะไม่ดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือเพื่อดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยโกลเด้น วัลเทิลเองหรือในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น สำหรับที่ดินดังนี้

ลำดับ	เอกสาร	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	งาน	ตร.วา
ต.บางพูน อ.เมือง จ.ปทุมธานี					
1	โฉนดที่ดิน	5073	54	2	36
2	โฉนดที่ดิน	54690	7	2	69.2
3	โฉนดที่ดิน	56997	4	0	39
<b>รวม</b>			<b>66</b>	<b>1</b>	<b>44.2</b>

2. กรณีที่โกลเด้น วัลเทิล ประสงค์ที่จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของโกลเด้น วัลเทิล นี้ โกลเด้น วัลเทิลจะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการเท่านั้น แต่หากบริษัทพิเศษ โกลเด้น วัลเทิลมีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 3.
3. กรณีที่ โกลเด้น วัลเทิล ประสงค์จะขายที่ดิน โกลเด้น วัลเทิล จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้

	<p>ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวจาก โกลเด้น วัตเทิล โกลเด้น วัตเทิล จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้กับบริษัท</p> <p>4. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่นำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองเด็ดขาด</p>
--	--

**(3) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และ โกลเด้น วัตเทิล**

คู่สัญญา	:	บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซท จำกัด (“ผู้จะขาย”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	สัญญานี้มีผลใช้บังคับเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อได้มีมติอนุมัติให้ซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้แล้ว
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	:	ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 45-0-13.78 ไร่ ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. โฉนดเลขที่ 5073 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือ 14,595.48 ตารางวา</li> <li>2. โฉนดเลขที่ 54690 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือ 2,774.50 ตารางวา</li> <li>3. โฉนดเลขที่ 56997 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดิน 1-2-43.8 ไร่ หรือ 643.80 ตารางวา</li> </ol>
ราคาซื้อขาย	:	ราคาค่าที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 450,344,500 บาท หากปรากฏในภายหลังจำนวนเนื้อที่ดินตามจริงมีจำนวนมากหรือน้อยกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่ซื้อขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางราคา 25,000 บาท และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาค่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น
การชำระราคา	:	ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ชำระเงินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย เท่ากับ 45,034,450 บาท ชำระเป็นแคชเชียร์เช็คในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย</li> <li>2) ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือร้อยละ 90 เป็นจำนวน 405,310,050 บาท ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้ซื้อ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนที่ 1 ชำระร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 90,068,900 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค</li> <li>- ส่วนที่ 2 ชำระร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 315,241,150 บาท โดยชำระเป็นสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท ส่งจ่ายให้แก่ โกลเด้น วัตเทิล กำหนดระยะเวลาชำระเงิน อายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี ภายใน 3 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</li> </ul> </li> </ol>

<p>หน้าที่ของผู้ขาย</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระติดพันให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 3 เดือนนับจากวันที่ผู้ซื้อวางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</li> <li>- ผู้จะขายตกลงปลดจำนองที่ดินที่ซื้อขายจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ</li> <li>- ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายยินยอมให้ผู้ซื้อแจ้งเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่นได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน</li> <li>- ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการถมที่ดินที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่วางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</li> </ul>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>:</p> <p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ค่าธรรมเนียมโอน ผู้ซื้อและผู้จะขายชำระฝ่ายละครึ่ง</li> <li>2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและ/หรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ</li> <li>3) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ</li> </ol>
<p>การผิดสัญญา</p>	<p>:</p> <p>หากผู้ซื้อคิดค้นไม่ชำระเงินตามจำนวนและภายในกำหนดเวลา หรือปฏิบัติผิดข้อตกลงอื่นใดตามสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินใดๆ ที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด โดยผู้จะขายจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ซื้อชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง โดยกำหนดระยะเวลาให้ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างน้อย 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดเวลานั้นปรากฏว่า ผู้ซื้อไม่ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง ผู้จะขายจึงจะบอกเลิกสัญญาและริบเงินใดๆ ที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดได้ ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นๆ</p> <p>กรณีผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อได้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงอื่นใดตามสัญญา ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้จะขายคืนเงินใดๆ ที่ได้รับชำระไว้ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ผู้จะขายได้รับเงินจากผู้ซื้อจนถึงวันที่ชำระเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นๆ</p>

## 2.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

รายละเอียดข้อมูลโดยสรุปของบริษัทพิจารณาได้จากเอกสารแนบ 1

## 2.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ

### 2.3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล จำนวน 3 แปลง คิดต่อเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี โดยโครงการเสนาแกรนด์โฮม ประกอบด้วยโครงการเก่า 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1 - 4 ที่ดำเนินการในช่วงปี 2552 - 2555 โดยเป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว เพื่อขาย ราคาขาย



ประมาณ 3 - 7 ล้านบาท และโครงการเสนาแกรนด์โฮม ริงลิต-ดิวานนท์ ซึ่งเป็นโครงการเฟส 5 ที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และเป็นโครงการภายใต้แนวคิด บ้านที่สร้างความสุขให้ทุกคนในครอบครัว ได้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 88 หลัง ในระดับราคา 6.99 - 15 ล้านบาท

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว จะนำไปพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานของบริษัทในปี 2563 เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการในแนวราบ ซึ่งบริษัทเล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งของโครงการเดิม ซึ่งเป็นทำเลที่ดีมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ประกอบกับบริษัทประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการ บ้านแนวราบบนทำเลที่ตั้งดังกล่าวในแบรนด์เสนาแกรนด์โฮมมาแล้ว 4 โครงการ และอีก 1 โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน โดยเริ่มพัฒนาโครงการมาตั้งแต่ปี 2561 และได้เริ่มขายบ้านในโครงการส่วนแรกในเดือนกันยายน 2562 ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าและผู้เข้าชมโครงการ

อย่างไรก็ตาม จากฐานข้อมูลลูกค้าที่เข้าชมโครงการเสนาแกรนด์โฮม ริงลิต-ดิวานนท์ พบว่ามีลูกค้าจำนวนมากที่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ไม่สูงนัก และไม่สามารถซื้อบ้านในระดับราคาขายของโครงการดังกล่าวได้ เนื่องจากราคาสูงเกินไป ประกอบกับในปัจจุบันสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น ทำให้ลูกค้าบางกลุ่มมีความสามารถในการกู้เงินน้อยกว่าเดิมหรือสามารถกู้เงินได้ในวงเงินที่ลดลง ดังนั้น การพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามกับโครงการเสนาแกรนด์โฮม ริงลิต-ดิวานนท์ ที่กำลังเปิดการขายอยู่ โดยวางแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในรูปแบบทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวนรวม 329 หลัง แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดจำนวนรวม 321 หลัง บนที่ดินขนาดประมาณ 29 - 38 ตารางวาต่อหลัง ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 3.5 - 5.2 ล้านบาทต่อหลัง และบ้านเดี่ยวจำนวน 8 หลัง บนที่ดินขนาดประมาณ 72 ตารางวาต่อหลัง ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 8 ล้านบาทต่อหลัง จึงเป็นโอกาสให้บริษัทสามารถเข้าถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้ารายได้ปานกลางจำนวนมากที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 3-5 ล้านบาท ได้มากขึ้น อันจะเป็นการขยายฐานลูกค้าโดยรวมของบริษัทให้เพิ่มขึ้น อีกทั้งการพัฒนาโครงการในแนวราบเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูงโดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมาก และมีแนวโน้มชะลอตัวลง ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยงภายใต้หลักความระมัดระวัง ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด

บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิม โดยจะทำให้บริษัทสามารถบริหารโครงการได้ง่าย และสะดวกมากขึ้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารและจัดการโครงการโดยรวม และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยสร้างอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น จากการมีโครงการเพิ่มขึ้นในทำเลเดียวกัน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าสร้างและเคลื่อนย้ายบ้านพักคนงาน ค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักร เป็นต้น ซึ่งทำให้บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง รวมทั้งการพัฒนาโครงการต่อเนื่อง จะทำให้การลงทุนของบริษัทในการสร้างถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการมีความคุ้มค่ามากขึ้น และช่วยลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการจากค่าเช่าที่ดินร่วมกันของทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ เช่น ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง ค่าดูแลสวนสาธารณะ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อันจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต

บริษัทจะเข้าซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา ในมูลค่ารวม 450,344,500 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 25,000 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 25,500 บาท ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคา

อิสระประมาณร้อยละ 1.96 นอกจากนี้ การซื้อทรัพย์สินจากโกลเด้น วัตเทิล บริษัทได้รับเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีที่สามารถออกตัวสัญญาใช้เงิน อายุ 1 ปี เพื่อชำระค่าซื้อที่ดินบางส่วนได้ โดยไม่มีดอกเบี้ย ทำให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น

### 2.3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ

#### 1) ข้อดีของการทำรายการ

##### 1.1) มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น การจัดหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนในการพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก ซึ่งในสภาวะปัจจุบันราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นมากและการรวบรวมที่ดินให้ต่อเนื่องเป็นแปลงใหญ่ทำได้ยากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง ทำให้บริษัทจำเป็นต้องเพิ่มความระมัดระวังในการจัดซื้อที่ดิน และมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลนั้นด้วย รวมทั้งต้องพัฒนาโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการลงทุนในธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มาเป็นเวลานาน โดยบริษัทจะได้มาซึ่งที่ดินภายในโครงการเสนาแอนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางขุน ตำบลบางขุน อำเภอเมืองปทุมธานี แปลงที่อยู่ฝั่งตรงกันข้ามโครงการเสนาแอนด์โฮม รังสิต-ดิวานนท์ (โครงการเฟส 5) ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จำนวนรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา ซึ่งเป็นขนาดที่ดินที่เหมาะสมเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในแนวราบ สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นพัฒนาโครงการกลุ่ม Real Demand โดยมีแผนรองรับที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าว เป็นโครงการบ้านจัดสรรรวม 329 หลัง แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดบนที่ดินขนาดประมาณ 29-38 ตารางวาต่อหลัง จำนวนรวม 321 หลัง และบ้านเดี่ยวบนที่ดินขนาดประมาณ 72 ตารางวาต่อหลัง จำนวน 8 หลัง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการ เช่น สวนสาธารณะ สวนหย่อม และคลับเฮ้าส์ เป็นต้น โดยคาดว่าจะพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่องในระยะเวลาประมาณ 3 ปีข้างหน้า

##### 1.2) ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีความเหมาะสม

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากโกลเด้น วัตเทิล ตั้งอยู่ในทำเลบางขุน โดยใช้ถนนบางบัวทอง-บางขุน ที่เป็นถนนสายหลักเดินทางเข้าสู่ที่ตั้งที่ดิน ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตที่พักอาศัยที่มีความเจริญและอยู่ในช่วงการเติบโต อยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินดังกล่าว ประกอบด้วย หมู่บ้านจัดสรร โรงเรียน สถานบริการน้ำมัน อาคารสำนักงาน อาคารชุด ร้านสะดวกซื้อ อาคารพาณิชย์ สถานที่ราชการ วัด อู่ซ่อมรถยนต์ แรเงม เป็นต้น การคมนาคมสะดวก และอยู่ห่างจากแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ - รังสิต) (อยู่ระหว่างก่อสร้าง) ประมาณ 3 กิโลเมตร และอยู่ใกล้แนวทางด่วน 2 สาย ได้แก่ ทางด่วนขั้นที่ 2 บางโคล่-แจ้งวัฒนะ และทางด่วนยกระดับอุดรภิมุข (ดอนเมือง-โทลเวย์) รวมทั้งอยู่ใกล้สนามบินดอนเมือง ซึ่งจากทำเลที่ตั้งที่มีปัจจัยบวกดังกล่าว ทำให้การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวจะมีความน่าสนใจและเป็นที่ต้องการของตลาด และคาดว่าจะสามารถสร้างยอดขายและผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทในอนาคตได้

##### 1.3) ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากโกลเด้น วัตเทิล ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเสนาแอนด์โฮม ดิวานนท์-รังสิต (โครงการเฟส 5) ที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรรวม 88 หลัง ในระดับราคา 6.99 - 15 ล้านบาท

บาท บริษัทเปิดขายโครงการส่วนแรกจำนวน 37 หลัง ในเดือนกันยายน 2562 ซึ่งปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563) มีการขายและโอนบ้านให้แก่ลูกค้าแล้ว 3 หลัง ซึ่งการพัฒนาโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว ในขนาดของบ้านและระดับราคาที่มีความแตกต่างจากบ้านในโครงการเดิม โดยโครงการใหม่ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด ในระดับราคาประมาณ 3.5 - 5.2 ล้านบาท ทำให้ในภาพรวมของโครงการ มีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณามากขึ้นในหลายระดับราคา และครอบคลุมความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้กว้างมากขึ้นแล้ว นอกจากนี้ บริษัทจะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในบริเวณเดียวกัน โดยจะสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น สามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าจ้างพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานขาย เป็นต้น อีกทั้งการพัฒนาโครงการโดยรวมที่มีขนาดใหญ่ขึ้นในเวลาใกล้เคียงกันบนทำเลเดียวกัน ช่วยเพิ่มอำนาจในการต่อรองราคาวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น เพราะมีจำนวนที่ซื้อเพิ่มขึ้น รวมทั้งต่อรองค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น เนื่องจากผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าก่อสร้างหรือเคลื่อนย้ายที่พนักงาน และค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถประหยัดการลงทุนบางรายการที่สามารถใช้ร่วมกันได้ จากการลงทุนไปแล้วของโครงการปัจจุบัน และทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ายิ่งขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการสร้างถนน สวนสาธารณะด้านหน้าโครงการ เป็นต้น อีกทั้งสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อหน่วย เช่น ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลรักษาสวนสาธารณะและถนนบริเวณโครงการ และค่าสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง และมีอัตราผลตอบแทนและกำไรที่สูงขึ้น

#### 1.4) โอกาสในการขยายฐานลูกค้าได้เพิ่มขึ้น

บริษัทสามารถเพิ่มฐานลูกค้าได้เพิ่มขึ้นจากการขยายฐานลูกค้าไปในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางมากขึ้น โดยการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ต่อเนื่องจากโครงการเสนาแอนด์โฮม ดีวานนท์-รังสิต (โครงการเฟส 5) ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน โดยจะพัฒนาเป็นโครงการ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ที่มีขนาดบ้านเล็กกว่าในระดับราคาที่ถูกลงกว่าโครงการเดิมดังกล่าว เนื่องจากบริษัทได้สังเกตเห็นโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการบ้านเพื่ออยู่ในอาศัยในระดับราคาประมาณ 3 - 5 ล้านบาท จากความได้เปรียบในการแข่งขันและมีฐานข้อมูลลูกค้าที่มาเยี่ยมชมโครงการเดิม ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลนี้และมีสภาพแวดล้อมที่ดี แต่ไม่มีความสามารถซื้อบ้านในระดับราคาสูงของโครงการที่มีขายอยู่ในปัจจุบันได้ ดังนั้น การได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จึงเป็นโอกาสให้บริษัทมีที่ดินเพียงพอรองรับแผนการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรโครงการใหม่ที่มีขนาดเล็กลงและราคาขายถูกลงได้ เพื่อให้สามารถเข้าถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางมากขึ้น อันจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าโดยรวมให้กับบริษัทเพิ่มขึ้น

#### 1.5) กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย โดยในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นประมาณร้อยละ 71 ของรายได้รวม โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ประมาณร้อยละ 55 ของรายได้รวม และรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประมาณร้อยละ 16 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการรายได้โซลาร์ และรายได้อื่น รวมกันประมาณร้อยละ 29 ของรายได้รวม

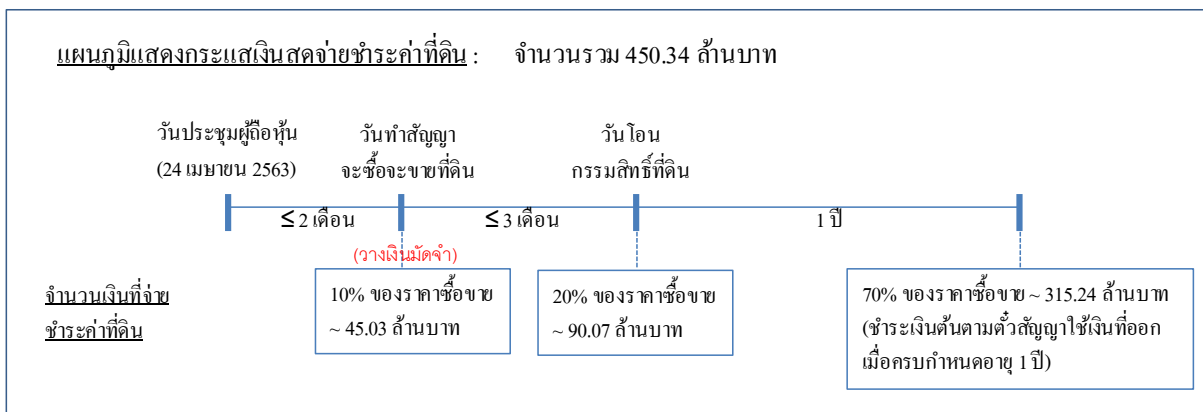
อย่างไรก็ตาม ภายใต้สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงทั้งด้านอุปทาน และอุปสงค์จากทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งเกิดจากกำลังซื้อที่ลดลงทั้งจาก Real Demand ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัย และในส่วนของนักลงทุน ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกที่อยู่ในช่วงชะลอตัว ค่าเงินบาทที่แข็ง ความเข้มงวดมากขึ้นของธนาคารพาณิชย์ในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย (Post-Finance)

เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการปรับตัวตามสภาพตลาด การวิจัยตลาด การศึกษาทิศทางพัฒนาเมือง ความต้องการของผู้บริโภค การวิเคราะห์คู่แข่ง ตลอดจนการปรับกลยุทธ์ต่างๆ ให้เหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีคุณภาพ โดยในปี 2563 บริษัทมีแผนกลยุทธ์ที่มุ่งเน้นการพัฒนากลุ่ม Real Demand ที่ต้องการซื้อเพื่อการอยู่อาศัย ต่อเนื่องจากปี 2562 และเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในระดับราคาที่แข่งขันได้

การเข้าซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนงานที่วางไว้ และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมาก และมีแนวโน้มชะลอตัวลง อีกทั้งการลงทุนก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูงซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ในขณะที่การพัฒนาโครงการในแนวราบ สามารถทยอยลงทุนและพัฒนาโครงการเป็นเฟสๆ ได้ และในส่วนของผู้อยู่อาศัยก็มักจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยมากกว่าการลงทุนเพื่อเก็งกำไร ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยง ภายใต้อัตราความเสี่ยงที่ต่ำ ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด

1.6) เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีทำให้บริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น

บริษัทจะได้รับประโยชน์จากเงื่อนไขการจ่ายชำระค่าที่ดิน กำหนดให้การจ่ายค่าที่ดินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์ เป็นตัวสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท อายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆ แทนการจ่ายเงินสดทันทีทั้งจำนวน ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น และสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากจำนวนเงินดังกล่าวในช่วงเวลา 1 ปีได้ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทในปัจจุบัน (ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563) อัตราเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 4.75 ต่อปี หรือเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ (KTB, BBL, KBANK และ SCB) ที่มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.8875 ต่อปี



1.7) โอกาสเพิ่มรายได้และกำไรในอนาคต

การซื้อที่ดิน โกลเด้น วัตเทิลเพื่อพัฒนาโครงการบ้านอยู่อาศัยแนวราบในรูปแบบบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ที่คาดการณ์ระยะเวลาพัฒนาโครงการช่วงประมาณเดือนกรกฎาคม 2563 - พฤษภาคม 2566 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,326.50 ล้านบาท จะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตเพิ่มเติมจากโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการต่างๆ ได้ทั้งหมด โดยมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนา และยังไม่ได้รับรายได้ โดยในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 5,297.59 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ที่

สำคัญ ได้แก่ รายได้จากการขายโครงการแนวราบและแนวสูงจำนวน 3,769.62 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 1,272.58 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจโฮเทลจำนวน 98.29 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 157.10 ล้านบาท

## 2) ข้อดีของการทำรายการ

### 2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางขุน ในครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่ารวม 450,344,500 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 2 เดือนนับจากวันที่ได้รับมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 24 เมษายน 2563) บริษัทจะต้องวางเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายหรือเท่ากับ 45,034,450 บาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 3 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) บริษัทจะจ่ายส่วนที่เหลือจำนวน 405,310,050 บาท โดยแบ่งเป็นการชำระร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 90,068,900 บาท โดยชำระเป็นเช็คเชิรเช็ค และชำระร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 315,241,150 บาท โดยชำระเป็นตัวสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท ที่ไม่มีดอกเบี้ย และมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินอายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งแหล่งเงินทุนที่บริษัทจะใช้สำหรับการเข้าทำรายการรวมถึงการพัฒนาโครงการในครั้งนี้ จะมาจากเงินทุนภายในบริษัทและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนโครงการ ตามลำดับ การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น (หนี้สินที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการประมาณ 582.54 ล้านบาท) รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรวมของโครงการประมาณ 11.17 ล้านบาท คำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.50 ต่อปี)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 8,596.06 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 6,502.08 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.32 เท่า โดยคาดว่าจะการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล ในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา และการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะได้มาดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 1,120.97 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าวไม่ได้เข้ามาพร้อมกันทั้งจำนวน แต่จะทยอยเข้ามาตามความคืบหน้าของโครงการและจะทยอยชำระคืนตามกำหนดเวลา หากพิจารณาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล วงเงินประมาณ 582.54 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) รวมกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาวงเงินประมาณ 538.43 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.49 เท่า (คำนวณโดยใช้ประมาณการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น และใช้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) ซึ่งภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดตามข้อกำหนดตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทและตามสัญญาเงินกู้ที่บริษัททำกับธนาคารพาณิชย์ และจากการวิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในช่วง 3 ปี ข้างหน้า (ปี 2563 - 2565) บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการในครั้งนี้ได้ และคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ได้

## 2.2) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

บริษัทวางแผนพัฒนาที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน ที่จะซื้อจากโกลเด้น วัลท์เทล ในครั้งนี้ เพื่อเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว รวมประมาณ 329 หลัง ซึ่งเป็นการเพิ่มอุปทานบ้านจัดสรรในแนวราบในบริเวณเดียวกันกับโครงการที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการใหม่ดังกล่าว จะมีขนาดของบ้านที่เล็กกว่าโครงการเดิม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ รวมประมาณ 321 หลัง ที่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการบ้านเพื่ออยู่อาศัยในระดับราคาประมาณ 3 - 5 ล้านบาท และมีราคาขายถูกกว่าโครงการเดิม ซึ่งไม่ถือเป็นการแข่งขันกับโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน แต่จะเป็นการเพิ่มสินค้าเพื่อเข้าถึงความต้องการที่ยังมีเหลืออยู่ในตลาด ของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อไม่มากและไม่สามารถซื้อบ้านในโครงการเดิมของบริษัทได้

ทั้งนี้ ความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ เช่น การควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน การควบคุมระยะเวลาก่อสร้าง ไม่ให้เกิดความล่าช้า กำลังซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการของบริษัท ก็อาจส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

## 2.3) มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้ง นี้ มีระยะเวลาก่อสร้างโครงการในช่วงประมาณเดือนกรกฎาคม 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2565 ระยะเวลาก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 24 เดือน ซึ่งในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จกงานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว ซึ่งประมาณว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการนี้ได้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป ซึ่งถือเป็นลักษณะปกติของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ประกอบกับในช่วงแรกของการดำเนินโครงการจะมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง เช่น ค่าออกแบบก่อสร้าง ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ดังนั้น ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการอาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวอาจลดลงได้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นที่เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทมากนัก

### 2.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก จำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

การเข้าทำรายการกับโกลเด้น วัลท์เทล ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง จากโกลเด้น วัลท์เทล ที่ตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี ซึ่งประกอบด้วยโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1 - 4 ที่ดำเนินการในช่วงปี 2552 - 2555 และโครงการเสนาแกรนด์โฮม ริงสิต-ดิวานนท์ ซึ่งเป็นโครงการเฟส 5 ที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งล้วนเป็นโครงการที่บริษัทประสบความสำเร็จและสร้างชื่อเสียงให้กับบริษัท การได้มาซึ่งที่ดินในบริเวณที่บริษัทมีความชำนาญและประสบการณ์ในการพัฒนาและขายโครงการมาอย่างต่อเนื่องเป็นเวลานาน

รวมทั้งมีฐานข้อมูลตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขันในบริเวณทำเลที่ตั้งดังกล่าว ประกอบกับการได้มาซึ่งที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเดิมของบริษัท ซึ่งได้มีการสร้างถนนและปรับปรุงภูมิทัศน์ บริเวณทางเข้าถึงหน้าที่ดินที่จะซื้อให้มีความร่มรื่น สวยงาม น่าอยู่อาศัย อยู่แล้ว ซึ่งจะช่วยเพิ่มแรงจูงใจแก่ลูกค้าที่จะเลือกซื้อโครงการใหม่ในพื้นที่บริเวณเดียวกันนี้ นอกจากนี้ การพัฒนาพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จะทำให้บริษัทได้ประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (Synergy) ทำให้โครงการในบริเวณดังกล่าวมีขนาดใหญ่ขึ้น เกิดการประหยัดต่อขนาดในการก่อสร้างและการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน และการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน รวมถึงความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และสามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดีขึ้น ซึ่งหากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นที่ดินผืนใหญ่และอยู่ติดต่อกับที่ดินแปลงเดิมของบริษัทหรืออยู่ในบริเวณเดียวกันที่จะสามารถพัฒนารวมกันกับที่ดินแปลงเดิมที่บริษัทมีอยู่แล้วได้

การเข้าซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล ดังกล่าวข้างต้น ถือเป็น การสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจ เพิ่มขนาดสินทรัพย์ รายได้ และอัตราผลตอบแทนให้แก่บริษัทในอนาคต ตลอดจนบริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่อง ซึ่งการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้ง นี้ ไม่อาจตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นได้ นอกจากนี้บริษัทก็ไม่ได้รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่ดินที่มีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้ง นี้

นอกจากนี้ ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจาก โกลเด้น วัตเทิล ดังกล่าว เป็นที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บังคับข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ โกลเด้น วัตเทิล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ซึ่งกำหนดว่ากรณีที่ดิน โกลเด้น วัตเทิล ประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าว โกลเด้น วัตเทิล จะต้องเสนอขายต่อบริษัท เป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน ก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว หากแต่บริษัทไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว โกลเด้น วัตเทิล สามารถขายให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท ซึ่งการกำหนดเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงดังกล่าว นอกจากจะเป็นมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์แล้ว ยังเป็นข้อดีให้แก่บริษัทในการป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อรายอื่นมาซื้อแข่งกับบริษัท โดยให้ราคาหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าได้ จนกว่าบริษัทจะปฏิเสธการซื้อที่ดินดังกล่าวก่อน รวมทั้ง โกลเด้น วัตเทิล จะไม่สามารถขายที่ดินดังกล่าวได้ในราคาที่สูงกว่าราคาที่กำหนดตามเงื่อนไขดังกล่าว เปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการมีผู้ซื้อรายอื่นเข้ามาซื้อแข่งกับบริษัท จะทำให้ราคาขายที่ดินปรับตัวสูงขึ้น หรือมีราคาขายสูงกว่าราคาที่กำหนดตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ราคาในการเข้าทำรายการกับ โกลเด้น วัตเทิล เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้ง นี้ จึงพิจารณาได้ว่ามีราคาเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะได้มาจาก โกลเด้น วัตเทิล ในครั้ง นี้ ซึ่งบริษัทวางแผนพัฒนาเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 42.59 ต่อปี และร้อยละ 31.83 ต่อปี ตามลำดับ (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 2.4.1 (ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ) ซึ่งมีอัตราสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการที่ร้อยละ 5.31 ต่อปี และสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 4.61 ดังนั้น การทำรายการในครั้ง นี้ มีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

### 2.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล ในมูลค่ารวม 450,344,500 บาท บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในบริษัทและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทจะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้อย่างเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,186.69 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2562 ประมาณ 1,471.53 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการเจรจาเงินกู้สำหรับซื้อที่ดินและดำเนินการ โครงการกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนเพียงพอในการทำรายการในครั้งนี้อย่างเพียงพอ

## 2.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

### 2.4.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

#### (ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือเท่ากับ 18,013.78 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จากโกลเด้น วัตเทิล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในราคาซื้อที่ดินรวม 450,344,500 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ประกอบด้วยที่ดินดังนี้

1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 5073 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือเท่ากับ 14,595.48 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 364,887,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินโฉนดเลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือเท่ากับ 2,774.50 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 69,362,500 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินโฉนดเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.80 ไร่ หรือเท่ากับ 643.80 ตารางวา ในราคาซื้อที่ดิน 16,095,000 บาท หรือคิดเป็น 25,000 บาทต่อตารางวา

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ กรุงเทพประเมินราคา และ ที.เอ. ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับ ตารางวาละ 25,000 บาท และ 26,000 บาท ตามลำดับ ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท / ตร.วา)	ราคาประเมิน เฉลี่ยของผู้ ประเมิน 2 ราย (บาท / ตร.วา)	ราคาซื้อขาย (บาท / ตร.วา)	ส่วนต่างของราคาซื้อ ขายเทียบกับราคา ประเมินเฉลี่ย (บาท/ ตร.วา)
1. กรุงเทพประเมินราคา	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	25,000	25,500	25,000	(500.00)
2. ที.เอ.	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	26,000			



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดิน โดย กรุงเทพมหานคร และ ที.เอ. เท่ากับตารางวาละ 25,000 บาท และ 26,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับ ตารางวาละ 25,500 บาท ดังนั้น ราคาในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

#### สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 5073 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 36-1-95.48 ไร่ หรือเท่ากับ 14,595.48 ตารางวา ที่ดินโฉนดเลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.50 ไร่ หรือเท่ากับ 2,774.50 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.80 ไร่ หรือเท่ากับ 643.80 ตารางวา ที่ดินทั้ง 3 แปลง ตั้งอยู่ติดกัน และมีด้านหนึ่งติดถนนภายใน โครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล (ทางภาระจำยอม) และได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม เรื่องทางทางเดิน ทางรถยนต์และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แล้ว โดยที่ดินตั้งอยู่ห่างจากถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+200 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ กรุงเทพมหานครประเมินราคา ตามรายงานเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 และ ที.เอ. ตามรายงานเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาด และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			กรุงเทพประเมินราคา	ที.เอ.
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ดิน 3 โฉนด เลขที่ 5073 (บางส่วน) เลขที่ 54690 และเลขที่ 56997 เนื้อที่รวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา</li> <li>- ที่ดินตั้งอยู่ภายใน โครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+200 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี</li> <li>- มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลง ติดต่อกัน เป็นผืนเดียวกัน มีลักษณะรูปแปลงคล้ายรูปสามเหลี่ยม มีด้านติดถนน 2 ด้าน มีหน้ากว้างติดถนน โครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นพื้นที่ราบ ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านด้านหน้าเล็กน้อย</li> </ul>	โกลเด้น วัตเทิล	450,345,000 บาท (25,000 บาท/ตรว.)	468,358,280 บาท (26,000 บาท/ตรว.)

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ																				
			กรุงเทพประเมินราคา	ที.เอ.																			
	ราคาประเมินราชการ	ราคาประเมินราชการรวม 217.80 ล้านบาท																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เนื้อที่ดิน (ตารางวา)</th> <th>ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)</th> <th>รวมราคา (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5073 (บางส่วน)</td> <td>14,595.48</td> <td>11,000.00</td> <td>160,550,280</td> </tr> <tr> <td>54690</td> <td>2,774.50</td> <td>17,500.00</td> <td>48,553,750</td> </tr> <tr> <td>56997</td> <td>643.80</td> <td>13,500.00</td> <td>8,691,300</td> </tr> <tr> <td><b>รวม</b></td> <td><b>18,013.78</b></td> <td><b>เฉลี่ย 12,090.48</b></td> <td><b>217,795,330</b></td> </tr> </tbody> </table>	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคา (บาท)	5073 (บางส่วน)	14,595.48	11,000.00	160,550,280	54690	2,774.50	17,500.00	48,553,750	56997	643.80	13,500.00	8,691,300	<b>รวม</b>	<b>18,013.78</b>	<b>เฉลี่ย 12,090.48</b>	<b>217,795,330</b>	
โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคา (บาท)																				
5073 (บางส่วน)	14,595.48	11,000.00	160,550,280																				
54690	2,774.50	17,500.00	48,553,750																				
56997	643.80	13,500.00	8,691,300																				
<b>รวม</b>	<b>18,013.78</b>	<b>เฉลี่ย 12,090.48</b>	<b>217,795,330</b>																				

**การประเมินราคาทรัพย์สินโดย กรุงเทพประเมินราคา**

กรุงเทพประเมินราคา ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับที่ดินที่มีการซื้อขายกันจริงในทำเลใกล้เคียง โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน เป็นต้น และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมิน โดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

เนื่องจากข้อมูลตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ในการประเมินราคา กรุงเทพประเมินราคาจึงเลือกใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ได้แก่ สภาพทำเล การคมนาคม สาธารณูปโภค ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน ข้อบังคับกฎหมาย และสภาพคล่อง ซึ่งหากตัวแปรใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะทำให้น้ำหนักของตัวแปรนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักตัวแปรต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย กรุงเทพประเมินราคาจะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะหมายถึงรวมถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรุงเทพประเมินราคา ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 5 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขายและ/หรือราคาที่ดินคาดว่าจะขายได้ระหว่าง 15,000 - 40,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของทรัพย์สินที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่า มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนหมู่บ้านเสนา แกรนด์โฮม	ถนนสายบางบัว ทอง-บางพูน (ทล.345)	ถนนสายรังสิต- ปทุมธานี (ทล.346)	ถนนเลียบคลอง เปรมประชากร	ถนนบางกุ่มทอง	ถนนบางกะดี สายใน
เนื้อที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	45-0-13.78 ไร่ (18,013.78 ตรว.)	3-1-19.0 ไร่ (1,319.0 ตรว.)	45-2-71.0 ไร่ (18,271.0 ตรว.)	33-0-00.0 ไร่ (13,200.0 ตรว.)	20-1-32.0 ไร่ (8,132.0 ตรว.)	12-1-89.0 ไร่ (4,989.0 ตรว.)
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสามเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 374 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 32 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 335 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 114 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 12 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 73 เมตร
ระดับดิน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ศ.ล.	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	12/24 เมตร	18/60 เมตร	18/50 เมตร	6/70 เมตร	6/12 เมตร	6/12 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ท่อระบาย น้ำ และทางเดิน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และท่อ ระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และท่อ ระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผังเมือง	ชุมชน	ชุมชน	ชุมชน	ชุมชน	อุตสาหกรรมและ คลังสินค้า	ชุมชน
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	-	ตรว.ละ 45,000 บาท	ตรว.ละ 40,000 บาท	รวม 231,000,000 บาท หรือ ตรว.ละ 17,500 บาท	ตรว.ละ 15,000 บาท	ตรว.ละ 12,000 บาท
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	-	มกราคม 2563	มกราคม 2563	มกราคม 2563	มกราคม 2563	มกราคม 2563

กรุงเทพประเมินราคาได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ และแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 3 ข้อมูล ได้แก่ ที่ดินเปล่าถนนสายรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346) (ข้อมูลที่ 2) ที่ดินเปล่าถนนเลียบคลองเปรมประชากร (ข้อมูลที่ 3) และที่ดินเปล่าถนนบางกุ่มทอง (ข้อมูลที่ 4) มาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		
	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
สภาพทำเล	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การคมนาคม	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		
	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า
ข้อบังคับกฎหมาย	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
สภาพคล่อง	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

องค์ประกอบต่างๆที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ (%)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)		18,013.8	18,271.0	13,200.0	8,132.0
สภาพทำเล	20	6	8	5	5
การคมนาคม	15	6	7	5	4
สาธารณูปโภค	15	7	7	6	6
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	15	6	7	5	5
ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	15	7	4	4	5
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	10	5	5	5	4
ข้อบังคับกฎหมาย	5	6	6	6	6
สภาพคล่อง	5	6	8	5	5
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>6.20</b>	<b>6.55</b>	<b>5.05</b>	<b>4.95</b>

หมายเหตุ : การกำหนดคะแนน (Rating Scale) 1-2 = ต่ำ 3-4 = พอใช้ 5-6 = ปานกลาง 7-8 = ดี 9-10 = ดีมาก

การปรับปรุงและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	18,013.8	18,271.0	13,200.0	8,132.0
ราคาเสนอขาย / ตารางวา	(บาท)	40,000	17,500	15,000
อัตราต่อรอง / ส่วนลดราคา	(%)	-15%	-3%	-3%
ราคาสุทธิ	(บาท)	34,000	16,975	14,550
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	6.20	6.55	5.05	4.95
สัดส่วนเปรียบเทียบ	มูลค่าเฉลี่ย	0.94656	1.22772	1.25253
ราคาฐาน	23,749	32,183	20,841	18,224
น้ำหนักเปรียบเทียบ	100%	44%	29%	27%
มูลค่าที่เปรียบเทียบ	25,072	14,032	6,065	4,975
<b>เกณฑ์มูลค่าตลาด</b>	<b>25,000</b>	<b>(บาท/ตารางวา)</b>		

จากการปรับปรุงและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดินทั้ง 3 โฉนด เนื้อที่ดิน 18,013.78 ตารางวา (45-0-13.78 ไร่) ในราคาตารางวาละ 25,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 450,344,500 บาท หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) 450,345,000 บาท

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS) ของกรุงเทพประเมินราคามีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้หลากหลาย เน้นข้อมูลตลาดที่เป็นที่ดินว่างเปล่าและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระมีการปรับเพิ่ม/ลดคะแนนสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมินเพื่อให้คะแนนข้อมูลตลาดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้เหมาะสม เช่น หากข้อมูลตลาดตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ลักษณะของถนนมีความกว้าง สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก ผู้ประเมินราคาอิสระจะให้คะแนนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และตำแหน่งที่ดิน สูงกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้น หลังจากนั้นนำคะแนนรวมที่ได้มาหารราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ได้จากการปรับแก้ และกำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ นอกจากนี้ หากพิจารณาราคาประเมินที่ดินตามวิธีสมมติฐานการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Approach) ที่กรุงเทพประเมินราคาใช้เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบราคาทรัพย์สินที่ประเมิน พบว่าราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 วิธีไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

**การประเมินราคาทรัพย์สินโดย ที.เอ.**

ที.เอ.ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

เนื่องจากข้อมูลตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ในการประเมินราคา ที.เอ. จึงเลือกใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดของที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ ซึ่งหากตัวแปรใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ก็จะให้น้ำหนักของตัวแปรนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักตัวแปรต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย ที.เอ. จะให้คะแนนในแต่ละตัวแปร แล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะหมายรวมถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที.เอ.ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 11,250 - 40,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนบางบัวทอง - บางพูน (ทล.345)	ติดถนนบางบัวทอง - บางพูน (ทล.345)	ติดถนนรังสิต - ปทุมธานี (ทล.345)	ติดถนนเลียบคลองเปรมประชากร	ติดซอยอุ่นสุข

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
เนื้อที่ดิน (ไร่)	45-0-13.78	5-5-20	45-0-0	33-0-0	21-0-0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	18,013.78	2,220	18,000	13,200	8,400
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสามเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก	หน้ากว้างประมาณ 356.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 330.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับดิน	ต่ำกว่าถนนผ่านด้านหน้าเล็กน้อย	สูงเสมอนถนนหน้าที่ดิน	ยังไม่ถมที่ดินต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.80 - 1.00 ม.	ยังไม่ถมที่ดินต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.80 - 1.00 ม.	ยังไม่ถมที่ดินต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.80 - 1.00 ม.
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล. 12.00 เมตร	ลาดยาง 40.00 เมตร	ลาดยาง 40.00 เมตร	คอนกรีต 8.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน
ประโยชน์สูงสุด	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	-	35,000.00	40,000.00	17,500.00	11,250.00
เงื่อนไข	-	ราคาซื้อ-ขาย คั้นปี 2560	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล	-	13 มกราคม 2563	13 มกราคม 2563	13 มกราคม 2563	13 มกราคม 2563

ที.เอ. ได้พิจารณาข้อมูลการเสนอขายและราคาซื้อขายที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าติดถนนบางบัวทอง - บางพูน (ทล.345) ที่ดินเปล่าติดถนนรังสิต - ปทุมธานี (ทล.345) ที่ดินเปล่าติดถนนเลียบคลองเปรมประชากร และที่ดินเปล่าติดซอยอนุสุข โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า			
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ลักษณะกายภาพ	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ถนน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
การใช้ประโยชน์	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพการพัฒนา	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
แนวโน้มความเจริญ	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สรุป	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	10	8	8	7	5	7
2. การเข้าถึง	10	8	8	7	5	7
3. ตำแหน่งที่ดิน	10	8	8	7	5	7
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	30	6	7	6	6	6
5. สภาพที่ดิน	10	5	5	5	5	7
6. โครงสร้างพื้นฐาน	10	7	7	6	5	7
7. สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	5	7
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	7	7	6	5	7
9. แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	6	5	7
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>670</b>	<b>700</b>	<b>620</b>	<b>530</b>	<b>670</b>

หมายเหตุ : การกำหนดคะแนน (Rating Scale) 1-2 = ต่ำ 3-4 = พอใช้ 5-6 = ปานกลาง 7-8 = ดี 9-10 = ดีมาก

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)	35,000.00	40,000.00	17,500.00	11,250.00	
ราคาที่เหมาะสม	35,000.00	38,000.00	16,625.00	10,687.50	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	670	700	620	530	670
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0000	0.9571	1.0806	1.2642	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	35,000.00	37,137.14	18,343.95	13,795.05	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.25	0.25	0.25	0.25	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	8,750.00	9,284.29	4,585.99	3,448.76	26,069.04
<b>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)</b>	<b>(เปิดเศษ)</b>				<b>26,000.00</b>

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดินทั้ง 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 18,013.78 ตารางวา (45-0-13.78 ไร่) ในราคาตารางวาละ 26,000 บาท หรือเท่ากับ 468,358,280 บาท

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS) ของ ที.เอ. มีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้หลากหลาย เน้นข้อมูลตลาดที่เป็นที่ดินว่างเปล่าและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระมีการปรับเพิ่ม/ลดคะแนนสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมินเพื่อให้คะแนนข้อมูลตลาดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้เหมาะสม เช่น หากข้อมูลตลาดตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ลักษณะของถนนมีความกว้าง สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก ผู้ประเมินราคาอิสระจะให้คะแนนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และตำแหน่งที่ดิน สูงกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้น หลังจากนั้นนำคะแนนรวมที่ได้มาหารราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ ได้จากการปรับแก้ และกำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ นอกจากนี้ หากพิจารณาราคาประเมินที่ดินตาม

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือที่ ที.เอ. ใช้เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบราคาสินทรัพย์ที่ประเมิน พบว่าราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 วิธีไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

### **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (กรุงเทพ ประเมินราคา และ ที.เอ.)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยราคาประเมินราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ ไม่สะท้อนราคาตลาดที่แท้จริงของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินราชการสามารถใช้อ้างอิงเป็นมูลค่าขั้นต่ำ เพื่อใช้ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียง ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้อ้างอิงข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่างๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

#### **(ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ**

บริษัทจะซื้อที่ดินจากโกลเด้น วัตเทิล จำนวน 3 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เพื่อวางแผนพัฒนาที่ดินเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในชื่อโครงการเสนาวิลเลจ โดยทรัพย์สินมี เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา

การพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนจากการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ และพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบกับโครงการลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทเคยดำเนินการในอดีต

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงแผนการขาย ประสบการณ์การดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ ของบริษัท ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและผลตอบแทนของโครงการที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน



### สมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ

โครงการเสนาวิลเลจ เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยแนวราบ ประกอบด้วย ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวนรวม 329 หลัง พื้นที่ขายรวม 11,303 ตารางวา ขนาดเนื้อที่ดินบ้านแต่ละหลังประมาณ 30 - 58 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 87 - 110 ตารางเมตร ตามแผนงานโครงการจะเริ่มก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม 2563 เปิดขายในเดือนธันวาคม 2563 และเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนมกราคม 2564 (ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการระหว่างเดือนกรกฎาคม 2563 - พฤษภาคม 2566) ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการเพื่อประมาณการกระแสเงินสดรับ-จ่ายของโครงการ โดยมีระยะเวลาขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วเสร็จประมาณ 3 ปี นับแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ

#### 1) รายได้จากการขาย

บริษัทประมาณการราคาขายเฉลี่ยตามแผนงาน รูปแบบการก่อสร้าง และประสบการณ์การดำเนินโครงการในระดับเดียวกัน โดยประมาณราคาขายเฉลี่ยเท่ากับ 4.61 ล้านบาทต่อหลัง ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ย 8 - 12 หลังต่อเดือน เริ่มเปิดขายบ้านในเดือนธันวาคม 2563 ซึ่งโครงการแนวราบจะมีลักษณะการพัฒนาและการขายแบ่งเป็นเฟสย่อยๆ โดยจะทยอยก่อสร้างและเปิดขายบ้านเมื่อบ้านเป็นเฟสๆ จะมีทั้งบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน/เข้าอยู่อาศัย และบ้านที่อยู่ระหว่างทยอยสร้างให้ลูกค้าได้เลือกตามความต้องการได้

สรุปประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนดังนี้	ธันวาคม 2563 - ธันวาคม 2564	มกราคม 2565 - พฤษภาคม 2565	มิถุนายน - ธันวาคม 2565	มกราคม 2566- เมษายน 2566	พฤษภาคม 2566
จำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ย (หลัง/เดือน)	12	11	10	10	8

ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2565 ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด และประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในปี 2566 ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด โดยบ้านเดี่ยวมีจำนวนรวม 8 หลัง ซึ่งตามแผนงานประมาณการว่าจะขายบ้านเดี่ยวในช่วงท้ายๆ ของการพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะขายบ้านเดี่ยวในปี 2566 ได้เฉลี่ยเดือนละประมาณ 1-2 หลัง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานจำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ยต่อเดือน และระยะเวลาขายของโครงการภายใน 3 ปี มีความเหมาะสมและน่าจะเป็นไปได้ เนื่องจากได้ประมาณการจากประสบการณ์ของบริษัทในการขายและพัฒนาโครงการแนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ประมาณการรายได้จากการขายบ้าน แบ่งการชำระเงินของลูกค้าออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) เงินดาวน์ร้อยละ 5 ของราคาขาย โดยชำระเงินในวันจอง และ (2) เงินโอนร้อยละ 95 ของราคาขายชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยตามประมาณการคาดว่า การโอนจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมกราคม 2564

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการรายได้ เช่น ระยะเวลาโครงการ จำนวนบ้านที่ขายได้ ระยะเวลาก่อสร้าง ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการแนวราบตามประสบการณ์ของบริษัทนั้น มีความเหมาะสมและเป็นไปด้วยความระมัดระวัง (Conservative Basis) นอกจากนี้ ราคาขายที่กำหนดตามประมาณการมีความเป็นไปได้ เนื่องจากเป็นราคาอยู่

ในช่วงราคาตลาดของราคาบ้านพักอาศัยประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงกัน ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)
1	เวิร์ฟ บางขุน	ถนนติวานนท์ (บางกระเดี่)	ทาวน์เฮ้าส์	3.8
2	สิริเพลส	ถนนรังสิต - ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์	2.79 - 3.49
3	พฤกษาวิลล์	ถนนรังสิต - ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์	2.3 - 2.7
4	โมดิ วิลล่า	ถนนรังสิต - ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์	3.29
5	เพอร์เฟค พาร์ค	ถนนรังสิต - ปทุมธานี	บ้านแฝด	3.99
6	เวนิว บางขุน	ถนนติวานนท์ (บางกระเดี่)	บ้านแฝด	3.99
7	ศุภาลัย การ์เด็น วิว	ถนนรังสิต - นครนายก	บ้านแฝด	3.70
8	เจวิลล่า	ถนนรังสิต - นครนายก	บ้านแฝด	3.99

ที่มา : ข้อมูลการสำรวจราคาตลาดโดยบริษัท

## 2) ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนโครงการเสนาวิลเลจ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง ค่าออกแบบและขออนุญาต และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดมีดังนี้

- ต้นทุนที่ดิน เนื้อที่ 45-0-13.78 ไร่ หรือ 18,013.78 ตารางวา เท่ากับ 454.85 ล้านบาท ประกอบด้วย ราคาซื้อที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 450.34 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ (ร้อยละ 1.0 ของราคาซื้อขายที่ดิน) จำนวน 4.50 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาจะซื้อขายจะขายคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์กันคนละครึ่ง สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและ/หรืออากรแสตมป์นั้น โทลเดิน วัตเทิล ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้ชำระทั้งหมด
- ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน มีมูลค่ารวมเท่ากับ 343.47 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ก่อสร้างรวมเท่ากับ 32,522.82 ตารางเมตร หรือคิดเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยเท่ากับ 10,560.97 บาท/ตารางเมตร สอดคล้องกับต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ค่าก่อสร้างถนนโครงการ ค่าก่อสร้างอาคารสโมสรและนิตินุคคลด งานสวนสาธารณะและสวนหย่อม ค่าตกแต่งห้องตัวอย่าง งานสาธารณูปโภคโครงการที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น มีมูลค่ารวม 38.38 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ตามแบบของโครงการกับต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตร หรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย การต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางข้างต้นอ้างอิงจากต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตร หรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย ของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง (Contingency Cost) ร้อยละ 1 ของต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านและต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง
- ค่าออกแบบและขออนุญาตเท่ากับ 4.29 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าออกแบบโครงการ 1 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 3,040 บาทต่อหลัง ค่าขออนุญาตจัดสรร ค่าขออนุญาตก่อสร้าง ค่ารังวัดและแบ่งแยกโฉนด

รวมถึงค่าใช้จ่ายในการติดต่องานราชการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 3.29 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 10,000 บาท

- ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 4.83 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ค่าธรรมเนียมอ่าววัดตัวสัญญาใช้เงิน และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดิน

### 3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขาย สำหรับอัตราค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอ้างอิงตามอัตราที่ทางราชการกำหนดไว้ รายละเอียดมีดังนี้

- ค่าใช้จ่ายการตลาด การขาย และโฆษณา ประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากประสบการณ์ของบริษัทในการบริหารโครงการประเภทบ้านจัดสรร และสอดคล้องกับการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ค่าส่งเสริมการขาย ประมาณการเท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้จากการขาย
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.30 ของราคาขาย และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 1 ของราคาขาย โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์นั้น บริษัทและผู้ซื้อจะเป็นผู้รับภาระคนละครึ่งร่วมกัน
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการตามอัตรากำหนดตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยบริษัทคาดการณ์ว่าก่อนการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในปี 2563 บริษัทจะเสียภาษีที่ดินในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าที่ดิน และเมื่อโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว บริษัทจะเสียภาษีที่ดินในอัตราร้อยละ 0.03 ของมูลค่าที่ดินและบ้านที่อยู่ระหว่างรอขาย โดยอัตราดังกล่าวอ้างอิงตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 กล่าวคือ การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดินร้อยละ 90 ไม่นเกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน หรือลดลงจากอัตรากำหนดเดิมร้อยละ 0.30 เหลือร้อยละ 0.03
- ค่าใช้จ่ายโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย เป็นต้น ประมาณการเท่ากับเดือนละ 100,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมา และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งโครงการใหม่ต้องปันส่วนจ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ กับโครงการเดิมที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ได้แก่ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าดูแลต้นไม้ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งประมาณการเท่ากับเดือนละ 50,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ
- ค่าจัดตั้งนิติบุคคลและค่าบำรุงสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าจัดตั้งนิติบุคคล 1 ล้านบาท และค่าบำรุงสาธารณูปโภคประมาณการเท่ากับร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางของกรมที่ดิน

### 4) ภาษีเงินได้

อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ของกำไรก่อนภาษี

5) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยจ่ายเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเท่ากับร้อยละ 4.50 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่คาดว่าบริษัทจะได้รับ

**อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเท่ากับร้อยละ 5.31 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ของโครงการ ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC):

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

$$K_e = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 9.10}$$

$$K_d = \text{ต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการ เท่ากับร้อยละ 4.61 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เท่ากับร้อยละ 4.50 ต่อปี และค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ที่เท่ากับร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ยืมของโครงการ}$$

$$t = \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20}$$

$$E/V = \text{สัดส่วนเงินทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 30 อ้างอิงสัดส่วนเงินทุนเป้าหมายที่ใช้ในการดำเนินโครงการ}$$

$$D/V = \text{สัดส่วนเงินทุนต่อหนี้สินเท่ากับร้อยละ 70 อ้างอิงสัดส่วนหนี้สินเป้าหมายที่ใช้ในการดำเนินโครงการ}$$

$$V = D + E$$

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ ):

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

โดยที่ Risk Free Rate ( $R_f$ ) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 3 ปี ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 (สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ) มีค่าเท่ากับร้อยละ 0.94 (ข้อมูลจาก [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th))

Beta ( $\beta$ ) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นบริษัทย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.945 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สอดคล้องกับภาวะการลงทุนในหุ้นของบริษัทได้)

$R_m$  อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาด

หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2538 - เดือนมกราคม 2563) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.57

### มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุน

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการเสนาวิลเลจ สรุปได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กระแสเงินสดรับ	2,400,000	576,000,000	510,100,000	238,000,000
กระแสเงินสดจ่าย				
- ค่าที่ดิน	139,606,795	315,241,150	-	-
- ค่าก่อสร้าง	115,802,568	183,145,601	86,726,847	-
- ค่าออกแบบและขออนุญาต	2,325,676	812,824	812,824	338,676
- ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง	14,031,017	45,111,876	40,786,035	18,636,042
- ภาษีเงินได้	-	-	-	70,390,399
รวมกระแสเงินสดจ่าย	271,766,057	544,311,450	128,325,706	89,365,117
ดอกเบี้ยจ่าย x (1- อัตราภาษีเงินได้)	842,722	4,328,227	3,765,112	-
กระแสเงินสดสุทธิ	(268,523,335)	36,016,777	385,539,407	148,634,883
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(262,869,944)	33,321,851	338,701,279	127,811,647
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	236,964,833			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (IRR)	42.59%			

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเสนาวิลเลจ โดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 5.31 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 236.96 ล้านบาท และโครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 42.59 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 4.61 ต่อปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ จะเห็นว่าโครงการเสนาวิลเลจ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.31 ซึ่งเป็นอัตราที่ดีและใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบโครงการอื่นๆ ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา ที่เท่ากับประมาณร้อยละ 31 - 49

นอกจากนี้ ภายใต้อสถานการณ์ปัจจุบันที่ประเทศไทยมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) บริษัทคาดการณ์ว่าสถานการณ์ดังกล่าวอาจไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาและการขายโครงการดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากการพัฒนาโครงการจะทยอยก่อสร้างและขายเป็นเฟสย่อยๆ โดยประมาณการว่าบริษัทจะก่อสร้างบ้านในเฟสแรกแล้วเสร็จและเริ่มเปิดขายโครงการได้ในเดือนธันวาคม 2563 เป็นต้นไป ซึ่งคาดการณ์ว่าในช่วงเวลานั้นประเทศไทยจะสามารถควบคุมการระบาดของโรคได้แล้ว และสถานการณ์ต่างๆ น่าจะฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้วิเคราะห์เปรียบเทียบกรณีที่บริษัทได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ที่อาจทำให้การขายโครงการมีความล่าช้าออกไป โดยได้วิเคราะห์ความไว

ต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงิน (Sensitivity Analysis Case) โดยการปรับจำนวนบ้านที่ขายได้ในเดือนธันวาคม 2563 - ธันวาคม 2564 (ในช่วงปีแรกที่เปิดขายโครงการ) ลดลงประมาณร้อยละ 25 หรือปรับลดจำนวนบ้านที่ขายได้ในช่วงเวลาดังกล่าวลงเดือนละ 3 หลัง ทำให้ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการขยายออกไปอีก 5 เดือน จากเดิมสิ้นสุดโครงการในเดือนพฤษภาคม 2566 ขยายออกไปเป็นเดือนตุลาคม 2566 เพื่อสะท้อนต่อความกังวลหรือผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งอาจทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคชะลอตัวลง ซึ่งจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับกรณีฐานและกรณีวิเคราะห์ความไว ดังนี้

โครงการบนที่ดินที่ซื้อจากโฉลเด้น	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) (ล้านบาท)	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) (ร้อยละต่อปี)
กรณีฐาน (Base Case)	236.96	42.59
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) ปรับจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลงประมาณร้อยละ 25 ในช่วงปีแรกที่เปิดขายโครงการ	223.86	31.83

#### 2.4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่สำคัญที่ได้ตกลงกันได้แก่

##### - ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อที่ดินจากโฉลเด้น วัตเทิ้ล มูลค่าซื้อขายรวม 450,344,500 บาท ตามลำดับ หรือเท่ากับ 25,000 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระนั้น เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่บริษัทได้ทำกับโฉลเด้น วัตเทิ้ล โดยราคาซื้อที่ดินนั้นเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ ทำให้มีต้นทุนที่ดินที่เหมาะสม ทำให้บริษัทจะมีผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

##### - การชำระราคา

บริษัทจะวางมัดจำให้แก่โฉลเด้น วัตเทิ้ล ร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 45,034,450 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 2 เดือน นับจากได้รับมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 และชำระราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 405,310,050 บาท โดยบริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แบ่งเป็นชำระร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 90,068,900 บาท โดยชำระเป็นเงินสดเช็ค และชำระร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 315,241,150 บาท โดยชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตั๋วสัญญาใช้เงินจากบริษัท ส่งจ่ายให้แก่โฉลเด้น วัตเทิ้ล กำหนดระยะเวลาชำระเงินอายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 3 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินดังกล่าวซึ่งกำหนดให้มีการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและมีการชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติ

ทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน นอกจากนี้ การชำระค่าที่ดินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย โดยชำระเป็นตัวสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท อายุ 1 ปี ไม่มีดอกเบี้ย ซึ่งเป็นผลมาจากการเจรจาต่อรองกับผู้ขายในลักษณะวิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไป นอกจากนี้ อายุของตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะสอดคล้องกับระยะเวลาพัฒนาโครงการตามที่บริษัทวางแผนไว้ ทำให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดีขึ้น และไม่เป็นการระงับในการจัดหาเงินทุนที่มีจำนวนสูงจากแหล่งเงินอื่นหรือจากการกู้ยืมเงินด้วยวิธีอื่น

นอกจากนี้ เงื่อนไขในการอวัลตัวจากธนาคารพาณิชย์เป็นเงื่อนไขปกติของการชำระหนี้ทั่วไปที่ผู้ให้กู้ยืมต้องการหลักประกันที่มั่นคง ซึ่งในวันที่บริษัทออกตัวสัญญาใช้เงินอวัล โดยธนาคารพาณิชย์ดังกล่าว บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการให้ธนาคารพาณิชย์อวัลตัวสัญญาใช้เงินประมาณร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินตามตัวสัญญาใช้เงิน คิดเป็นมูลค่าประมาณ 2.36 ล้านบาท

#### - การปรับถมที่ดิน

โฉดดิน วัตถุประสงค์จะดำเนินการถมที่ดินที่จะซื้อให้แล้วเสร็จ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่บริษัทวางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันในภายหลัง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว เปรียบเสมือนการซื้อที่ดินที่มีการปรับถมที่แล้ว ทำให้บริษัทไม่มีภาระเพิ่มเติมเกี่ยวกับการถมที่ดิน เช่น การประมาณการปริมาณดิน การเจรจาต่อรองค่าถมที่ดิน และการควบคุมงาน เป็นต้น โดยระยะเวลาถมที่ดินดังกล่าวสอดคล้องกับระยะเวลาพัฒนาโครงการของบริษัท นอกจากนี้ ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นราคารวมการถมที่ดินแล้ว ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินที่ดินในสภาพที่มีการถมที่ดินแล้ว

#### - ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

บริษัทจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย คนละครึ่งร่วมกับผู้จะขายที่ดิน ได้แก่ โฉดดิน วัตถุประสงค์ สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ และค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายที่ดินจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อหรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน เท่ากับร้อยละ 1 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาไหนสูงกว่าก็ใช้ราคานั้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้จะขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียเปรียบแต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้จะซื้อทรัพย์สิน และโฉดดิน วัตถุประสงค์ ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเป็นธรรม ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน

## 2.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากโฉดดิน วัตถุประสงค์ ซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยบริษัทได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของที่ดินในทำเลที่ตั้งบริเวณโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน ซึ่งเป็นทำเลที่ดี และประสบความสำเร็จในการดำเนินโครงการมาแล้ว 5 โครงการ ประกอบด้วย

โครงการเก่า 4 โครงการ (เฟส 1-4) และโครงการเฟส 5 ซึ่งปัจจุบันกำลังดำเนินการอยู่ โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในระดับราคาค่อนข้างสูง และได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า บริษัทจึงเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ด้วยการพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ในขนาดบ้านที่เล็กกว่าและระดับราคาที่ถูกว่าบ้านในโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคาในทำเลเดียวกันมากขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น และทำให้ลูกค้าบางกลุ่มมีความสามารถในการกู้เงินน้อยลงกว่าเดิม หรือสามารถกู้เงินได้ในวงเงินที่ลดลง ซึ่งการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกที่เพิ่มขึ้นให้แก่กลุ่มลูกค้าดังกล่าว และยังทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าและความสามารถในการซื้อบ้านของลูกค้าที่หลากหลายได้มากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าของบริษัทให้เพิ่มขึ้นและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างมากขึ้น

การซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล ในครั้งนี้ ช่วยให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมากและมีแนวโน้มชะลอตัวลง

บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ามากขึ้นและต้นทุนต่อหน่วยลดลง ช่วยให้โครงการมีผลตอบแทนที่ดีขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล นั้น บริษัทได้รับเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่ดี โดยค่าที่ดินที่บริษัทต้องชำระให้แก่ โกลเด้น วัตเทิล ครบทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์นั้น ในส่วนของค่าที่ดินร้อยละ 70 กำหนดให้บริษัทชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุ 1 ปี ที่ไม่มีดอกเบี้ยใดๆ เป็นผลมาจากการเจรจาต่อรองกับผู้ขาย ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้นและประหยัดดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินลงได้

นอกจากนี้ การทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรที่สูงขึ้นให้แก่บริษัทในอนาคต ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวทั้งสองรายการ จะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นที่ประมาณการไว้และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนการลงทุนได้

หากพิจารณาราคาซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือเท่ากับ 18,013.78 ตารางวา ในมูลค่ารวม 450,344,500 ล้านบาท หรือเท่ากับ 25,000 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ได้จากการประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม



ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจาก โกลเด้น วัตเทิล เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.31 มีมูลค่า ปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 236.96 ล้านบาท และ 223.86 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 42.59 ต่อปี และร้อยละ 31.83 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.31 และร้อยละ 4.61 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับ โกลเด้น วัตเทิล ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

## สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทที่ดินเปล่าเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยบริษัทได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของที่ดินในทำเลที่ตั้งบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ซึ่งเป็นทำเลที่ดี และปัจจุบันประกอบด้วยโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน ที่เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ในระดับราคาค่อนข้างสูง ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า บริษัทจึงเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ด้วยการพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ในขนาดบ้านที่เล็กกว่าและระดับราคาที่ถูกลงกว่าบ้านในสองโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคาในทำเลเดียวกันมากขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันสถานการณ์เงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น ทำให้ลูกค้าบางกลุ่มมีความสามารถในการกู้เงินน้อยกว่าเดิม หรือสามารถกู้เงินได้ในวงเงินที่ลดลง ซึ่งการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกที่เพิ่มขึ้นให้แก่กลุ่มลูกค้าดังกล่าว และยังทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าและความสามารถในการซื้อบ้านของลูกค้าที่หลากหลายได้มากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มขึ้นและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างมากขึ้น

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ช่วยให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมากและมีแนวโน้มชะลอตัวลง บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ามากขึ้นและต้นทุนต่อหน่วยลดลง ช่วยให้โครงการมีผลตอบแทนที่ดีขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญานั้น บริษัทได้รับเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่ดี โดยค่าที่ดินที่บริษัทต้องชำระให้แก่สินทรัพย์สัญญา ครบทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์นั้น ในส่วนของค่าที่ดินร้อยละ 50 กำหนดให้บริษัทชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลจากธนาคารพาณิชย์ หรือตั๋วสัญญาใช้เงินจากบริษัท อายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น ภายใต้การเจรจาต่อรองซึ่งมีเงื่อนไขของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้ผลตอบแทนของโครงการดังกล่าวต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในระดับเดียวกันของบริษัท นอกจากนี้ การทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรที่สูงขึ้นให้แก่บริษัทในอนาคต ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถที่จะรับรู้เป็นรายได้ได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาและมีกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

หากพิจารณาราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-1-47 ไร่ หรือ 17,347 ตารางวา ในมูลค่ารวม 390,307,500 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 22,500 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 23,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.85 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 290.50 ล้านบาท และ 277.87 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 44.55 ต่อปี และร้อยละ 35.16 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.31 และร้อยละ 4.61 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับ สินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากโฉลกเดิน วัชเท็ด ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยบริษัทได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของที่ดินในทำเลที่ตั้งบริเวณโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน ซึ่งเป็นทำเลที่ดี และประสบความสำเร็จในการดำเนินการโครงการมาแล้ว 5 โครงการ ประกอบด้วยโครงการเก่า 4 โครงการ (เฟส 1-4) และโครงการเฟส 5 ซึ่งปัจจุบันกำลังดำเนินการอยู่ โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในระดับราคาค่อนข้างสูง และได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า บริษัทจึงเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ด้วยการพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ในขนาดบ้านที่เล็กกว่าและระดับราคาที่ถูกลงกว่าบ้านในโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคาในทำเลเดียวกันมากขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยวงเงินกู้ซื้อบ้านแบบระมัดระวังมากขึ้น และทำให้ลูกค้าบางกลุ่มมีความสามารถในการกู้เงินน้อยลงกว่าเดิม หรือสามารถกู้เงินได้ในวงเงินที่ลดลง ซึ่งการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาที่ถูกลง จึงเป็นทางเลือกที่เพิ่มขึ้นให้แก่กลุ่มลูกค้าดังกล่าว และยังทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าและความสามารถในการซื้อบ้านของลูกค้าที่หลากหลายได้มากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มขึ้นและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างมากขึ้น

การซื้อที่ดินจากโฉลกเดิน วัชเท็ด ในครั้งนี้ ช่วยให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมากและมีแนวโน้มชะลอตัวลง บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการที่

สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ามากขึ้นและต้นทุนต่อหน่วยลดลง ช่วยให้โครงการมีผลตอบแทนที่ดีขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล นั้น บริษัทได้รับเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่ดี โดยค่าที่ดินที่บริษัทต้องชำระให้แก่ โกลเด้น วัตเทิล ครบทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์นั้น ในส่วนของค่าที่ดินร้อยละ 70 กำหนดให้บริษัทชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอ่าวจากธนาคารพาณิชย์ หรือตั๋วสัญญาใช้เงินจากบริษัท อายุ 1 ปี ที่ไม่มีดอกเบี้ยใดๆ ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้นและประหยัดดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินลงได้

นอกจากนี้ การทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรที่สูงขึ้นให้แก่บริษัทในอนาคต ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนการลงทุนได้

หากพิจารณาราคาซื้อที่ดินจาก โกลเด้น วัตเทิล จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-13.78 ไร่ หรือเท่ากับ 18,013.78 ตารางวา ในมูลค่ารวม 450,344,500 ล้านบาท หรือเท่ากับ 25,000 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 25,500 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจาก โกลเด้น วัตเทิล เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายภายใต้โครงการเสนาวิลเลจ โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.31 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 236.96 ล้านบาท และ 223.86 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 42.59 ต่อปี และร้อยละ 31.83 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.31 และร้อยละ 4.61 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับ โกลเด้น วัตเทิล ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

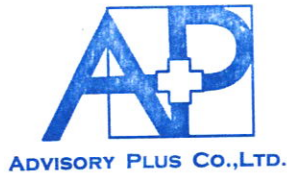
จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด



(นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ



(นางสาวสุมาลี ตันตยาภรณ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

## เอกสารแนบ 1 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

### 1. ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรุ๊ป จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 โดยนายธีรวัฒน์ ชาญลักษณ์ภาคย์ ที่เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนจะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยบริษัทเริ่มต้นจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ โครงการแรกคือ โครงการเสนา 84 ในปี 2527 หลังจากนั้น บริษัทได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์ และได้มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา

ในปี 2552 บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งบริษัทได้มีการขยายการดำเนินงานทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับกลาง - ต่ำ และขยายธุรกิจในส่วนของการเช่าและบริการ เพื่อสร้างรายได้ประจำซึ่งจะเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่บริษัท

ในปี 2558 บริษัทได้ขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างเต็มรูปแบบ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ทีทีริโนเวเบิลเอนเนอร์ยี จำกัด) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์มขนาด 46.5 เมกะวัตต์ ร่วมทุนกับบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน) เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อช่วงเดือนธันวาคม 2558 และรับรู้รายได้เต็มปีในปี 2559 อีกทั้งยังเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัฒนาสุขเอ็นจิเนียริง จำกัด) ซึ่งดำเนินธุรกิจจำหน่ายและติดตั้งแผงและอุปกรณ์โซลาร์ และในปี 2558 บริษัทยังขยายธุรกิจด้านเช่าและบริการโดยรวมลงทุนในบริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 25) บริษัท ไอรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 60) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 15) เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าบริเวณสี่แยกราชเทวี ปัจจุบัน โครงการดังกล่าวเริ่มก่อสร้างในปี 2559 คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี 2563

ในปี 2559 บริษัทเริ่มดำเนินโครงการบ้านโซลาร์ หรือ SENA Solar House เพื่อตอบสนองเทรนด์พลังงานสะอาด รักษาสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน และยังเป็นการต่อยอดในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทดำเนินงานอยู่ นอกจากนี้ บริษัทยังมีการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว เรียดดี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้องค์ความรู้ใหม่สร้างความแข็งแกร่งให้บริษัท โดยได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา โดยมีเป้าหมายเพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้เทคโนโลยีและการบริหารจัดการ เพื่อนำมาพัฒนาองค์กรต่อไป

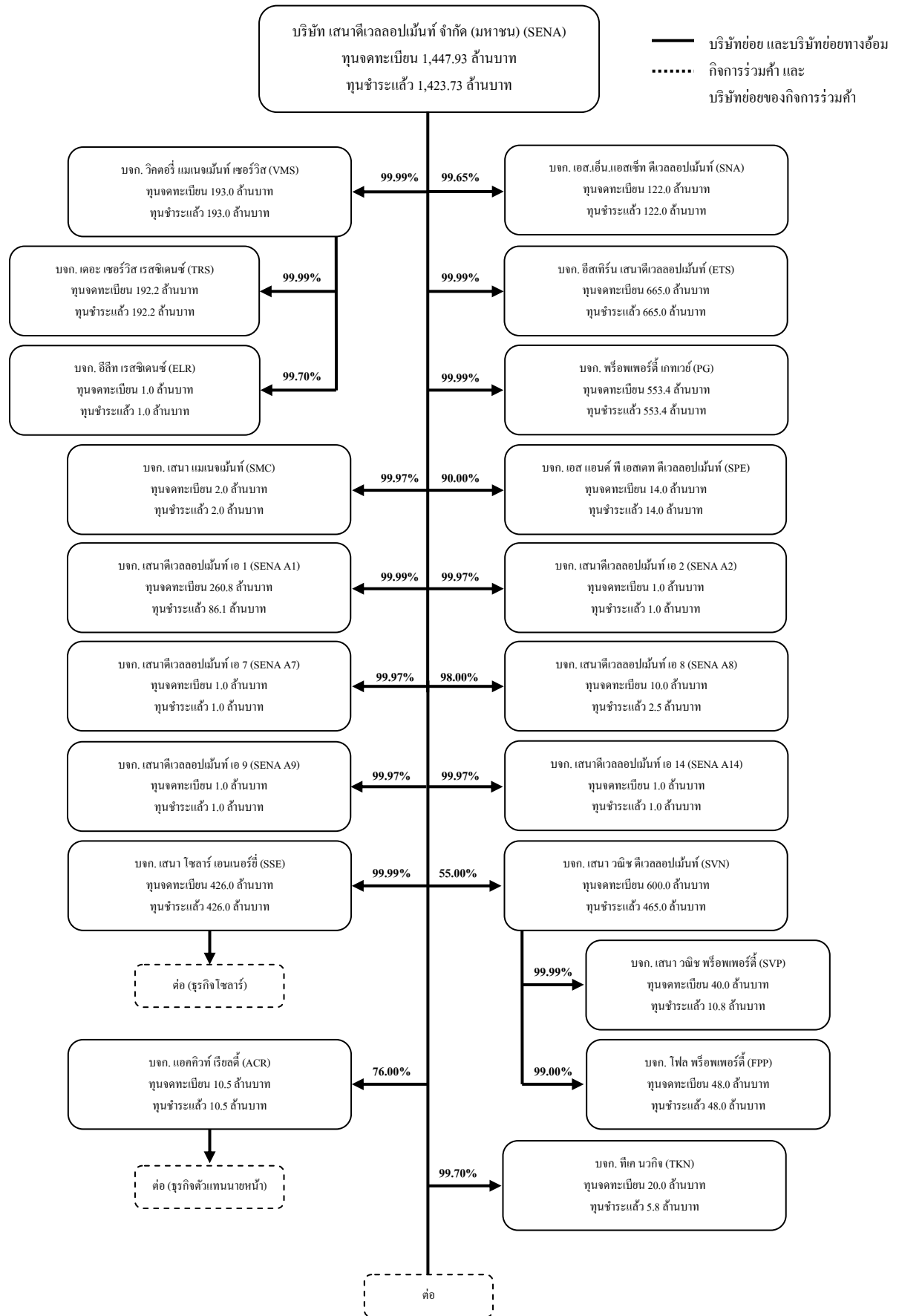
ในปี 2560 บริษัทได้เริ่มแผนการพัฒนาแอปพลิเคชัน เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าสูงสุดในการประหยัดพลังงานและประหยัดเวลา รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพของแอปพลิเคชันให้มีความครบวงจรยิ่งขึ้น เพื่อที่จะสนองตอบความต้องการของลูกค้าให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงในโลกยุคดิจิทัล

ปี 2561 บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ประกอบกับการมีพันธมิตรทางธุรกิจทั้งบริษัทในไทยด้วยกันเอง และบริษัทจากต่างประเทศ ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เพื่อช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนขยายฐานรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทสามารถเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561 จำนวน 9 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 20,644 ล้านบาท

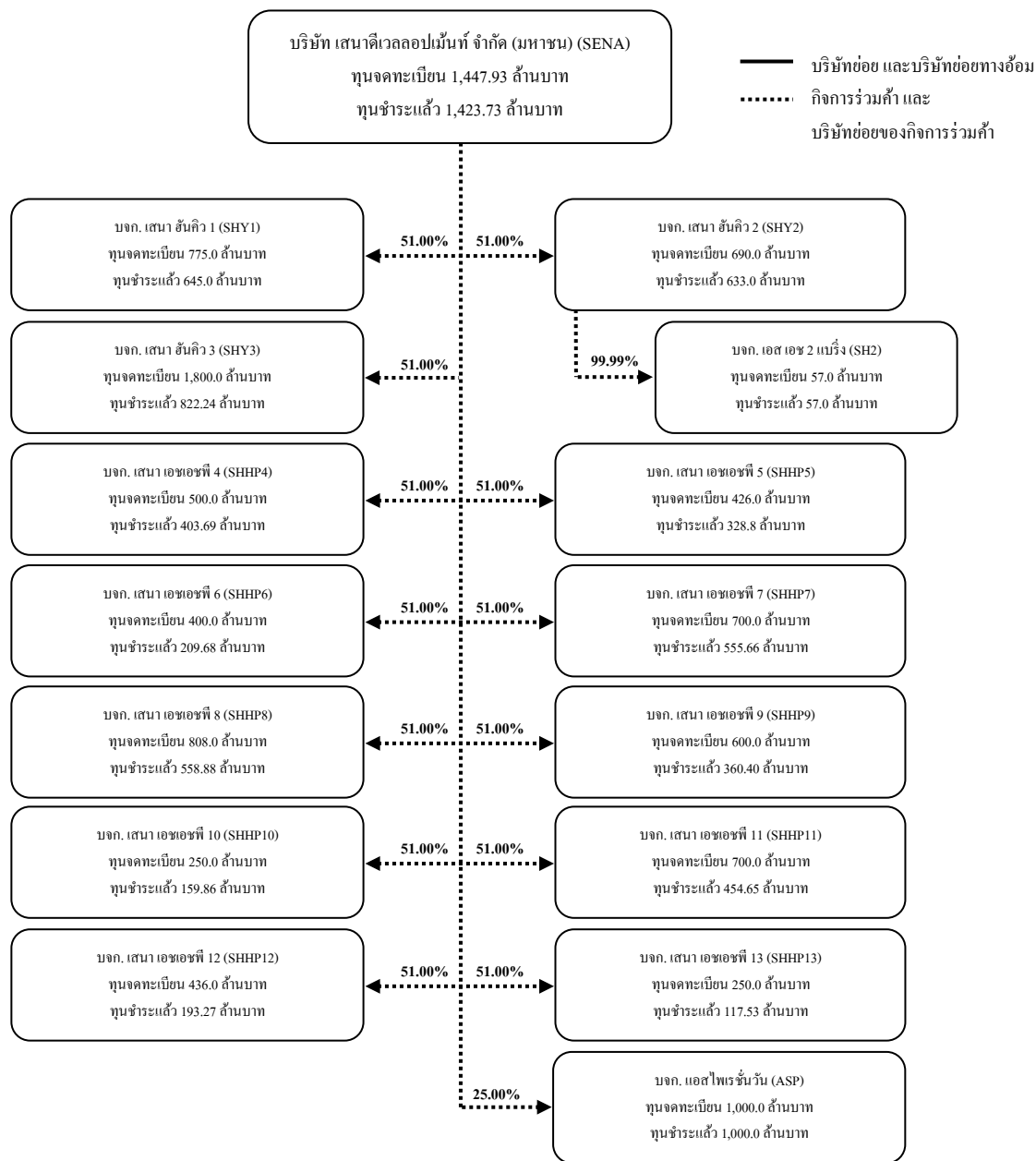
ในปี 2562 บริษัทมีการขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง โดยยังคงยึดหลักให้ความสำคัญกับลูกค้าตลอดมา เห็นได้จากวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวความคิดในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่าง สามารถจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่คุ้มค่างบเงินที่ต้องจ่ายไป อีกทั้งยังคำนึงถึงการลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้าบ้านและการรักษาสิ่งแวดล้อมโดยนำเทคโนโลยีพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์เข้ามาใช้กับโครงการของบริษัทเพื่อให้ก่อเกิดประโยชน์สูงสุดและยังมีโครงการที่มีวัตถุประสงค์หลักในการช่วยเหลือดูแลสังคม โดย “โครงการบ้านร่วมทางฝัน” ซึ่งเป็นโครงการ CSR ของบริษัท โดยในปี 2562 บริษัทเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 10,172 ล้านบาท สร้างรายได้รวม 5,140.49 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,447.93 ล้านบาทและทุนชำระแล้ว 1,423.73 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,423.73 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

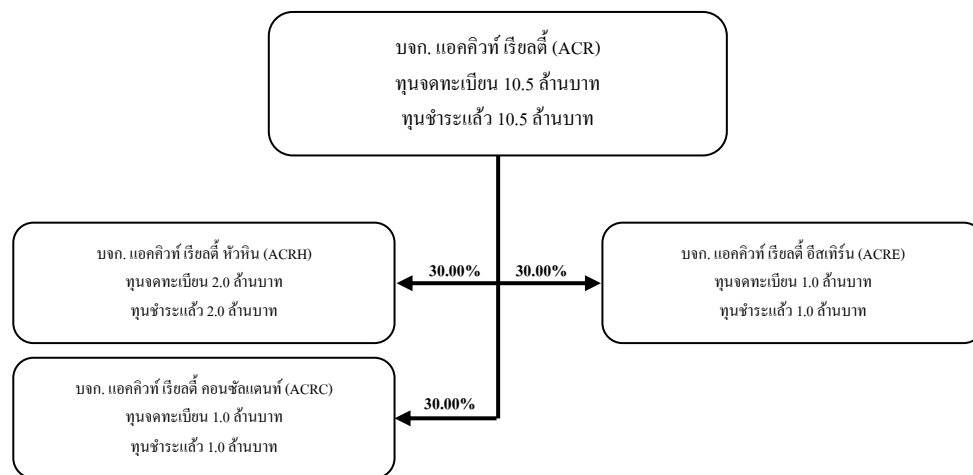
โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)



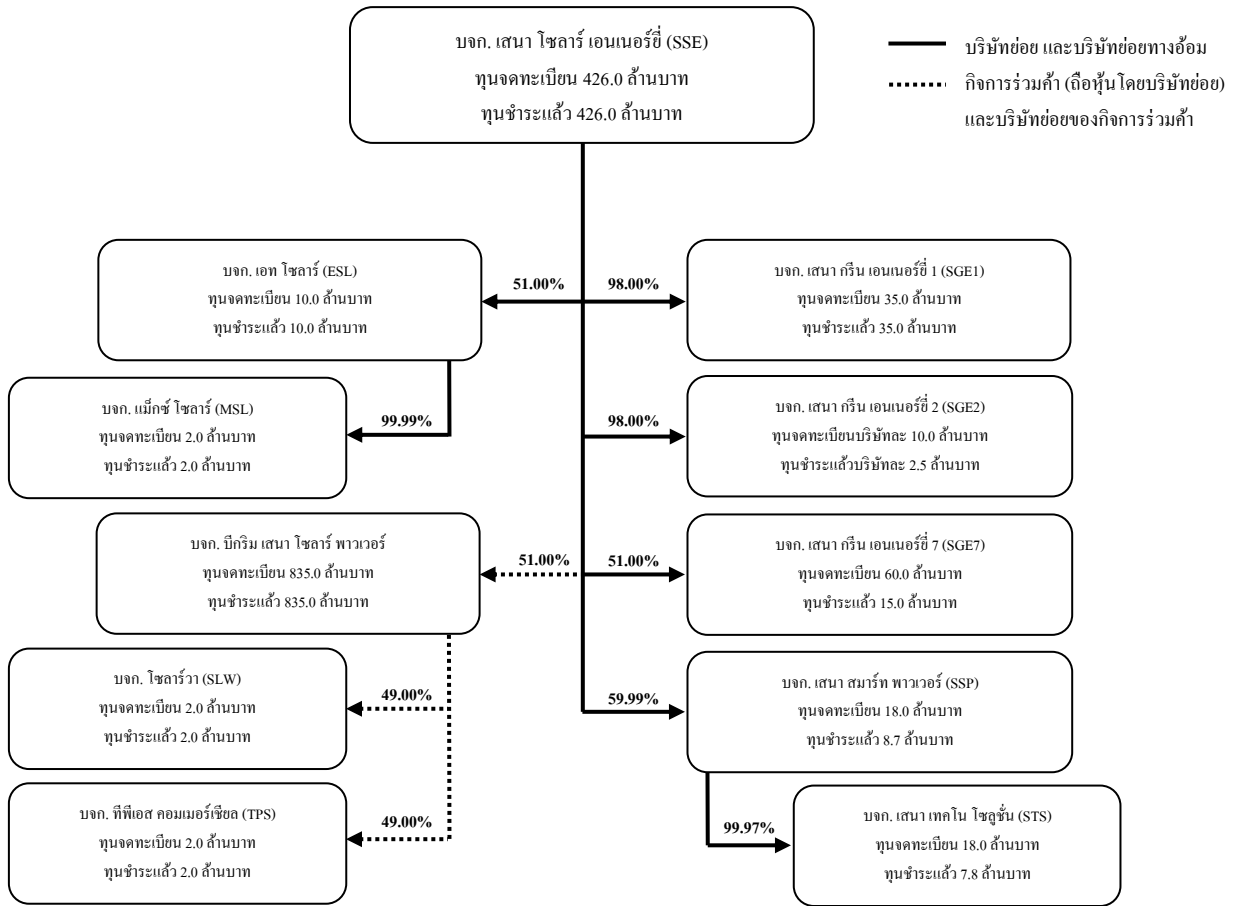




กลุ่มธุรกิจตัวแทนนายหน้า



กลุ่มธุรกิจ โฮลาร์



2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร ภายใต้การบริหารบริษัทย่อย 30 บริษัท กิจการร่วมค้า 14 บริษัท กิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย 3 บริษัท และบริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า 1 บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทธุรกิจ คือ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 40 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 23,617 ล้านบาท (2) ธุรกิจเช่าและบริการ และ (3) ธุรกิจโฮลาร์

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

- บริษัท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ทั้งแนวราบและแนวสูง และธุรกิจเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายภายใต้การบริหารจำนวน 34 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 15 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ เซนาพาร์คแกรนด์ เซนาแกรนด์โฮม เซนาพาร์ควิลล์ เซนาวิลล์ เซนาวิลเลจ เซนาวิวา เซนาทาวน์ และเซนา Eco Town สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 19 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ PITI, Niche Pride, Niche Mono, SENA AZU, Niche ID, The Kith Plus, The Kith และ The Kith Lite โครงการร่วมทุน (โครงการ JV) จำนวน 9 โครงการและโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการ คือ โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ เซนาเฟสท์

- SNA ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเพื่อเช่า โดย SNA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ The Kith ดิวานนท์ และมีโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ เซนา แวร์เฮาส์ สุขุมวิท 50
- SPE ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- PG (เดิมชื่อ บริษัท เอส.เอ.แอสเซท จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการเสนาพาร์คแกรนด์
- SENA A1, SENA A2, SENA A7, SENA A8, SENA A9 และ SENA A14 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SVN (เดิมชื่อ บริษัท พราว วานิจ จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดย SVN มีการลงทุนใน SVP และ FPP
- SVP ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- FPP จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- TKN ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย
- SHY1 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SHY2 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ นิซ โมโน สุขุมวิท-แบร์ริง
- SH2 (บริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SHY3 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ ปิติ เอกมัย
- SHHP4 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ นิซ โมโน เมกะ สเปซ บางนา
- SHHP5 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ นิซ โมโน เจริญนคร
- SHHP6 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ ปิติ บางจาก
- SHHP7 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ นิซ โมโน รามคำแหง
- SHHP8 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SHHP9 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SHHP10 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SHHP11 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SHHP12 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SHHP13 (กิจการร่วมค้า) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

(2) ธุรกิจเช่าและบริการ

- VMS ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือ การให้บริการ บริหาร จัดการ โครงการ โดย VMS มีการลงทุนใน TSR และ ELR
- TSR (เดิมชื่อ บริษัท วิคตอรี แอสเซต แมเนจเม้นท์ จำกัด) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการและให้บริการด้าน Living agent เป็นตัวแทนฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ โดยมีโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ โครงการเสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน 30 และโครงการเสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2 บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี
- ELR ดำเนินธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล และ/หรือการให้บริการ บริหารจัดการโครงการ
- ETS (เดิมชื่อ บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการประเภทสนามกอล์ฟ โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ พัทยาคันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท
- SMC ดำเนินธุรกิจให้บริการ บริหารจัดการและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ นิช โมโน สุขุมวิท-แบร์ริง และโครงการ นิช ไพร์ด เตปูน อินเตอร์เซนจ์
- ACR ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ โดย ACR มีการลงทุนใน ACRE, ACRH และ ACRC
- ACRE, ACRH และ ACRC ดำเนินธุรกิจให้บริการตัวแทนขาย ฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ
- ASP (กิจการร่วมค้า) เป็นบริษัทร่วมทุนโดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25.0 บริษัท ไอรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 60.0 และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 15.0 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท แอสไพร์เซ็นวัน จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า บริเวณสี่แยกราชเทวี

(3) ธุรกิจโซลาร์

- SSE ดำเนินธุรกิจโซลาร์ ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายพลังงานจากแสงอาทิตย์
- ESL ดำเนินธุรกิจโซลาร์ ประกอบธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้างและแผงโซลาร์
- MSL ดำเนินธุรกิจโซลาร์ ประกอบธุรกิจให้บริการทางด้านวิศวกรรมการจัดซื้อจัดจ้างและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับพลังงานแสงอาทิตย์
- SGE1 และ SGE2 ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
- SGE7 ดำเนินธุรกิจให้เช่าเครื่องมือ เครื่องจักรและอุปกรณ์ในการผลิตไฟฟ้า
- SSP และ STS ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
- B.Grimm\_SSP (กิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว และ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว โดยบริษัท บีกริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ลงทุนใน SLW และ TPS
- SLW ดำเนินธุรกิจโซลาร์ ประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์มที่จังหวัดนครปฐม
- TPS ดำเนินธุรกิจโซลาร์ ประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์มที่จังหวัดสระบุรี

- โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 - 2562 เป็นดังนี้

ประเภทรายได้	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
- แนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์	1,454.2	27.85	968.3	17.48	873.6	16.49
- แนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม	3,081.0	59.01	3,566.0	64.37	2,896.0	54.67
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>4,535.2</b>	<b>86.86</b>	<b>4,534.3</b>	<b>81.85</b>	<b>3,769.6</b>	<b>71.16</b>
2. รายได้จากกาให้เช่าและบริการ	347.4	6.65	766.7	13.84	1,272.6	24.02
3. รายได้จากธุรกิจโซลาร์	278.4	5.33	54.5	0.99	98.3	1.86
4. รายได้อื่น	60.2	1.15	184.1	3.32	157.1	2.97
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,221.2</b>	<b>100.00</b>	<b>5,539.6</b>	<b>100.00</b>	<b>5,297.6</b>	<b>100.00</b>

- คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

- คณะกรรมการบริษัท ตามหนังสือรับรอง ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ
2. นายไชยศ หะมะรัชตะ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นายกมล ธรรมาณีชานนท์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4. นายปราโมทย์ โชติมงคล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5. นางดวงพร สุจริตานุกิต	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6. พลตำรวจเอกอภิชาติ สุพรรณเกษ์	กรรมการอิสระ
7. นายสัมมา คีตสิน	กรรมการอิสระ
8. นายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภาคย์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
9. นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชต์กษณ์ภาคย์	กรรมการ และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
10. นางสาวเกษรา รัชต์กษณ์ภาคย์	กรรมการ และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
11. นางวีรพร ไชยศิริยะสวัสดิ์	กรรมการ และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
12. นางสาวอุมาพร รัชต์กษณ์ภาคย์	กรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชต์กษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวอุมาพร รัชต์กษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวเกษรา รัชต์กษณ์ภาคย์ ลงลายมือชื่อร่วมกันสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

- ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2562 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด) บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,447,925,638 บาท ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,423,727,420 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,423,727,420 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นต่อ จำนวนหุ้นทั้งหมด (ร้อยละ)
1.	กลุ่มรัฐวิสาหกิจ <sup>1/</sup>		
	1. นายธีรวัฒน์ รัฐวิสาหกิจ	209,765,722	14.73
	2. น.ส.เกษรา รัฐวิสาหกิจ	202,765,278	14.24
	3. น.ส.อุมาพร รัฐวิสาหกิจ	162,524,871	11.42
	4. น.ส.ศรีวิรัตน์ รัฐวิสาหกิจ	130,118,549	9.14
	5. น.ส.ฉัตรไพลิน รัฐวิสาหกิจ	1,258,202	0.09
	6. น.ส.ศิวันท์ รัฐวิสาหกิจ	1,209,067	0.08
	7. นายบุญชัย รัฐวิสาหกิจ	944,025	0.07
	8. นายชาติชาย รัฐวิสาหกิจ	225,350	0.02
	9. นายปารเมศ รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	10. นายนราธิป รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	11. น.ส.เบญญาลักษณ์ รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	12. น.ส.พนิตษา รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	13. น.ส.ณิชนันท์ รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	14. ว่าที่ ร.ต.กิตติศักดิ์ รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	15. นายณัฐยุทธ์ รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	16. นายศักดา รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	17. น.ส.ณัฐษา รัฐวิสาหกิจ	1	0.00
	<b>รวมกลุ่มรัฐวิสาหกิจ</b>	<b>708,811,073</b>	<b>49.79</b>
2.	นางสุภาพร จันทร์เสวีวิทยา	129,000,000	9.06
3.	นางจินดาชญา เค้นไพศาล	56,555,821	3.97
4.	นายณัฐชาติ คำศิริระกูล	31,300,000	2.20
5.	นางศรีอรอนงค์ กิรติวานนท์	21,225,000	1.49
6.	นายชัชวาลย์ เอื้ออารีธรรม	19,738,808	1.39
7.	นายเกียรติศักดิ์ ไตรตรีรัมย์ทีศนา	19,492,817	1.37
8.	นายพิพัฒน์ เศรษฐลิขิต	18,800,000	1.32
9.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	18,499,859	1.30
10.	นายอภิสิทธิ์ พันธุ์พุกภัย	13,000,000	0.91
	<b>รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก</b>	<b>1,036,423,378</b>	<b>72.80</b>
11.	ผู้ถือหุ้นอื่น	387,304,042	27.20
	<b>รวม</b>	<b>1,423,727,420</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ :<sup>1/</sup> การจัดกลุ่มมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงกลุ่มผู้ถือหุ้นจากการรวมกันตามนามสกุลเท่านั้น ไม่ได้หมายความว่าบุคคลในกลุ่มเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือเป็น Concert Party กันแต่อย่างใด

▪ สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ตารางสรุปฐานะการเงินรวมและผลการดำเนินงานรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 - 2562

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	847.31	7.89	739.60	5.40	1,186.69	7.86
เงินลงทุนชั่วคราว	4.34	0.04	4.48	0.03	1.56	0.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	745.98	6.95	1,047.68	7.65	476.28	3.15
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	425.85	3.11	9.12	0.06
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	6,372.16	59.37	7,726.50	56.41	8,052.21	53.33
สินทรัพย์ถาวรที่ใช้งานได้ของงวดปัจจุบัน	0.32	0.00	3.43	0.03	3.30	0.02
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	0.04	0.00	0.57	0.00
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>7,970.11</b>	<b>74.26</b>	<b>9,947.58</b>	<b>72.62</b>	<b>9,729.73</b>	<b>64.44</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	951.49	8.87	1,601.99	11.70	3,196.38	21.17
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	76.29	0.71	110.00	0.80	132.03	0.87
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	21.97	0.20	28.49	0.21	28.79	0.19
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	746.74	6.96	814.14	5.94	806.56	5.34
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	945.65	8.81	1,039.19	7.59	1,005.93	6.66
สิทธิการเช่า	-	-	1.22	0.01	1.16	0.01
ค่าความนิยม	6.50	0.06	12.36	0.09	12.36	0.08
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.59	0.01	18.39	0.13	25.22	0.17
สินทรัพย์ถาวรที่ไร้ตัวตน	13.12	0.12	22.04	0.16	52.16	0.35
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	-	5.29	0.04	11.01	0.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	96.81	0.71	96.81	0.64
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,762.35</b>	<b>25.74</b>	<b>3,749.92</b>	<b>27.38</b>	<b>5,368.41</b>	<b>35.56</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>10,732.45</b>	<b>100.00</b>	<b>13,697.50</b>	<b>100.00</b>	<b>15,098.14</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,230.03	11.46	1,267.06	9.25	1,479.35	9.80
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,191.19	11.10	1,077.45	7.87	1,147.68	7.60
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	877.00	8.17	1,451.25	10.59	959.38	6.35
เงินกู้ยืมระยะสั้น	41.26	0.38	0.74	0.01	5.71	0.04

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	145.17	1.35	117.18	0.86	157.48	1.04
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียน	0.56	0.01	1.12	0.01	0.99	0.01
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,485.22</b>	<b>32.47</b>	<b>3,914.80</b>	<b>28.58</b>	<b>3,750.59</b>	<b>24.84</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,405.00	22.41	3,754.84	27.41	4,675.37	30.97
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	26.40	0.25	25.81	0.19	58.44	0.39
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	15.40	0.14	67.27	0.49	62.47	0.41
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21.52	0.20	31.39	0.23	47.99	0.32
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	0.81	0.01	0.29	0.00	1.20	0.01
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,469.12</b>	<b>23.01</b>	<b>3,879.60</b>	<b>28.32</b>	<b>4,845.47</b>	<b>32.09</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,954.34</b>	<b>55.48</b>	<b>7,794.40</b>	<b>56.90</b>	<b>8,596.06</b>	<b>56.93</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	1,242.48		1,446.15		1,147.93	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,214.44	11.32	1,420.89	10.37	1,423.73	9.43
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	72.01	0.67	72.01	0.53	72.01	0.48
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	526.08	4.90	539.86	3.94	552.19	3.66
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
สำรองตามกฎหมาย	124.25	1.16	144.62	1.06	144.79	0.96
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	33.02	0.31	44.80	0.33	24.89	0.16
ยังไม่ได้จัดสรร	2,750.34	25.63	3,264.16	23.83	3,863.12	25.59
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	4.73	0.04	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>	<b>4,724.88</b>	<b>44.02</b>	<b>5,486.34</b>	<b>40.05</b>	<b>6,080.73</b>	<b>40.27</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	53.24	0.50	416.76	3.04	421.35	2.79
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,778.11</b>	<b>44.52</b>	<b>5,903.10</b>	<b>43.10</b>	<b>6,502.08</b>	<b>43.07</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>10,732.45</b>	<b>100.00</b>	<b>13,697.50</b>	<b>100.00</b>	<b>15,098.14</b>	<b>100.00</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	4,535.23	86.86	4,534.28	81.85	3,769.62	71.16
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	347.39	6.65	766.68	13.84	1,272.57	24.02
รายได้ธุรกิจโซลาร์	278.43	5.33	54.51	0.98	98.29	1.86



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้อื่น	60.19	1.15	184.08	3.32	157.10	2.97
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,221.24</b>	<b>100.00</b>	<b>5,539.55</b>	<b>100.00</b>	<b>5,297.58</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนขาย	2,760.63	52.87	2,425.48	43.78	2,029.62	38.31
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	176.12	3.37	349.07	6.30	435.83	8.23
ต้นทุนธุรกิจโซเชียล	188.11	3.60	59.09	1.07	72.25	1.36
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>3,124.86</b>	<b>59.85</b>	<b>2,833.64</b>	<b>51.15</b>	<b>2,537.70</b>	<b>47.90</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,096.37</b>	<b>40.15</b>	<b>2,705.91</b>	<b>48.85</b>	<b>2,759.88</b>	<b>52.10</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	595.36	11.40	626.24	11.30	758.86	14.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	383.34	7.34	499.78	9.02	529.35	9.99
ค่าใช้จ่ายอื่น	18.26	0.35	21.09	0.38	21.14	0.40
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>996.97</b>	<b>19.09</b>	<b>1,147.11</b>	<b>20.71</b>	<b>1,309.35</b>	<b>24.72</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า และภาษีเงินได้</b>	<b>1,099.41</b>	<b>21.06</b>	<b>1,558.80</b>	<b>28.14</b>	<b>1,450.53</b>	<b>27.38</b>
ต้นทุนทางการเงิน	57.05	1.09	99.96	1.80	191.36	3.61
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	(41.57)	(0.80)	(222.22)	(4.01)	(76.88)	(1.45)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>1,000.79</b>	<b>19.17</b>	<b>1,236.62</b>	<b>22.32</b>	<b>1,182.29</b>	<b>22.32</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	226.56	4.34	305.75	5.52	290.71	5.49
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>774.23</b>	<b>14.83</b>	<b>930.87</b>	<b>16.80</b>	<b>891.58</b>	<b>16.83</b>
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	2.54		-		(2.25)	
องค์ประกอบอื่นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	0.74		-		-	
<b>รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>	<b>3.28</b>		<b>-</b>		<b>(2.25)</b>	
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี</b>	<b>3.28</b>		<b>-</b>		<b>(2.25)</b>	
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>777.51</b>		<b>930.87</b>		<b>889.33</b>	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	742.49		939.61		890.05	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	31.74		(8.74)		1.53	
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี</b>	<b>774.23</b>		<b>930.87</b>		<b>891.58</b>	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาทต่อหุ้น)	0.6262		0.7015		0.6258	
จำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,185.73		1,339.52		1,422.25	

**งบกระแสเงินสดรวม**

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	119.19	(1,206.01)	1,806.53
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(509.22)	(325.24)	(1,557.26)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	966.77	1,423.84	307.85
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ</b>	<b>576.74</b>	<b>(107.41)</b>	<b>557.12</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	270.55	847.31	739.60
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	-	(0.30)	(110.03)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อ	0.01	-	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>847.31</b>	<b>739.60</b>	<b>1,186.69</b>

**หมายเหตุ :** งบการเงินรวมสำหรับปี 2560 - 2562 ผ่านการตรวจสอบโดยนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.29	2.54	2.59
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.46	0.46	0.44
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.04	(0.33)	0.47
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	60.04	55.92	31.15
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	6.00	6.44	11.56
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.76	0.51	0.38
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	476.13	699.61	940.79
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	3.73	2.50	2.28
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	96.64	144.11	157.83
วงจรกิจจ (วัน)	385.48	561.94	794.52
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	39.45	47.09	50.63
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	21.06	28.14	27.38
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	10.84	(77.37)	124.54

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตรากำไรสุทธิ (%)	14.22	16.96	16.80
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	16.96	18.40	15.39
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.43	7.62	6.19
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	49.98	59.59	53.98
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.57	0.45	0.37
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.25	1.32	1.32
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.20	(7.70)	11.97
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.01	(0.14)	0.15
อัตรากำไรเงินปันผล (%)	38.36	41.26	39.93
<b>ข้อมูลตามงบการเงินต่อหุ้น</b>			
มูลค่าหุ้นทางบัญชีต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	3.93	4.15	4.57
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	1,214.44	1,420.89	1,423.73

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 - 2562

รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2560 - 2562 จำนวน 5,221.2 ล้านบาท 5,539.6 ล้านบาท และ 5,297.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น(ลดลง)จำนวน 318.4 ล้านบาท และ (242.0) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น(ลดลง)ร้อยละ 6.1 และร้อยละ 4.4 ในปี 2561 - 2562 ตามลำดับ รายได้รวมส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้จากธุรกิจโซลาร์ โดยรายได้หลักมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงคิดเป็นร้อยละ 86.9 ร้อยละ 81.9 และร้อยละ 71.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายได้จากการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายในปี 2560 - 2562 จำนวน 4,535.2 ล้านบาท 4,534.3 ล้านบาท และ 3,769.6 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 0.9 ล้านบาท และ 764.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.1 และร้อยละ 16.9 ในปี 2561 - 2562 ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายโครงการแนวราบจำนวน 1,454.2 ล้านบาท 968.3 ล้านบาท และ 873.6 ล้านบาท และเป็นรายได้จากการขายของโครงการแนวสูงจำนวน 3,081.0 ล้านบาท 3,566.0 ล้านบาท และ 2,896.0 ล้านบาท ในปี 2560 - 2562 ตามลำดับ

รายได้จากการขายในปี 2561 ลดลงจำนวน 0.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยรายได้หลักจากการขายที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทแบรนด์ธุรกิจ ได้แก่ แบรนด์ นิซ ไอดี จำนวน 1,339 หน่วย มูลค่า 3,078.1 ล้านบาท แบรนด์ คิท จำนวน 341 หน่วย มูลค่า 456.5 ล้านบาท และประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ ภายใต้แบรนด์

เสนาพาร์ควิลล์ จำนวน 32 ยูนิต มูลค่า 181.2 ล้านบาท เสนาพาร์กแกรนด์ จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 180.2 ล้านบาท เสนาวิลล์ จำนวน 22 ยูนิต มูลค่า 102.4 ล้านบาท ซีโอปเฮ้าส์และอเวนิวจำนวน 18 ยูนิต มูลค่า 129.5 ล้านบาท และเมื่อปลายปี 2561 บริษัทได้เข้าถือหุ้นในบริษัท พราว วาณิช จำกัด เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแนวราบในต่างจังหวัด จึงทำให้ในไตรมาส 4 ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากโครงการแนวราบในต่างจังหวัดมูลค่า 49.7 ล้านบาท และอื่นๆจำนวน 18 ยูนิต มูลค่า 49.2 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดิน 307.5 ล้านบาท

รายได้จากการขายในปี 2562 ลดลงจำนวน 764.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากการขายที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทแบรนด์ธุรกิจ ได้แก่ แบรนด์ นิซ จำนวน 1,144 ยูนิต มูลค่า 2,491.1 ล้านบาท แบรนด์ ลิทท์ จำนวน 261 ยูนิต มูลค่า 404.9 ล้านบาท และประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ ภายใต้แบรนด์ เสนาพาร์ควิลล์ จำนวน 27 ยูนิต มูลค่า 181.9 ล้านบาท เสนาพาร์กแกรนด์ จำนวน 6 ยูนิต มูลค่า 58.3 ล้านบาท เสนาวิลล์ จำนวน 16 ยูนิต มูลค่า 80.0 ล้านบาท เสนาแกรนด์โฮม จำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 16.3 ล้านบาท และบ้านริสอร์ทพัทธา 1 ยูนิต มูลค่า 1.1 ล้านบาท ซีโอปเฮ้าส์และอเวนิวจำนวน 54 ยูนิต มูลค่า 374.5 ล้านบาท แพรมาพร จำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 7.2 ล้านบาท และภายใต้แบรนด์ของเสนาอเม็กซ์ จำนวน 74 ยูนิต มูลค่า 153.3 ล้านบาท

#### รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2560 - 2562 จำนวน 347.4 ล้านบาท 766.7 ล้านบาท และ 1,272.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 419.3 ล้านบาท และ 505.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.7 และร้อยละ 66.0 ในปี 2561 และ 2562 ตามลำดับ

รายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากรายได้บริหารงานโครงการ ธุรกิจสนามกอล์ฟ และรับบริกรณายหน้าเป็นหลัก โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 14.3 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 35.2 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 28.1 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 80.7 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 98.1 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 489.2 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าที่ดิน 0.4 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 0.5 ล้านบาท และในกลางปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นใหญ่บริษัท แอควิวท์เรียลตี้ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจนายหน้า-ที่ปรึกษาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาศักยภาพและประสิทธิภาพในการบริหารงานขายและการตลาด โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรเนื่องจาก แอควิวท์เรียลตี้มีการจัดระบบและนักลงทุนจำนวนมาก มีการโฆษณาหลากหลายช่องทาง เพิ่มโอกาสทางธุรกิจมากยิ่งขึ้น โดยมีรายได้เท่ากับ 19.8 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รับบริหารโครงการเป็นหลัก ซึ่งบริษัทมีรายได้รับบริหารโครงการให้แก่บริษัทร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการ รวมกับปีก่อนที่รับบริหารโครงการจำนวน 7 โครงการ รวมทั้งสิ้น 13 โครงการ รายได้จากการให้เช่าและบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 13.8 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 39.0 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 26.8 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 74.0 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 98.0 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 969.3 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าที่ดิน 3.7 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 0.7 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 41.6 ล้านบาท และเมื่อกลางปี 2562 บริษัทได้ขยายธุรกิจโดยเปิดบริษัทย่อย เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้าง บริษัทจึงรับรู้รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 5.8 ล้านบาท

## รายได้จากธุรกิจโซลาร์

รายได้จากธุรกิจโซลาร์ในปี 2560 - 2562 มีจำนวน 278.4 ล้านบาท 54.5 ล้านบาท และ 98.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น/(ลดลง)จำนวน (223.9) ล้านบาท และ 43.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง)ร้อยละ (80.4) และร้อยละ 80.3 ในปี 2561 - 2562 ตามลำดับ รายได้จากธุรกิจโซลาร์ในปี 2561 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2560 มีงานใหญ่ติดตั้งโซลาร์ให้กับโครงการโฮมโปร อย่างไรก็ตามในปี 2562 บริษัทได้มีรายได้จากธุรกิจโซลาร์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนจากการเจรจาตกลงซื้อขายอุปกรณ์พร้อมติดตั้ง สำหรับระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (โซลาร์รูฟ) กับบริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด (มหาชน) และการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่บริษัทได้ลงทุนไว้จำนวน 50.5 ล้านบาท

## ต้นทุนขาย

ต้นทุนขาย ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย ต้นทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่า ต้นทุนขายของโครงการคอมมูนิตีมีมอลล์เสนาเฟสท์ ต้นทุนขายธุรกิจสนามกอล์ฟ และต้นทุนขายธุรกิจโซลาร์ โดยต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2560 - 2562 มีจำนวน 3,124.9 ล้านบาท 2,833.6 ล้านบาท และ 2,537.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 60.5 ร้อยละ 52.9 และร้อยละ 49.4 ของรายได้จากการขายและบริการ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 39.5 ร้อยละ 47.1 และร้อยละ 50.6 ในปี 2560 - 2562 ตามลำดับ ต้นทุนขายเฉลี่ยในปี 2561 - 2562 ลดลงอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีความสามารถในการบริหารต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

## ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2560 - 2562 มีจำนวน 997.0 ล้านบาท 1,147.1 ล้านบาท และ 1,309.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 150.1 ล้านบาท และ 162.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 และร้อยละ 14.1 ในปี 2561 - 2562 ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 19.1 ร้อยละ 20.7 และร้อยละ 24.7 ในปี 2560 - 2562 ตามลำดับ ตามลำดับ

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้ และในปี 2561 บริษัทได้มีการขยายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีโครงการดำเนินงานอยู่ทั้งสิ้น 34 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอยู่ 25 โครงการ จึงมีการทำสื่อโฆษณา จัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์ เพื่อกระตุ้นยอดขายให้เกิดการรับรู้รายได้ในปี 2562 รวมถึงค่าบุคลากรและค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าโปรโมชันของแถม และส่วนลดการค้าที่ให้กับลูกค้าเพื่อกระตุ้นการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 รวมถึงบริษัทมีรายได้การขยายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงมีการทำสื่อโฆษณา จัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์ เพื่อกระตุ้นยอดขายให้เกิดการรับรู้รายได้ในปี 2562 รวมถึงค่าบุคลากร และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆที่เพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

## ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2560 - 2562 มีจำนวน 10,732.5 ล้านบาท 13,697.5 ล้านบาท และ 15,098.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 2,965.0 ล้านบาท และ 1,400.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.6 และร้อยละ 10.2 ณ สิ้นปี 2561 - 2562 ตามลำดับ สินทรัพย์ที่สำคัญได้แก่ สินค้าคงเหลือ - สุทธิ ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินที่ใช้ดำเนินโครงการ ค่าพัฒนาที่ดิน ที่ดินและอาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุน

การกู้ยืม ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยแสดงยอดสุทธิหลังหักสินค้าคงเหลือส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายและค่าเผื่อการค้าแล้ว

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ สินค้าคงเหลือที่รอการขาย และที่ดินรอพัฒนาโครงการต่อไปจำนวน 1,354.3 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการร่วมค้าจำนวน 425.9 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าจำนวน 301.7 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้ากับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น 650.5 ล้านบาท และบริษัทได้เช่าอาคารและซื้ออุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้น 93.5 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจที่เพิ่มขึ้น

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนสาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 217.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้การค้าจำนวน 571.4 ล้านบาท และในปี 2562 บริษัทได้ให้กิจการร่วมค้ากู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 2,205 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินคืนจากการให้กู้ยืมจากกิจการร่วมค้าแล้วจำนวน 2,624.2 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่อีกจำนวน 6 โครงการ และที่อยู่ระหว่างพัฒนา ทำให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 325.7 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,618.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เข้าร่วมทุนกับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) นิซ ไพรด์ รัชดา-ท่าพระ 2) นิซ โมโน พระราม 9 3) นิซ ไพรด์ สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอฯ 4) นิซ โมโน แจ้งวัฒนะ เฟส 1 5) นิซ ไพรด์ บางโพ และ 6) นิซ โมโน อีสรภาพ

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2560 - 2562 จำนวน 5,954.3 ล้านบาท 7,794.4 ล้านบาท และ 8,596.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,840.1 ล้านบาท และ 801.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 และร้อยละ 10.3 ในปี 2561 - 2562 ตามลำดับ หนี้สินรวมส่วนใหญ่เป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งมีจำนวน 3,485.2 ล้านบาท 3,914.8 ล้านบาท และ 3,750.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.5 ร้อยละ 50.2 และร้อยละ 43.6 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2560 - 2562 ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 2,469.1 ล้านบาท 3,879.6 ล้านบาท และ 4,845.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.5 ร้อยละ 49.8 และร้อยละ 56.4 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2560 - 2562 ตามลำดับ

หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 429.6 ล้านบาท จากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 1,446.0 ล้านบาท และมีการจ่ายคืนหุ้นกู้ 800.0 ล้านบาท คืนเงินกู้ค่าที่ดิน 75.0 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,410.5 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว โดยการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 2,245.0 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 1.3 เท่า ซึ่งบริษัทยังคงสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ได้ไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทต้องจัดหาแหล่งเงินทุนโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ตั๋วแลกเงิน และการออกหุ้นกู้เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหลายโครงการ รวมทั้งเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 1.3 เท่าส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2560 - 2562 มีจำนวน 4,778.1 ล้านบาท 5,903.1 ล้านบาท และ 6,502.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,125.0 ล้านบาท และ 599.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.5 และร้อยละ 10.2 ในปี 2561 - 2562 ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากทุนชำระเพิ่มขึ้น 206.4 ล้านบาท กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 546.0 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 363.5 ล้านบาท จากการเข้าถือหุ้นบริษัท พราว วาณิช จำกัด ร้อยละ 55 เพื่อลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในต่างจังหวัด

สำหรับ ณ สิ้นปี 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการรับรู้กำไรสุทธิของปี 2562 จำนวน 891.6 ล้านบาท สุทธิด้วยการจ่ายเงินปันผลจำนวน 347.0 ล้านบาท

### 3. ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

#### ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น ภาคการก่อสร้าง ภาคการผลิตวัสดุก่อสร้าง ภาคแรงงาน และภาคการเงิน เป็นต้น ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2562 (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มกราคม 2563) สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ประเมินว่า เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ 2.5 ชะลอตัวลงจากปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 จากปัจจัยอุปสงค์จากต่างประเทศที่ชะลอตัวลงเป็นสำคัญ อันเป็นผลจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกที่ชะลอตัวลงจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ส่งผลให้มูลค่าการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มหดตัวลงร้อยละ 2.7 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามายังประเทศไทยในปี 2562 มีจำนวน 39.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 4.2 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายระยะเวลามาตรการยกเลิกค่าธรรมเนียมการตรวจลงตรา ณ ด่านตรวจคนเข้าเมือง (Visa on Arrival: VOA) สำหรับการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 โดยเฉพาะโครงการชิมช้อปใช้ ที่มีส่วนช่วยสนับสนุนการใช้จ่ายของประชาชน ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 0.7 ปรับตัวลดลงจากปีก่อนตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ลดลง

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2563 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้นจากปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.8 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.3 - 3.3) ตามการลงทุนภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการการเงินการคลังเพื่อสนับสนุนการลงทุนในประเทศปี 2563 นอกจากนี้ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ของรัฐวิสาหกิจ รวมถึงโครงการร่วมลงทุนของภาครัฐและเอกชน (PPP) ในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น ประกอบกับภาคส่งออกที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าของไทยที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวได้และแนวโน้มการเติบโตของปริมาณการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวขึ้น ขณะที่การใช้จ่ายของภาครัฐและภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2563 จะอยู่ที่ร้อยละ 0.8 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 - 1.3) ปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2562 เล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ

นอกจากนี้ หากพิจารณาดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและที่ดิน ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน จากฐานข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในปี 2557 - 2562 ดัชนีราคาทั้ง 4 ประเภทในภาพรวมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับดัชนีราคาปี 2562 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน และดัชนีราคาอาคารชุดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2561 ในขณะที่ดัชนีราคาที่ดินปี 2562 ปรับลดลงต่ำกว่าปี 2561 เล็กน้อย โดยในปี 2557 - 2562 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน เท่ากับร้อยละ 125.9 ร้อยละ 128.5 ร้อยละ 130.4 ร้อยละ 131.1 ร้อยละ 138.6 และร้อยละ 144.1 ตามลำดับ ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน เท่ากับร้อยละ 129.5 ร้อยละ 134.4 ร้อยละ 137.2 ร้อยละ 141.2 ร้อยละ 149.5 และร้อยละ 156.5 ตามลำดับ ดัชนีราคาอาคารชุด เท่ากับร้อยละ 143.9 ร้อยละ 155.4 ร้อย

ละ 165.2 ร้อยละ 169.7 ร้อยละ 180.9 และร้อยละ 182.3 ตามลำดับ และดัชนีราคาที่ดิน เท่ากับร้อยละ 141.4 ร้อยละ 157.3 ร้อยละ 170.1 ร้อยละ 168.7 ร้อยละ 173.7 และร้อยละ 172.9 ตามลำดับ

**ตารางแสดงที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน  
ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน ปี 2557 - 2562**

หน่วย: หลัง	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
บ้านจัดสรร	33,935	33,827	31,742	30,978	37,715	38,251
แฟลตและอาคารชุด	75,058	67,628	72,886	63,319	73,121	53,163
ปลูกสร้างเอง	24,446	22,375	21,915	20,206	19,999	20,243
<b>รวม</b>	<b>133,439</b>	<b>123,830</b>	<b>126,543</b>	<b>114,503</b>	<b>130,835</b>	<b>111,657</b>
ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	125.9	128.5	130.4	131.1	138.6	144.1
ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน	129.5	134.4	137.2	141.2	149.5	156.5
ดัชนีราคาอาคารชุด	143.9	155.4	165.2	169.7	180.9	182.3
ดัชนีราคาที่ดิน	141.4	157.3	170.1	168.7	173.7	172.9

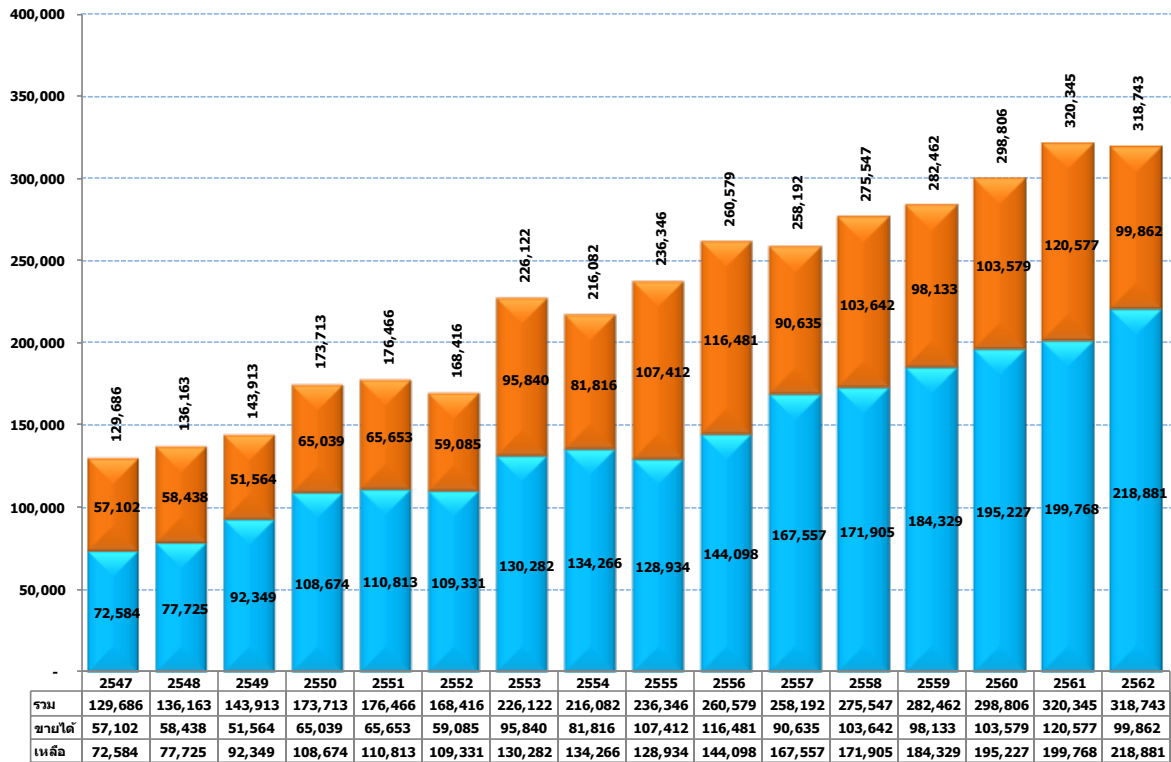
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

**ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (Residential)**

จากรายงานของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด (“เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท”) เปิดเผยว่า ภาพรวมของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลในปี 2562 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่ทั้งหมด 480 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มีโครงการเปิดตัว 457 โครงการ เพิ่มขึ้นจำนวน 23 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ในขณะที่มูลค่าโครงการเปิดใหม่มีจำนวน 476,911 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีมูลค่าโครงการ 565,811 ล้านบาท ลดลงจำนวน 88,900 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 โดยราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยของตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.0 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 4.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 โดยจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ในปี 2562 มีจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ทั้งหมด 118,975 หน่วย ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ 125,118 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 5 สำหรับอุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนหน่วยรอการขายจำนวน 218,881 หน่วย เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 ที่มีจำนวนหน่วยรอการขาย 199,768 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10



แผนภาพแสดงจำนวนยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของที่อยู่อาศัย ปี 2547 - 2562



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเฟิร์ส จำกัด

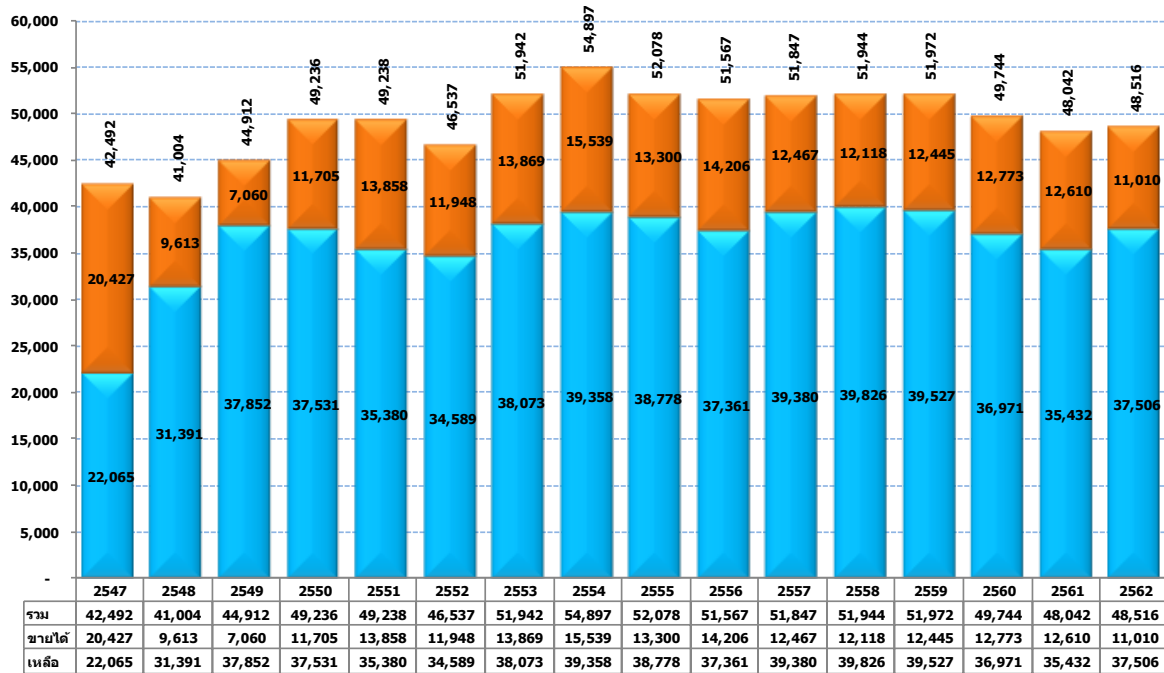
หมายเหตุ: จำนวนอุปทานรวม (จำนวนที่อยู่อาศัยพร้อมขาย) คือ จำนวนอุปทานคงเหลือของปีก่อนหน้าและจำนวนอุปทานที่เปิดขายใหม่ในแต่ละปี จำนวนยอดขายได้เป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในแต่ละปี จำนวนอุปทานคงเหลือเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่รอการขายในแต่ละปี โดยรวมรวมถึงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์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

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

**โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์)**

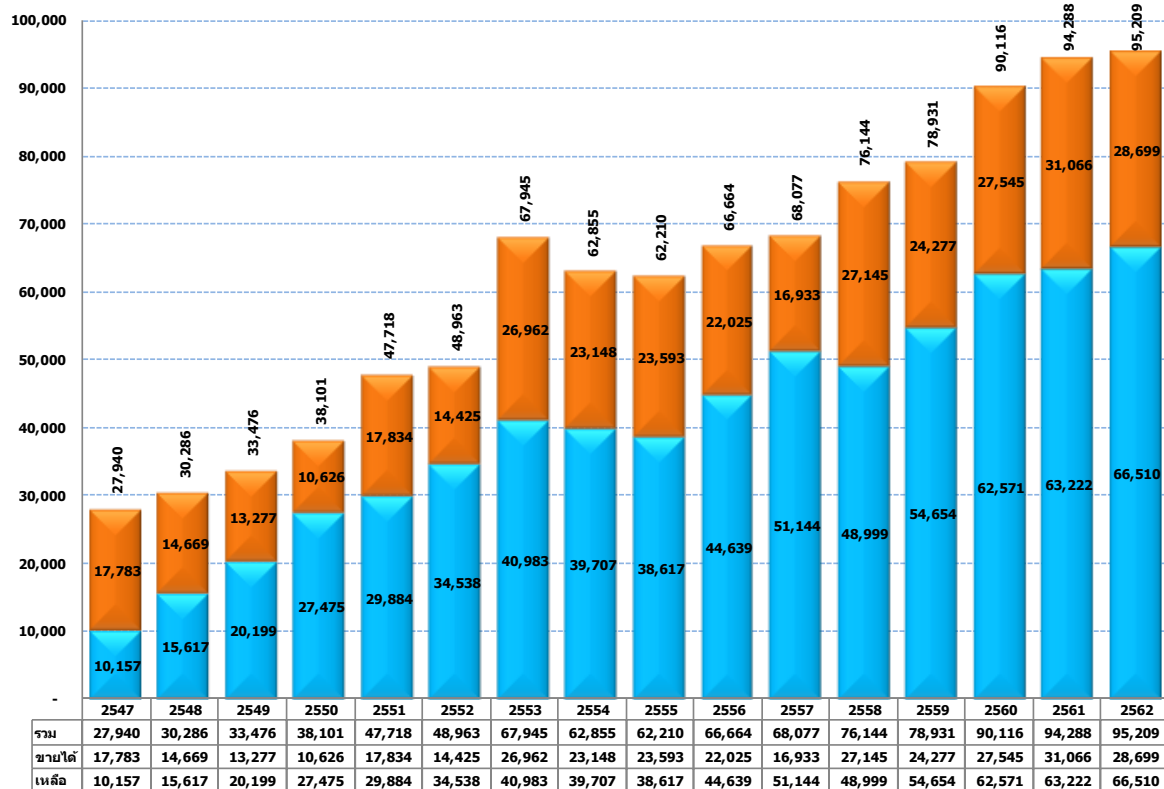
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแนวราบของปี 2562 ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยบ้านเดี่ยวมียอดขายรวม 11,010 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนยอดขายรวม 28,699 หน่วย โดยจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายใหม่ทั้งหมดของปี 2562 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 13,084 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 31,987 หน่วย ส่วนอุปทานคงเหลือสะสมของบ้านเดี่ยว ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนรวม 37,506 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2561 ที่มีจำนวน 35,432 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 และอุปทานคงเหลือสะสมของทาวน์เฮ้าส์ ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนรวม 66,510 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ สิ้นปี 2561 ที่มีจำนวน 63,222 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ปี 2547 - 2562



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เริลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ปี 2547 - 2562

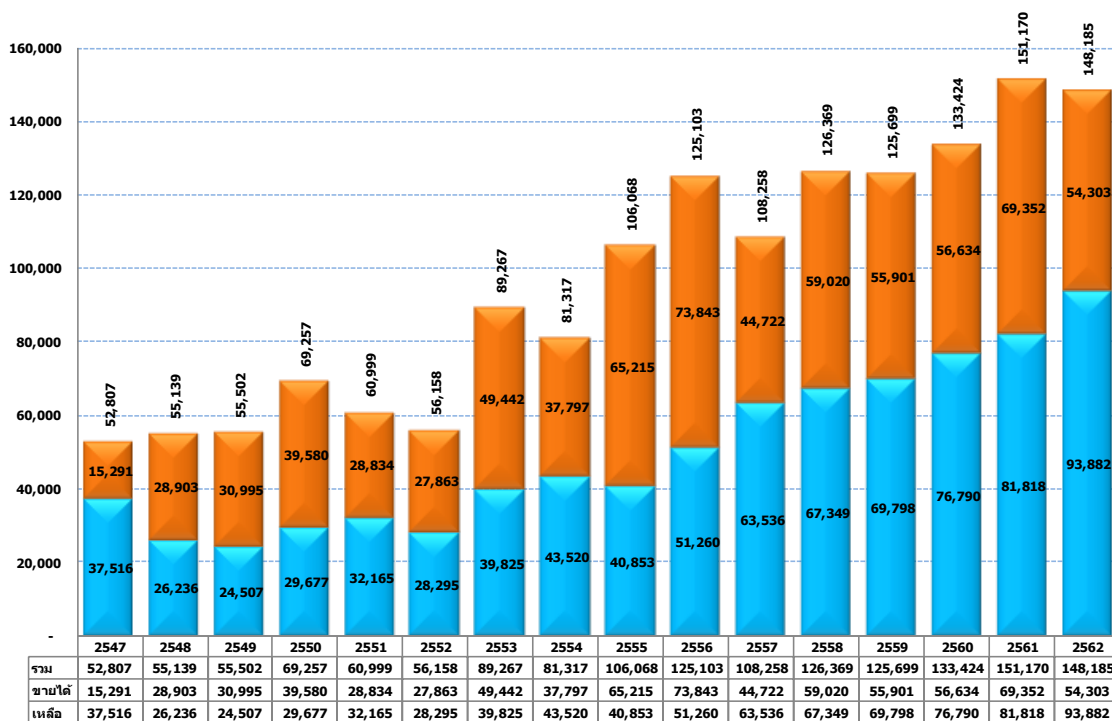


ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เริลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

โครงการแนวสูง (อาคารชุด)

อสังหาริมทรัพย์โครงการแนวสูงประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของปี 2562 ยังคงเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปิดขายสูงที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายใหม่ทั้งหมด 66,367 หน่วย มียอดขายรวม 54,303 หน่วย และมีอุปทานคงเหลือสะสม 93,882 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 ที่มีจำนวน 81,818 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ปี 2547 - 2562



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส จำกัด

สำหรับแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2563 เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท คาดว่าโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีการเปิดตัวโครงการไม่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งได้รับผลดีจากการปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลการปล่อยสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทยโดยผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value หรือ LTV) เพิ่มเติมเพื่อส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้น รวมถึงมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของรัฐบาล ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนทำให้อุปทานที่อยู่อาศัยยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ แนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยดังกล่าวยังสอดคล้องกับรายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563 (ข้อมูล ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563) ซึ่งจัดทำโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า ผลจากปัจจัยบวกของอัตราดอกเบี้ยขาลง มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล และการผ่อนปรนหลักเกณฑ์ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2563 จะมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะหันมาลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าอาคารชุด โดยโครงการแนวราบคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 ส่วนอาคารชุดจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 เมื่อเทียบกับปี 2562 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ผลจากปัจจัยลบของการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึง

ผลกระทบจากไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (โควิด-19) จะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในปี 2563 อุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า คาดว่าจะลดลงร้อยละ 4.1 และลดลงร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับปี 2562 ตามลำดับ สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ คาดว่าจะลดลงร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 ส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดว่าจะลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปี 2562