

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ของ



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอ็ดไวเซอร์ี พลัส จำกัด

23 มีนาคม 2564

สารบัญ

หน้า

ข้อมูลสรุป (Executive Summary).....	5
รายการที่ 1 การซื้อที่ดินจากบริษัท โกลเด้น วัลเทิล เอสเซ็ท จำกัด	9
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	9
1.1.1 ลักษณะของรายการ	9
1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	10
1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	11
1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	12
1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	14
1.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	18
1.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท.....	21
1.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	21
1.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	21
1.3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ	23
1.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัท ไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	27
1.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	28
1.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	28
1.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	44
รายการที่ 2 การซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด	46
2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	46
2.1.1 ลักษณะของรายการ	46
2.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	46
2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	47
2.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	48
2.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	48

2.1.6	สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	52
2.2	ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท	54
2.3	ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	54
2.3.1	วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	54
2.3.2	ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ	56
2.3.3	เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	60
2.3.4	ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	61
2.4	ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	61
2.5	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	77
	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	79

คำย่อ

บริษัท	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
นางนิตดา	นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ
สิรินทร์ทิพย์	บริษัท สิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด
โกลเด้น	บริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซ็ท จำกัด
สินทรัพย์สัญญา	บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด
BKKPA	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
TAMC	บริษัท ที. เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
TSA	บริษัท ไทยเซอร์เวย์อร์ แอนด์ แอ็คไวท์เซอร์รี่ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท แอควิเซอร์รี่ 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. 007/2564

วันที่ 23 มีนาคม 2564

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการที่สำคัญ ดังนี้

1. อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท โกลเด้น วัตเทิล เอสเซท จำกัด (“โกลเด้น”) ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง - บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 132196 เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ หรือเท่ากับ 6,104.6 ตารางวา ในราคารวม 231,974,800 บาท หรือคิดเป็น 38,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

โกลเด้น มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัท โดยเป็นบริษัทที่ถูกถือหุ้นทั้งหมดโดยนางนิตดา จุรัตน์ศักดิ์เจริญ (“นางนิตดา”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นปัจจุบันของบริษัท สิรินครทิพย์การเคหะ จำกัด (“สิรินครทิพย์”) การซื้อที่ดินจากโกลเด้นเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท กับ สิรินครทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549¹ เนื่องจากเดิม สิรินครทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของสิรินครทิพย์ คือ บริษัท ทูนเจริญ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิระดิรวานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวส โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) โดยในขณะนั้นนางสาวเกษรา รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) ซึ่งบันทึกข้อตกลงดังกล่าวทำขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิของสิรินครทิพย์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย และไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่สิรินครทิพย์ถือครองอยู่ โดยให้เสนอขายบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่ว่าสูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ

¹ พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของบันทึกข้อตกลง ระหว่าง บริษัท กับ สิรินครทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 ได้ในข้อ 1.1.6 (1) ของรายงานฉบับนี้

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)² ต่อมา โกลเด้น ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 132196 (แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 5073) จากนางนิคดาซึ่งก่อนหน้านี้ได้ที่ดินดังกล่าวมาจากศิรินครทิพย์ อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินครทิพย์ โดยโกลเด้นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ ศิรินครทิพย์ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และเป็นไปตามมาตรการในการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น บริษัทจะถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยจะปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“สินทรัพย์ธัญญา”) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณ โครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13091 เนื้อที่ดิน 14-2-65.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,865.40 ตารางวา พร้อม ทั้งสิทธิในการใช้ภาระจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นของสินทรัพย์ธัญญา³ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว ในราคารวม 195,024,550 บาท หรือคิดเป็น 33,250 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน ราคาอิสระ 2 ราย

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญาเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์ธัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์ธัญญา และบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่า บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการณ์ของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ดังนั้น การทำรายการตามข้อ 1 และ 2 ข้างต้น เข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์ หรือบริการ บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น ตามข้อ 1 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา ตามข้อ 2 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นในช่วงเวลาย้อนหลัง 6 เดือน เมื่อนับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 6.38 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งมี

² บริษัทได้เปิดเผยมาตรการในการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่างๆ ที่ถือครองที่ดินที่อาจประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันกับบริษัทในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ซึ่งกำหนดให้การขายที่ดินที่ศิรินครทิพย์ถือครองตามบันทึกข้อตกลงนั้น ต้องขายให้กับบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว

³ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 378 เลขที่ 1797 และเลขที่ 11410 ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณ โครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

ขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย กำหนดจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) มีขนาดรายการสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น ตามข้อ 1 มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.29 และรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ตามข้อ 2 มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.09 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.44 ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนด ตามประกาศการ ได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท 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 ซึ่งปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันผลกระทบต่อที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและบริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบต่อที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อผลกระทบต่อที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการที่สำคัญ ดังนี้

1. การซื้อที่ดินจากโกลเด้น ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง - บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 132196 เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ หรือเท่ากับ 6,104.6 ตารางวา ในราคารวม 231,974,800 บาท หรือคิดเป็น 38,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

2. การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13091 เนื้อที่ดิน 14-2-65.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,865.40 ตารางวา พร้อมสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในราคารวม 195,024,550 บาท หรือคิดเป็น 33,250 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

รายการซื้อที่ดินจากโกลเด้นและสินทรัพย์สัญญาเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้นมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นในช่วงเวลาย้อนหลัง 6 เดือน เมื่อนับรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 6.38 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งมีขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย คำวินิจฉัยจากการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียปรากฏในข้อ 1.1.2 และ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้นมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.29 และรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญามีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.09 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.44 ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จากการซื้อที่ดินจากโกลเด้น ซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณโครงการเสนา แกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ เซนา ลีทท์ รังสิต สเตชั่น จำนวนหน่วยขายรวม 1,533 หน่วย ในระดับราคาขายต่ำกว่า 1 ล้านบาทต่อหน่วย โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองที่มีจำนวนมากในตลาด ในขณะที่ปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีขายในตลาดในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาดดังกล่าว ซึ่งจากผลการสำรวจตลาดคู่แข่งในทำเลบางพูนพบว่า เกือบทั้งหมดเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า 1 ล้านบาท บริษัทจึงเห็นช่องว่างทางการตลาดที่จะสามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมราคาต่ำบนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยใช้ราคาเป็นจุดขายได้

นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดีมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลบางพูน อยู่ในเขตที่พักอาศัยที่มีความเจริญ การคมนาคมสะดวก ประกอบกับบริษัทมีประสบการณ์การพัฒนาโครงการเสนา แกรนด์โฮม ในทำเลบางพูน ที่ได้ดำเนินการต่อเนื่องมาหลายเฟส เป็นระยะเวลากว่า 10 ปี และมีฐานข้อมูลตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจำนวนมาก ทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขันในบริเวณทำเลที่ตั้งดังกล่าว รวมทั้งบริษัทจะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิม โดยจะสามารถบริหารโครงการได้ง่าย และสะดวกมากขึ้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารจัดการโครงการ โดยรวม และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยสร้างอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น ซึ่งทำให้บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง ตลอดจนบริษัทจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต่อเนื่อง อันจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุนในโครงการ เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนการลงทุนได้ นอกจากนี้ การก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมในแต่ละเฟสหรือแต่ละอาคาร จะไม่สามารถทยอยลงทุนหรือหยุดการก่อสร้างไว้ได้หากในระหว่างการพัฒนาโครงการมีเหตุการณ์ที่ไม่ปกติหรือมีความผันผวนทางเศรษฐกิจเกิดขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทอาจได้รับความเสี่ยงในการบริหารจัดการกระแสเงินสดหรือสภาพคล่องของบริษัทในสถานการณ์ดังกล่าวได้

ราคาซื้อที่ดินจากโกลเด้น ที่มีมูลค่ารวม 231,974,800 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 38,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากโกลเด้น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แบรนด์ เซนา ลีทท์ รังสิต สเตชั่น โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 31.50 และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงิน (“กรณีวิเคราะห์ความไว”) (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 27.86 - 31.50 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับ 161.17 ล้านบาท และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 121.09 - 154.34 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ

20.90 ต่อปี และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 16.96 - 20.16 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 4.91 และร้อยละ 4.13 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับโกลเด้น ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในขนาดที่เหมาะสมเพื่อนำมารวมเป็นผืนเดียวกับที่ดินของบริษัทที่อยู่ติดกันให้เป็นที่ดินขนาดที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการในแนวราบ โครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยบริษัทได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของที่ดินในทำเลที่ตั้งบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ซึ่งเป็นทำเลที่ดี มีการคมนาคมสะดวก และปัจจุบันมีโครงการที่บริษัทกำลังดำเนินการอยู่ในบริเวณดังกล่าว 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป 2) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ระดับราคา 6.5 - 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยทั้งสองโครงการดังกล่าวมีบ้านที่ขายได้แล้วเป็นส่วนใหญ่ และยังมีบ้านเหลือขายอีกจำนวนไม่มาก และ 3) โครงการเสนาวิลเลจ รามอินทรา เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3 - 6 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเริ่มเปิดขายบ้านในโครงการได้ในปี 2564 โดยบริษัทวางแผนพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ เป็นโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ระดับราคา 5.85 - 6.55 ล้านบาท พัฒนาต่อเนื่องจากโครงการฯ ในเฟส 1 แต่มีระดับราคาที่ถูกลง เนื่องจากมีขนาดบ้านที่เล็กลง แต่ยังคงเน้นการใช้ประโยชน์ในพื้นที่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคา ในทำเลเดียวกัน สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าและความสามารถในการซื้อบ้านของลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มขึ้นและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างมากขึ้นนอกจากนี้ บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการในทำเลที่ตั้งเดิมที่มีบ้านสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจและการตัดสินใจของกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งบริษัทสามารถทำการตลาดต่อยอดจากฐานลูกค้าเดิมในโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1 ให้ช่วยแนะนำและบอกต่อผู้ที่สนใจซื้อบ้านในทำเลรามอินทรา ซึ่งถือเป็นการช่วยประชาสัมพันธ์ที่น่าเชื่อถือได้อีกทางหนึ่ง ประกอบกับการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ามากขึ้นและต้นทุนต่อหน่วยลดลง ช่วยให้โครงการมีผลตอบแทนที่ดีขึ้นรวมทั้งบริษัทจะสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรที่สูงขึ้นให้แก่บริษัทในอนาคต ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถที่จะรับรู้เป็นรายได้ได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยัง

มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ที่มีมูลค่ารวม 195,024,550 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 33,250 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 35,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 29.98 และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) ร้อยละ 26.61 - 29.68 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับ 136.01 ล้านบาท และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 102.26 - 130.97 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 18.08 ต่อปี และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 14.75 - 17.54 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 4.91 และร้อยละ 4.13 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้นและสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผลราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

รายการที่ 1 การซื้อที่ดินจากบริษัท โกลเด้น วัลเทิล เอสเซท จำกัด**1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ****1.1.1 ลักษณะของรายการ**

บริษัทประสงค์จะซื้อที่ดินจากโกลเด้น ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ริงสิต-ดิวานนท์ ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 132196 เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ หรือ 6,104.6 ตารางวา ในราคารวม 231,974,800 บาท หรือคิดเป็น 38,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

โกลเด้น มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัท แต่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องของนางนิคดา ซึ่งนางนิคดาเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดในโกลเด้น และเป็นผู้ถือหุ้นของสิรินทร์ทิพย์ การซื้อที่ดินจากโกลเด้นเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ สิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549⁴ เนื่องจากเดิม สิรินทร์ทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของสิรินทร์ทิพย์ คือ บริษัท ทุนเจริญ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิรดิรวานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโสลคิง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) โดยในขณะนั้นนางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) ซึ่งบันทึกข้อตกลงดังกล่าวทำขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิของสิรินทร์ทิพย์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย และไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่สิรินทร์ทิพย์ถือครองอยู่ โดยให้เสนอขายบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อมาโกลเด้นได้รับโอนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 132196 (แยกมาจากโฉนดเลขที่ 5073) จากนางนิคดา ซึ่งก่อนหน้านี้ได้รับที่ดินดังกล่าวมาจากสิรินทร์ทิพย์ อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทร์ทิพย์ โดยโกลเด้น ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560⁵ เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สิรินทร์ทิพย์ด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และเป็นไปตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น บริษัทจะถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยจะปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

⁴ พิจารณารายละเอียดของบันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ สิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 ได้ในข้อ 1.1.6 (1) ของรายงานฉบับนี้

⁵ พิจารณารายละเอียดของบันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ โกลเด้น ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ได้ในข้อ 1.1.6 (2) ของรายงานฉบับนี้

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	=	231.97 ล้านบาท
NTA ^{1/} ของบริษัทและบริษัทย่อย		6,688.20 ล้านบาท
		3.47%

หมายเหตุ^{1/} NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย ^{1/} * 100%	=	231.97 * 100%
	สินทรัพย์รวมของบริษัท ^{2/}		17,927.06
			1.29%

หมายเหตุ^{1/} มูลค่าที่จ่ายเท่ากับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทต้องจ่ายให้กับ โกลเด็น จำนวน 231.97 ล้านบาท

^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด็น มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ เนื่องจาก โกลเด็นมิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือเกี่ยวข้องกัน ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด็น มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.29 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 2.44 ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เนื่องจาก โกลเด็น มิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท

หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงไม่มีกรรมการรายใดที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเกี่ยวข้องกัน

1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะชำระค่าซื้อที่ดินให้แก่โกลเด้นในราคารวม 231,974,800 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในบริษัท และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดมีดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
1. ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 15-1-4.6 ไร่ หรือ 6,104.6 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	โกลเด้น	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 231,974,800 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) บริษัทจะวางมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 69,592,440 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 162,382,360 บาท บริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน**	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทและโกลเด้น และเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ดังนี้ 1. บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKPPA”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 42,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวม (พิเศษ) เท่ากับ 256,393,000 บาท 2. บริษัท ที.เอ.มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 38,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 231,974,800 บาท ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้ง 2 รายเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 244,183,900 บาท

หมายเหตุ : * บริษัทจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 1 เดือน นับจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 เมษายน 2564 ให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว

** บริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท

ผู้ขาย : โกลเด็น

- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

โกลเด็น มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัท แต่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องของนางนิคดา ซึ่งนางนิคดาเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดในโกลเด็น แต่เดิมนางนิคดาได้รับโอนที่ดิน โฉนดเลขที่ 132196 (แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 5073) มาจากสิรินทรทิพย์ อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทรทิพย์ และต่อมานางนิคดาได้โอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับโกลเด็น เพื่อชำระเป็นค่าหุ้นของโกลเด็น ทั้งนี้ โกลเด็น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับสิรินทรทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549

ทั้งนี้ สืบเนื่องจากเดิมสิรินทรทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของสิรินทรทิพย์ คือ บริษัท ทุนเจริญ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ ภิรติวรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโสดิงส์ ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ บริษัทจึงได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับสิรินทรทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 เพื่อจำกัดสิทธิของสิรินทรทิพย์ในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม รวมถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ดินที่สิรินทรทิพย์ถือครองอยู่

ต่อมาผู้ถือหุ้นเดิมของสิรินทรทิพย์ ได้โอนขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ได้แก่ นายวิวัฒน์ ลิมฺมรบุญจพล นางนิคดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ และนายชนบุญ วัลลภสิรินันท์ ซึ่งผู้ถือหุ้นปัจจุบันของสิรินทรทิพย์ ดังกล่าว ต้องการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทรทิพย์ จึงแบ่งแยกและโอนที่ดินบางส่วนให้แก่นางนิคดา ซึ่งรวมถึงที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 132196 (แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 5073) ซึ่งต่อมานางนิคดาได้โอนกรรมสิทธิ์ต่อให้กับโกลเด็น โดยโกลเด็น ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับสิทธิของบริษัทในการซื้อที่ดินของโกลเด็น ดังนี้

ในกรณีที่โกลเด็นประสงค์จะขายที่ดินที่เกี่ยวข้องกับบันทึกข้อตกลงดังกล่าว โกลเด็นจะต้องเสนอขายที่ดินนั้นต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว โกลเด็นจึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท รายละเอียดที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับสิรินทรทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการในครั้งนี้

บริษัทได้เปิดเผยมาตรการในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่างๆ ที่ถือครองที่ดินที่อาจประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันกับบริษัทในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ซึ่งกำหนดให้การขายที่ดินที่สิรินทรทิพย์ ถือครองตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 3 เมษายน 2549 จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัทเป็นราย

แรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว

สืบเนื่องจากผู้ถือหุ้นเดิมของสิรินทรทิพย์ ได้โอนขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ได้แก่ นายวิวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล นางนิคดา จุรัตน์ศักดิ์เจริญ และนายชนบุญ วัลลภศิรินันท์ ซึ่งต่อมาผู้ถือหุ้นปัจจุบันของสิรินทรทิพย์ดังกล่าวได้ปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทรทิพย์ จึงแบ่งแยกและโอนที่ดินบางส่วนให้แก่ นางนิคดา และ โกลเด้น ในเดือนมิถุนายน 2560 โดยนางนิคดา และ โกลเด้น ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อผูกพันตามข้อตกลงที่บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับสิรินทรทิพย์ไว้ โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของที่ดินตามบันทึกข้อตกลง ดังนี้

รายละเอียดที่ดินตามบันทึกข้อตกลง ฉบับวันที่ 3 เมษายน 2549				รายละเอียดที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ที่ดิน*			กรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ที่ดิน*			กรรมสิทธิ์	หมายเหตุ
	ไร่	งาน	วา			ไร่	งาน	วา		
5073	54	2	36.0	สิรินทรทิพย์	5073	0	0	27.6	โกลเด้น	ที่ดินใต้เสาไฟฟ้าแรงสูง
					132196 ^{6/}	15	1	4.6	โกลเด้น	ที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้
					132197 ^{5/}	36	0	32.3	บริษัท	ที่ดินโครงการเสนาวิลเลจ (เฟส 6)
					98475	3	0	38.4	โกลเด้น	ที่ดินใต้เสาไฟฟ้าแรงสูง
28081	22	2	20	สิรินทรทิพย์	74195 ^{1/}	0	0	32.0	ลูกบ้านโครงการเสนาแกรนด์โฮมเฟส 4	พัฒนาที่ดินแล้ว โดยเป็นที่ดินของโครงการเสนาแกรนด์โฮมรังสิต-ติวานนท์ (เฟส 5)
					74195 ^{3/}	0	0	32.6	บริษัท	
					74195 ^{4/}	0	3	75.2	บริษัท	
					98455 ^{4/}	11	3	4.5	บริษัท	
					98456 ^{2/}	8	0	28.8	บริษัท	
98457 ^{2/}	1	2	46.9	นางนิคดา	ที่ดินเปล่า					
56997	4	0	39.0	สิรินทรทิพย์	56997 ^{5/}	1	2	43.8	บริษัท	ที่ดินโครงการเสนา วิลเลจ (เฟส 6)
					98476	2	1	94.4	โกลเด้น	ที่ดินใต้เสาไฟฟ้าแรงสูง
54690	7	2	69.2	สิรินทรทิพย์	54690 ^{5/}	6	3	74.5	บริษัท	ที่ดินโครงการเสนา วิลเลจ (เฟส 6)
					105404	0	2	60.0	โกลเด้น	ที่ดินใต้เสาไฟฟ้าแรงสูง
รวม	88	3	64.2		รวม	88	2	95.6		

หมายเหตุ : * เนื้อที่ที่ดินตามบันทึกข้อตกลงฉบับวันที่ 3 เมษายน 2549 จะแตกต่างเพิ่ม (ลด) ตามเนื้อที่ดินหลังการรังวัดที่ดินจริงเพื่อแบ่งแยกโฉนดใหม่

^{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 จากนางนิคดา เนื้อที่ดิน 8-0-28.8 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 ได้อนุมัติการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว 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/ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 อนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 5073 (บางส่วน) (ปัจจุบันคือที่ดินโฉนดเลขที่ 132197) เนื้อที่ดิน 36-0-32.3 ไร่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 54690 เนื้อที่ดิน 6-3-74.5 ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ 56997 เนื้อที่ดิน 1-2-43.8 ไร่
- 6/ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 132196 เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ เป็นที่ดินที่บริษัทจะขออนุมัติการเข้าซื้อจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 23 เมษายน 2564

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

1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม รัชสิติ-ดิวานนท์ ถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทางหลวงหมายเลข 345) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+200 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
โฉนดที่ดินเลขที่	132196
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า/ รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 15-1-4.6 ไร่ หรือเท่ากับ 6,104.6 ตารางวา มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านทิศใต้ติดถนนสายบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) ประมาณ 40 เมตร และติดถนนหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮมประมาณ 315 เมตร ลึกสุดโดยวัดจากแนวเขตทางด้านทิศใต้ ไปยังทิศเหนือประมาณ 390 เมตร สภาพที่ดินเป็นพื้นที่ราบ ระดับพื้นผิวดินได้รับการถมแล้วเสมอระดับถนน ปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ใดๆบนที่ดิน

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	โกลเด้น
ภาระผูกพัน	- ไม่มี -
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.	1. BKKPA ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 2. TAMC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนสายบางบัวทอง-บางพูน (ทล. 345) เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรลาดยางขนาด 6 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่างริมทาง
ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู) ตามประกาศกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี (กฎกระทรวง พ.ศ. 2558) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ <u>การเวนคืน</u> ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนในโครงการใดๆ ของรัฐ
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ-รังสิต) (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	1. BKKPA ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ 2. TAMC ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ
ราคาประเมินที่ดินของราชการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 132196 เป็นโฉนดที่ดินตกสำรวจ ไม่มีราคาประเมินราชการ
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 6,104.60 ตารางวา 1. ราคาประเมินที่ดินโดย BKKPA ตามรายงานลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 เท่ากับ ตารางวาละ 42,000 บาท หรือ มูลค่ารวม (พิเศษ) 256,393,000 บาท 2. ราคาประเมินที่ดินโดย TAMC ตามรายงานลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 เท่ากับ ตารางวาละ 38,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 231,974,800 บาท

ผังที่ดิน



ที่มา : บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด

1.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

(1) บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ ศิริรินทร์ทิพย์

วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 3 เมษายน 2549																																												
ข้อมูลของศิริรินทร์ทิพย์																																													
- กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: <u>ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น</u> บริษัท ทุนเจริญ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.97 (บริษัท ทุนเจริญ จำกัด ถือหุ้นโดย นางศรีอรอนงค์ กิรติวรานนท์ (มารดาของ นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์) ร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสต์ โสคลัง ลิมิเต็ด ร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว)) <u>กรรมการ</u> นายพิชญ์ พุกษยาท																																												
- กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 (ข้อมูลจาก http://corpus.boI.co.th)	: <u>ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น</u> 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. ศิริรินทร์ทิพย์ จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยศิริรินทร์ทิพย์ เองหรือในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกเหนือจากโครงการในปัจจุบัน 2. ศิริรินทร์ทิพย์ 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">รวม</td> <td></td> <td>88</td> <td>3</td> <td>64.2</td> </tr> </tbody> </table> 3. กรณีที่ ศิริรินทร์ทิพย์ ประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการเท่านั้น แต่หากบริษัทปฏิเสธ ศิริรินทร์ทิพย์ มีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 4	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	รวม			88	3	64.2
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																																								
รวม			88	3	64.2																																								

	<p>4. กรณีประสงค์จะขายที่ดิน สิริพันธ์ทิพย์ จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน แต่หากบริษัทปฏิเสธ สิริพันธ์ทิพย์ มีสิทธิที่จะเสนอขายที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้กับบริษัท</p> <p>5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่นำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองเด็ดขาด</p>
--	---

(2) บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สิริพันธ์ทิพย์ และ โกลเด็น

วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 3 กรกฎาคม 2560																																							
ข้อมูลของโกลเด็น																																								
- กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 (ข้อมูลจาก http://corpus.bol.co.th)	: นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ ถือหุ้นร้อยละ 99.9935 นายธนบุญย์ วัลลภศิรินันท์ ถือหุ้นร้อยละ 0.0032 และ นายวีรวัฒน์ ถิ่นธรเบญจพล ถือหุ้นร้อยละ 0.0032 <u>กรรมการ</u> นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ																																							
- ลักษณะธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์																																							
- โครงการในอดีต/ปัจจุบัน	: ไม่มี																																							
มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	: <p>มีสาระสำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> โกลเด็นจะไม่ดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือเพื่อดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยโกลเด็น เองหรือในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น สำหรับที่ดินดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>54690</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>69.2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>โฉนดที่ดิน</td> <td>56997</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td></td> <td>66</td> <td>1</td> <td>44.2</td> </tr> </tbody> </table> กรณีที่โกลเด็น ประสงค์ที่จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของโกลเด็น นี้ โกลเด็นจะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการเท่านั้น แต่หากบริษัทปฏิเสธ โกลเด็นมีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 3. กรณีที่โกลเด็นประสงค์จะขายที่ดิน โกลเด็น จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวจากโกลเด็น 	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	รวม			66	1	44.2
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																																			
รวม			66	1	44.2																																			

<p>ไกลเดิน จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้กับบริษัท</p> <p>4. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่นำทรัพย์สินของบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองเด็ดขาด</p>
--

(3) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และไกลเดิน (ที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการในครั้งนี้)

คู่สัญญา	:	บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท ไกลเดิน วัตเทิล เอสเซท จำกัด (“ผู้จะขาย”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	สัญญานี้มีผลใช้บังคับเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อได้มีมติอนุมัติให้ซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้แล้ว
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	:	ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 132196 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ หรือ 6,104.6 ตารางวา
ราคาซื้อขาย	:	ราคาค่าที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 231,974,800 บาท หากปรากฏในภายหลังจำนวนเนื้อที่ดินตามจริงมีจำนวนมากหรือน้อยกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่ซื้อขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวาระ 38,000 บาท และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาค่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น
การชำระราคา	:	ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาค่าซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ชำระเงินร้อยละ 30 ของราคาค่าซื้อขาย เท่ากับ 69,592,440 บาท ชำระเป็นเงินสดหรือเช็คในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย 2) ราคาค่าซื้อขายส่วนที่เหลือร้อยละ 70 เป็นจำนวน 162,382,360 บาท ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้ซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็ค โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
หน้าที่ของผู้ขาย	:	- ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากการติดพันให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ผู้ซื้อวางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน - ผู้จะขายตกลงปลดจำนองที่ดินที่ซื้อขายจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ - ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อแจ้งเบี่ยงเบนหรือเพิ่มชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่นได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์	:	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมโอน ผู้จะซื้อและผู้จะขายชำระฝ่ายละครึ่ง 2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและ/หรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 3) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ
การผิดสัญญา	:	หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามจำนวนและภายในกำหนดเวลา หรือปฏิบัติผิดข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินใดๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด โดยผู้จะ

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

1.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

รายละเอียดข้อมูลโดยสรุปของบริษัทพิจารณาได้จากสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) และรายงานประจำปี 2563 ของบริษัทในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

1.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ

1.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะซื้อที่ดินจากโกลเด้น จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 132196 เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ หรือ 6,104.6 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางขุน ตำบลบางขุน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี โดยโครงการเสนาแกรนด์โฮม เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2552 จนถึงปัจจุบัน ประกอบด้วยโครงการเดิมที่ดำเนินการแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1 - 4 ที่ดำเนินการในช่วงปี 2552 - 2555 โดยเป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว และโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ประกอบด้วย (1) โครงการเสนาแกรนด์โฮม รังสิต-คิวนนท์ ซึ่งเป็นโครงการเฟส 5 เป็นโครงการภายใต้แนวคิดบ้านที่สร้างความสุขให้ทุกคนในครอบครัว ได้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 88 หลัง ระบายราคา 6.99 - 15 ล้านบาท เริ่มเปิดขายบ้านในโครงการตั้งแต่เดือนกันยายน 2562 โดยมีการทยอยสร้างบ้านและแบ่งขายเป็นเฟสย่อยๆ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเฟสย่อยเฟสแรก คือ เฟส 5.1 ซึ่งมีบ้านทั้งหมดจำนวน 37 หลัง มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 3 หลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 4 มีนาคม 2564) และ (2) โครงการเสนา วิลเลจ ซึ่งเป็นโครงการเฟส 6 ประกอบด้วย ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวนรวม 329 หลัง ระบายราคา 3.5 - 8 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะเริ่มเปิดขายบ้านในโครงการได้ในปี 2564

สำหรับที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ บริษัทจะนำไปพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ เสนา คิพท์ รังสิต สเตชัน ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย แบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร (แบ่งเป็น 3 เฟสๆ ละ 2 อาคาร) จำนวนหน่วยขายรวม 1,533 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,356.39 ล้านบาท ขนาดพื้นที่มาตรฐานต่อหน่วยประมาณ 26 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่า 1 ล้านบาท โดยบริษัทได้มองเห็นโอกาสจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมราคาถูก เนื่องจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอยู่ในระดับที่น่าสนใจ ในขณะที่ปริมาณ (Supply) ที่อยู่อาศัยที่มีขายในตลาดในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีไม่เพียงพอต่อความต้องการของกลุ่มผู้มี

รายได้น้อย โดยเฉพาะในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดใหญ่ๆ ที่ส่วนใหญ่มีต้นทุนที่ดินสูงเกินกว่าที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต่ำกว่า 1 ล้านบาทได้ ถึงแม้รัฐบาลจะให้การสนับสนุนผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก แต่ปริมาณที่อยู่อาศัยในระดับราคาดังกล่าว ในตลาดถือว่ายังมีอยู่น้อยมาก

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น บริษัทจึงเห็นเป็นโอกาสดีที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท เพิ่มเติมอีกหนึ่งโครงการบนที่ดินทำเลบางขุนที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้อย่างนี้ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อทดแทนการเช่าบ้าน หอพัก หรือ อพาร์ทเมนต์ โดยมีค่าผ่อนชำระเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่ใกล้เคียงกับค่าเช่า ซึ่งไม่ทำให้ลูกค้ามีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมาก แต่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ซึ่งจากการสำรวจคู่แข่งในทำเลบางขุนโดยฝ่ายการตลาดของบริษัท พบว่าโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการรายอื่นในทำเลบางขุนที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน เกือบทั้งหมดมีระดับราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า 1 ล้านบาท บริษัทจึงเห็นช่องว่างทางการตลาดที่จะสามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่าบนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้อย่างนี้ โดยใช้ราคาเป็นจุดขายได้ ประกอบกับที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่ในทำเลที่ดีมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย อยู่ในเขตที่พักอาศัยที่มีความเจริญ อยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น โรงเรียน มหาวิทยาลัย สถานที่ราชการ วัด โรงแรม เป็นต้น มีการคมนาคมสะดวก และอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ - รังสิต) - สถานีรังสิต (ประมาณ 3.5 กิโลเมตร) และอยู่ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน 2 สาย (ประมาณ 5 กิโลเมตร) ได้แก่ ทางด่วนชั้นที่ 2 บางโคล่ - แจ้งวัฒนะ และทางด่วนยกระดับอุตราภิมุข (ดอนเมือง - โทลเวย์) ทำให้การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ เซนา คิทซ์ รังสิต สเตชัน บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้อย่างนี้ น่าจะได้รับการตอบรับจากผู้บริโภคเป็นอย่างดี โดยที่ดินดังกล่าวมีขนาดเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และต่อเนื่องในระยะยาว ทำให้บริษัทสามารถขยายฐานลูกค้าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท เพิ่มเติมในทำเลบางขุน ซึ่งบริษัทยังไม่มีโครงการประเภทนี้ในทำเลดังกล่าว

ตัวอย่างแบบโครงการคอนโดมิเนียม แบรนด์ เซนา คิทซ์ รังสิต สเตชัน



นอกจากนี้ บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิม โดยจะทำให้บริษัทสามารถบริหารโครงการได้ง่าย และสะดวกมากขึ้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารจัดการโครงการโดยรวม และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยสร้างอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น จากการมีโครงการเพิ่มขึ้นในทำเลเดียวกัน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าสร้างและเคลื่อนย้ายบ้านพักคนงาน ค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักร เป็นต้น ซึ่งทำให้บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง นอกจากนี้ บริษัทจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อันจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต

ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่จะซื้อ มีมูลค่ารวม 231,974,800 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 38,000 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 5

1.3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ

1) ข้อดีของการทำรายการ

1.1) มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น การจัดหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนในการพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก ซึ่งโดยปกติที่ดินจะมีแนวโน้มการปรับราคาเพิ่มขึ้นทุกปี และการรวบรวมที่ดินให้ต่อเนื่องเป็นแปลงใหญ่ทำได้ยากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง ทำให้บริษัทจำเป็นต้องมีการวางแผนจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการในระยะยาว และมีความระมัดระวังในการจัดซื้อที่ดิน และมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลที่จะซื้อด้วย รวมทั้งต้องพัฒนาโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ที่มีระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท เพิ่มเติมในทำเลบางพูน ที่บริษัทยังไม่มีโครงการประเภทนี้ในทำเลดังกล่าว โดยบริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย Low Rise ภายใต้อาคาร 5 ชั้น สูง 8 ชั้น จำนวนหน่วยขายรวม 1,533 หน่วย พื้นที่ขายรวม 39,858 ตารางเมตร แบ่งการพัฒนาออกเป็น 3 เฟส ๆ ละ 2 อาคาร ทอยก่อสร้างและเปิดการขายที่ละเฟส ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่องในระยะเวลาประมาณ 4 ปีข้างหน้า

1.2) ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีความเหมาะสม

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจาก โกลเด้น ตั้งอยู่ในทำเลบางพูน โดยใช้ถนนบางบัวทอง-บางพูน ที่เป็นถนนสายหลัก เดินทางเข้าสู่ที่ตั้งที่ดิน ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตที่พักอาศัยที่มีความเจริญและอยู่ในช่วงการเติบโต อยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินดังกล่าว ประกอบด้วย หมู่บ้านจัดสรร โรงเรียน มหาวิทยาลัย สถานีบริการน้ำมัน อาคารสำนักงาน อาคารชุด ร้านสะดวกซื้อ อาคารพาณิชย์ สถานที่ราชการ วัด อุทยานรถยนต์ โรงแรม เป็นต้น มีการคมนาคมสะดวก และอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ - รังสิต) - สถานีรังสิต (การก่อสร้างใกล้จะแล้วเสร็จและคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบได้ปลายปี 2564) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และอยู่ใกล้จุดขึ้น - ลงทางด่วน 2 สาย (ประมาณ 5 กิโลเมตร) ได้แก่ ทางด่วนชั้นที่ 2 บางโคล่-แจ้งวัฒนะ และทางด่วนยกระดับอุดรภิรมย์ (ดอนเมือง-โทลเวย์) รวมทั้งอยู่ใกล้สนามบินดอนเมือง ซึ่งจากทำเลที่ตั้งที่มีปัจจัยบวกดังกล่าว ทำให้การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวจะมีความน่าสนใจและเป็นที่ต้องการของตลาด และคาดว่าจะสามารถสร้างยอดขายและผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทในอนาคตได้

1.3) ได้ประโยชน์จากช่องว่างทางการตลาดโดยใช้ราคาเป็นจุดขายได้

ปัจจุบันความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้มีรายได้น้อยมีอยู่จำนวนมาก แต่ที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีไม่เพียงพอต่อความต้องการดังกล่าว โดยเฉพาะในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดใหญ่ๆ มีข้อจำกัดในเรื่องต้นทุนที่ดินที่มีราคาสูง ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่นิยมพัฒนาโครงการที่มีระดับราคาต่ำ ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมต่างๆ ในทำเลบางพูนที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน เกือบทั้งหมดมีระดับราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า 1 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทจะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาขายต่ำกว่า 1 ล้านบาท บนทำเลบางพูนใน

ครั้งนี้ โดยอาศัยช่องว่างทางการตลาดที่สามารถใช้ราคาขายที่ต่ำ ขนาดพื้นที่ห้องที่เหมาะสม และมีเฟอร์นิเจอร์มาให้ทุกห้อง เพื่อเป็นจุดขายได้ ประกอบกับการกู้ยืมเงินของลูกค้าเพื่อซื้อที่อาศัยที่มีระดับราคาต่ำ จะทำให้มีภาระในการผ่อนชำระคืนเงินกู้กับธนาคารมีจำนวนที่ใกล้เคียงกับค่าเช่า ทำให้ลูกค้าไม่มีภาระเพิ่มขึ้นมาก แต่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีความได้เปรียบทางการตลาดจากประสบการณ์ในการพัฒนาคอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มาแล้วหลายโครงการ รวมทั้งสิ้น 11 โครงการ ซึ่งทำให้บริษัทมีฐานข้อมูลการตลาดและการขายเป็นอย่างดี รวมทั้งมีประสบการณ์ในการบริหาร ควบคุมต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี

1.4) ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกันกับ โครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากโกลเด้น ตั้งอยู่ตรงข้าม(ถนนภายในโครงการ) กับโครงการเสนาแกรนด์โฮม ดิวานนท์-รังสิต (โครงการเฟส 5) ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวรวม 88 หลัง ระดับราคา 6.99 - 15 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินโครงการในเฟสย่อยเฟสแรก (เฟส 5.1) มีจำนวนบ้าน 37 หลัง ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 85 ขายได้และโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 3 หลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 4 มีนาคม 2564) ที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวมีด้านหน้าติดกับถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทางหลวงหมายเลข 345) และด้านหลังอยู่ติดกับที่ดินของบริษัทที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็น โครงการเสนาวิลเลจ (โครงการเฟส 6) ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.5 - 8 ล้านบาท จำนวนรวม 329 หลัง ซึ่งตามแผนงานคาดว่าบริษัทจะเริ่มเปิดขายโครงการภายในปี 2564

บริษัทจะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในบริเวณเดียวกัน โดยจะสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น สามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันในการดำเนินโครงการต่างๆ อีกทั้งการพัฒนาโครงการโดยรวมที่มีขนาดใหญ่ขึ้นในเวลาใกล้เคียงกันบนทำเลเดียวกัน ช่วยเพิ่มอำนาจในการต่อรองราคาวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น เพราะมีจำนวนที่ซื้อเพิ่มขึ้น รวมทั้งต่อรองค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น เนื่องจากผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าก่อสร้างหรือเคลื่อนย้ายที่พนักงาน และค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง และมีอัตราผลตอบแทนและกำไรที่สูงขึ้น

1.5) โอกาสในการขยายฐานลูกค้าได้เพิ่มขึ้น

การพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีโอกาสขยายฐานลูกค้าโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทเพิ่มเติมในทำเลบางพูน ซึ่งเป็นทำเลที่บริษัทยังไม่มีโครงการประเภทนี้มาก่อน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก เป็นผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการซื้อชัดเจน เพื่อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง โดยไม่ได้มีความต้องการซื้อเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไรใดๆ ซึ่งปัจจุบันลูกค้ากลุ่มนี้มีจำนวนมากว่าจำนวนที่อยู่อาศัยราคาถูกที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มนี้ โดยคาดว่าลูกค้ากลุ่มนี้จะได้รับการสนับสนุนด้านสินเชื่อจากสถาบันการเงินภายใต้เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ดี สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐที่ต้องการเพิ่มโอกาสให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ลดความเหลื่อมล้ำในสังคม และยังเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์

1.6) โอกาสเพิ่มรายได้ และกำไรในอนาคต

การซื้อที่ดินจากโกลเด้น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ เสนา ลีทท์ รังสิต สเตชั่น ที่ลาดการณ์ ระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 4 ปี ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2564 ถึงเดือนเมษายน 2568 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,356.39 ล้านบาท โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น แบ่งการพัฒนาเป็น 3 เฟส ๆ ละ 2 อาคาร ซึ่งแต่ละเฟสมีระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 1 ปี ทำให้สามารถเริ่มรับรู้รายได้ในระยะเวลาที่ไม่ยาวนานเกินไป รวมทั้งสามารถ

ใช้เงินสดที่ได้รับจากการขายโครงการในเฟสแรกเพื่อมาหมุนเวียนและใช้ในการก่อสร้างโครงการในเฟสต่อไปได้ ทำให้บริษัทจะมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตเพิ่มเติมจากโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการต่างๆ ได้ทั้งหมด โดยมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาและยังไม่ได้รับรู้รายได้ โดยในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 4,088.09 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ที่สำคัญ ได้แก่ รายได้จากการขายโครงการแนวราบและแนวสูงจำนวน 2,888.75 ล้านบาท รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 1,131.78 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจ โซลาร์จำนวน 67.56 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 139.56 ล้านบาท รวมทั้งมีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการเข้าร่วมจำนวน 306.96 ล้านบาท

2) ข้อดีของการทำรายการ

2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินจากโกลเด้น ที่ตั้งอยู่ในโครงการเสนา แกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางขุน ในมูลค่ารวม 231,974,800 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ในวันที่ 23 เมษายน 2564) บริษัทจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 69,592,440 บาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) บริษัทจะชำระเงินส่วนที่เหลือ (ร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย) จำนวน 162,382,360 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่บริษัทจะใช้สำหรับการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ รวมถึงการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว จะมาจากเงินทุนภายในบริษัทและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ ตามลำดับ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น (หนี้สินที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการประมาณ 605.71 ล้านบาท) รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรวมของ โครงการประมาณ 23.05 ล้านบาท คำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.13 ต่อปี)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 10,759.66 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 7,167.41 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.50 เท่า โดยคาดว่าจะการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้นในครั้งนี้ รวมถึงการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาด้วย และการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 1,116.94 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจากโกลเด้นและการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว วงเงินประมาณ 605.71 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาและการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว วงเงินประมาณ 511.23 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าวไม่ได้เข้ามาพร้อมกันทั้งจำนวน แต่จะทยอยเข้ามาตามความคืบหน้าของโครงการและจะทยอยชำระคืนตามกำหนดเวลา การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.66 เท่า (คำนวณโดยใช้ประมาณการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น และใช้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) ซึ่งภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดตามข้อกำหนดตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทและตามสัญญาเงินกู้ที่บริษัททำกับธนาคารพาณิชย์ และจากการวิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการประมาณ 4 ปี ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2564 - เดือนเมษายน 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้ที่ใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการในครั้งนี้ได้ และคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ได้

2.2) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

บริษัทวางแผนพัฒนาที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน ที่จะซื้อจากโกลเด้น ในครั้งนี้ เพื่อเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม แบรินด์ เสนา คิทท์ ริงสิต สเตชั่น รวมประมาณ 1,533 หน่วย ระยะเวลาดำเนินโครงการประมาณ 4 ปี ซึ่งบริษัทอาจได้รับความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่อาจส่งผลให้ยอดขายโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทได้ ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เสนา คิทท์ ริงสิต สเตชั่น ของบริษัทบนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้เป็น การเพิ่มอุปทานพื้นที่คอนโดมิเนียมในทำเลบางพูน โดยปัจจุบันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ เสนา คิทท์ ริงสิต สเตชั่น มีโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการรายอื่นหลายโครงการเปิดขายอยู่ และยังมีสินค้าเหลือขายจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม โครงการเสนา คิทท์ ริงสิต สเตชั่น จะมีจุดขายที่แตกต่างกับโครงการอื่นดังกล่าว โดยจะเป็นคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท และมีราคาต่อตารางเมตรต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในทำเลใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดเป็นคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาเฉลี่ยสูงกว่า 1 ล้านบาท เพื่อให้เข้าถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่ยังคงมีเหลืออยู่ในตลาดจำนวนมาก แต่ไม่มีอุปทานที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำเพียงพอรองรับกับความต้องการดังกล่าวได้

ทั้งนี้ ความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ เช่น การควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน การควบคุมระยะเวลาก่อสร้าง ไม่ให้เกิดความล่าช้า กำลั้งซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่เหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการของบริษัท ก็อาจส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

2.3) มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้มีระยะเวลาดำเนินโครงการประมาณ 4 ปี ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2564 ถึงเดือนเมษายน 2568 ระยะเวลาก่อสร้างแต่ละเฟสประมาณ 12 เดือน ซึ่งในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว ซึ่งประมาณการว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการนี้ในเฟสแรกได้ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565 เป็นต้นไป ซึ่งถือเป็นลักษณะปกติของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ประกอบกับในช่วงแรกของการดำเนินโครงการจะมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง เช่น ค่าออกแบบก่อสร้าง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ดังนั้น ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการอาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวอาจลดลงได้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นที่เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทมากนัก

นอกจากนี้ การก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมในแต่ละเฟสหรือแต่ละอาคารจะไม่สามารถทยอยลงทุนหรือหยุดการก่อสร้างไว้ได้หากในระหว่างการพัฒนาโครงการมีเหตุการณ์ที่ไม่ปกติหรือมีความผันผวนทางเศรษฐกิจเกิดขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทอาจได้รับความเสี่ยงในการบริหารจัดการกระแสเงินสดหรือสภาพคล่องของบริษัทในสถานการณ์ดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ซึ่งมีระยะเวลาดำเนินการก่อสร้างแต่ละอาคารไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งเป็น

ช่วงระยะเวลาลงทุนที่ไม่ยาวนานเกินไป และบริษัทจะมีเงินสดรับเข้ามาในปีถัดไปหลังจากที่สามารถโอนห้องชุดในโครงการได้ เพื่อใช้หมุนเวียนในการพัฒนาโครงการในเฟสต่อไปได้

1.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

การเข้าทำรายการกับ โกลเด้น ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ หรือ 6,104.6 ตารางวา ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นขนาดที่ดินที่มีเนื้อที่จำนวนมาก สามารถรองรับการพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยบริษัทวางแผนก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ที่มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองที่มีจำนวนมากในตลาด ในขณะที่ปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีขายในตลาดในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาดดังกล่าว ซึ่งจากผลการสำรวจตลาดคู่แข่งในทำเลบางพูน พบว่าโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการรายอื่นในทำเลบางพูนที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน เกือบทั้งหมดมีระดับราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า 1 ล้านบาท บริษัทจึงเห็นช่องว่างทางการตลาดที่จะสามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมราคาต่ำบนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยใช้ราคาเป็นจุดขายได้ นอกจากนี้ จากประสบการณ์การพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮม ในทำเลบางพูน ที่ได้ดำเนินการต่อเนื่องมาหลายเฟส เป็นระยะเวลากว่า 10 ปี และการมีฐานข้อมูลตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจำนวนมาก ทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขันในบริเวณทำเลที่ตั้งดังกล่าว ประกอบกับการพัฒนาพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จะทำให้บริษัทได้ประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (Synergy) ทำให้โครงการของบริษัทในบริเวณดังกล่าวมีขนาดใหญ่อขึ้น เกิดการประหยัดต่อขนาดในการก่อสร้างและการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน และการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน รวมถึงความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และสามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดีขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินจาก โกลเด้น ดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นโอกาสในการขยายธุรกิจ เพิ่มขนาดสินทรัพย์ รายได้ และอัตราผลตอบแทนให้แก่บริษัทในอนาคต ตลอดจนบริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่อง ซึ่งการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้นี้ ไม่อาจตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นได้ นอกจากนี้บริษัทก็ไม่ได้รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่ดินในทำเลที่ต้องการและมีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้

นอกจากนี้ ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจาก โกลเด้น ดังกล่าว เป็นที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บังคับข้อตกลง ระหว่างบริษัทกับ โกลเด้น เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ซึ่งกำหนดว่ากรณีที่ดิน โกลเด้น ประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าว โกลเด้นจะต้องเสนอขายต่อบริษัท เป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน ก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว หากแต่บริษัทไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว โกลเด้นสามารถขายให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท ซึ่งการกำหนดเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงดังกล่าว นอกจากจะเป็นมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์แล้ว ยังเป็นข้อดีให้แก่บริษัทในการป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อรายอื่นมาซื้อแข่งกับบริษัท โดยให้ราคาหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าได้ จนกว่าบริษัทจะปฏิเสธการซื้อที่ดินดังกล่าวก่อน รวมทั้ง โกลเด้นจะไม่สามารถขายที่ดินดังกล่าวได้ในราคาที่สูงกว่าราคาที่กำหนดตามเงื่อนไขดังกล่าว เปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการมีผู้ซื้อรายอื่นเข้ามาซื้อแข่งกับบริษัท จะทำให้ราคาขายที่ดินปรับตัวสูงขึ้น หรือมีราคาขายสูงกว่าราคาที่กำหนดตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ราคาในการเข้าทำรายการกับ

โกลเด้น เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงพิจารณาได้ว่ามีราคาเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากโกลเด้น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แบรินด์ เซนา คิท์ รังสิต สเตชั่น โดยมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 20.90 ต่อปี และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 16.96 - 20.16 ต่อปี (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 1.4.1 (ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ) ซึ่งมีอัตราสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการที่ร้อยละ 4.91 ต่อปี และสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 4.13 ต่อปี ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

1.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น ในมูลค่ารวม 231,974,800 บาท บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในบริษัทและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ ตามลำดับ โดยในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บริษัทจะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,995.70 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2563 ประมาณ 1,664.28 ล้านบาท รวมทั้ง บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาเงินกู้ยืมสำหรับซื้อที่ดินและดำเนินโครงการกับสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าบริษัทจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

1.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

1.4.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

(ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ หรือเท่ากับ 6,104.60 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จากโกลเด้น ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในราคาซื้อที่ดินรวม 231,974,800 บาท หรือคิดเป็น 38,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKKPA”) และบริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางวาละ 42,000 บาท และ 38,000 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. BKKPA	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	42,000	40,000	38,000	(2,000)
2. TAMC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	38,000			

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย BKKPA และ TAMC เท่ากับตารางวาละ 42,000 บาท และ 38,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท ดังนั้น ราคาในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากโกลเด้น ในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับราคาตารางวาละ 38,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 132196 เนื้อที่ดิน 15-1-4.6 ไร่ หรือเท่ากับ 6,104.6 ตารางวา ทรัพย์สินตั้งอยู่ในโครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์ไฮม ดิฉันนบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ BKKPA ตามรายงานเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 และ TAMC ตามรายงานเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			BKKPA	TAMC
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 132196 เนื้อที่ 15-1-4.6 ไร่ หรือ 6,104.6 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์ไฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า มีลักษณะรูปแปลงหลายเหลี่ยม 	โกลเด้น	256,393,000 บาท (พิเศษ) (42,000 บาท/ตรว.)	231,974,800 บาท (38,000 บาท/ตรว.)
	ราคาประเมินราชการ	เป็นที่ดินตกสำรวจ ไม่มีราคาประเมินราชการ		

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย BKKPA

BKKPA ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาดว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน เป็นต้น และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale

Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

BKKPA ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ สภาพทำเล การคมนาคม สาธารณูปโภค ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน ข้อบังคับกฎหมาย และสภาพคล่อง เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย BKKPA จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน BKKPA ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 6 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขายและ/หรือราคาเสนอขายได้ระหว่าง 40,000 - 70,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของทรัพย์สินที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่า มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ					
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนสายบางบัวทอง-บางขุน (ทล.345)	ถนนสายบางบัวทอง-บางขุน (ทล.345)	ถนนสายบางบัวทอง-บางขุน (ทล.345)	ถนนสายรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)	ถนนสายรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)	ถนนสายรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)	ถนนสายรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	15-1-04.6 ไร่ (6,104.6 ตรว.)	22-3-94.2 ไร่ (9,194.2 ตรว.)	3-1-19.0 ไร่ (1,319.0 ตรว.)	45-2-71.0 ไร่ (18,271.0 ตรว.)	20-1-87.0 ไร่ (8,187.0 ตรว.)	4-2-98.0 ไร่ (1,898.0 ตรว.)	10-0-00.0 ไร่ (4,000.0 ตรว.)
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	ประมาณ 40 x 390 เมตร	ประมาณ 132 x 210 เมตร	ประมาณ 32 x 165 เมตร	ประมาณ 335 x 200 เมตร	ประมาณ 55 x 550 เมตร	ประมาณ 50 x 200 เมตร	ประมาณ 90 x 100 เมตร
ระดับดิน	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ยังไม่ถมต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.50 เมตร	ยังไม่ถมต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.00 เมตร	ถมแล้วเสมอระดับถนน	ยังไม่ถมต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.50 เมตร
จำนวนน้ำติดถนน	2 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18/60 เมตร	18/60 เมตร	18/60 เมตร	18/50 เมตร	6/50 เมตร	18/50 เมตร	18/50 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู)	ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู)	ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู)	ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู)	ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู)	ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู)	ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู)
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	พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด*	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาขาย	-	รวม 643,594,000 บาท หรือ ตรว.ละ	ตรว.ละ 40,000 บาท	ตรว.ละ 40,000 บาท	ตรว.ละ 35,000 บาท	รวม 123,370,000 บาท หรือ ตรว.ละ	รวม 224,000,000 บาท หรือ ตรว.ละ

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ					
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
		70,000 บาท				65,000 บาท	56,000 บาท
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	-	มกราคม 2564	มกราคม 2564	มกราคม 2564	มกราคม 2564	มกราคม 2564	มกราคม 2564

หมายเหตุ : * ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าและข้อมูลเปรียบเทียบตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และเกษตรกรรม โดยผู้ประเมินราคาพิจารณาการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินจากการลงพื้นที่สำรวจและพิจารณาสภาพแวดล้อมข้างเคียง

BKKPA ได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ และคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 3 ข้อมูล ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่าถนนสายบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) (ข้อมูลที่ 1 และ 2) และที่ดินว่างเปล่าถนนสายรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346) (ข้อมูลที่ 6) มาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 6
สภาพทำเล	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า
การคมนาคม	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ข้อบังคับกฎหมาย	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
สภาพคล่อง	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

องค์ประกอบต่างๆที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนักความสำคัญ (%)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 6
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)		6,104.6	9,194.2	1,319.0	4,000.0
สภาพทำเล	20%	6	8	6	7
การคมนาคม	10%	7	7	7	7
สาธารณูปโภค	10%	7	7	7	7
ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	15%	6	6	6	6
ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	15%	7	5	4	5
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	15%	5	6	7	6
ข้อบังคับกฎหมาย	5%	6	6	6	6
สภาพคล่อง	10%	6	6	7	6
รวม	100%	6.20	6.45	6.15	6.25

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

การปรับปรุงจ้ย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 6
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	6,104.6	9,194.2	1,319.0	4,000.0
ราคาเสนอขาย / ตารางวา	(บาท)	70,000	40,000	56,000
อัตราต่อรอง / ส่วนลดราคา	(%)	-20%	-10%	-20%
ราคาสุทธิ	(บาท)	56,000	36,000	44,800
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	6.20	6.45	6.15	6.25
สัดส่วนเปรียบเทียบ	มูลค่าเฉลี่ย	0.96124	1.00813	0.99200
ราคาฐาน	44,855	53,829	36,293	44,442
น้ำหนักเปรียบเทียบ	100%	14%	43%	43%
มูลค่าที่เปรียบเทียบ	42,334	7,698	15,570	19,066
เกณฑ์มูลค่าตลาด	42,000	(บาท/ตารางวา)		

จากการปรับปรุงจ้ยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน เนื้อที่ดิน 6,104.6 ตารางวา (15-1-4.6 ไร่) ในราคาตารางวาละ 42,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม เท่ากับ 256,393,200 บาท หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) 256,393,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

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

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TAMC

TAMC ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

TAMC ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดของที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ก็จะให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TAMC จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัย แล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณ

ระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายรวมถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TAMC ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 12,000 - 37,500 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)	ติดถนนบางบัวทอง - บางพูน (ทล.345)	ซอยวัดบางพูน	ติดซอยอ่อนสุข
เนื้อที่ดิน (ไร่)	15-1-4.6	45-2-71	5-2-20	1-1-83	1-3-47
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	6,104.6	18,271	2,220	583	747
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 320.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 224.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้ว ระดับต่ำกว่าถนผ่านด้านหน้าเล็กน้อย	สูงเสมอนถนนหน้าที่ดิน	สูงเสมอนถนนหน้าที่ดิน	ยังไม่ถมดิน ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 - 1.00 ม.	ยังไม่ถมดิน ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.50 - 1.00 ม.
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง 30.00 เมตร	ลาดยาง 30.00 เมตร	ลาดยาง 30.00 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 และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	-	37,500.00	35,000.00	25,000.00	12,000.00
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	ราคาซื้อ-ขาย คั้นปี 2560	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล	-	4 กุมภาพันธ์ 2564	4 กุมภาพันธ์ 2564	4 กุมภาพันธ์ 2564	4 กุมภาพันธ์ 2564

TAMC ได้พิจารณาข้อมูลการเสนอขายและราคาซื้อขายที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าติดถนนบางบัวทอง - บางพูน (ทล.345) ที่ดินเปล่าติดซอยวัดบางพูน และที่ดินเปล่าติดซอยอ่อนสุข โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า			
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ลักษณะกายภาพ	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน

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

อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่นำเสนอส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	8	7	4	4	8
2. การเข้าถึง	15	7	7	4	3	7
3. ตำแหน่งที่ดิน	10	8	7	4	3	8
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	6	8	9	9	8
5. สภาพที่ดิน	10	6	6	6	6	8
6. โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	6	6	7
7. สภาพแวดล้อม	10	8	7	4	5	8
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	6	6	7
9. แนวโน้มความเจริญ	5	8	7	6	6	8
รวม	100	720	705	535	520	770

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)	37,500.00	35,000.00	25,000.00	12,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	37,000.00	35,000.00	24,000.00	11,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	720	705	535	520	770
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0694	1.0922	1.4393	1.4808	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	39,569.44	38,226.95	34,542.06	16,288.46	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.50	0.40	0.05	0.05	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	19,784.72	15,290.78	1,727.10	814.42	37,617.03
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)	(พิเศษ)				38,000.00

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน เนื้อที่ดินรวม 6,104.6 ตารางวา (15-1-4.6 ไร่) ในราคาตารางวาละ 38,000 บาท หรือเท่ากับ 231,974,800 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

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

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (BKPPA และ TAMC)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อ เสนอขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียง ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่างๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งส่วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

(ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ

บริษัทจะซื้อที่ดินจากโกลเด้น จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 15-1-4.6 ไร่ หรือ 6,104.6 ตารางวา ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ภายใต้แบรนด์เสนา คิทช์ รังสิต สเตชั่น ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร จำนวนห้องชุดหรือหน่วยขายรวม 1,533 หน่วย

การพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนจากการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ และพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบกับโครงการลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทเคยดำเนินการในอดีต

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงแผนการขาย ประสบการณ์การดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ ของบริษัท

ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและผลตอบแทนของโครงการที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ

โครงการเสนา คิท์ รังสิต สเตชั่น ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 1,533 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 39,858 ตารางเมตร บริษัทแบ่งการพัฒนาออกเป็น 3 เฟส โดยมีระยะเวลาเริ่มต้นตั้งแต่การลงทุนในที่ดินจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ ในเดือนพฤษภาคม 2564 - เมษายน 2568 รายละเอียดการพัฒนาโครงการในแต่ละเฟสมีดังนี้

- ก) เฟส 1 อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 511 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 13,286 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 26 ตารางเมตรต่อยูนิต อาคารเฟส 1 ตั้งอยู่ด้านในสุดของแปลงที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากโกลเด้นในครั้งนี้อยู่ โดยบริษัทคาดการณ์ว่าโครงการเฟส 1 จะเริ่มก่อสร้างในเดือนพฤษภาคม 2564 เปิดขายในเดือนธันวาคม 2564 และเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนธันวาคม 2565 (ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการเฟส 1 ระหว่างเดือนพฤษภาคม 2564 - เมษายน 2566)
- ข) เฟส 2 อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 518 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 13,468 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 26 ตารางเมตรต่อยูนิต อาคารเฟส 2 ตั้งอยู่ระหว่าง เฟส 1 และเฟส 3 โดยบริษัทคาดการณ์ว่าโครงการเฟส 2 จะเริ่มก่อสร้างในเดือนธันวาคม 2565 เปิดขายในเดือนธันวาคม 2565 และเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนธันวาคม 2566 (ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการเฟส 2 ระหว่างเดือนธันวาคม 2565 - เมษายน 2567)
- ค) เฟส 3 อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 504 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 13,104 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 26 ตารางเมตรต่อยูนิต อาคารเฟส 3 ตั้งอยู่ติดถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) บริเวณด้านหน้าของแปลงที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากโกลเด้นในครั้งนี้อยู่ โดยบริษัทคาดการณ์ว่าโครงการเฟส 3 จะเริ่มก่อสร้างในเดือนธันวาคม 2566 เปิดขายในเดือนธันวาคม 2566 และเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนธันวาคม 2567 (ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการเฟส 3 ระหว่างเดือนธันวาคม 2566 - เมษายน 2568)

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ โดยมีระยะเวลาโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ปี รายละเอียดมีดังนี้

1) รายได้จากการขาย

บริษัทประมาณการราคาขายเฉลี่ยตามแผนงาน รูปแบบการก่อสร้าง และประสิทธิภาพการดำเนินโครงการในระดับเดียวกัน ประมาณการจำนวนห้องชุดที่ขายได้เฉลี่ย 30 ยูนิตต่อเดือน ประมาณการราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตของเฟส 1 เท่ากับ 840,000 บาท และปรับราคาขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อมีการขึ้นเฟสใหม่ หรือในเฟส 2 และเฟส 3 หรือมีราคาขายเฉลี่ยทั้งโครงการ (3 เฟส) ประมาณ 32,308 - 35,769 บาทต่อตารางเมตร โดยราคาขายดังกล่าวเป็นราคาต่อยูนิตที่ต่ำกว่า 1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดการณ์ว่าจะได้รับความสนใจและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ดี ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการรายอื่นในทำเลบางพูนที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน เกือบทั้งหมดมีระดับ

ราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า 1 ล้านบาท จึงเป็นช่องว่างทางการตลาด ที่ทำให้สามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมราคาต่ำ โดยใช้ราคาเป็นจุดขายได้

ประมาณการรายได้จากการขายห้องชุด แบ่งการชำระเงินของลูกค้าออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) เงินดาวน์ร้อยละ 5 ของราคาขาย โดยชำระเงินในวันจอง และ (2) เงินโอนร้อยละ 95 ของราคาขายชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยตามประมาณการคาดว่าโครงการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเฟส 1 เฟส 2 และเฟส 3 จะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2565 เดือนธันวาคม 2566 และเดือนธันวาคม 2567 ตามลำดับ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการรายได้ เช่น ระยะเวลาโครงการ จำนวนห้องชุดที่ขายได้ ระยะเวลาก่อสร้าง ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ตามประสบการณ์ของบริษัทนั้น มีความเหมาะสมตามที่บริษัทดำเนินการในโครงการระดับเดียวกันในปัจจุบัน และเป็นไปด้วยความระมัดระวังตามสถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ยังไม่หมดไป นอกจากนี้ ราคาขายที่กำหนดตามประมาณการมีความเป็นไปได้และเป็นระดับราคาที่แข่งขันได้ในทำเลเดียวกัน เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการรายอื่นที่มีลักษณะโครงการเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise แบบเดียวกันซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี จากการสำรวจราคาโดยฝ่ายการตลาดของบริษัท ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)	ราคาขายต่อตารางเมตร (บาท)
1	เดอะคิท์ ริงสิต ดิวานนท์	ถนนดิวานนท์ (บางกระเจ็ด)	คอนโดมิเนียม Low Rise	0.97 - 1.04	34,642 - 36,363
2	มอนเต้ ริงสิต RSU	ถนนนางพญาพัฒนา	คอนโดมิเนียม Low Rise	1.27	58,000 - 68,000
3	เพลิน เพลิน ริงสิต - เวอร์คพอยท์ 6	ถนนริงสิต - ปทุมธานี	คอนโดมิเนียม Low Rise	0.93 - 1.10	28,000 - 37,000
4	Plum Condo พหลโยธิน 89	ถนนพหลโยธิน (พหลโยธิน 89)	คอนโดมิเนียม Low Rise	0.93 - 0.97	36,000 - 44,000
5	เพลิน เพลิน ริงสิต - ฟิวเจอร์พาร์ก	ถนนริงสิต - นครนายก	คอนโดมิเนียม Low Rise	0.92 - 1.05	34,074 - 36,136
6	ลุมพินี ทาวน์ชิปริงสิต - คลอง 1	ถนนริงสิต - นครนายก	คอนโดมิเนียม Low Rise	0.95 - 1.24	44,000 - 49,789

ที่มา : ฝ่ายการตลาดของบริษัท

2) ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนโครงการเสนา คิท์ ริงสิต สดชั้น ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง ค่าก่อสร้างถนนทางเข้าโครงการ ค่าขออนุญาตและจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) ค่าก่อสร้างความเสี่ยง ค่าออกแบบและขออนุญาต และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องรายละเอียดมีดังนี้

- ต้นทุนที่ดิน เนื้อที่ 15-1-4.6 ไร่ หรือเท่ากับ 6,104.6 ตารางวา เท่ากับ 237.34 ล้านบาท ประกอบด้วยราคาซื้อที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 231.97 ล้านบาท ค่าถมดินจำนวน 3.05 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ (ร้อยละ 1.0 ของราคาซื้อขายที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้) จำนวน 2.32 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาจะซื้อขายคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์คนละครึ่ง สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ อาคารแสดมปี นั้น โกลเด้น ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้ชำระทั้งหมด

- ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง มีมูลค่ารวมเท่ากับ 638.18 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าก่อสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าก่อสร้างที่จอดรถ ค่าก่อสร้างสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง ค่าตกแต่งภายในพื้นที่ส่วนกลางและสโมสร เป็นต้น ซึ่งประมาณการจากพื้นที่ก่อสร้างรวมเท่ากับ 59,188.91 ตารางเมตร หรือคิดเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยเท่ากับ 10,700 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งสอดคล้องกับต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ในระดับเดียวกันที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และรวมต้นทุนค่าก่อสร้างถนนทางเข้าโครงการจำนวน 4.86 ล้านบาท ซึ่งประมาณการจากต้นทุนค่าก่อสร้าง 1,000 บาทต่อตารางเมตร
- ค่าขออนุญาตและจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) จำนวน 6 ล้านบาท
- ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง (Contingency Cost) ร้อยละ 1.0 ของต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นจำนวน 6.33 ล้านบาท
- ค่าออกแบบและขออนุญาตเท่ากับ 16 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าออกแบบโครงการ จำนวน 4.50 ล้านบาท ค่าขออนุญาตก่อสร้าง ค่ารั้ววัดและแบ่งแยกโฉนด ค่าขออนุญาตเปิดใช้อาคาร และค่าขอเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) รวมถึงค่าใช้จ่ายในการคิดต่องานราชการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 11.50 ล้านบาท หรือเฉลี่ยยูนิตละ 7,500 บาท
- ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 2.22 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดิน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขาย สำหรับอัตราค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอ้างอิงตามอัตราที่ทางราชการกำหนดไว้ รายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายการตลาด การขาย และ โฆษณา ประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากประสบการณ์ของบริษัทในการบริหารโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise และสอดคล้องกับการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ค่าส่งเสริมการขาย ประมาณการเท่ากับร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากอัตราที่บริษัทใช้เป็นนโยบายส่งเสริมการขายโครงการ
- ค่าของแถมเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว เช่น โต๊ะ เก้าอี้ โซฟา เป็นต้น จำนวน 38.33 ล้านบาท ประมาณการจากต้นทุนค่าของแถมเฉลี่ยยูนิตละ 25,000 บาท จำนวนรวม 1,533 ยูนิต อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมา
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.30 ของราคาขาย และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 1 ของราคาขาย โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์นั้น บริษัทและผู้ซื้อจะเป็นผู้รับภาระคนละครึ่งร่วมกัน
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการตามอัตราภาษีที่กำหนดตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยบริษัทคาดการณ์ว่าในปี 2565 ภายหลังจากโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

แล้ว บริษัทจะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าที่ดินและบ้านที่อยู่ระหว่างรอขาย โดยอัตราดังกล่าวอ้างอิงตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563

- ค่าใช้จ่ายโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย เป็นต้น ประมาณการเท่ากับเดือนละ 250,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมา และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งโครงการใหม่ต้องปันส่วนจ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ กับโครงการเดิมที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ได้แก่ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งประมาณการเท่ากับเดือนละ 50,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ
- ค่าจัดตั้งนิติบุคคลและค่าบำรุงสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าจัดตั้งนิติบุคคล 500,000 บาท และค่าบำรุงสาธารณูปโภคประมาณการเท่ากับร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางของกรมที่ดิน

4) ภาษีเงินได้

อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ของกำไรก่อนภาษี

5) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยจ่ายเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเท่ากับร้อยละ 4.00 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่คาดว่าบริษัทจะได้รับ นอกจากนี้ ยังมีค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ที่เท่ากับร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการ

อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเท่ากับร้อยละ 4.91 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ของโครงการ ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC):

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

$$K_e = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 8.67}$$

$$K_d = \text{ต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการเท่ากับร้อยละ 4.13 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เท่ากับร้อยละ 4.00 ต่อปี และค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ที่เท่ากับร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ยืมของโครงการ}$$

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

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

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

$$V = D + E$$

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) :

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

โดยที่	Risk Free Rate (Rf)	อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 4 ปี ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 (สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ) มีค่าเท่ากับร้อยละ 0.84 (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th)
	Beta (β)	ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นบริษัทย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.904 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สอดคล้องกับภาวะการลงทุนในหุ้นของบริษัทได้ดี)
	Rm	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2539 - เดือนมกราคม 2564) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.50

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุน

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการเสนา คิทท์ รังสิต สเตชั่น สรุปได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กระแสเงินสดรับ	1,260,000	176,047,500	438,735,000	466,462,500	273,885,000
กระแสเงินสดจ่าย					
- ค่าที่ดิน	237,346,848	-	-	-	-
- ค่าก่อสร้าง	28,626,237	213,269,961	213,736,084	194,880,283	-
- ค่าออกแบบและขออนุญาต	4,456,500	5,154,000	5,301,000	870,000	216,000
- ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง	3,752,009	35,519,678	58,976,155	60,077,798	24,170,806
- ภาษีเงินได้	-	-	11,022,777	18,041,971	20,332,409
รวมกระแสเงินสดจ่าย	274,181,594	253,943,639	289,036,017	273,870,051	44,719,215
ดอกเบี้ยจ่าย x (1- อัตราภาษีเงินได้)	866,039	7,462,118	5,809,878	4,087,967	214,679
กระแสเงินสดสุทธิ	(272,055,555)	(70,434,021)	155,508,862	196,680,416	229,380,464
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(266,677,647)	(65,277,066)	137,377,750	165,617,219	190,132,732
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	161,172,987				
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (IRR)	20.90%				

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเสนา คิทท์ รังสิต สเตชั่น โดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 4.91 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 161.17 ล้านบาท และโครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ

20.90 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 4.13 ต่อปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ จะเห็นว่าโครงการเสนา คิทท์ รังสิต สเตชั่น มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.50 ซึ่งเป็นอัตราที่ดีและสอดคล้องกับอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม Low Rise โครงการอื่นๆ ของบริษัทที่อยู่ภายใต้แบรนด์ เสนา คิทท์ ที่ดำเนินการในปี 2563 - ปัจจุบันที่เท่ากับร้อยละ 28 - 34

ทั้งนี้ จากสถานการณ์ปัจจุบันที่ประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ทำให้ภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงทั้งการเปิดโครงการใหม่ หรือกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ถดถอยลง อย่างไรก็ดี บริษัทคาดการณ์ว่าสถานการณ์ดังกล่าวในอนาคตน่าจะดีขึ้นเป็นลำดับ ภายหลังจากเริ่มฉีดวัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 ให้กับประชาชนในประเทศและมีจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่ในแต่ละวันลดลง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนและภาคเอกชน ทำให้การพัฒนาและขายโครงการอาจไม่ได้รับผลกระทบจากสภาวะดังกล่าวข้างต้นมากนัก เนื่องจากการพัฒนาโครงการจะทยอยก่อสร้าง พัฒนา และเปิดขายเป็นเฟสๆ รวม 3 เฟส โดยตามแผนงาน บริษัทจะเริ่มเปิดขายโครงการเฟส 1 ได้ในเดือนธันวาคม 2564 เป็นต้นไป

อย่างไรก็ตาม ภายใต้อาณัติการประเมินมูลค่าในปัจจุบันที่ยังไม่มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน เพื่อเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมโดยการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงิน (“กรณีวิเคราะห์ความไว”) (Sensitivity Analysis Case) โดยการปรับเปลี่ยนสมมติฐานบางรายการที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อประมาณการทางการเงินของโครงการ ได้แก่ การปรับลดจำนวนห้องชุดที่ขายได้ในแต่ละเดือน และรายได้จากการขายให้ลดลงจากประมาณการ และการปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการให้สูงขึ้นจากประมาณการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ ดังนี้

- 1) ประมาณการจำนวนห้องชุดที่ขายได้ลดลงจากกรณีฐานที่ 30 ยูนิตต่อเดือน เป็น 25 ยูนิตและ 20 ยูนิตต่อเดือน ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการขยายออกไปอีก 4 เดือน และ 9 เดือน จากเดิมสิ้นสุดโครงการในเดือนเมษายน 2568 เป็นเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนมกราคม 2569 ตามลำดับ จะได้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เป็นดังนี้

โครงการบนที่ดินที่ซื้อจากโฉนดเดิม	อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ (%GP) (ร้อยละ)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) (ล้านบาท)	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) (ร้อยละต่อปี)
กรณีฐาน (Base Case)	31.50	161.17	20.90
<i>กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)</i>			
ปรับจำนวนห้องชุดที่ขายได้ลดลงเดือนละ 5 ยูนิต ตลอดระยะเวลาโครงการ	31.50	154.34	19.59
ปรับจำนวนห้องชุดที่ขายได้ลดลงเดือนละ 10 ยูนิต ตลอดระยะเวลาโครงการ	31.45	147.08	18.39

- 2) ประมาณการรายได้รวมของโครงการลดลงร้อยละ 1.5 และร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับกรณีฐาน และประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 และร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับกรณีฐาน ซึ่งจะได้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับกรณีฐาน และกรณีวิเคราะห์ความไว ดังนี้

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ (%GP) (ร้อยละ)	กรณีฐาน (Base Case)	กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)	
		รายได้รวมลดลง 1.5%	รายได้รวมลดลง 3.0%
กรณีฐาน (Base Case)	31.50	30.46	29.38
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)			
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 1.5%	30.76	29.71	28.62
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 3.0%	30.03	28.96	27.86

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) (ล้านบาท)	กรณีฐาน (Base Case)	กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)	
		รายได้รวมลดลง 1.5%	รายได้รวมลดลง 3.0%
กรณีฐาน (Base Case)	161.17	148.30	135.43
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)			
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 1.5%	154.00	141.13	128.26
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 3.0%	146.83	133.96	121.09

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ของโครงการ (IRR) (ร้อยละต่อปี)	กรณีฐาน (Base Case)	กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)	
		รายได้รวมลดลง 1.5%	รายได้รวมลดลง 3.0%
กรณีฐาน (Base Case)	20.90	19.68	18.45
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)			
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 1.5%	20.16	18.94	17.71
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 3.0%	19.41	18.19	16.96

จากการวิเคราะห์ความไวจากกรณีดังกล่าวข้างต้น โครงการจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 27.86 - 31.50 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 121.09 - 154.34 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 16.96 - 20.16 ต่อปี

1.4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่สำคัญที่ได้ตกลงกันได้แก่

- ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อที่ดินจากโกลเด้น มูลค่าซื้อขายรวม 231,974,800 บาท หรือเท่ากับ 38,000 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระนั้น สอดคล้องกับเงื่อนไขตามบันทึกข้อตกลงที่บริษัทได้ทำกับโกลเด้น โดยราคาซื้อที่ดินนั้นเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการให้มีต้นทุนที่ดินที่เหมาะสม ทำให้บริษัทจะมีผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

- การชำระราคา

บริษัทจะวางมัดจำให้แก่โกลเด้น ร้อยละ 30 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 69,592,440 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 และชำระราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 162,382,360 บาท ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินดังกล่าวซึ่งกำหนดให้มีการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและมีการชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียเปรียบแต่อย่างใด

- ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

บริษัทจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย คนละครึ่งร่วมกับโกลเด้นซึ่งเป็นผู้จะขายที่ดิน สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ และค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายที่ดินจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อหรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน เท่ากับร้อยละ 1 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาไหนสูงกว่าก็ใช้ราคานั้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้จะขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียเปรียบแต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน และโกลเด้น ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเป็นธรรม ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน

1.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากโกลเด้น ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเสนา แกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางขุน จังหวัดปทุมธานี ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ สENA ลีทท์ รังสิต สเตชั่น จำนวนหน่วยขายรวม 1,533 หน่วย ในระดับราคาขายต่ำกว่า 1 ล้านบาทต่อหน่วย โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองที่มีจำนวนมากในตลาด ในขณะที่ปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีขายในตลาดในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาดดังกล่าว ซึ่งจากผลการสำรวจตลาดคู่แข่งในทำเลบางขุนพบว่า เกือบทั้งหมดเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า 1 ล้านบาท บริษัทจึงเห็นช่องว่างทางการตลาดที่จะสามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมราคาต่ำบนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ โดยใช้ราคาเป็นจุดขายได้

นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดีมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลบางขุน อยู่ในเขตที่พักอาศัยที่มีความเจริญ การคมนาคมสะดวก ประกอบกับบริษัทมีประสบการณ์การพัฒนาโครงการเสนา แกรนด์โฮม ในทำเลบางขุน ที่ได้ดำเนินการต่อเนื่องมาหลายเฟส เป็นระยะเวลากว่า 10 ปี และมีฐานข้อมูลตลาดและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจำนวนมาก ทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขันในบริเวณทำเลที่ตั้งดังกล่าว รวมทั้งบริษัทจะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิม โดยจะสามารถบริหารโครงการได้ง่าย และสะดวกมากขึ้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารจัดการโครงการโดยรวม และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยสร้างอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น ซึ่งทำให้บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง ตลอดจนบริษัทจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต่อเนื่อง อันจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุนในโครงการ เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้ จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนการลงทุนได้ นอกจากนี้ การก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมในแต่ละเฟสหรือแต่ละอาคาร จะไม่สามารถทยอยลงทุนหรือหยุดการก่อสร้างไว้ได้หากในระหว่างการพัฒนาโครงการมีเหตุการณ์ที่ไม่ปกติหรือมีความผันผวนทางเศรษฐกิจเกิดขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทอาจได้รับความเสี่ยงในการบริหารจัดการกระแสเงินสดหรือสภาพคล่องของบริษัทในสถานการณ์ดังกล่าวได้

ราคาซื้อที่ดินจากโกลเด้น ที่มีมูลค่ารวม 231,974,800 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 38,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากโกลเด้น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แบรนด์ สENA ลีทท์ รังสิต สเตชั่น โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 31.50 และกรณีวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อประมาณการทางการเงิน (“กรณีวิเคราะห์ความไว”) (Sensitivity Analysis Case) และร้อยละ 27.86 - 31.50 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับ 161.17 ล้านบาท และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ

121.09 - 154.34 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 20.90 ต่อปี และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 16.96 - 20.16 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 4.91 และร้อยละ 4.13 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับโกลเด้น ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

รายการที่ 2 การซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด
2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ
2.1.1 ลักษณะของรายการ

บริษัทประสงค์จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Sena Park Residences งามอินทรา ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 14-2-65.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,865.40 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในราคารวม 195,024,550 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 33,250 บาท

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญาเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์ธัญญา (งามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์ธัญญา ซึ่งบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่า บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้

2.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	=	195.02 ล้านบาท
NTA ^{1/} ของบริษัทและบริษัทย่อย		6,688.20 ล้านบาท

หมายเหตุ^{1/} NTA (Net Tangible Asset) สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย ^{1/} * 100%	=	195.02 * 100%
	สินทรัพย์รวมของบริษัท ^{2/}		17,927.06

หมายเหตุ^{1/} มูลค่าที่จ่ายเท่ากับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทต้องจ่ายให้กับสินทรัพย์ธัญญา จำนวน 195.02 ล้านบาท

^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์ธัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย อย่างไรก็ตามเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นกับรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดินจากโกลเด้น โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นในช่วงเวลาย้อนหลัง 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับ

ร้อยละ 6.38 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งมีขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ ซึ่ง ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2563 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 224,739,122 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.79 ของจำนวนหุ้นที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวยังถือเป็นการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.09 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 2.44 ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนด ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมในการพิจารณาวาระการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา

2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะชำระค่าซื้อที่ดินให้แก่สินทรัพย์สัญญา ในราคารวม 195,024,550 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในบริษัท และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
1. ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13091 เนื้อที่ดิน 14-2-65.4 ไร่ หรือ 5,865.40 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนน สำหรับเข้าออกที่ดิน ที่ดินตั้งอยู่ที่ แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	สินทรัพย์สัญญา	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 195,024,550 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) บริษัทจะวางมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 58,507,365 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ ร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 136,517,185 บาท บริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน**	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา และเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. คือ 1. บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด (“TSA”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 35,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวม(พิเศษ) เท่ากับ 205,300,000 บาท 2. บริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ประเมิน

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
			<p>ราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 35,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 205,289,000 บาท</p> <p>ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้ง 2 รายเท่ากับ 35,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 205,294,500 บาท</p>

หมายเหตุ : * บริษัทจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 1 เดือน นับจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 เมษายน 2564 ให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว

** บริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

2.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท

ผู้ขาย : สินทรัพย์ธัญญา

- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ธัญญา เป็นบริษัทเครือญาติของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการ (ดำรงตำแหน่ง กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท) และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยมีนางปริญญญา ศรีธนนท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของสินทรัพย์ธัญญา ถือหุ้นร้อยละ 99.60 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของสินทรัพย์ธัญญา (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2563) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์ธัญญา เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยเป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และมีการทำบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท และ สินทรัพย์ธัญญา ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2551 เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันไว้

2.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

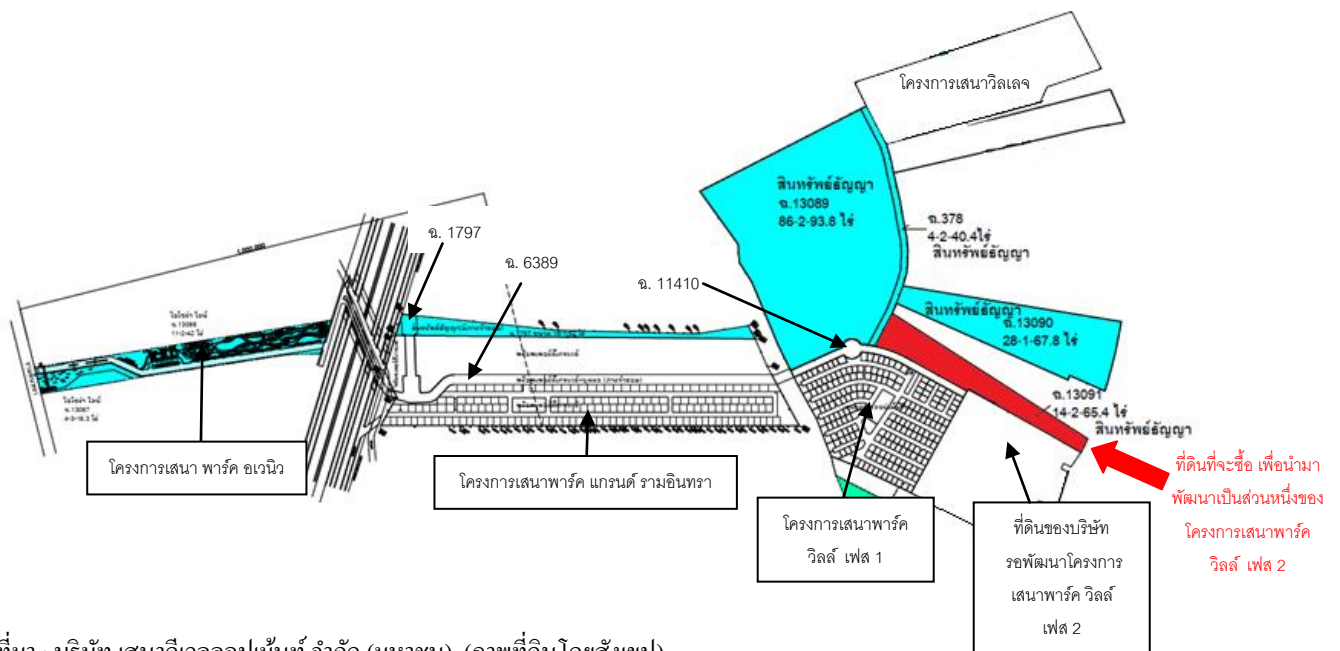
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าวข้างต้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ในซอยโครงการเสนา ถนนคู่งานกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
โฉนดที่ดินเลขที่	13091
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า/ รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 14-2-65.4 ไร่ หรือ 5,865.40 ตารางวา มีลักษณะรูปแปลงหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านทิศใต้ติดถนน 1 ด้าน สภาทฤษฎีศาสตร์เป็นพื้นที่ราบ ระดับพื้นผิวดินถมแล้ว เสมอระดับถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน

	ปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า สภาพพร้อมใช้ประโยชน์ แต่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สินทรัพย์สัญญา
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	<ol style="list-style-type: none"> 1. TSA ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 2. TAMC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ขอโครงการเสนา สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล ดังนั้น ต้องนำโฉนดที่ดินแปลงทางโฉนดที่ดินเลขที่ 378, 1797, 6389 และ 11410 มาจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้กับโฉนดที่ดินแปลง 13091 (ที่ดินที่ประเมินมูลค่า) ก่อนทำนิติกรรมใดๆ เพื่อให้มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<p>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TSA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มูลค่าทรัพย์สินในรายงานเป็นมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สมมติฐานที่ทรัพย์สินได้รับการจดทะเบียนแล้ว และไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออกแต่อย่างใด 2. ต้องนำโฉนดที่ดินแปลงทางโฉนดที่ดินเลขที่ 1797, 6389 และ 11410 ตำบลอำเภอเดียวกัน นำมาจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้กับโฉนดแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าก่อนทำนิติกรรมใดๆ <p>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TAMC</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สมมติฐานที่ทรัพย์สินได้รับการจดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น จากโฉนดที่ดินเลขที่ 6389⁶ แล้ว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 และ 1797⁶ มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นชื่อเดียวกับทรัพย์สิน หากโฉนดที่ดินแปลงทางหรือแปลงทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต้องนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับทรัพย์สิน เพื่อทรัพย์สินจะได้ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า - ออก
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	มีระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และถนนผ่านหน้าที่ดินเป็นทางส่วนบุคคล ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 12.00 เมตร
ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ผังเมือง</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณ ย. 3-25) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร</p>

⁶ โฉนดที่ดินเลขที่ 6389 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เภทเวย์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 และ 1797 ผู้ขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินให้แก่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินที่จะซื้อขายดังกล่าว ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย

	<p><u>การเวนคืน</u> ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใดๆ</p>
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (ช่วงแคราย-มีนบุรี) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ และสามารถเปิดให้บริการได้ในช่วงต้นปี พ.ศ. 2565
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	<ol style="list-style-type: none"> 1. TSA ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ 2. TAMC ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ
ราคาประเมินที่ดินของราชการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 13091 เป็นโฉนดที่ดินตกสำรวจ ไม่มีราคาประเมินราชการ
ราคาประเมินทรัพย์สิน	<p>ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 5,865.40 ตารางวา</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ราคาประเมินที่ดินโดย TSA ตามรายงานลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 เท่ากับ ตารางวาละ 35,000 บาท หรือ มูลค่ารวม (เบ็ดเตล็ด) 205,300,000 บาท 2. ราคาประเมินที่ดินโดย TAMC ตามรายงานลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 เท่ากับ ตารางวาละ 35,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 205,289,000 บาท

ผังที่ดิน



ที่มา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ภาพที่ดินโดยสังเขป)

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ๊ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

(1) บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สินทรัพย์สัญญา

วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 1 ตุลาคม 2551																																																													
ข้อมูลของสินทรัพย์สัญญา																																																														
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: <u>ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น</u> นางปริญญฐา ศรีชนนันท์ ร้อยละ 99.5996 นายปารเมศ รัชฎักษณ์ภักย์ ร้อยละ 0.4000 นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ ร้อยละ 0.0004 <u>กรรมการ</u> นางปริญญฐา ศรีชนนันท์																																																													
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 (ข้อมูลจาก http://corpus.bol.co.th)	: <u>ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น</u> นางปริญญฐา ศรีชนนันท์ ร้อยละ 99.5996 นายปารเมศ รัชฎักษณ์ภักย์ ร้อยละ 0.4000 นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ ร้อยละ 0.0004 <u>กรรมการ</u> นางปริญญฐา ศรีชนนันท์																																																													
ลักษณะธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์																																																													
โครงการในอดีต/ปัจจุบัน	: สินทรัพย์สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินในโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1 - 4																																																													
มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	: มีสาระสำคัญดังนี้ 1. สินทรัพย์สัญญาจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะโดยสินทรัพย์สัญญาเองหรือในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สินทรัพย์สัญญาได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน 2. สินทรัพย์สัญญารับรองว่าสินทรัพย์สัญญาไม่มีที่ดินอื่นใดอีกนอกเหนือจากที่ดินที่ระบุไว้ ดังนี้																																																													
<table border="1"> <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;">รวม</td> <td>251</td> <td>1</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table>				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	รวม				251	1	14
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																																																								
รวม				251	1	14																																																								
หมายเหตุ : * โฉนดที่ดินเลขที่ 13091 เนื้อที่ 14-2-65.4 ไร่ ที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ 378																																																														

(2) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และ สิทธิประโยชน์

คู่สัญญา	:	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท สิทธิประโยชน์ จำกัด (“ผู้จะขาย”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	สัญญานี้มีผลใช้บังคับเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อได้มีมติอนุมัติให้ซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้แล้ว
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	:	ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 13091 ตำบลคันนายาว อำเภอคันนายาว จังหวัดกรุงเทพฯ เนื้อที่ดิน 14 ไร่ 2 งาน 65.4 ตารางวา หรือ 5,865.40 ตารางวา พร้อมทั้งสิทธิในการใช้การระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 378 โฉนดที่ดินเลขที่ 1797 และโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 ตำบลคันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพฯ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
ราคาซื้อขาย	:	ราคาค่าที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 195,024,550 บาท หากปรากฏในภายหลังจำนวนเนื้อที่ดินตามจริงมีจำนวนมากหรือน้อยกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่ซื้อขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวาละ 33,250 บาท และให้นำราคาค่าที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาค่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น
การชำระราคา	:	ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ชำระเงินร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย เป็นจำนวนเท่ากับ 58,507,365 บาท ชำระเป็นเช็คเชิรค์ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย 2) ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย เป็นจำนวนเท่ากับ 136,517,185 บาท ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้จะซื้อ โดยชำระเป็นเช็คเชิรค์ โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
หน้าที่ของผู้ขาย	:	- ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระติดพันให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ผู้ซื้อวางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน - ผู้จะขายตกลงปลดจองที่ดินที่ซื้อขายจากผู้รับจองให้เสร็จสิ้นก่อน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ - ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อแจ้งเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่นได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน - ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนการระจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 378 เลขที่ดิน 1986 โฉนดที่ดินเลขที่ 1797 เลขที่ดิน 3120 และโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 เลขที่ดิน 102 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลคันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร ให้แก่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินที่จะซื้อขายดังกล่าว
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์	:	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย และการจดทะเบียนการระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดิน ดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมโอน ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะชำระคนละครึ่ง

	<p>2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ</p> <p>3) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ</p> <p>4) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการระจำยอม ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ</p>
<p>การผิดสัญญา</p>	<p>: หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามจำนวนและภายในกำหนดเวลา หรือปฏิบัติผิดข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินใดๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด โดยผู้จะขายจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะซื้อชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง โดยกำหนดระยะเวลาให้ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างน้อย 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดระยะเวลานั้นปรากฏว่า ผู้จะซื้อไม่ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง ผู้จะขายจึงจะบอกเลิกสัญญาและริบเงินใดๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดได้ ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นๆ</p> <p>กรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อได้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้จะขายคืนเงินใดๆ ที่ได้รับชำระไว้ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ผู้จะขายได้รับเงินจากผู้จะซื้อจนถึงวันที่ชำระเงินคืนให้แก่ผู้จะซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นๆ</p>

2.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

รายละเอียดข้อมูลโดยสรุปของบริษัทพิจารณาได้จากสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) และรายงานประจำปี 2563 ของบริษัทในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

2.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ

2.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13091 เนื้อที่ดิน 14-2-65.4 ไร่ ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 ถนนกาญจนาภิเษก (เชื่อมตรงจากถนนรามอินทรา กม.9) แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรวมที่ดินเป็นผืนเดียวกับที่ดินของบริษัทที่อยู่ติดกับที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวซึ่งมีอยู่แล้วจำนวน 21-2-65.6 ไร่ ให้เป็นที่ดินขนาดใหญ่รวมประมาณ 36-1-31 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา เฟส 2 ซึ่งจะพัฒนาต่อเนื่องจากโครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา เฟส 1 ที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2556 จนถึงปัจจุบัน มีการดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรรแนวราบ โครงการต่างๆ ได้แก่ 1) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 174 หลัง ระบายราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งอยู่ด้านหน้าสุดของโครงการ 2) โครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา เฟส 1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 218 หลัง ระบายราคา 6.5 - 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งอยู่ด้านในถัดจากโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา ซึ่งทั้งสองโครงการแรกปัจจุบันสร้างเสร็จและขายได้แล้วประมาณร้อยละ 80 ของจำนวนบ้านทั้งหมดของโครงการ โดยมีบ้านเหลือขายอีกจำนวนไม่มาก และ 3) โครงการเสนา วิลเลจ เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวน 300 หลัง ระบายราคา 3 - 6 ล้านบาท ซึ่งอยู่ด้านในสุดของโครงการ ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง และคาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการได้ภายในปี 2564

สำหรับโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ บริษัทวางแผนเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ระดับราคา 5.85 - 6.55 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,145.15 ล้านบาท โดยยังคงออกแบบและพัฒนาขึ้นภายใต้แนวคิด “SENA Solar House” เหมือนโครงการฯ ในเฟส 1 โดยนำพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งเป็นพลังงานสะอาดที่ใช้ไม่มีวันหมด มาเปลี่ยนเป็นพลังงานไฟฟ้าเพื่อใช้ภายในบ้าน และเป็นโครงการที่นำพลังงานแสงอาทิตย์มาใช้ที่ส่วนกลางของโครงการ ช่วยให้ลูกค้าประหยัดค่าใช้จ่ายและยังรักษ์โลก ลดโลกร้อนไปด้วยกัน

จากความสำเร็จของการดำเนินโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1 ในทำเลที่ตั้งโซนรามอินทรา กม.9 บริษัทมีแผนการดำเนินงานเพื่อพัฒนาโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 ต่อเนื่องจากโครงการเดิมที่คาดการณ์ว่าจะขายหมดและปิดโครงการดังกล่าวได้ภายในปี 2564 ซึ่งการซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทจะได้ที่ดินแปลงใหม่เพิ่มเติมและเป็นที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินที่บริษัทมีอยู่แล้ว (เป็นแปลงที่อยู่ด้านหลังของโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1) เพื่อนำมารวมกันและพัฒนาเป็นโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 ที่มีระดับราคาโดยรวมถูกกว่าโครงการฯ เฟส 1 เนื่องจากขนาดบ้านที่เล็กลง แต่ยังคงเน้นการใช้ประโยชน์ในพื้นที่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในระดับที่ใกล้เคียงกัน โดยบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทำให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาในหลายระดับราคาเพิ่มขึ้นในทำเลเดียวกัน ช่วยสร้างโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการและกำลังซื้อที่แตกต่างกันได้ครอบคลุมมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาโครงการในทำเลที่ตั้งเดิมที่มีบ้านสร้างเสร็จของโครงการอื่นๆ ที่อยู่รายล้อม ทำให้ลูกค้าที่เยี่ยมชมโครงการได้เห็นบรรยากาศของหมู่บ้านจัดสรรที่สมบูรณ์ เห็นตัวอย่างบ้านที่ใกล้เคียงจริงมากที่สุดจากโครงการเดิมที่มีอยู่แล้ว ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจและการตัดสินใจของกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งบริษัทสามารถทำการตลาดต่อยอดจากฐานลูกค้าเดิมในโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1 ให้ช่วยแนะนำและบอกต่อผู้ที่สนใจซื้อบ้านในทำเลรามอินทรา ถือเป็นความช่วยเหลือประชาสัมพันธ์ที่น่าเชื่อถือได้อีกทางหนึ่ง

นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะซื้อเป็นย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านจัดสรร ที่คาดว่าจะได้รับความสนใจจากผู้บริโภคเป็นอย่างดี โดยที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้แหล่งงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อาทิ ศูนย์การค้า สถานศึกษา โรงพยาบาล สวนสนุก และสนามกอล์ฟ เป็นต้น อีกทั้งในอนาคตจะได้รับความสะดวกมากขึ้นจากการเดินทางที่ใกล้รถไฟฟ้าสีชมพู สถานี 24 รามอินทรา 83 ที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2565

ตัวอย่างแบบบ้านโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2



บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องและตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences ซึ่งประกอบด้วยโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทหลายโครงการในบริเวณนั้น โดยจะทำให้บริษัทสามารถบริหาร

โครงการได้ง่าย และสะดวกมากขึ้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารจัดการโครงการโดยรวม และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยสร้างอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น จากการมีโครงการขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นในทำเลเดียวกัน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าสร้างและเคลื่อนย้ายบ้านพักคนงาน ค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักร เป็นต้น ซึ่งทำให้บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง รวมทั้งการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจะทำให้การลงทุนของบริษัทในการสร้างถนน สวนสาธารณะด้านหน้าโครงการมีความคุ้มค่ามากขึ้น และช่วยลดค่าใช้จ่ายที่บางรายการจากการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วมกันของทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง ค่าดูแลสวนสาธารณะ เป็นต้น

การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการในแนวราบได้ตามแผนงานที่วางไว้ และเป็นการกระจายความเสี่ยงและสร้างสมดุลในการลงทุนทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยการลงทุนโครงการแนวราบมีความยืดหยุ่นและปรับตัวได้มากกว่าโครงการแนวสูง บริษัทสามารถปรับเปลี่ยนและทยอยลงทุนก่อสร้างได้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารเงินสดและสภาพคล่องภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่อาจมีความผันผวนในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ อันจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่จะซื้อพร้อมภาระจ่ายอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกที่ดินดังกล่าว มีมูลค่ารวม 195,024,550 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 33,250 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 35,000 บาท ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ ประมาณร้อยละ 5

2.3.2 ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

1) ข้อดีของการทำรายการ

1.1) มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น การจัดหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนในการพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก ซึ่งโดยปกติที่ดินจะมีแนวโน้มการปรับราคาเพิ่มขึ้นทุกปี และการรวบรวมที่ดินให้ต่อเนื่องเป็นแปลงใหญ่ทำได้ยากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง ทำให้บริษัทจำเป็นต้องมีการวางแผนจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการในระยะยาว และมีความระมัดระวังในการจัดซื้อที่ดิน และมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลที่จะซื้อด้วย รวมทั้งต้องพัฒนาโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 เพิ่มขึ้นในขนาดที่เหมาะสม เพื่อนำมารวมเป็นผืนเดียวกับที่ดินของบริษัทที่มีอยู่เดิมจำนวน 21-2-65.6 ไร่ ให้เป็นที่ดินขนาดใหญ่รวมประมาณ 36-1-31 ไร่ ซึ่งเป็นขนาดที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการแนวราบโครงการใหม่ หรือ โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยบริษัทวางแผนก่อสร้างและเปิดขายโครงการให้มีความสอดคล้องและต่อเนื่องกับโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และ โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1 ที่ปัจจุบันมีบ้านคงเหลือเพื่อขายจำนวนไม่มาก และคาดว่าจะสามารถขายได้หมดและปิดโครงการภายในปี 2564

1.2) ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีความเหมาะสม

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านรามอินทรา กม.9 ซึ่งเป็นทำเลที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้แหล่งงาน และแหล่ง

อำนวยความสะดวกมากมาย โดยที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้ถนนเลียบทางด่วนกาญจนาภิเษก สามารถเชื่อมต่อกับถนนรามอินทราช่วงบริเวณ กม.9 ได้โดยสะดวกด้วยทางลัด “เสนาพาร์ค อเวนิว” ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวกว่า 10 ไร่ ภายใต้การดูแลของบริษัท สามารถผ่านเข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง รวมทั้งตั้งอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น โรงเรียนเทคโนโลยีคูลิต โรงเรียนวัดคูบัว โรงเรียนประชาราษฎร์ โรงเรียนสาธิตพัฒนา โรงเรียนบดินทร์เดชา สิงห์ สิงหเสนี 2 ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์ ศูนย์การค้าเดอะพารามาต-รามอินทรา ตลาดนัดบีกซี-รามอินทรา โรงพยาบาลสินแพทย์ โรงพยาบาลนครินทร์ราชธานี โรงพยาบาลพญาไท นวมินทร์ สนามกอล์ฟปัญญารามอินทรา สวนสัตว์เปิดซาฟารีเวิลด์ สวนน้ำและสวนสนุก Siam Amazing Park วัดคูบัว และสถานีตำรวจนครบาลคันนายาว เป็นต้น อีกทั้งอยู่ในทำเลที่จะเพิ่มความสะดวกสบายในอนาคตจากการเดินทางที่ใกล้รถไฟฟ้าสีชมพู สถานี 24 รามอินทรา 83 ประมาณ 1.5 กิโลเมตร ที่คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการได้ในปี 2565 ซึ่งจากทำเลที่ตั้งที่มีปัจจัยบวกดังกล่าว ทำให้การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวจะมีความน่าสนใจและเป็นที่ต้องการของตลาด และคาดว่าจะสามารถสร้างยอดขายและผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทได้ในอนาคต

1.3) ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับ โครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา ตั้งอยู่ในบริเวณ โครงการ Sena Park Residences ที่มีโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้วส่วนใหญ่ (ยังขายไม่หมด) 2 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และ 2) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1 ซึ่ง ณ วันที่ 4 มีนาคม 2564 คงเหลือบ้านรอขายของทั้งสองโครงการประมาณ 80 หลัง จากจำนวนบ้านทั้งหมด 392 หลัง และมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่ตามแผนงานจะเปิดขายโครงการภายในปี 2564 ได้แก่ โครงการเสนา วิลเลจ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวน 300 หลัง ระบายราคา 3 - 6 ล้านบาท ซึ่งอยู่ด้านในสุดของโครงการ Sena Park Residences ดังนั้น เมื่อรวมกับโครงการใหม่ที่บริษัทจะพัฒนาบนที่ดินแปลงที่จะซื้อในครั้งนี้ ซึ่งคาดว่าจะพัฒนาเป็นบ้านระดับราคา 5.88 - 6.55 ล้านบาท จะทำให้ในโครงการที่บริษัทพัฒนาจะมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาในหลากหลายประเภท ทั้งทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว และหลายระดับราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาท จนถึงประมาณ 12 ล้านบาท ช่วยสร้างโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการและกำลังซื้อที่แตกต่างกัน สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้กว้างมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทจะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในบริเวณเดียวกัน โดยจะสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น สามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าจ้างพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานขาย เป็นต้น อีกทั้งการพัฒนาโครงการโดยรวมที่มีขนาดใหญ่ขึ้นในเวลาใกล้เคียงกันบนทำเลเดียวกัน ช่วยเพิ่มอำนาจในการต่อรองค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น เนื่องจากผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าก่อสร้างหรือเคลื่อนย้ายที่พนักงาน และค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถประหยัดการลงทุนบางรายการที่สามารถใช้ร่วมกันได้ จากการลงทุนไปแล้วของโครงการปัจจุบัน และทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ายิ่งขึ้น เช่น ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลรักษาสวนสาธารณะและถนนบริเวณโครงการ และค่าสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง และมีอัตราผลตอบแทนและกำไรที่สูงขึ้น

1.4) โอกาสในการขยายฐานลูกค้าได้เพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 ในครั้งนี้ บริษัทสามารถทำการตลาดต่อ ยอดจากฐานลูกค้าเดิมในโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1 โดยบริษัทยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้

ระดับปานกลาง-สูง ซึ่งใกล้เคียงกับโครงการเดิม แต่มีการปรับเปลี่ยนและนำเสนอบ้านในระดับราคาที่ถูกลง แต่ยังคงเน้นการใช้ประโยชน์ในพื้นที่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในระดับที่ใกล้เคียงกัน โดยมีราคาขายบ้านเฉลี่ยหลังละ 5.85 - 6.55 ล้านบาท เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงความต้องการของลูกค้าที่ยังไม่มีกำลังซื้อเพียงพอในบ้านโครงการเดิมของบริษัทที่มีราคาสูง ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถขยายฐานลูกค้าได้เพิ่มขึ้น รองรับการเดินทางที่สะดวกจากกรณีสินค้าในระดับราคาที่หลากหลายมากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการในตลาดที่มีอยู่ได้

1.5) กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อขาย โดยในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของรายได้รวม โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ประมาณร้อยละ 50 ของรายได้รวม และรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประมาณร้อยละ 18 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการรายได้โซลาร์ และรายได้อื่น รวมกันประมาณร้อยละ 32 ของรายได้รวม

อย่างไรก็ตาม ภายใต้อิทธิพลของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูง และมีแนวโน้มชะลอตัวลงทั้งด้านอุปทาน และอุปสงค์จากทั้งในและต่างประเทศ โดยได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และการแพร่ระบาดของโควิด 19 ที่ทำให้กำลังซื้อโดยรวมถดถอยลงมาก การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ จะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เพื่อเพิ่มสัดส่วนรายได้จากโครงการในแนวราบได้เพิ่มขึ้น และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการในแนวสูง ที่ตลาดยังคงมีการแข่งขันสูงและยังมีแนวโน้มชะลอตัวลง อีกทั้งการลงทุนก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูงซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ในขณะที่การพัฒนาโครงการในแนวราบ สามารถทยอยลงทุนและพัฒนาโครงการเป็นเฟสๆ ได้ และในส่วนของผู้ออกก็มักจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยมากกว่าการลงทุนเพื่อเก็งกำไร ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยง ภายใต้อิทธิพลความระมัดระวัง ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด

1.6) โอกาสเพิ่มรายได้ และกำไรในอนาคต

บริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ให้เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว โดยมีระยะเวลาพัฒนาโครงการในช่วงประมาณเดือนพฤษภาคม 2564 - เดือนกันยายน 2567 ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,145.15 ล้านบาท การพัฒนาโครงการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคต เพิ่มเติมจากโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการต่างๆ ได้ทั้งหมด โดยมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนา ซึ่งยังไม่ได้รับรู้รายได้ โดยในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2,888.75 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการ 1,131.78 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจโซลาร์ 67.56 ล้านบาท และรายได้อื่น 139.56 ล้านบาท รวมทั้งมีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า 306.96 ล้านบาท

2) ข้อดีของการทำรายการ

2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ในมูลค่ารวม 195,024,550 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 1 เดือน นับจากวันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ในวันที่ 23 เมษายน 2564) บริษัทจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 58,507,365 บาท และในวันจดทะเบียนโอน

กรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) บริษัทจะชำระเงินส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 136,517,185 บาท โดยบริษัทมีแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่ง ประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือมาจากเงินทุนภายในกิจการของบริษัท ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น โดยประมาณการ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 511.23 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สิน รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 15.19 ล้านบาท ค่ารวม โดยใช้สมมติฐาน อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.13 ต่อปี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 10,759.66 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 7,167.41 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.50 เท่า โดยคาดว่า การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ซึ่งรวมถึงการซื้อที่ดินจากโกลเด้นดิว และ การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อ มาดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 1,116.94 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาและพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว วงเงินประมาณ 511.23 ล้านบาท (ประมาณ ร้อยละ 70 ของราคาค่าซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) รวมกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจากโกลเด้น และพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว วงเงินประมาณ 605.71 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาค่าซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าวไม่ได้เข้ามาพร้อมกันทั้งจำนวน เนื่องจากเงินกู้ยืมที่นำมาใช้พัฒนาโครงการจะมีการทยอยเบิกและทยอยชำระคืนตามกำหนดเวลา การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวจะทำให้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.66 เท่า (คำนวณโดยใช้ประมาณการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น และใช้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) ซึ่งภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดมติสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทและตามสัญญาเงินกู้ที่บริษัททำกับธนาคารพาณิชย์ และจากการวิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในช่วง 5 ปีข้างหน้า (ปี 2564 - 2568) บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้ที่ใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ในครั้งนี้ได้ และคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติของหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ได้

2.2) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

บริษัทวางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มอุปทานพื้นที่บ้านจัดสรรแนวราบในตลาดในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 3 โครงการ บริษัทอาจได้รับความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทได้ ทั้งนี้ความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ เช่น การควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน การควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างไม่ให้เกิดความล่าช้า กำลังซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่เหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการของบริษัท ก็อาจส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

2.3) มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน

เนื่องจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถที่จะรับรู้รายได้จากการขายโครงการได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยโครงการใหม่ที่เป็นบ้านแฝด มีกำหนดเริ่มลงทุนในที่ดินในเดือนพฤษภาคม 2564 ระยะเวลาก่อสร้างโครงการในช่วงประมาณเดือนกรกฎาคม 2564 ถึงเดือนมิถุนายน 2566 ระยะเวลาก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 24 เดือน และคาดว่าจะเริ่มมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565 เป็นต้นไป ซึ่งถือเป็นลักษณะปกติของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไป ประกอบกับในช่วงแรกของการดำเนินโครงการจะมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง เช่น ค่าออกแบบก่อสร้าง ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ดังนั้น ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการอาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวอาจลดลงได้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นที่เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทมากนัก

2.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในขนาดที่เหมาะสมเพื่อนำมารวมเป็นผืนเดียวกับที่ดินของบริษัทที่อยู่ติดกันให้เป็นที่ดินขนาดที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการในแนวราบโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ต่อเนื่องจากโครงการในเฟสเดิมที่ปัจจุบันมีบ้านเหลือขายจำนวนไม่มากแล้ว โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ภายในโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการอื่นๆ ของบริษัทที่ดำเนินการอยู่แล้ว 3 โครงการ โดยที่ดินที่จะซื้ออยู่ติดกับโครงการเดิม 2 โครงการ ที่อยู่ด้านหน้า ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา และโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 1 ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จสิ้นและขายบ้านได้แล้วเป็นส่วนใหญ่ มีผู้อาศัยแล้วจำนวนมาก ซึ่งทำให้สภาพแวดล้อมและทัศนียภาพต่างๆ ที่เป็นทางผ่านเข้าถึงที่ดินที่จะซื้อมีความร่มรื่น สวยงาม น่าอยู่อาศัย ช่วยเพิ่มแรงจูงใจแก่ลูกค้าที่จะเลือกซื้อโครงการใหม่ในพื้นที่บริเวณเดียวกันนี้ได้นอกจากนี้ การพัฒนาพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับพื้นที่โครงการเดิมที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จะทำให้บริษัทได้ประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (Synergy) รวมถึงความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ซึ่งหากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นที่ดินในบริเวณเดียวกันที่เหมาะสมกับการนำมาพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงานของบริษัท

การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ถือเป็นโอกาสการขยายธุรกิจ เพิ่มขนาดสินทรัพย์ รายได้ และอัตราผลตอบแทนในอนาคต ตลอดจนบริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้นี้อาจตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นได้ รวมทั้งบริษัทก็ไม่ได้รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งที่ดินในทำเลเดียวกับที่ต้องการนี้ และมีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ราคาในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ จึงพิจารณาได้ว่ามีราคาเหมาะสม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะได้มาจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้นี้ ซึ่งบริษัทวางแผนพัฒนาเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 18.08 ต่อปี และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 14.75 - 17.54 ต่อปี (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 2.4.1 (ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ) ซึ่งมีอัตราสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการที่ร้อยละ 4.91 ต่อปี และสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 4.13 ต่อปี ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้นี้มีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

2.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในมูลค่ารวม 195,024,550 บาท บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในบริษัทและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ โดยในส่วนของเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บริษัทจะนำที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้นี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,995.70 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2563 ประมาณ 1,664.28 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาเงินกู้ยืมสำหรับซื้อที่ดินและดำเนินโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าบริษัทจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำรายการในครั้งนี้นี้

2.4 ความเป็นธรรมชาติของราคาและเงื่อนไขของรายการ

2.4.1 ความเป็นธรรมชาติของราคาซื้อขายที่ดิน

(ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 14-2-65.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,865.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Sena Park Residences ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอม เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว เพื่อนำไปพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ในราคาที่ดิน 195,024,550 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด (“TSA”) และบริษัท ที.เอ.มานะเม็นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางวาละ 35,000 บาท และ 35,000 บาท 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. TSA	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	35,000	35,000	33,250	(1,750)
2. TAMC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	35,000			

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย TSA และ TAMC เท่ากับตารางวาละ 35,000 บาท และ 35,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 35,000 บาท ดังนั้น ราคาในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ซึ่งเท่ากับราคาตารางวาละ 33,250 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13091 เนื้อที่ดิน 14-2-65.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,865.4 ตารางวา ทรัพย์สินตั้งอยู่ในโครงการ Sena Park Residences และอยู่ด้านข้างและด้านหลังโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รัมอินทรา เฟส 1 ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9) แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ TSA ตามรายงานเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และ TAMC ตามรายงานเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			TSA	TAMC
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	- ที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 13091 เนื้อที่รวม 14-2-65.4 ไร่ หรือ 5,865.4 ตารางวา - ที่ดินตั้งอยู่ในซอยโครงการ SENA Park Residences และอยู่บริเวณด้านข้างและด้านหลังโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รัมอินทรา เฟส 1 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ - ที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม	สินทรัพย์สัญญา	205,300,000 บาท (พิเศษ) (35,000 บาท/ตรว.)	205,289,000 บาท (35,000 บาท/ตรว.)
	ราคาประเมินราชการ	เป็นที่ดินตกสำรวจ ไม่มีราคาประเมินราชการ		

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TSA

TSA ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับ ข้อมูลตลาดว่ามีลักษณะ

คล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง สภาพแวดล้อม ขนาดแปลงที่ดิน ถนนและสาธารณูปโภค เป็นต้น และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

TSA ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมทั่วไป ขนาดที่ดิน หน้ากว้างของที่ดิน ระดับที่ดิน รูปแปลงที่ดินถนน ผ่านหน้าที่ดิน สาธารณูปโภค ข้อจำกัดทางกฎหมาย และความเหมาะสมในการใช้หรือศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TSA จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TSA ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 4 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขาย และ/หรือราคาเสนอขายระหว่าง 28,000 - 43,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของทรัพย์สินที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่า มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยโครงการเสนา	ซอยคูบอน 13	ซอยคูบอน 31 แยก 2	ซอยรามอินทรา 62	ซอยรามอินทรา 52
ค่าพิกัด	13.842557 / 100.683823	13.847804 / 100.661067	13.853692 / 100.670499	13.824386 / 100.670474	13.834539 / 100.663706
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	14-2-65.4 ไร่ (5,865.4 ตรว.)	8-0-49.0 ไร่ (3,249.0 ตรว.)	4-0-08.0 ไร่ (1,608.0 ตรว.)	8-0-0.0 ไร่ (3,200.0 ตรว.)	2-2-00.0 ไร่ (1,000.0 ตรว.)
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	255.00 เมตร	85.00 เมตร	10.00 เมตร	129.00 เมตร	6.00 เมตร
ระดับดิน	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร	เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะผิวจราจร	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	ลาดยาง	ลาดยาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง	12.00 เมตร	6.00 เมตร	6.00 เมตร	6.00 เมตร	6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีเหลือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีเหลือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีแดง
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ตารางวาละ)		28,000 บาท	41,000 บาท	43,000 บาท	60,000 บาท
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี		1 กุมภาพันธ์ 2564	1 กุมภาพันธ์ 2564	1 กุมภาพันธ์ 2564	1 กุมภาพันธ์ 2564

TSA ได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ และแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่าชอยคูบอน 13 (ข้อมูลที่ 1) ที่ดินว่างเปล่าชอยคูบอน 31 แยก 2 (ข้อมูลที่ 2) และที่ดินว่างเปล่าชอยรวมอินทรา 62 (ข้อมูลที่ 3) มาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน		
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้งทั่วไป	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อมทั่วไป	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ขนาดที่ดิน	น้อยกว่าทรัพย์สิน	น้อยกว่าทรัพย์สิน	น้อยกว่าทรัพย์สิน
หน้ากว้าง	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	น้อยกว่าทรัพย์สิน	มากกว่าทรัพย์สิน
ระดับที่ดิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
รูปแปลงที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ถนนผ่านหน้า	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ข้อบังคับทางกฎหมาย	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
การใช้ประโยชน์	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3						
ที่ดิน										
เนื้อที่ (ตารางวา)	5,865.4	3,249.0	1,608.0	3,200.0						
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)		28,000	41,000	43,000						
ราคาต่อรอง (บาท)		-1,000	-8,000	-8,000						
ราคาที่ได้ปรับแก้เบื้องต้น (บาท)		27,000	33,000	35,000						
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ										
	น้ำหนัก	คะแนนเต็ม	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3				
ทำเลที่ตั้งทั่วไป	20.00%	10	7	1.40	5	1.00	7	1.40	7	1.40
สภาพแวดล้อมทั่วไป	20.00%	10	7	1.40	4	0.80	6	1.20	8	1.60
ขนาดที่ดิน	5.00%	10	4	0.20	6	0.30	8	0.40	6	0.30
หน้ากว้าง	5.00%	10	6	0.30	6	0.30	2	0.10	8	0.40
ระดับที่ดิน	5.00%	10	6	0.30	6	0.30	6	0.30	4	0.20
รูปแปลงที่ดิน	5.00%	10	5	0.25	7	0.35	7	0.35	8	0.40
ถนนผ่านหน้า	20.00%	10	8	1.60	5	1.00	5	1.00	5	1.00
สาธารณูปโภค	5.00%	10	7	0.35	7	0.35	6	0.30	7	0.35
ข้อบังคับทางกฎหมาย	5.00%	10	6	0.30	7	0.35	6	0.30	7	0.35
การใช้ประโยชน์/ศักยภาพการพัฒนา	10.00%	10	6	0.60	6	0.60	6	0.60	7	0.70
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100.00%	10.00	6.70	5.35	5.95	6.70				
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			1.000	1.2523	1.1261	1.0000				
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว				33,813	37,160	35,000				
การให้น้ำหนักการประเมิน	100.00%			17.86%	32.14%	50.00%				

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3		
ที่ดิน						
เนื้อที่ (ตารางวา)	5,865.4	3,249.0	1,608.0	3,200.0		
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)		28,000	41,000	43,000		
ราคาต่อรอง (บาท)		-1,000	-8,000	-8,000		
ราคาที่ได้ปรับแก้เบื้องต้น (บาท)		27,000	33,000	35,000		
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ						
	น้ำหนัก	คะแนนเต็ม	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก				6,038	11,944	17,500
มูลค่าที่ดินที่ประเมิน		ตารางวาละ			35,482	บาท
ยอดสุทธิ		ตารางวาละ			35,000	บาท
รวมราคาประเมินที่ดิน		เป็นเงิน			205,289,000	บาท
		(พิเศษ) เป็นเงิน			205,300,000	บาท

หมายเหตุ : ตัวเลขที่แสดงในตารางนี้ เป็นการคำนวณ และพิเศษ โดยโปรแกรมสำเร็จรูป Excel

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน เนื้อที่ดิน 5,865.4 ตารางวา (14-2-65.4 ไร่) ในราคาตารางวาละ 35,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม เท่ากับ 205,289,000 บาท หรือเท่ากับ (พิเศษ) 205,300,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS) ของ TSA มีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้หลากหลาย เน้นข้อมูลตลาดที่เป็นที่ดินว่างเปล่าและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยเลือกข้อมูลตลาดที่เป็นที่ดินว่างเปล่า อยู่ในซอยไม่ติดถนนใหญ่ซึ่งคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระมีการปรับเพิ่ม/ลดคะแนนสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมินเพื่อให้คะแนนข้อมูลตลาดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้เหมาะสม เช่น หากข้อมูลตลาดตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ลักษณะของถนนมีความกว้าง สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก ผู้ประเมินราคาอิสระจะให้คะแนนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และตำแหน่งที่ดิน สูงกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้น หลังจากนั้นนำคะแนนรวมที่ได้มาหารราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ได้จากการปรับแก้ และกำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TAMC

TAMC ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

TAMC ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดของที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ก็จะให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TAMC จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TAMC ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 37,500 - 65,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยโครงการหมู่บ้านเสนาพาร์ค แกรนด์รามอินทรา	ซอยกาญจนาภิเษก 4	ถนนจตุ ไซติ	ซอยกาญจนาภิเษก 5/2	ถนนเลียบทางด่วนกาญจนาภิเษก
เนื้อที่ดิน (ไร่)	14-2-65.4	1-0-81	2-0-00	4-3-54	4-2-9
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	5,865.4	481	800	1,954	1,809
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 144 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 45.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 240.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 50.00 เมตร
ระดับดิน	เสมอดินผ่านหน้าที่ดิน	สูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	เสมอดินผ่านหน้าที่ดิน	ถมดินแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.20 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต	คอนกรีต 12.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์ และ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์ และ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ประโยชน์สูงสุด	โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม	อยู่อาศัย	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ดี	ดี	พอใช้	พอใช้
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	-	65,000.00 บาท/ตารางวา	47,000 บาท/ตารางวา	40,000.00 บาท/ตารางวา	37,500 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	-	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล	-	4 กุมภาพันธ์ 2564	4 กุมภาพันธ์ 2564	4 กุมภาพันธ์ 2564	4 กุมภาพันธ์ 2564

TAMC ได้พิจารณาข้อมูลเสนอขายที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าชอยกาญจนภิเษก 4 ที่ดินเปล่าถนนจตุโชติ ที่ดินเปล่าชอยกาญจนภิเษก 5/2 และที่ดินเปล่าถนนเลียบทางด่วนกาญจนภิเษก โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ดังนี้

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

อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่นำเสนอส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย 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	7
2. การเข้าถึง	15	8	8	8	6	6
3. ตำแหน่งที่ดิน	10	8	8	8	6	7
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	9	9	4	9	5
5. สภาพที่ดิน	10	8	8	8	8	7
6. โครงสร้างพื้นฐาน	10	8	8	8	8	7
7. สภาพแวดล้อม	10	8	7	7	7	8
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	7	7	6
9. แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	7	7	6
รวม	100	795	785	735	715	660

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)	65,000.00	47,000.00	40,000.00	37,500.00	
ราคาที่เหมาะสม	58,000.00	40,000.00	38,000.00	36,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	795	785	735	715	660
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.8302	0.8408	0.8980	0.9231	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	48,150.94	33,630.57	34,122.45	33,230.77	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.30	0.30	0.30	
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,815.09	10,089.17	10,236.73	9,969.23	35,110.23
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)	(ปิดเศษ)				35,000.00

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 5,865.4 ตารางวา (14-2-65.4 ไร่) ในราคาตารางวาละ 35,000.00 บาท หรือเท่ากับ 205,289,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS) ของ TAMC มีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้หลากหลาย เน้นข้อมูลตลาดที่เป็นที่ดินว่างเปล่าและมีที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระมีการปรับเพิ่ม/ลดคะแนนสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อให้คะแนนข้อมูลตลาดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้เหมาะสม เช่น หากข้อมูลตลาดตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ลักษณะของถนนมีความกว้าง สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก ผู้ประเมินราคาอิสระจะให้คะแนนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และตำแหน่งที่ดิน สูงกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้น หลังจากนั้นนำคะแนนรวมที่ได้มาหารราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ได้จากการปรับแก้ และกำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (TSA และ TAMC)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียง ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่างๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

(ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ

บริษัทจะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 14-2-65.4 ไร่ ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรวมที่ดินเป็นผืนเดียวกับที่ดินของบริษัทที่มีอยู่เดิมจำนวน 21-2-65.6 ไร่ ให้เป็นที่ดินขนาดใหญ่รวมประมาณ 36-1-31 ไร่ หรือ 14,531 ตารางวา เพื่อพัฒนาโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวน 193 หลัง ในระดับราคา 5.85 - 6.55 ล้านบาท ที่ออกแบบและพัฒนาขึ้นภายใต้แนวคิด SENA Solar House

การพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนจากการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ และพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบกับโครงการลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทเคยดำเนินการในอดีต

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

สมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ

โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยแนวราบ ประกอบด้วย บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวนรวม 193 หลัง พื้นที่ขายรวม 8,685.80 ตารางวา ขนาดเนื้อที่ดินบ้านแต่ละหลังประมาณ 39.70 - 79.40 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 159.10 - 317.67 ตารางเมตร ตามแผนงานโครงการจะเริ่มลงทุนในที่ดินในเดือนพฤษภาคม 2564 เริ่มก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม 2564 เปิดขายในเดือนธันวาคม 2564 และเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 (ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการระหว่างเดือนพฤษภาคม 2564 - กันยายน 2567) ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ โดยมีระยะเวลาขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วเสร็จประมาณ 3 ปี 3 เดือนนับแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ

1) รายได้จากการขาย

บริษัทประมาณการราคาขายเฉลี่ยตามแผนงาน รูปแบบการก่อสร้าง และประสบการณ์การดำเนินโครงการในระดับเดียวกัน โดยประมาณราคาขายเฉลี่ยเท่ากับ 5.93 ล้านบาทต่อหลัง ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ย 6 หลังต่อเดือน เริ่มเปิดขายบ้านในเดือนธันวาคม 2564 ซึ่งโครงการแนวราบจะมีลักษณะการพัฒนาและการขายโครงการแบ่งเป็นเฟสย่อยๆ โดยจะทยอยก่อสร้าง และเปิดขายบ้านเป็นเฟสย่อยๆ ซึ่งจะมีทั้งบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน/เข้าอยู่อาศัย และบ้านที่อยู่ระหว่างทยอยสร้างให้ลูกค้าได้เลือกตามความต้องการได้

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

ตามประมาณการค่าค่าการโอนจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกุมภาพันธ์ 2565

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการรายได้ เช่น ระยะเวลาโครงการ จำนวนบ้านที่ขายได้ ระยะเวลาก่อสร้าง ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการแนวราบระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และเป็นไปตามประสบการณ์ของบริษัทนั้น มีความเหมาะสมและเป็นไปด้วยความระมัดระวังตามสถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ยังไม่หมดไป นอกจากนี้ ราคาขายที่กำหนดตามประมาณการมีความเป็นไปได้และเป็นระดับราคาที่แข่งขันได้ในทำเลเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการรายอื่นที่มีลักษณะโครงการเป็นบ้านอยู่อาศัยใกล้เคียงกัน ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี จากการสำรวจราคาโดยฝ่ายการตลาดของบริษัท ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)
1	โกลดิน นีโอ 2 รามอินทรา-วงแหวน	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	บ้านแฝด	5.84 - 6.69
2	แกรนด์พาลีโน่ รามอินทรา-วงแหวน	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	บ้านแฝด	5.79
3	บ้านกลางเมือง รามอินทรา 83 สเตชั่น	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	บ้านแฝด	7.95
4	เพอร์เฟก เพลส รามอินทรา-วงแหวน	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	บ้านเดี่ยว	4.79 - 8.59
5	คาส์วิลล์ วงแหวน-รามอินทรา	ซอยกาญจนาภิเษก 4 แขวงออเงิน	บ้านเดี่ยว	4.99 - 8.5
6	ชัยพฤกษ์ ทางด่วนรามอินทรา – จตุโชติ	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	บ้านเดี่ยว	5.69 - 9
7	แกรนด์บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา	ถนนเลียบกาญจนาภิเษก (ทล.9)	บ้านเดี่ยว	6.5 - 9
8	เซนโพร วงแหวน จตุโชติ	ซอยวงศกร1 แขวงสามวาตะวันตก	บ้านเดี่ยว	5.54 - 9

ที่มา : ฝ่ายการตลาดของบริษัท

2) ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ต้นทุนแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง ค่าออกแบบและขออนุญาต และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดมีดังนี้

- ต้นทุนที่ดิน เนื้อที่ 36-1-31 ไร่ หรือ 14,531 ตารางวา เท่ากับ 324.65 ล้านบาท ประกอบด้วย ราคาซื้อที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 195.02 ล้านบาท ต้นทุนซื้อที่ดินส่วนของบริษัท เนื้อที่ 21-2-65.6 ไร่ หรือ 8,665.6 ตารางวา จำนวน 129.63 ล้านบาท ค่าถมดิน จำนวน 14.53 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ (ร้อยละ 1.0 ของราคาซื้อขายที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้) จำนวน 1.95 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์กันคนละครึ่ง สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอมนั้น สินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระทั้งหมด
- ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน มีมูลค่ารวมเท่ากับ 346.52 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ก่อสร้างรวมเท่ากับ 24,966 ตารางเมตร หรือคิดเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยเท่ากับ 13,880 บาท/ตารางเมตร สอดคล้องกับต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

- ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ค่าก่อสร้างถนน ค่าก่อสร้างอาคารสโมสร และสระว่ายน้ำ งานสวนสาธารณะ รั้วโครงการ ค่าตกแต่งบ้านตัวอย่าง งานสาธารณูปโภคโครงการที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น มีมูลค่ารวมเท่ากับ 59.15 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ตามแบบของโครงการกับ ต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตรหรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย ทั้งนี้ ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางข้างต้นอ้างอิงจากต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตรหรือต้นทุนแบบเหมาจ่ายของ โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับ โครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ใน ปัจจุบัน
- ต้นทุนแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) จำนวน 28.95 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 150,000 บาท
- ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง (Contingency Cost) ร้อยละ 1.0 ของต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านและต้นทุนค่า ก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นจำนวน 4.06 ล้านบาท
- ค่าออกแบบและขออนุญาตเท่ากับ 5.33 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าออกแบบโครงการ จำนวน 1 ล้าน บาท หรือเฉลี่ยหลังละ 5,181 บาทต่อหลัง ค่าขออนุญาตจัดสรร ค่าขออนุญาตก่อสร้าง ค่ารั้ววัดและ แบ่งแยกโฉนด และค่าใช้จ่ายในการติดต่องานราชการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1.93 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลัง ละ 10,000 บาท และเงินเดือนฝ่ายก่อสร้าง จำนวน 2.40 ล้านบาท หรือเฉลี่ยเดือนละ 100,000 บาท
- ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 1.52 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดิน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่ กำหนดเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขาย สำหรับอัตราค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอ้างอิงตามอัตราที่ทางราชการกำหนดไว้ รายละเอียดมี ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายการตลาด การขาย และโฆษณา ประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการขาย อ้างอิง จากประสบการณ์ของบริษัทในการบริหาร โครงการประเภทบ้านจัดสรร และสอดคล้องกับการประมาณ การค่าใช้จ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ค่าส่งเสริมการขาย ประมาณการเท่ากับร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากอัตราที่บริษัทใช้ เป็นนโยบายส่งเสริมการขายโครงการ
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.30 ของราคาขาย และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 1 ของราคา ขาย โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทและผู้ซื้อเป็นผู้รับภาระคนละครั้งร่วมกัน
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการตามอัตรากำหนดตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยบริษัทคาดการณ์ว่าในปี 2565 ภายหลังจากโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน แล้ว บริษัทจะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าที่ดินและบ้านที่อยู่ระหว่าง รอขาย โดยอัตราดังกล่าวอ้างอิงตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563
- ค่าใช้จ่ายโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย เป็นต้น ประมาณการเท่ากับเดือนละ

100,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมาและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 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 4.00 ต่อปี อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่คาดว่าบริษัทจะได้รับ นอกจากนี้ ยังมีค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ที่เท่ากับร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการ

อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเท่ากับร้อยละ 4.91 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ของโครงการ ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC):

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

$$K_e = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 8.67}$$

$$K_d = \text{ต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการเท่ากับร้อยละ 4.13 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เท่ากับร้อยละ 4.00 ต่อปี และค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee) ที่เท่ากับร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ยืมของโครงการ}$$

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

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

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

$$V = D + E$$

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e):

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

โดยที่	Risk Free Rate (Rf)	อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 4 ปี ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 (สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ) มีค่าเท่ากับร้อยละ 0.84 (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th)
	Beta (β)	ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นบริษัทย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.904 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สอดคล้องกับภาวะการลงทุนในหุ้นของบริษัทได้ดี)
	Rm	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2539 - เดือนมกราคม 2564) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.50

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุน

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 สรุปได้ดังนี้

	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กระแสเงินสดรับ	1,780,026	427,206,218	427,206,218	288,957,539
กระแสเงินสดจ่าย				
- ค่าที่ดิน	341,137,225	-	-	-
- ค่าก่อสร้าง	118,740,847	223,145,974	96,786,705	-
- ค่าออกแบบและขออนุญาต	2,415,425	1,605,300	1,005,300	303,975
- ค่าใช้จ่ายการตลาดและบริหาร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง	3,216,588	42,749,777	47,192,817	28,072,874
- ภาษีเงินได้	-	-	-	44,716,871
รวมกระแสเงินสดจ่าย	465,510,086	267,501,050	144,984,823	73,093,721
ดอกเบี้ยจ่าย x (1- อัตราภาษีเงินได้)	1,609,721	8,248,818	2,295,729	-
กระแสเงินสดสุทธิ	(462,120,338)	167,953,985	284,517,124	215,863,818
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(454,964,591)	155,656,929	251,344,662	183,974,184
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	136,011,183			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (IRR)		18.08%		

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เฟส 2 โดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 4.91 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 136.01 ล้านบาท และโครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 18.08 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ย

ของโครงการที่ร้อยละ 4.13 ต่อปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ จะเห็นว่าโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รัม อินทรา เฟส 2 มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณร้อยละ 30 ซึ่งเป็นอัตราที่ดีจากการพัฒนาโครงการในสถานการณ์ที่มีการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์โควิด 19 และเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่เป็นไปตามนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัทที่กำหนดไว้ประมาณร้อยละ 30 - 37

ทั้งนี้ จากสถานการณ์ปัจจุบันที่ประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และการแพร่ระบาดของโควิด 19 ทำให้ทำให้ภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงทั้งการเปิดโครงการใหม่ หรือกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ถดถอยลง อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดการณ์ว่าสถานการณ์ดังกล่าวในอนาคตน่าจะดีขึ้นเป็นลำดับ ภายหลังจากเริ่มฉีดวัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 ให้กับประชาชนในประเทศและมีจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่ในแต่ละวันลดลง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนและภาคเอกชน ทำให้การพัฒนาและขายโครงการอาจไม่ได้รับผลกระทบจากสภาวะดังกล่าวข้างต้นมากนัก เนื่องจากการพัฒนาโครงการจะทยอยก่อสร้างและขายเป็นเฟสย่อยๆ โดยประมาณการว่าบริษัทจะก่อสร้างบ้านในเฟสแรกแล้วเสร็จและเริ่มเปิดขายโครงการได้ในเดือนธันวาคม 2564 เป็นต้นไป ซึ่งคาดการณ์ว่าในช่วงเวลานั้นประเทศไทยจะสามารถรับมือกับสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด 19 ได้แล้ว รวมทั้งสถานการณ์การชะลอตัวของสภาพเศรษฐกิจและสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น

อย่างไรก็ตาม ภายใต้อาณัติของบริษัทในขณะนี้ยังไม่มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน เพื่อเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมโดยการวิเคราะห์ความไว โดยการปรับเปลี่ยนสมมติฐานบางรายการที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อประมาณการทางการเงินของโครงการ ได้แก่ การปรับลดจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือน และรายได้จากการขายลดลงจากประมาณการ และมีต้นทุนพัฒนาโครงการสูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ ดังนี้

- 1) ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนลดลงเดือนละ 1 หลังตลอดระยะเวลาขายโครงการ หรือลดลงประมาณร้อยละ 16.67 คิดเป็นจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนเท่ากับ 5 หลังต่อเดือน ทำให้ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการขายออกไปอีก 6 เดือน จากเดิมสิ้นสุดโครงการในเดือนกันยายน 2567 ขายออกไปเป็นเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งจะได้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เป็นดังนี้

โครงการบนที่ดินที่ซื้อ จากสินทรัพย์สัญญา	อัตรากำไรขั้นต้น ของโครงการ (%GP) (ร้อยละ)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการ (NPV) (ล้านบาท)	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน (IRR) (ร้อยละต่อปี)
กรณีฐาน (Base Case)	29.98	136.01	18.08
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) ปรับจำนวนบ้านที่ขายได้ลดลง เดือนละ 1 หลัง ตลอดระยะเวลาโครงการ	29.68	126.61	15.35

- 2) ประมาณการรายได้รวมของโครงการลดลงร้อยละ 1.5 และร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับกรณีฐาน และประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 และร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับกรณีฐาน ซึ่งจะได้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับกรณีฐาน และกรณีวิเคราะห์ความไว ดังนี้

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ (%GP) (ร้อยละ)	กรณีฐาน (Base Case)	กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)	
		รายได้รวมลดลง 1.5%	รายได้รวมลดลง 3.0%
กรณีฐาน (Base Case)	29.98	28.91	27.87
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)			
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 1.5%	29.40	28.32	27.21
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 3.0%	28.82	27.73	26.61

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) (ล้านบาท)	กรณีฐาน (Base Case)	กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)	
		รายได้รวมลดลง 1.5%	รายได้รวมลดลง 3.0%
กรณีฐาน (Base Case)	136.01	124.18	112.34
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)			
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 1.5%	130.97	119.14	107.30
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 3.0%	125.93	114.10	102.26

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ของโครงการ (%IRR) (ร้อยละต่อปี)	กรณีฐาน (Base Case)	กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)	
		รายได้รวมลดลง 1.5%	รายได้รวมลดลง 3.0%
กรณีฐาน (Base Case)	18.08	16.94	15.81
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)			
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 1.5%	17.54	16.41	15.28
ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 3.0%	17.01	15.88	14.75

จากการวิเคราะห์ความไวดังกล่าวข้างต้น โครงการจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 26.61 - 29.68 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 102.26 - 130.97 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 14.75 - 17.54 ต่อปี

2.4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่สำคัญที่ได้ตกลงกันได้แก่

- ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มูลค่าซื้อขายรวม 195,024,550 บาท หรือคิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 33,250 บาท ต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขราคาซื้อขายที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระนั้น เป็นเงื่อนไขที่ดีสำหรับบริษัท บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องและตั้งอยู่ในภายในโครงการ Sena Park Residences โดยทำให้บริษัทสามารถบริหารโครงการได้ง่าย และสะดวกมากขึ้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารและจัดการ โครงการโดยรวม และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน อีกทั้งยังช่วยสร้างอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาได้มากขึ้น จากการมีโครงการขนาดใหญ่สองโครงการในทำเลเดียวกัน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ ซึ่งจะทำให้โครงการที่บริษัทจะพัฒนาในอนาคตมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคา มีต้นทุนโดยรวมต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกรซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในบริเวณอื่น รวมถึงบริษัทจะมีผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

- การชำระราคา

มูลค่าสิ่งตอบแทนของการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา รวมทั้งสิ้น 195,024,550 บาท โดยบริษัทจะวางมัดจำให้แก่สินทรัพย์สัญญา ร้อยละ 30 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 58,507,365 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 1 เดือน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 และชำระราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 136,517,185 บาท ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินดังกล่าวซึ่งกำหนดให้มีการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและมีการชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน

- ภาระผูกพันและภาระจำยอม

สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่บริษัท โดยปราศจากภาระติดพัน และจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 378, 1797 และ 11410 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลคันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งสินทรัพย์สัญญาต้องจดทะเบียนภาระจำยอมให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การปลอดภาระผูกพันหรือจำนองบนที่ดินที่จะซื้อขายเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นที่สินทรัพย์สัญญาต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน นอกจากนี้ การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา บริษัทจะได้รับภาระจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นของสินทรัพย์สัญญา เพื่อใช้ก่อสร้างเป็นถนนสำหรับเข้าออกโครงการของบริษัท ซึ่งมีความจำเป็นต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทบนที่ดินที่จะซื้อขายนี้ โดยบริษัทจะ

ดำเนินการปรับสภาพที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวให้เป็นถนนส่วนบุคคล ซึ่งให้ความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการของบริษัท

- ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

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

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้จะซื้อทรัพย์สินกับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้จะขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใดๆ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ไม่ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

2.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences งามอินทรา ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในขนาดที่เหมาะสมเพื่อนำมารวมเป็นผืนเดียวกับที่ดินของบริษัทที่อยู่ติดกัน ให้เป็นที่ดินขนาดที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการในแนวราบ โครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยบริษัทได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของที่ดินในทำเลที่ตั้งบริเวณโครงการ Sena Park Residences งามอินทรา ซึ่งเป็นทำเลที่ดี มีการคมนาคมสะดวก และปัจจุบันมีโครงการที่บริษัทกำลังดำเนินการอยู่ในบริเวณดังกล่าว 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ งามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป 2) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ งามอินทรา เฟส 1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ระดับราคา 6.5 - 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยทั้งสองโครงการดังกล่าวมีบ้านที่ขายได้แล้วเป็นส่วนใหญ่ และยังมีบ้านเหลือขายอีกจำนวนไม่มาก และ 3) โครงการเสนาพาร์ค วิลเลจ งามอินทรา เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3 - 6 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเริ่มเปิดขายบ้านในโครงการได้ในปี 2564 โดยบริษัทวางแผนพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ เป็นโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ งามอินทรา เฟส 2 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ระดับราคา 5.85 - 6.55 ล้านบาท พัฒนาต่อเนื่องจากโครงการฯ ในเฟส 1 แต่มีระดับราคาที่ถูกลง เนื่องจากมีขนาดบ้านที่เล็กลง แต่ยังคงเน้นการใช้ประโยชน์ในพื้นที่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณาหลายระดับราคา ในทำเลเดียวกัน สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าและความสามารถในการซื้อบ้านของลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มขึ้นและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างมากขึ้นนอกจากนี้ บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการในทำเลที่ตั้งเดิมที่มีบ้านสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจและการตัดสินใจของกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งบริษัทสามารถทำการตลาดต่อออกจากฐานลูกค้าเดิมในโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ งามอินทรา เฟส 1 ให้ช่วยแนะนำและบอกต่อผู้ที่สนใจซื้อบ้านในทำเลงามอินทรา ซึ่งถือเป็นการช่วยประชาสัมพันธ์ที่น่าเชื่อถือได้อีก

ทางหนึ่ง ประกอบกับการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานต่างๆ และสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ทำให้การลงทุนมีความคุ้มค่ามากขึ้นและต้นทุนต่อหน่วยลดลง ช่วยให้โครงการมีผลตอบแทนที่ดีขึ้น รวมทั้งบริษัทจะสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรที่สูงขึ้นให้แก่บริษัทในอนาคต ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถที่จะรับรู้เป็นรายได้ได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ที่มีมูลค่ารวม 195,024,550 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 33,250 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 35,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 29.98 และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) และร้อยละ 26.61 - 29.68 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับ 136.01 ล้านบาท และกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับ 102.26 - 130.97 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากกรณีฐาน (Base Case) เท่ากับร้อยละ 18.08 ต่อปีและกรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) เท่ากับร้อยละ 14.75 - 17.54 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 4.91 และร้อยละ 4.13 ต่อปี ตามลำดับ จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

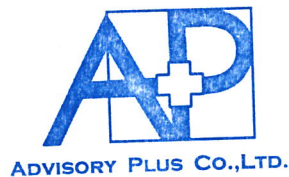
นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับ สินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก โกลเด้น และ ดินทรัพย์ชัยญาในครั้งนี้ บริษัทและผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ประกอบกับการทำรายการมีความ สมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ซึ่งผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูล ประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการ เข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้อง รับผิดชอบใดๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด



(นางนิสราธรณ์ ฤกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ



(นางสาวสุมาลี ตันตยาภรณ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน