

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ  
ต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. รายการซื้อที่ดินซึ่งตั้งอยู่ภายใน โครงการพัฒนาคันทรังษี แอนด์ รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี
2. รายการซื้อที่ดินซึ่งตั้งอยู่ภายใน โครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี

ของ



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอดไวเซอร์ี่ พลัส จำกัด

3 เมษายน 2561

## สารบัญ

หน้า

ข้อมูลสรุป (Executive Summary).....	4
<b>1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ .....</b>	<b>8</b>
1.1 ลักษณะของรายการ .....	8
1.2 ประเภทและขนาดของรายการ .....	9
1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน .....	11
1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์.....	13
1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	13
1.6 สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง / สัญญากำหนดกรอบฯ / สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ.....	25
<b>2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท.....</b>	<b>25</b>
2.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ.....	31
2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ .....	33
2.3 ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท .....	49
<b>3. ความสมเหตุสมผลของรายการ.....</b>	<b>54</b>
3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	54
3.2 ข้อดีและข้อดีอกระหว่างการทำรายการกับการไม่ทำรายการ .....	57
3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีอกระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก ..	64
3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ .....	66
<b>4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ .....</b>	<b>66</b>
<b>5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....</b>	<b>97</b>

## คำย่อ

บริษัท	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
PCC	บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด
นางนิตดา	นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ
สิรินทร์ทิพย์	บริษัท สิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด
โกลดैन วัฑเท็ด	บริษัท โกลดैन วัฑเท็ด เอสเซ็ท จำกัด
สัญญากำหนดกรอบฯ	สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจ ระหว่างบริษัท กับ PCC ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ด.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป	ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

อพ. 017/2561

วันที่ 3 เมษายน 2561

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ของบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น  
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการที่สำคัญ ดังนี้

1. อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าวจากบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด (“PCC”) ในราคารวม 87,914,009.21 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าตามที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจ ระหว่างบริษัท กับ PCC ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556<sup>1</sup> (“สัญญากำหนดกรอบฯ”)

การซื้อที่ดินจาก PCC เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภักย์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของ PCC เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และที่ดินที่ซื้อขาย เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่อยู่ภายใต้สัญญากำหนดกรอบฯ ซึ่ง PCC ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทธาคันทรีคลับ โดย PCC ไม่มีสิทธิปฏิเสธข้อเสนอซื้อของบริษัท บริษัทจึงได้พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าว โดยราคาซื้อขายที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญากำหนดกรอบฯ

2. อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮม จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.7 ไร่ หรือ 5,079.70 ตารางวา ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 137,151,900 บาท ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ตามรายละเอียด ดังนี้

2.1) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 เนื้อที่ดิน 11-3-4.5 ไร่ จากนางนิคดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ (“นางนิคดา”) ในราคาซื้อที่ดิน 127,021,500 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

<sup>1</sup> สัญญากำหนดกรอบการค้าเงินธุรกิจ ลงวันที่ 25 เมษายน 2556 พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.6 สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง / สัญญากำหนดกรอบฯ / สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

- 2.2) ชื่อที่ดินโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ดิน 0-3-75.2 ไร่ จาก บริษัท ศิรินครทิพย์การเคหะ จำกัด (“**ศิรินครทิพย์**”) ในราคาซื้อที่ดิน 10,130,400 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

การซื้อที่ดินจากนางนิคดา และศิรินครทิพย์ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับศิรินครทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549<sup>2</sup> เนื่องจากเดิมศิรินครทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของศิรินครทิพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิระดิรวรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา รัชฎาลักษณ์ภาคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโสดิงส์ ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา รัชฎาลักษณ์ภาคย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ซึ่งบันทึกข้อตกลงดังกล่าวทำขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิของศิรินครทิพย์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย และไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่ศิรินครทิพย์ถือครองอยู่ โดยให้เสนอขายบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.<sup>3</sup> นอกจากนี้ นางนิคดา ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นของศิรินครทิพย์ (ถือหุ้นร้อยละ 0.02) ได้รับโอนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 98455 มาจากศิรินครทิพย์ อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินครทิพย์ โดยนางนิคดาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ ศิรินครทิพย์

ดังนั้น การทำรายการตามข้อ 1 และ 2 ข้างต้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) โดยรายการซื้อที่ดินจาก PCC ตามข้อ 1 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.86 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และรายการซื้อที่ดินจากนางนิคดา และศิรินครทิพย์ ตามข้อ 2 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 4.77 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย กำหนดจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

<sup>2</sup> บันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.6 สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง / สัญญา กำหนดกรอบฯ / สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

<sup>3</sup> บริษัทได้เปิดเผยมาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่างๆ ที่ถือครองที่ดินที่อาจประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันกับบริษัทในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ซึ่งกำหนดให้การขายที่ดินที่ศิรินครทิพย์ถือครองตามบันทึกข้อตกลงนั้น ต้องขายให้กับบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยรายการซื้อที่ดินจาก PCC ตามข้อ 1 มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.82 และรายการซื้อที่ดินจากนางนิตดา และสิรินทรัพย์ ตามข้อ 2 มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.28 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 16.47 จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามข้อ 1 และ 2 ข้างต้น บริษัทจะถือปฏิบัติเสมือนรายการดังกล่าวเป็นรายการประเภทที่ 1 ซึ่งบริษัทจะมีหน้าที่จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน

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

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เช่น มติคณะกรรมการบริษัท และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานของผู้สอบบัญชี งบการเงิน ประมาณการทางการเงินและสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ และเอกสารอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนการประเมินภาวะอุตสาหกรรมและปัจจัยทางเศรษฐกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทมีความเป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับแล้ว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะที่ทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท และการทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ ดังนั้นการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทในภายหน้าได้ ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ดังนี้

## ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการที่สำคัญ ดังนี้

1. การซื้อที่ดินจาก PCC เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือเท่ากับ 18,318.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในราคารวม 87,914,009.21 บาท

2. การซื้อที่ดินจากนางนิคดา และศิรินทร์ทิพย์ เพื่อพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮม จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.7 ไร่ หรือเท่ากับ 5,079.70 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ในราคารวม 137,151,900 บาท ตามรายละเอียด ดังนี้

2.1) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 เนื้อที่ดิน 11-3-4.5 ไร่ จากนางนิคดา ในราคาซื้อที่ดิน 127,021,500 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

2.2) ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ดิน 0-3-75.2 ไร่ จากศิรินทร์ทิพย์ ในราคาซื้อที่ดิน 10,130,400 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

การซื้อที่ดินจาก PCC เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภักย์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ PCC เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และที่ดินที่ซื้อขาย เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่อยู่ภายใต้สัญญากำหนดครอบครัว ซึ่ง PCC ตกกลงให้สิทธิแก่บริษัทในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพญาคันทรี่คลับ โดย PCC ไม่มีสิทธิปฏิเสธข้อเสนอซื้อของบริษัท บริษัทจึงได้พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าว โดยราคาซื้อขายที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญากำหนดครอบครัว

การซื้อที่ดินจากนางนิคดาและศิรินทร์ทิพย์ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ ศิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 เนื่องจากเดิม ศิรินทร์ทิพย์เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของศิรินทร์ทิพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิระวิรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภักย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโสดิง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภักย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ซึ่งบันทึกข้อตกลงดังกล่าวทำขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิของศิรินทร์ทิพย์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย และไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่ศิรินทร์ทิพย์ถือครองอยู่ โดยให้เสนอขายบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. นอกจากนี้ นางนิคดา ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นของศิรินทร์ทิพย์ (ถือหุ้นร้อยละ 0.02) ได้รับโอนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 98455 มาจากศิรินทร์ทิพย์ อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินทร์ทิพย์ โดยนางนิคดาได้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ ศิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549

ทั้งนี้ รายการซื้อที่ดินจาก PCC มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.86 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และรายการซื้อที่ดินจากนางนิคดาและศิรินทร์ทิพย์ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 4.77 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มี

มูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียปรากฏในข้อ 1.2 ของรายงานฉบับนี้)

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยรายการซื้อที่ดินจาก PCC มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.82 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และรายการซื้อที่ดินจากนางนิตดา และศิรินทร์ทิพย์ มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.28 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 16.47 จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะถือปฏิบัติเสมือนรายการดังกล่าวเป็นรายการประเภทที่ 1 ซึ่งบริษัทจะมีหน้าที่จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ปรากฏในข้อ 1.2 ของรายงานฉบับนี้)

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดินจาก PCC นั้น เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินภายใต้สัญญากำหนดกรอบฯ ที่ PCC ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัตย์กันท์รีคลับ โดย PCC ไม่มีสิทธิปฏิเสธค่าเสนอซื้อของบริษัท และ PCC ไม่มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินดังกล่าวหรือดำเนินการใดๆ อันเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทจึงได้พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าว เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทในปี 2561 เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบให้เป็นไปตามแผนงาน โดยที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง เพราะอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ หรือ EEC ที่อนาคตจะกลายเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ เกิดแหล่งชุมชนเพิ่มขึ้น และมีสภาพเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ตามแรงสนับสนุนของภาครัฐ ซึ่งคาดว่าจะมีต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามมา จึงเป็นโอกาสที่ดีที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งบริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินเป็นโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน 110 หลัง บนพื้นที่แปลงใหญ่ขนาด 146.60 - 286.90 ตารางวา พร้อมสโมสรและคลับเฮาส์ เพื่อให้บริการแก่ลูกบ้านในโครงการ และมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.0 - 8.5 ล้านบาทต่อหลัง

บริษัทจะได้ประโยชน์จากการซื้อที่ดินจาก PCC กล่าวคือ บริษัทจะมีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์มาเป็นเวลานาน บริษัทจะได้ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง มีแนวโน้มการขยายตัวของเมือง และความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน จึงเป็นโอกาสดีที่บริษัทจะขยายโครงการไปยังเขตพื้นที่ดังกล่าว และจะเป็นโครงการแรกของบริษัทในต่างจังหวัด ที่ถือเป็นการสร้างแบรนด์สินค้าได้เป็นอย่างดี การซื้อที่ดินจาก PCC ในครั้งนี้มีการกำหนดราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาตลาดมากหรือต่ำกว่าประมาณร้อยละ 40.45 ซึ่งทำให้การพัฒนาโครงการจะมีต้นทุนในส่วน ของที่ดินต่ำ รวมทั้งการซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นการซื้อที่ดินที่ได้แบ่งโฉนดเป็นแปลงย่อยแล้ว รวมทั้งได้จัดสรรพื้นที่สำหรับเป็นถนนหรือซอยภายในโครงการผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงไว้แล้ว ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินคำนวณเฉพาะเนื้อที่ดินในส่วน ของที่ดินแปลงย่อย สำหรับพื้นที่ถนนหรือ



ชวยภายในโครงการที่ผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อยนั้น ไม่มีการซื้อขาย แต่ผู้ขายจะได้จัดการจำหน่ายเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินแปลงย่อยที่มีการซื้อขายดังกล่าว ซึ่งแตกต่างจากการซื้อที่ดินแปลงใหญ่ โดยทั่วไปที่ผู้ซื้อจะต้องซื้อที่ดินทั้งแปลง แล้วนำที่ดินดังกล่าวบางส่วนมาแบ่งเป็นพื้นที่สาธารณะเอง นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีโอกาสเพิ่มรายได้ กำไร และผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในอนาคต

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดินจากนางนิคดา และศิรินทร์ทิพย์ นั้น ที่ดินที่บริษัทจะซื้อเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท และ ศิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 และบันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท และ นางนิคดา ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 (วัตถุประสงค์เพื่อเข้าผูกพัน และรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท และ ศิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 เนื่องจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินทร์ทิพย์และการโอนที่ดินบางส่วนของศิรินทร์ทิพย์ให้นางนิคดา) เพื่อจำกัดสิทธิของศิรินทร์ทิพย์และนางนิคดา ในการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายและไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่ศิรินทร์ทิพย์หรือนางนิคดาถือครองอยู่ โดยบริษัทเล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการในทำเลซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นโซนที่บริษัทประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบในแบรนด์เสนา แกรนด์โฮมมาแล้ว ประกอบกับบริษัทเคยมีแผนที่จะพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรบนที่ดินที่บริษัทได้มาก่อนหน้านี้ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ จึงเป็นโอกาสที่ดีที่จะนำที่ดินทั้งหมดที่มีอยู่ในบริเวณนี้มารวมกันเพื่อพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ขึ้น สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับนบนเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับแผนงานของบริษัทในปี 2561 ที่จะขยายฐานลูกค้าจากกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่าง ไปยังกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางบนถึงสูงอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจ โดยจะพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 ภายใต้แบรนด์ Park Grand ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวนประมาณ 88 หลัง บนที่ดินแปลงขนาด 60 - 100 ตารางวา และมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.0 - 8.5 ล้านบาทต่อหลัง

บริษัทจะได้ประโยชน์จากการซื้อที่ดินจากนางนิคดา และศิรินทร์ทิพย์ กล่าวคือ บริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบเพิ่มขึ้น โดยเป็นการลงทุนในธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มาเป็นเวลานาน บริษัทจะได้ที่ดินบนทำเลที่ใกล้ถนนสายหลัก อยู่ในเขตที่พักอาศัยที่มีความเจริญและอยู่ในช่วงการเติบโต อยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บริษัทสามารถรวมที่ดินที่มีอยู่แล้วกับที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ที่อยู่ติดกันเพื่อพัฒนาเป็นโครงการเดียวกันที่มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถรองรับลูกค้าที่มีความต้องการบ้านและที่ดินแปลงใหญ่ขึ้น และประหยัดต่อขนาดจากการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นและการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน โดยบริษัทจะเป็นผู้นำรายแรกในย่านบางพูน ภายใต้แนวคิด SENA Solar House ซึ่งจะมีไอซาร์เป็นจุดเด่น เพิ่มความโดดเด่นของโครงการให้แตกต่างจากคู่แข่ง นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีโอกาสเพิ่มรายได้ กำไร และผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวทั้งสองรายการ จะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน และตามมาตรฐานการบัญชีในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ออกรกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนการลงทุนได้

หากพิจารณาราคาซื้อที่ดิน จะเห็นว่าราคาซื้อที่ดินจาก PCC 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือเท่ากับ 18,318.40 ตารางวา ในมูลค่ารวม 87.91 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณ 4,799.22 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคา

ประเมินเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายที่เท่ากับ 8,320 บาทต่อตารางวา และ 7,800 บาทต่อตารางวา หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 40.45 และราคาซื้อที่ดินจากนางนิคดาและสิรินทร์ทิพย์รวม 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.70 ไร่ หรือเท่ากับ 5,079.70 ตารางวา ในมูลค่ารวม 137.15 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณ 27,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ประเมินไว้เท่ากับ 26,000 บาทต่อตารางวา และ 28,000 บาทต่อตารางวา ราคาซื้อที่ดินทั้งสองรายการดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจาก PCC เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายภายใต้โครงการพญาจันทร์คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ และที่ดินที่จะซื้อจากนางนิคดาและสิรินทร์ทิพย์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 ภายใต้แบรนด์ Park Grand กล่าวคือ โครงการพญาจันทร์คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.19 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 129.52 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 46.80 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 6.48 และร้อยละ 5.0 ต่อปี ตามลำดับ สำหรับ โครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.73 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 114.48 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 27.61 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 6.86 และร้อยละ 5.0 ต่อปี ตามลำดับ

หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับ PCC นางนิคดาและสิรินทร์ทิพย์ ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถพิจารณาได้จากเหตุผล และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

## 1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

### 1.1 ลักษณะของรายการ

บริษัทประสงค์จะซื้อและเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจำนวน 2 รายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การซื้อที่ดินจาก PCC เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือเท่ากับ 18,318.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในราคารวม 87,914,009.21 บาท

การซื้อที่ดินจาก PCC เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภักย์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ PCC เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และที่ดินที่ซื้อขาย เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่อยู่ภายใต้สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจ ระหว่างบริษัทกับ PCC ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556<sup>4</sup> (“สัญญากำหนดกรอบฯ”) ซึ่ง PCC ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทยาคันทรี่คลับ โดย PCC ไม่มีสิทธิปฏิเสธข้อเสนอซื้อของบริษัท บริษัทจึงได้พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าว โดยราคาซื้อขายที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญากำหนดกรอบฯ

2. การซื้อที่ดินจากนางนิคดา และศิรินทร์ทิพย์ เพื่อพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮม จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.7 ไร่ หรือเท่ากับ 5,079.70 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ในราคารวม 137,151,900 บาท ตามรายละเอียด ดังนี้

2.1) ซื้อที่ดิน โฉนดเลขที่ 98455 เนื้อที่ดิน 11-3-4.5 ไร่ จากนางนิคดา ในราคาซื้อที่ดิน 127,021,500 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

2.2) ซื้อที่ดิน โฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ดิน 0-3-75.2 ไร่ จากศิรินทร์ทิพย์ ในราคาซื้อที่ดิน 10,130,400 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาท ต่อ ตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

การซื้อที่ดินจากนางนิคดาและศิรินทร์ทิพย์ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลง ระหว่างบริษัท กับ ศิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549<sup>5</sup> เนื่องจากเดิม ศิรินทร์ทิพย์เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท พูนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของศิรินทร์ทิพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทผ่านการถือหุ้นของนางศรีอนงค์ กิระดิรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภักย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโสดิง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภักย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ซึ่งบันทึกข้อตกลงดังกล่าวทำขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิของศิรินทร์ทิพย์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย และไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่ศิรินทร์ทิพย์ถือครองอยู่ โดยให้เสนอขายบริษัทเป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ นางนิคดา ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นของศิรินทร์ทิพย์ (ถือหุ้นร้อยละ 0.02) ได้รับโอนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 98455 มาจากศิรินทร์ทิพย์ อันสืบ

<sup>4</sup> สัญญากำหนดกรอบการค้าเงินธุรกิจ ลงวันที่ 25 เมษายน 2556 พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.6 สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง / สัญญากำหนดกรอบฯ / สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

<sup>5</sup> บันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 1.6 สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง / สัญญา กำหนดกรอบฯ / สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

เนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทรทิพย์ โดยนางนิคดาผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สิรินทรทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549

## 1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

- 1) การซื้อที่ดินจาก PCC 45-3-18.40 ไร่ ตั้งอยู่ในโครงการพัทธาคันทีร์คลับ แอนด์ รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี มูลค่ารวม 87,914,009.21 บาท

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน NTA <sup>1/</sup> ของบริษัทและบริษัทย่อย	=	87.91 ล้านบาท 4,717.93 ล้านบาท
		1.86%

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

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย * 100% สินทรัพย์รวมของบริษัท <sup>1/</sup>	=	87.91 * 100% 10,732.45
			0.82%

หมายเหตุ<sup>1/</sup> สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

- 2) การซื้อที่ดินจากนางนิคดา และสิรินทรทิพย์ รวม 12-2-79.70 ไร่ ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม จังหวัดปทุมธานี มูลค่ารวม 137,151,900 บาท

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน NTA <sup>1/</sup> ของบริษัทและบริษัทย่อย	=	137.15 ล้านบาท 4,717.93 ล้านบาท
		2.91%

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

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย * 100% สินทรัพย์รวมของบริษัท <sup>1/</sup>	=	137.15 * 100% 10,732.45
			1.28%

หมายเหตุ<sup>1/</sup> สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการซื้อที่ดินจาก PCC มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.86 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และรายการซื้อที่ดินจากนางนิตดา และศิรินทร์ทิพย์ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันย้อนหลัง 6 เดือนจะมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 4.77 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย คำถามจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้นของบริษัทที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ได้แก่

1. รายการซื้อที่ดินจาก PCC ผู้ถือหุ้นของบริษัทที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนหุ้น	ลักษณะความสัมพันธ์
1. นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์	177,175,562	14.59%	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PCC
2. นางสาวเกศรา รัชฎักษณ์ภักย์	173,798,810	14.31%	บุตรของนายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PCC
3. นางสาวอุมพร รัชฎักษณ์ภักย์	139,307,033	11.47%	บุตรของนายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PCC
4. นางสาวศรวิรัตน์ รัชฎักษณ์ภักย์	111,530,186	9.18%	บุตรของนายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PCC
5. นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชฎักษณ์ภักย์	1	0.00%	น้องสาวของนายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PCC
6. นางสาวณัฐษา รัชฎักษณ์ภักย์	1	0.00%	บุตรของพี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์
7. นายปารเมศ รัชฎักษณ์ภักย์	1	0.00%	บุตรของพี่ชายนายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PCC

2. รายการซื้อที่ดินจากนางนิตดา และศิรินทร์ทิพย์ เนื่องจากนางนิตดา และศิรินทร์ทิพย์ มิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือเกี่ยวข้องกัน ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยรายการซื้อที่ดินจาก PCC มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.82 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และรายการซื้อที่ดินจากนางนิตดา และศิรินทร์ทิพย์ มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.28 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 16.47 จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะถือปฏิบัติเสมือนรายการดังกล่าวเป็นรายการประเภทที่ 1 ซึ่งบริษัทจะมีหน้าที่จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2561 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมในการพิจารณาวาระการซื้อที่ดินจาก PCC ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ นางสาวเกษรา รัชฎักษณ์ภักย์ นางสาวอุมาพร รัชฎักษณ์ภักย์ และนางสาวเบญญาลักษณ์ รัชฎักษณ์ภักย์ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกันในการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระการซื้อที่ดินจาก PCC สำหรับวาระการซื้อที่ดินจากนางนิคดาและศิรินทร์ทิพย์ เนื่องจากนางนิคดาและศิรินทร์ทิพย์ มิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงไม่มีกรรมการรายใดที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเกี่ยวโยงกัน

### 1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทจะชำระค่าตอบแทนการซื้อที่ดินให้แก่ PCC ในราคารวม 87,914,009.21 บาท และให้แก่นางนิคดา และศิรินทร์ทิพย์ ในราคารวม 137,151,900 บาท คิดเป็นมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมทั้งสิ้น 225,065,909.21 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในบริษัท และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดมีดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
1) การซื้อที่ดินจาก PCC (ที่ดิน 45-3-18.40 ไร่ จ.ชลบุรี)			
1. ที่ดินเปล่าจำนวน 111 แปลง เนื้อที่รวม 45-3-18.4 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดิน ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	PCC	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 87,914,009.21 บาท มีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้ 1) บริษัทจะวางมัดจำ 10% ของราคาซื้อขายเท่ากับ 8,791,400.92 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 79,122,608.29 บาท บริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน** หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นราคาตามที่กำหนดในสัญญา กำหนดกรอบธุรกิจ ระหว่างบริษัท และ PCC ลงวันที่ 25 เมษายน 2556 ซึ่งอ้างอิงจากราคาเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ที.เอ.มานะเจมส์ คอร์ปอเรชั่น (1990) จำกัด ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 และวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ตามลำดับ โดยปรับราคาซื้อขายเพิ่มตามภาระต้นทุน (Carry Cost) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี เป็นเวลา 6 ปี นับจากปี 2556 เป็นปีแรกจนถึงปี 2561 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบฯ

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
<b>2) การซื้อที่ดินจากนางนิตดา และสิรินทร์ทิพย์ (ที่ดิน 11-3-4.50 ไร่ จ.ปทุมธานี)</b>			
2. ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดิน เลขที่ 98455 เนื้อที่ 11-3-4.50 ไร่ หรือ 4,704.50 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 127,021,500 บาท มีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้ 1) บริษัทจะวางมัดจำ 10% ของราคาซื้อขายเท่ากับ 12,702,150 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 114,319,350 บาท บริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน** หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทและนางนิตดา และเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คือ 1. บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด (“ซี.ไอ.ที.”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 26,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 122,317,000 บาท 2. ที.เอ. ประเมินราคาค่าตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้เท่ากับ 28,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 131,726,000 บาท ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายเท่ากับ 27,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 127,021,500 บาท
3. ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดิน เลขที่ 74195 เนื้อที่ 0-3-75.20 ไร่ หรือ 375.20 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	สิรินทร์ทิพย์	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 10,130,400 บาท โดยมีวิธีการชำระเงิน ดังนี้ 1) บริษัทจะวางมัดจำ 10% ของราคาซื้อขายเท่ากับ 1,013,040 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 9,117,360 บาทบริษัทฯ จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน** หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทและสิรินทร์ทิพย์ และเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คือ 1. ซี.ไอ.ที. ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 26,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 9,755,200 บาท 2. ที.เอ. ประเมินราคาค่าตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้เท่ากับ 28,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 10,505,600 บาท ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายเท่ากับ 27,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 10,130,400.00 บาท

หมายเหตุ : \* บริษัทจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 30 วัน นับจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2561 ให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว

\*\* บริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 30 วัน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

## 1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

### 1.4.1 รายการซื้อที่ดินจาก PCC

#### - คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท

ผู้ขาย : บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด (“PCC”)

#### - ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

PCC เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนื่องจาก PCC เป็นบริษัทที่นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภักย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 44.94 ใน PCC) นอกจากนี้ นายเอกทวี รัชต์ลักษณ์ภักย์ ซึ่งเป็นพี่ชายของนายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภักย์ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน PCC (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.21 ใน PCC)

### 1.4.2 รายการซื้อที่ดินจากนางนิตดา

#### - คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท

ผู้ขาย : นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ (“นางนิตดา”)

#### - ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นางนิตดา มิได้มีความสัมพันธ์ใดกับบริษัท แต่นางนิตดาเป็นผู้ถือหุ้นปัจจุบันของศิรินทร์ทิพย์ ซึ่งได้รับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 (ซึ่งแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 28081) มาจากศิรินทร์ทิพย์ อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินทร์ทิพย์ โดยนางนิตดา ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับ ศิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549

เนื่องจากเดิม ศิรินทร์ทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของศิรินทร์ทิพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิรติวรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภักย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวสโสดิง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภักย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ บริษัทจึงได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับศิรินทร์ทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 เพื่อจำกัดสิทธิของศิรินทร์ทิพย์ในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม รวมถึงการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ดินที่ศิรินทร์ทิพย์ถือครองอยู่

ต่อมาผู้ถือหุ้นเดิมของศิรินทร์ทิพย์ ได้โอนขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ได้แก่ นายวิวัฒน์ ลิ้มธระเบญจพล นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ และนายธนบูลย์ วัลลภศิรินันท์

ต่อมาผู้ถือหุ้นปัจจุบันของศิรินทร์ทิพย์ ต้องการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินทร์ทิพย์ จึงแบ่งแยกและโอนที่ดินบางส่วนให้แก่นางนิตดา ซึ่งรวมถึงที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 98455 (ซึ่งแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 28081) โดยนางนิตดา ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับสิทธิในการซื้อที่ดินของบริษัท ดังนี้



ในกรณีที่นางนิตดา ประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าว นางนิตดา จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัท เป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว นางนิตดา จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท

#### 1.4.3 รายการซื้อที่ดินจากศิรินทร์ทิพย์

##### - คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท

ผู้ขาย : บริษัท ศิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด (“ศิรินทร์ทิพย์”)

##### - ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ศิรินทร์ทิพย์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยเดิมบริษัท ทุนเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของศิรินทร์ทิพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ผ่านการถือหุ้นของนางศรีอรอนงค์ กิรติวรานนท์ (มารดาของนางสาวเกษรา รัชฎาลักษณ์ภคย์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวส โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา รัชฎาลักษณ์ภคย์ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว) ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ บริษัทจึงได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับศิรินทร์ทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 เพื่อจำกัดสิทธิของศิรินทร์ทิพย์ในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม รวมถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ดินที่ศิรินทร์ทิพย์ถือครองอยู่

ในกรณีที่ศิรินทร์ทิพย์ ประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าว ศิรินทร์ทิพย์ จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัท เป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว ศิรินทร์ทิพย์ จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท

รายละเอียดที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับศิรินทร์ทิพย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการในครั้งนี้

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

สืบเนื่องจากผู้ถือหุ้นเดิมของศิรินทร์ทิพย์ ได้โอนขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ได้แก่ นายวิวัฒน์ ลิ้มชรรเบญจพล นางนิตดา จุรัตนศักดิ์เจริญ และนายชนบุญ วัลลภศิรินันท์ ซึ่งต่อมาผู้ถือหุ้นปัจจุบันของศิรินทร์ทิพย์ดังกล่าวได้ปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินทร์ทิพย์ จึงแบ่งแยกและโอนที่ดินบางส่วนให้แก่ นางนิตดา และ โกลเด้น ในเดือนมิถุนายน 2560 โดยนางนิตดา และ โกลเด้น ผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลง

กับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 เพื่อผูกพันตามข้อตกลงที่บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับสิรินทรทิพย์ไว้ โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของที่ดินตามบันทึกข้อตกลง ดังนี้

รายละเอียดที่ดินตามบันทึกข้อตกลง ฉบับวันที่ 3 เมษายน 2549				รายละเอียดที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560					
โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน			กรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ไร่)			กรรมสิทธิ์
	ไร่	งาน	วา			ไร่	งาน	วา	
5073	54	2	36.0	สิรินทรทิพย์	5073	54	2	36.0	โกลเด้น วัตเทิล
28081	22	2	20	สิรินทรทิพย์	74195 <sup>1/</sup>	0	0	32.0	ลูกบ้านโครงการเสนาแกรนด์โฮมเฟส 4
					74195 <sup>3/</sup>	0	0	32.6	สิรินทรทิพย์
					74195 <sup>4/</sup>	0	3	75.2	สิรินทรทิพย์
					98455 <sup>2/4/</sup>	11	3	4.5	นางนิตดา
					98456 <sup>2/</sup>	8	0	28.8	นางนิตดา
				98457 <sup>2/</sup>	1	2	46.9	นางนิตดา	
56997	4	0	39.0	สิรินทรทิพย์	56997	4	0	39.0	โกลเด้น วัตเทิล
54690	7	2	69.2	สิรินทรทิพย์	54690	7	2	69.2	โกลเด้น วัตเทิล
<b>รวม</b>	<b>88</b>	<b>3</b>	<b>64.2</b>		<b>รวม</b>	<b>88</b>	<b>3</b>	<b>64.2</b>	

**หมายเหตุ :**

- 1/ เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2555 สิรินทรทิพย์ได้ใช้สิทธิตามบันทึกข้อตกลงขายที่ดินเนื้อที่ 32 ตารางวา ซึ่งแบ่งที่ดินออกมาจากโฉนดที่ดิน 28081 โดยขายให้กับลูกบ้านโครงการเสนาแกรนด์โฮมเฟส 4 ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลดังกล่าวนั้นต้องการที่ดินบริเวณข้างบ้านเพิ่มเติม ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 28081 มีเนื้อที่ลดลงจากเดิมตามบันทึกข้อตกลงที่เท่ากับ 22-2-20 ไร่ หรือ 9,020 ตารางวา เป็นเท่ากับ 22-1-88 ไร่ หรือ 8,988 ตารางวา
- 2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 มติอนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดิน โฉนดเลขที่ 98456 จากนางนิตดา เนื้อที่ดิน 8-0-28.8 ไร่ จึงทำให้ปัจจุบันนางนิตดามีที่ดินคงเหลือที่ต้องปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงจำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 98455 และโฉนดเลขที่ 98457 โดยมีเนื้อที่ดินตามตารางข้างต้น
- 3/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2561 อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ 32.60 ตารางวา จากสิรินทรทิพย์ โดยเป็นที่ดินส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการ 8-0-28.8 ไร่ ที่คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 ได้อนุมัติการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว โดยบริษัทจะนำที่ดินมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว
- 4/ ที่ดินที่บริษัทจะขออนุมัติการเข้าซื้อจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2561

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การโอนที่ดินเพื่อปรับโครงสร้างการถือครองที่ดินระหว่างสิรินทรทิพย์กับนางนิตดา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของสิรินทรทิพย์ ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียสิทธิที่บริษัทมีอยู่เดิมแต่ประการใด เนื่องจากนางนิตดาซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากสิรินทรทิพย์ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ถือเป็นการผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่เดิมตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สิรินทรทิพย์ เมื่อวันที่

3 เมษายน 2549 ทุกประการ โดยนางนิคดาจะถูกจำกัดสิทธิในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม รวมถึงการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ดินที่นางนิคดาถือครองตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง กล่าวคือ ในกรณีที่นางนิคดา ประสงค์ จะขายที่ดินที่ได้รับโอนมาจากสิรินทร์ทิพย์ นางนิคดาจะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูง กว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว

รายละเอียดที่ดินตามสัญญากำหนดกรอบฯ ระหว่างบริษัทกับ PCC ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556 ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ บริษัทจะเข้าทำรายการในครั้งนี้

บริษัทได้เปิดเผยมาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อกำหนดกรอบใน การดำเนินธุรกิจของบริษัทต่างๆ ที่ถือครองที่ดินที่อาจประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันกับบริษัทในหนังสือชี้ชวนการเสนอ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ซึ่งกำหนดให้การขายที่ดินที่ PCC ถือ ครองตามสัญญากำหนดกรอบฯ ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556 ซึ่ง PCC ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทในการขอซื้อที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพญาคันที่รีคลับ โดย PCC ไม่มีสิทธิ ปฏิเสธคำเสนอซื้อของบริษัท โดยราคาซื้อขายที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุในสัญญากำหนดกรอบฯ กล่าวคือ ราคาซื้อ ขายต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย คือ 1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 และวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ตามลำดับ ซึ่งมีราคาเฉลี่ยรวม 717,246,922 บาท สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวม 447-0-13.5 ไร่ โดย ราคาซื้อขายดังกล่าวอาจถูกปรับขึ้นได้ตามภาระต้นทุน (Carrying Coat) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี โดยนับปี 2556 เป็น ปีที่ 1 ที่สามารถปรับเพิ่ม Carrying Cost ดังกล่าวได้ โดยกำหนดราคาจำแนกตามลักษณะทรัพย์สินและที่ตั้ง ดังนี้

ลักษณะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ (ตารางวา)	มูลค่าซื้อขายเฉลี่ย (บาท/ตารางวา)	มูลค่า (บาท)
<b>โครงการ 1 (พัฒนาแล้ว)</b>			
1. สิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน	15,977	8,472	135,356,297
<b>รวม</b>	<b>15,977</b>		<b>135,356,297</b>
<b>โครงการ 2 (รอการพัฒนา)</b>			
1. ที่ดินรอการพัฒนาติดถนนสายหลัก	22,818	10,183	96,734,134
2. ที่ดินเปล่าหัวมุมติดถนนสายหลัก	3,168	4,236	13,419,224
3. ที่ดินเปล่าติดถนนซอย	90,537	8,662	268,499,304
4. ที่ดินเปล่าหัวมุมติดถนนซอย	12,703	3,270	41,538,810
5. ที่ดินเปล่าติดถนนซอยและทะเลสาบ	33,610	4,811	161,699,153
<b>รวม</b>	<b>162,836</b>		<b>581,890,625</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>178,813</b>		<b>717,246,922</b>

หมายเหตุ: ที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามสัญญากำหนดกรอบฯ ที่ระบุในหัวข้อโครงการ 2 (รอการ พัฒนา) ตามตารางข้างต้น

ทั้งนี้ ราคาซื้อที่ดินจากพญาที่บริษัทจะเข้าทำรายการที่ 87,914,009.21 บาท นั้น เป็นราคาเท่ากับมูลค่าที่กำหนดไว้ใน สัญญากำหนดกรอบฯ ซึ่งได้ปรับเพิ่ม Carrying Cost ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี เป็นระยะเวลา 6 ปี (2556 - 2561)

1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

1.5.1 ที่ดินเปล่า จำนวน 111 แปลง เนื้อที่ดิน 45-3-18.40 ไร่ ตั้งอยู่ในโครงการพักอาศัยคันทริคคลับ แอนด์ รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี

ผังที่ดิน

ลักษณะทางกายภาพของโครงการ



ผังแปลงที่ดินที่บริษัทต้องการซื้อจำนวน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 18,318.40 ตารางวา



**ที่ตั้งทรัพย์สิน**

แผนที่โครงการพื้ที่ยาคันทรคลับ แอนด์ รีสอร์ท



แผนที่สนามกอล์ฟในบริเวณใกล้เคียง



ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าแปลงย่อยจำนวน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือเท่ากับ 18,318.40 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในโครงการพื้ที่ยาคันทรคลับ แอนด์ รีสอร์ท ห่างจากถนนสายละเชิงเทรา-สัตหีบ (ทางหลวงหมายเลข 331) บริเวณกิโลเมตรที่ 27+600 ไปทางทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 2.50 กิโลเมตร ห่างจากถนนสายบางละมุง-ระยอง (ทางหลวงหมายเลข 36) ไปทางตะวันออกเฉียงเหนือ ระยะทางประมาณ 4.2 กิโลเมตร และห่างจากถนนสายหนองปรือ-เขาไม้แก้ว (ทางหลวงชนบท ชบ. 3240) ไปทางทิศใต้ ระยะทางประมาณ 5.90 กิโลเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ในตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
โฉนดที่ดินเลขที่	123562 - 123580 จำนวนรวม 19 โฉนด 121392 - 121398 จำนวนรวม 7 โฉนด 121135 - 121217 จำนวนรวม 83 โฉนด 121479 และ 121499
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่าแปลงย่อย จำนวน 111 แปลง มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 146.60 - 286.90 ตารางวาต่อแปลง (รายละเอียดเพิ่มเติมพิจารณาได้จาก ข้อ 4 ย่อย 4.1 (ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าแปลงย่อยพัฒนาไว้แล้วเดิม และบริษัทมีแผนจะพัฒนาเป็นโครงการ “PATTAYA COUNTRY Club Home & Residence” ที่ดินอยู่ภายในโครงการพื้ที่ยาคันทรคลับ แอนด์ รีสอร์ท ปัจจุบันแบ่งแยกเอกสารสิทธิ์เป็นแปลงย่อยแล้วทั้งหมด 111 โฉนด ลักษณะรูปแปลงที่ดินส่วนใหญ่เป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินปัจจุบันมีการพัฒนาปรับถมไว้แล้วเดิม โดยมีระดับที่ดินลาดเนินสูงต่ำตามภูมิประเทศเดิม โดยมีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนภายในโครงการประมาณ 2.00-2.50 เมตร ปัจจุบันเป็นที่ดินเปล่าพร้อมระบบ

	สาธารณูปโภคบางส่วน มีอาคารบ้านพักอาศัยชั้นเดียวสภาพเก่าปลูกสร้างค้างไว้จำนวน 6 หลัง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด
ภาระผูกพัน	- ไม่มี -
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	1. ไนท์แฟรงค์ ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 2. ที.เอ. ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 30 มกราคม 2561
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขในการประเมิน	-ไม่มี-
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์
ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเขียว” (บริเวณ 4.54) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น “ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี (กฎกระทรวง พ.ศ. 2560) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ <u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่นๆ</u> บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ายังไม่มีข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องประกาศใช้แต่อย่างใด
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงสายตะวันออก โครงการก่อสร้างมอเตอร์เวย์สายใหม่ “พัทยา-มาบตาพุด”
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	1. ไนท์แฟรงค์ ใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) โดยประมาณการรายได้ของโครงการจากข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าโครงการที่ได้จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ อ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการ ต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ กำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ อ้างอิงจากราคามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป ถ้าภาษีพิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนด และค่าธรรมเนียมการโอน กำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละเท่าๆกัน 2. ที.เอ. ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ เพื่อวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน

	<p>หลังจากนั้นจึงนำคะแนนรวมที่ได้มาหารราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ ได้จากการปรับแก้ กำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึง มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการคิดส่วนลด (Discount) สำหรับทรัพย์สิน ที่มีลักษณะเป็นกลุ่มแบบพอร์ตโฟลิโอ (Portfolio) เพื่อทราบถึงมูลค่า ทรัพย์สินที่เหมาะสม</p>
<p>ราคาประเมินราชการ</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ไนท์แฟรงค์ ได้ตรวจสอบราคาประเมินราชการจากราคาที่ดินตามบัญชีราคา ประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศโดย กรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษี จากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำ นิติกรรม และค่าอากรแสตมป์ พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีราคา ประเมินของทางราชการเท่ากับตารางวาละ 3,000 บาท</li> <li>2. ที.เอ. ระบุในรายงานประเมินทรัพย์สินว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมิน ราชการตกสำรวจ</li> </ol>
<p>ราคาประเมินทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ราคาประเมินที่ดินโดย ไนท์แฟรงค์ ตามรายงานลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 เท่ากับตารางวาละ 8,320 บาท หรือ มูลค่ารวม 152,436,629 บาท และปัดเศษ เป็น 152,400,000 บาท</li> <li>2. ราคาประเมินที่ดินประเมินโดย ที.เอ. ตามรายงานลงวันที่ 30 มกราคม 2561 เท่ากับตารางวาละ 7,800 บาท หรือ มูลค่ารวม 142,883,520 บาท และปัดเศษ เป็น 142,884,000 บาท</li> </ol>

1.5.2 ที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดิน 12-2-79.70 ไร่ ตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม จ. ปทุมธานี



รายการที่ 1 :  
ชื่อที่ดินเปล่า 11-3-4.5 ไร่  
จากนางนิตดา จุรัตน์ศักดิ์เจริญ

รายการที่ 2 :  
ชื่อที่ดินเปล่า (บางส่วน)  
0-3-75.2 ไร่  
จาก บจก.ศิรินทร์ทิพย์การเคหะ

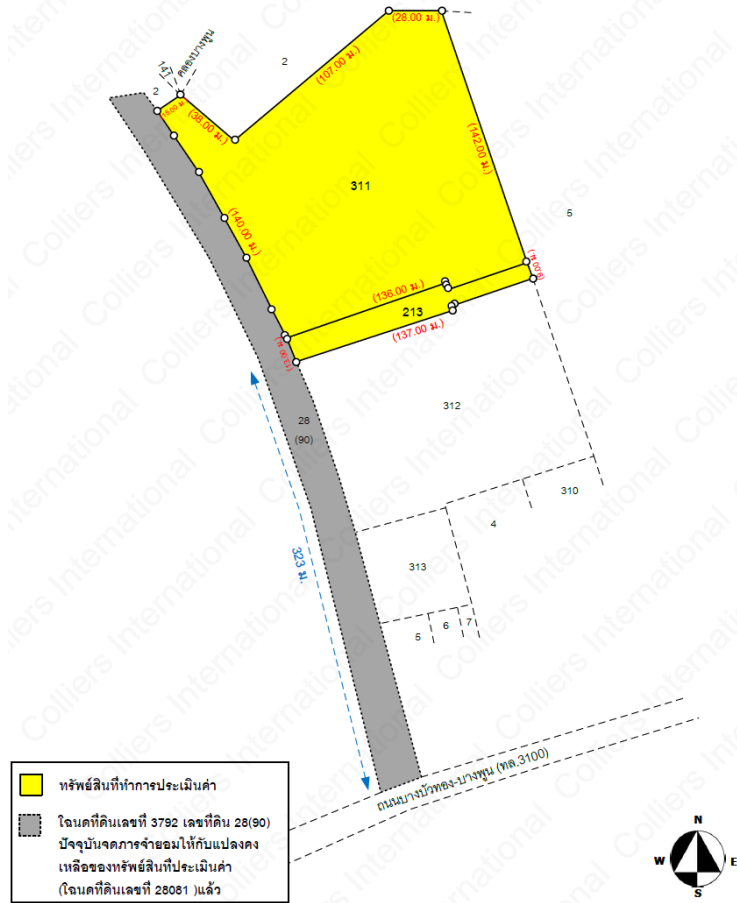
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.70 ไร่ หรือเท่ากับ 5,112.30 ตารางวา												
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของถนนทางเข้าหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม ที่ดินทั้ง 2 แปลงตั้งอยู่ติดกัน และมีด้านหนึ่งติดถนนภายในโครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล (ทางเกาะจำยอม) และได้มีการจดทะเบียนเกาะจำยอม เรื่องทางทางเดิน ทางรถยนต์และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แล้ว โดยที่ดินตั้งอยู่ห่างจากถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทางหลวงหมายเลข 345) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+200 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี												
โฉนดที่ดินเลขที่	98455 และ 74195												
ลักษณะทรัพย์สิน	<p>ที่ดิน</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เนื้อที่ดิน (ตารางวา)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>98455</td> <td>4,704.50</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>74195</td> <td>407.80</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td><b>5,112.30</b></td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	1	98455	4,704.50	2	74195	407.80	<b>รวม</b>		<b>5,112.30</b>
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)											
1	98455	4,704.50											
2	74195	407.80											
<b>รวม</b>		<b>5,112.30</b>											



	(รายละเอียดเพิ่มเติมพิจารณาได้จาก ข้อ 4 ข้อย่อย 4.1 (ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 12 ไร่ 3 งาน 12.30 ตารางวา (5,112.30 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนภายในหมู่บ้านเสนาแกรนด์ไฮม (ถนนการะจำยอม) ประมาณ 153 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปแปลงประมาณ 188 เมตร มีแนวเขตด้านทิศเหนือบางส่วนติดคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองบางพูน) สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ยสูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.15 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	1. โฉนดที่ดินเลขที่ 98455 กรรมสิทธิ์ของนางนิตดา 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 74195 กรรมสิทธิ์ของศิรินทร์ทิพย์
ภาระผูกพัน	- ไม่มี -
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	1. ซี.ไอ.ที. ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2561 2. ที.เอ. ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2561
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขในการประเมิน	ซี.ไอ.ที. มีเงื่อนไขในการประเมินว่าทรัพย์สินที่ประเมินสามารถผ่านเข้า-ออกที่ดินโฉนดเลขที่ 3792 (ถนนการะจำยอม) สู่ทางสาธารณะประโยชน์ได้ โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด และทรัพย์สินที่ประเมินประเมินค่าโดยไม่คำนึงถึงแนวกั้นเขาะของน้ำ (บริเวณทิศเหนือของแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 ติดกับคลองบางพูน)
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่างริมทาง
ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<b>ผังเมือง</b> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู) ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี (กฎกระทรวง พ.ศ. 2558) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ <u>การเวนคืน</u> ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนในโครงการใดๆ ของรัฐ
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีแดง (ช่วงบางซื่อ-รังสิต) (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	1. ซี.ไอ.ที. ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) โดยสำรวจข้อมูลตลาด

	<p>เปรียบเทียบ และพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน หลังจากนั้นใช้วิธี Market Data Grid เพื่อวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>2. ที.เอ. ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ เพื่อวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน</p>																				
<p>ราคาประเมินราชการ</p>	<p>ตามรายงานการประเมินของ ซี.ไอ.ที. และ ที.เอ. ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินราชการจากราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์ พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินของทางราชการดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="639 728 1347 996"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เนื้อที่ดิน (ตารางวา)</th> <th>ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.วา)</th> <th>รวมราคา (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>98455</td> <td>4,704.5</td> <td>17,500</td> <td>82,328,750</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>74195</td> <td>407.8</td> <td>16,000</td> <td>6,524,800</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>5,112.3</td> <td>17,380.35 (ราคาเฉลี่ย)</td> <td>88,853,550</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.วา)	รวมราคา (บาท)	1	98455	4,704.5	17,500	82,328,750	2	74195	407.8	16,000	6,524,800		รวม	5,112.3	17,380.35 (ราคาเฉลี่ย)	88,853,550
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.วา)	รวมราคา (บาท)																	
1	98455	4,704.5	17,500	82,328,750																	
2	74195	407.8	16,000	6,524,800																	
	รวม	5,112.3	17,380.35 (ราคาเฉลี่ย)	88,853,550																	
<p>ราคาประเมินทรัพย์สิน</p>	<p><u>ราคาประเมินที่ดิน</u></p> <p>1. ราคาประเมินที่ดินโดย ซี.ไอ.ที. ตามรายงานลงวันที่ 24 มกราคม 2561 เท่ากับ ตารางวาละ 26,000 บาท หรือ <b>มูลค่ารวม 132,919,800 บาท และปัดเศษเป็น 132,920,000 บาท</b></p> <p>2. ราคาประเมินที่ดินประเมินโดย ที.เอ. ตามรายงานลงวันที่ 11 มกราคม 2561 เท่ากับตารางวาละ 28,000 บาท หรือ <b>มูลค่ารวม 143,144,400 บาท และปัดเศษเป็น 143,144,000 บาท</b></p>																				

ผังที่ดิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชด์ จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชด์ จำกัด

## 1.6 สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง / สัญญากำหนดกรอบฯ / สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

### 1.6.1 บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับศิริรินทร์ทิพย์

<b>บริษัท ศิริรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด (“ศิริรินทร์ทิพย์”)</b>																																													
วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 3 เมษายน 2549																																												
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: การถือหุ้น ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง บริษัท ทุนเจริญ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.97 (บริษัท ทุนเจริญ จำกัด ถือหุ้นโดย นางศรีอรุณงค์ กิรติวานนท์ (มารดาของ นางสาว เกษรา ธัญลักษณ์ภักย์) ร้อยละ 51 และกองทุนคอนเวส โซลคิง ลิมิเตด ร้อยละ 49 (นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภักย์ ถือหุ้นผ่านกองทุนดังกล่าว)) <u>กรรมการ</u> นายพิชญ์ พุกษาท																																												
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ ปัจจุบัน	: การถือหุ้นปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 เมษายน 2560) นายวีรวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล ถือหุ้นร้อยละ 99.98 นางนิตดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ ถือหุ้นร้อยละ 0.02 และนายธนบุลย์ วัลลภศิรินันท์ ถือหุ้นร้อยละ 0.00 <u>กรรมการ</u> นายวีรวัฒน์ ลิ้มธรรเบญจพล																																												
ลักษณะธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์																																												
โครงการในอดีต/ปัจจุบัน	: ไม่มี																																												
มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	: มีสาระสำคัญดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ศิริรินทร์ทิพย์ จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยศิริรินทร์ทิพย์ เองหรือในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกเหนือจากโครงการในปัจจุบัน</li> <li>ศิริรินทร์ทิพย์ รับรองว่าบริษัทไม่มีที่ดินอื่นใดอีกนอกเหนือจากที่ดินที่ระบุไว้ดังนี้ <table border="1" data-bbox="654 1411 1356 1769"> <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">ค.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="3">รวม</td> <td>88</td> <td>3</td> <td>64.2</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ol>	ลำดับ	เอกสาร	เลขที่ดิน	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตร.วา	ค.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																																									
ค.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																																								
	: <ol style="list-style-type: none"> <li>กรณีที่ดินที่ ศิริรินทร์ทิพย์ ประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดิน โครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการเท่านั้น แต่หากบริษัทปฏิเสธ ศิริรินทร์ทิพย์ มีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 4.</li> <li>กรณีประสงค์จะขายที่ดิน ศิริรินทร์ทิพย์ จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัท เป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับ</li> </ol>																																												

	<p>ความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน แต่หากบริษัทปฏิเสธ สิทธิที่พึงจะเสนอขายที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้กับบริษัท</p> <p>5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่นำทรัพย์สินบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินอื่นใดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองเด็ดขาด</p>
--	---

### 1.6.2 สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจระหว่างบริษัทกับ PCC

<b>บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด (“PCC”)</b>	
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 25 เมษายน 2556
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม	<p><u>การถือหุ้น ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง</u></p> <p>นายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภักย์ (ถือผ่านบจก.76 วิสวภัณฑ*) ถือหุ้นร้อยละ 62.35</p> <p>นายจิตร รัชต์กษณ์ภักย์ ถือหุ้นร้อยละ 33.33</p> <p><u>กรรมการ</u></p> <p>คุณเอกทวี รัชต์กษณ์ภักย์ และบุคคลอื่น 2 ท่าน</p>
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ ปัจจุบัน (ข้อมูลจาก <a href="http://corpus.bo1.co.th">http://corpus.bo1.co.th</a> )	<p><u>การถือหุ้นปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 เมษายน 2560)</u></p> <p>นายธีรวัฒน์ รัชต์กษณ์ภักย์ ถือหุ้นร้อยละ 44.94 นายเอกทวี รัชต์กษณ์ภักย์ ถือหุ้นร้อยละ 20.21 นายสันหพัฒน์ เจริญธรรษต์ ถือหุ้นร้อยละ 4.65 นายจิตร รัชต์กษณ์ภักย์ ถือหุ้นร้อยละ 2.08 และนายสมชัย ธนสารศิลป์ ถือหุ้นร้อยละ 2.08 และผู้ถือหุ้นอื่นอีก 20 ท่าน ถือหุ้นรวมร้อยละ 26.04</p> <p><u>กรรมการ</u></p> <p>นายเอกทวี รัชต์กษณ์ภักย์ นายสันหพัฒน์ เจริญธรรษต์ พล.อ.อ. เกษตร โรจนนิล และ นางสาวณัฐชยา รัชต์กษณ์ภักย์</p>

<p>มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. PCC จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่าหรือดำเนินธุรกิจใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดย PCC เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ยกเว้น โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ PCC ได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการ 1 คือ ส่วนที่พัฒนาแล้วโดยมีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญากับ PCC เพื่อร่วมประกอบธุรกิจ ในโครงการพืชมงคลคันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท เฟส 1 จำนวน 89 ยูนิต</li> <li>- โครงการ 2 คือ ส่วนที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาและไม่มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งบริษัทจะซื้อที่ดินบางส่วนของโครงการ 2 เพื่อพัฒนาโครงการในแนวราบ โดยจะขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ในครั้งนี้</li> </ul> </li> <li>2. PCC ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพืชมงคลคันทรีคลับ โดย PCC ไม่มีสิทธิปฏิเสธคำเสนอซื้อคำเสนอซื้อของบริษัท โดยราคาซื้อขายจะถูกกำหนดโดยบริษัท โดยราคาซื้อขายต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย คือ 1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 และ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ตามลำดับ ซึ่งมีราคาเฉลี่ยรวม 717,246,922 บาท สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวม 447-0-13.5 ไร่ (ราคาจำแนกตามลักษณะทรัพย์สิน) โดยราคาซื้อขายดังกล่าวอาจถูกปรับขึ้นได้ตามภาระต้นทุน (Carrying Cost) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี โดยนับปี 2556 เป็นปีที่ 1 ที่สามารถปรับเพิ่ม Carrying Cost ดังกล่าวได้</li> <li>3. PCC มีสิทธิพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพืชมงคลคันทรีคลับได้ ทั้งนี้ PCC ตกลงให้สิทธิบริษัทในการขอประกอบธุรกิจร่วมกับ PCC ในการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดย PCC ไม่มีสิทธิปฏิเสธคำเสนอดังกล่าวของบริษัท และสิ่งตอบแทนที่ PCC จะต้องไม่สูงกว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวในข้อ 2. โดยนับปี 2556 เป็นปีที่ 1 ที่สามารถปรับเพิ่ม Carrying Cost ดังกล่าวได้</li> <li>4. หาก PCC ประสงค์จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพืชมงคลคันทรีคลับ PCC ตกลงจะเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวในข้อ 2. หากบริษัทประสงค์จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่เสนอมา บริษัทต้องตอบรับคำเสนอภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับคำเสนอขายดังกล่าวโดยบริษัทมีขั้นตอนในการปฏิเสธคำเสนอขายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทขออนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเพื่อมอบหมายและมอบอำนาจแก่กรรมการผู้จัดการให้มีอำนาจในการปฏิเสธซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก PCC โดยมูลค่ารวมของรายการซื้อขายที่ปฏิเสธให้นำประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาบังคับใช้กับกรณีบริษัทปฏิเสธคำเสนอขายโครงการ 2</li> </ul> </li> <li>5. คู่สัญญาตกลงและรับรองว่า การดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมถึงข้อบังคับและกฎระเบียบต่างๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศหรือกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท</li> </ol>
--	--

	<p>6. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงและยอมรับว่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถนำทรัพย์สินบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใดๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของคนโดยเด็ดขาด เว้นแต่เป็นการใช้ประโยชน์โดยเสียค่าตอบแทนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง โดยค่าตอบแทนดังกล่าวต้องเป็นเงื่อนไขการค้ำตามที่จะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า</p>
--	--

### 1.6.3 ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และ PCC

คู่สัญญา	: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด (“ผู้จะขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	: ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน จำนวน 111 แปลง เนื้อที่รวม 18,317.30 ตารางวา ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ราคาซื้อขาย	: ราคาที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 87,914,009.21 บาท
การชำระราคา	: ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ชำระเงินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย เท่ากับ 8,791,400.92 บาท ชำระในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย (ภายใน 30 วัน นับจากที่บริษัท ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2561 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) 2) ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือ จำนวน 79,122,608.29 บาท ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 30 วันนับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน)
การโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย	: ผู้จะขายตกลงว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อโดยปราศจากการรอนสิทธิหรือติดภาระติดพันใดๆ ตามกฎหมาย หากที่ดินตามสัญญานี้แปลงใดแปลงหนึ่งมีการรอนสิทธิหรือมีการผูกพันใดๆ หรือมีบุคคลอาศัยหรือใช้ประโยชน์อยู่ ผู้จะขายมีหน้าที่ดำเนินการปลดปล่อยภาระดังกล่าว และดำเนินการให้นำบุคคลเหล่านั้นออกจากที่ดินพร้อมหรือถอนสิ่งปลูกสร้างหรือวัสดุใดๆ ออกจากที่ดินให้เรียบร้อย รวมทั้งปรับสภาพที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคพื้นฐานในที่ดินดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ มิฉะนั้น ผู้จะขายยินยอมให้เลื่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และเลื่อนการชำระราคาที่ดินในส่วนที่เหลือไปก่อนจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการเรื่องดังกล่าวนี้ให้เป็นที่เรียบร้อยเสียก่อน แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิ์ของผู้จะซื้อที่บอกเลิกสัญญาได้  ผู้จะขายตกลงจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 803 เลขที่ดิน 2, น.ส.3 ก. เลขที่ 1622 เลขที่ดิน 267, น.ส.3 ก. เลขที่ 2838 เลขที่ดิน 689 ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการพัทยาคันทรีคลับ ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ให้แก่ที่ดินทุกแปลงที่จะซื้อเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินทั้งหมดดังกล่าว
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์	: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าอากร ค่าภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดิน และภาษีโรงเรือน รวมทั้งค่าภาษีอื่นๆ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาฝ่ายละครึ่ง
การผิดสัญญา	: หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ไปโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ได้ชำระไปแล้วทันที และให้สิ่งก่อสร้างใดๆ ที่ผู้จะซื้อได้ดำเนินการไว้บนที่ดินให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายทันที

	<p>ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือไม่ทำการ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ ให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อฟ้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ทันที หรือ ยินยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยผู้จะขายตกลงคืนเงินที่รับไปทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อทันที พร้อมกับชำระค่าปรับเป็นเงินสองเท่าของจำนวนเงินที่ได้รับไปจากผู้จะซื้อ และผู้จะขาย ยังต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะซื้อได้รับจากการเสียโอกาสหรือรายได้ที่พึงจะได้รับในการดำเนินธุรกิจ จากการผิดสัญญาของผู้จะขาย</p>
--	--

#### 1.6.4 ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และนางนิคดา

คู่สัญญา	: บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) นางนิคดา จูรัตน์ศักดิ์เจริญ (“ผู้จะขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	: ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 11-3-4.5 ไร่ ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
ราคาซื้อขาย	: ราคาที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 127,021,500 บาท
การชำระราคา	: ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ชำระเงินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย เท่ากับ 12,702,150 บาท ชำระในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย (ภายใน 30 วัน นับจากที่บริษัทได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2561 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) 2) ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือ จำนวน 114,319,350 บาท ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 30 วันนับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน)
การโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย	: ผู้จะขายตกลงว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อโดยปราศจากการรอนสิทธิ์หรือติดภาระติดพันใดๆ ตามกฎหมาย หากที่ดินตามสัญญานี้แปลงใดแปลงหนึ่งมีการรอนสิทธิ์หรือมีภาระผูกพันใดๆ หรือมีบุคคลอาศัยหรือใช้ประโยชน์อยู่ ผู้จะขายมีหน้าที่ดำเนินการปลดปล่อยภาระดังกล่าว และดำเนินการให้บุคคลเหล่านั้นออกจากที่ดินพร้อมหรือถอนสิ่งปลูกสร้างหรือวัสดุใดๆออกไปจากที่ดินให้เรียบร้อย รวมทั้งปรับสภาพที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคพื้นฐานในที่ดินดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ มิฉะนั้น ผู้จะขายยินยอมให้เลื่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และเลื่อนการชำระราคาที่ดินในส่วนที่เหลือไปก่อน จนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการเรื่องดังกล่าวนี้ให้เป็นที่เรียบร้อยเสียก่อน แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิ์ของผู้จะซื้อที่บอกเลิกสัญญาได้
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์	: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าอากร ค่าภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดิน และภาษีโรงเรือน รวมทั้งค่าภาษีอื่นๆ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาฝ่ายละครึ่ง
การผิดสัญญา	: หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ไปโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ได้ชำระไปแล้วทันที และให้สิ่งก่อสร้างใดๆที่ผู้จะซื้อได้ดำเนินการไว้บนที่ดินให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายทันที  ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือไม่ทำการ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ ให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อฟ้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ทันที หรือ ยินยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยผู้จะขายตกลงคืนเงินที่รับไปทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อ



	<p>ทันที พร้อมกับชำระค่าปรับเป็นเงินสองเท่าของจำนวนเงินที่ได้รับ ไปจากผู้ซื้อ และผู้ขาย          ยังต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายต่างๆ ที่ผู้ซื้อได้รับจากการเสียโอกาสหรือรายได้ที่พึงจะ          ได้รับในการดำเนินธุรกิจ จากการผิดสัญญาของผู้ขาย</p>
--	--

### 1.6.5 ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และศิรินทร์ทิพย์

คู่สัญญา	: บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ซื้อ”) บริษัท ศิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	: ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 0-3-75.2 ไร่ ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
ราคาซื้อขาย	: ราคาที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10,130,400 บาท
การชำระราคา	: ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ชำระเงินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย เท่ากับ 1,013,040 บาท ชำระในวันทำสัญญาจะซื้อจะ ขาย (ภายใน 30 วัน นับจากที่บริษัทได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2561 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลง กัน) 2) ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือ จำนวน 9,117,360 บาท ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 30 วันนับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จะตกลงกัน)
การโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย	: ผู้จะขายตกลงว่าจะ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อโดยปราศจากการรอนสิทธิ หรือคิดภาระติดพันใดๆ ตามกฎหมาย หากที่ดินตามสัญญานี้แปลงใดแปลงหนึ่งมีการรอนสิทธิ หรือมีการผูกพันใดๆ หรือมีบุคคลอาศัยหรือใช้ประโยชน์อยู่ ผู้จะขายมีหน้าที่ดำเนินการปลด เบื้องภาระดังกล่าว และดำเนินการให้นำบุคคลเหล่านั้นออกจากที่ดินพร้อมหรือถอนสิ่งปลูกสร้าง หรือวัสดุใดๆออกไปจากที่ดินให้เรียบร้อย รวมทั้งปรับสภาพที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคพื้นฐาน ในที่ดินดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ มิฉะนั้น ผู้จะขายยินยอมให้ เลื่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และเลื่อนการชำระราคาที่ดินในส่วนที่เหลือไปก่อน จนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการเรื่องดังกล่าวนี้ให้เป็นที่เรียบร้อยเสียก่อน แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของผู้ จะซื้อที่บอกเลิกสัญญาได้
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์	: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าอากร ค่าภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดิน และภาษีโรงเรือน รวมทั้งค่าภาษีอื่นๆ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาฝ่ายละครึ่ง
การผิดสัญญา	: หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ไปโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ ได้ชำระไปแล้วทันที และให้สิ่งก่อสร้างใดๆที่ผู้จะซื้อได้ดำเนินการไว้บนที่ดินให้ตกเป็น กรรมสิทธิ์ของผู้จะขายทันที ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือไม่ทำการ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญานี้ ให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อฟ้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ทันที หรือ ยินยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยผู้จะขายตกลงคืนเงินที่รับไปทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อ ทันที พร้อมกับชำระค่าปรับเป็นเงินสองเท่าของจำนวนเงินที่ได้รับ ไปจากผู้ซื้อ และผู้จะขาย ยังต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายต่างๆ ที่ผู้ซื้อได้รับจากการเสียโอกาสหรือรายได้ที่พึงจะ ได้รับในการดำเนินธุรกิจ จากการผิดสัญญาของผู้ขาย

## 2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

### 2.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ

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

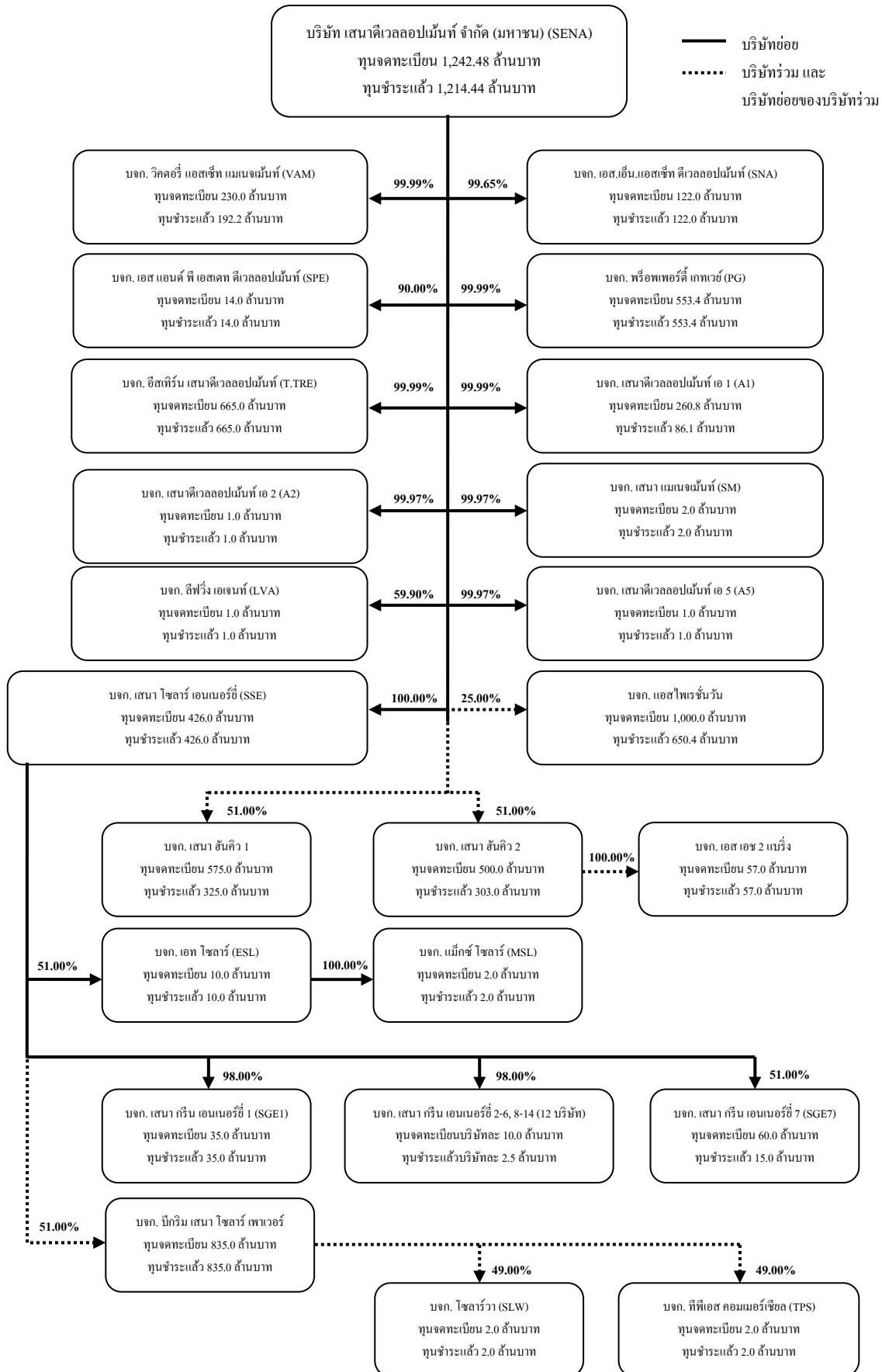
ในปี 2552 บริษัท ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งบริษัทได้มีการขยายการดำเนินงานทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับกลาง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

ในปี 2558 บริษัท ได้ขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์อย่างเต็มรูปแบบ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ทีทีริโนเวเบิลเอนเนอร์ยี จำกัด) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์มขนาด 46.5 เมกะวัตต์ ร่วมทุนกับบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน) เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เมื่อช่วงเดือนธันวาคม 2558 และรับรู้รายได้เต็มปีในปี 2559 อีกทั้งยังเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เอท โซลาร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัฒนาสุขเอ็นจิเนียริง จำกัด) ซึ่งดำเนินธุรกิจจำหน่ายและติดตั้งแผงและอุปกรณ์โซลาร์ และในปี 2558 บริษัทยังขยายธุรกิจด้านเช่าและบริการโดยรวมลงทุนในบริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 25) บริษัท ไอรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 60) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 15) เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า บริเวณสี่แยกราชเทวี โดยที่ดินเป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้สิทธิเช่าที่ดิน 30 ปี โดยปัจจุบันโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพัฒนา โดยเริ่มก่อสร้างในปี 2559 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562

ในปี 2559 บริษัทเริ่มดำเนินโครงการบ้านโซลาร์ หรือ SENA Solar House เพื่อตอบสนองเทรนด์พลังงานสะอาดรักษาสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน และยังเป็นการต่อยอดในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ที่บริษัทดำเนินงานอยู่ และในปี 2559 บริษัทยังมีการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เรียนรู้องค์ความรู้ใหม่สร้างความแข็งแกร่งให้บริษัท โดยได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,242.48 ล้านบาทและทุนชำระแล้ว 1,214.44 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,214.44 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)



## 2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร ภายใต้การบริหารบริษัทย่อย 17 บริษัท บริษัทร่วม 4 บริษัท และบริษัทย่อยของบริษัทร่วม 3 บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทธุรกิจ คือ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 25 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 21,000 ล้านบาท (2) ธุรกิจเช่าและบริการ และ (3) ธุรกิจโซลาร์

### (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

- บริษัท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ทั้งแนวราบและแนวสูง และธุรกิจเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายภายใต้การบริหารจำนวน 22 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 9 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ เอสวิลล์ เสนาวิลล์ เสนาทาวน์ เสนาเวนวิ และเสนา ซุปเปอร์ไฮส์ และโครงการคอนโดมิเนียม 13 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ The Niche Pride, The Niche ID, The Niche Mono, The Kith Plus และ The Kith และโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการ คือ โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ เสนา เฟสท์
- SNA ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเพื่อเช่า โดย SNA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ TheKith ดิวานนท์ และมีโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ เสนา แวร์ไฮส์ สุขุมวิท 50
- SPE ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- PG (เดิมชื่อ บริษัท เอส.เอ.แอสเซท จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการเสนาพาร์คแกรนด์
- A1 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- A2 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- A5 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- SM ดำเนินธุรกิจให้บริการ บริหารจัดการและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เดอะนิช โมโน สุขุมวิท-แบร์ริง และโครงการ เดอะนิช ไพร์ด เตปูน อินเตอร์ เซนซ์ ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนารูปแบบ
- LVA ดำเนินธุรกิจเป็นตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด (บริษัท ร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
- บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหาร ได้แก่ โครงการ เดอะนิช โมโน สุขุมวิท-แบร์ริง
- บริษัท เอส เอช 2 แบร์ริง จำกัด (บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

(2) ธุรกิจเช่าและบริการ







- VAM ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการและให้บริการด้าน Living agent เป็นตัวแทนฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ โดยมีโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ โครงการเสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30 และโครงการเสนาเฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2 บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี
- T.TRE (เดิมชื่อ บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการประเภทสนามกอล์ฟ โดยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ พัทยาคันทรีคลับ แอนด์รีสอร์ท
- บริษัท แอสไพเรชั่น วัน จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจเช่าและบริการประเภทสนามกอล์ฟ เป็นบริษัทร่วมทุน โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25.0 บริษัท ไอร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 60.0 และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 15.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า บริเวณสี่แยกราชเทวี

(3) ธุรกิจโซลาร์

- SSE ดำเนินธุรกิจโซลาร์
- ESL ดำเนินธุรกิจโซลาร์โดยประกอบธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์และแผงโซลาร์
- MSL ดำเนินธุรกิจโซลาร์โดย ประกอบธุรกิจติดตั้งแผงโซลาร์
- SGE1, SGE2 และ SGE 8 : ดำเนินธุรกิจโซลาร์
- SGE 7 : ดำเนินธุรกิจโซลาร์
- บริษัท บิกريم เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทร่วม) ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 51.0 ของทุนชำระแล้ว และ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว โดยบริษัท บิกريم เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด ลงทุนใน SLW และ TPS
- SLW ดำเนินธุรกิจโซลาร์ ประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์มที่จังหวัดนครปฐม
- TPS ดำเนินธุรกิจโซลาร์ โดยมี บริษัท บิกريم เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัดถือหุ้นร้อยละ 49.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 51.0) ประกอบธุรกิจโซลาร์ฟาร์มที่จังหวัดสระบุรี

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งในแนวราบและแนวสูงทั้ง 5 รูปแบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม บริษัทพัฒนาภายใต้แบรนด์หลัก 3 แบรนด์ ได้แก่ เสนา เดอะนิช และเดอะคิท์ ดังนี้

ชื่อแบรนด์หลัก	ตราสินค้า	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
<b>เสนา</b> ➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการแนวราบ โดยจะมีการแตกเป็นชื่อแบรนด์ย่อยเพื่อให้สอดคล้อง		บ้านเดี่ยว	8 - 12	กลุ่ม A ถึง A+ 150,000 บ. ขึ้นไปต่อเดือน
		บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	6 - 8	กลุ่ม B ถึง A 100,000 - 150,000 บาท/เดือน

ชื่อแบรนด์หลัก	ตราสินค้า	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	กลุ่มลูกค้า (เงินเดือน/คน)
<p>กัปท่าเลที่ตั้งและลักษณะโครงการ ณ ปัจจุบันมีอยู่ 6 โครงการภายใต้ชื่อ เซนา คือ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ เซนาพาร์ค แกรนด์</li> <li>○ เซนาพาร์ค วิลด์</li> <li>○ เซนาวิลด์</li> <li>○ เซนา ทาวน์</li> <li>○ เซนา อเวนิว</li> <li>○ เซนา ซ็อบเฮ้าส์</li> </ul>		บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	4 - 6	กลุ่ม C+ ถึง B 50,000 - 80,000 บาท/เดือน
		ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ	4 - 6	กลุ่ม B 50,000 - 80,000 บาท/เดือน
		โฮมออฟฟิศ	4 - 5	กลุ่ม B 60,000 - 80,000 บาท/เดือน
		โฮมออฟฟิศ และอาคารพาณิชย์	5 - 7.5	กลุ่ม C+ ถึง A 40,000 - 110,000 บาท/เดือน
<p><b>เดอะนิช</b></p> <p>➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ค่อนข้างสูง</p>		คอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์	1.5 - 4	<p><b>Niche Pride</b> กลุ่ม C+ ถึง B 40,000 - 65,000 บาท/เดือน</p> <p><b>Niche Mono</b> กลุ่ม C+ 35,000 - 45,000 บาท/เดือน</p> <p><b>Niche ID</b> กลุ่ม C 25,000 - 35,000 บาท/เดือน</p>
<p><b>เดอะคิทท์</b></p> <p>➤ เป็นแบรนด์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ล่าง</p>		คอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์	1 - 1.2	<p><b>Kith Plus</b> กลุ่ม C 17,000 - 30,000 บาท/เดือน</p> <p><b>Kith</b> กลุ่ม C- ถึง C 15,000 - 25,000 บาท/เดือน</p> <p><b>Kith Lite</b> กลุ่ม C- 12,000 - 15,000 บาท/เดือน</p>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาทั้งสิ้น 25 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบจำนวน 10 โครงการ โครงการแนวสูงจำนวน 14 โครงการ และโครงการร่วมทุน (โครงการ JV) จำนวน 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

ตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ	มูลค่าโครงการรวม		ยอดขายสะสม		ยอดโอนสะสม		เงินค้ำรอขายทั้งหมด		Backlog		
	มูลค่า	ยูนิต	มูลค่า	ยูนิต	มูลค่า	ยูนิต	มูลค่า	ยูนิต	มูลค่า	ยูนิต	
<b>โครงการแนวราบ</b>											
1	Sena Ville Borommaratchachonnani - Sai 5	876.65	202	132.71	29	89.90	20	743.94	173	42.81	9
2	Sena Park Ville Ramindra	1,106.88	218	572.20	109	429.13	83	534.68	109	143.07	26
3	Sena Park Grand	1,429.68	174	725.00	92	680.31	87	704.68	82	44.68	5
4	Sena (S) Town Ramindra 1	107.33	29	64.84	18	56.84	16	42.49	11	8.00	2
5	Sena (S) Town Ramindra 2	46.19	10	17.43	4	17.43	4	28.76	6	0.00	-
6	Sena Town Nawamin	55.20	9	42.00	7	35.36	6	13.20	2	6.64	1
7	Sena Avenue Bangkadee	227.91	41	61.97	14	53.81	12	165.94	27	8.16	2
8	Sena Shop House Lam Lukka Klong 2	67.54	14	52.56	11	52.56	11	14.98	3	0.00	-
9	Sena Shop House Phaholyothin Khukot	199.55	28	30.61	4	0.00	-	168.94	24	30.61	4
10	Sena Shop House Bangkae - Terdthai	468.37	59	74.36	9	0.00	-	394.01	50	74.36	9
	<b>รวมโครงการแนวราบ</b>	<b>4,585.31</b>	<b>784</b>	<b>1,773.68</b>	<b>297</b>	<b>1,415.35</b>	<b>239</b>	<b>2,811.62</b>	<b>487</b>	<b>358.33</b>	<b>58</b>
<b>โครงการแนวสูง</b>											
11	The Kith Lite Bangkadee P2	367.32	348	168.03	160	151.64	145	199.29	188	16.39	15
12	The Kith Tiwanon	1,119.49	869	1,015.41	811	1,003.12	805	104.08	58	12.29	6
13	The Kith Plus Sukhumvit 113 P1	564.39	425	558.68	422	379.92	283	5.71	3	178.77	139
14	The Kith Plus Phaholyothin Khukot	483.94	364	128.22	99	0.00	-	355.72	265	128.22	99
15	Niche ID Sukhumvit 113	592.07	366	227.60	143	0.00	-	364.47	223	227.60	143
16	Niche ID Rama 2 P2	571.83	322	286.15	162	233.88	133	285.68	160	52.27	29
17	Niche ID Bangkae P1	676.27	434	514.90	330	498.89	320	161.37	104	16.00	10
18	Niche ID Serithej P1	691.25	455	645.18	420	638.97	416	46.07	35	6.21	4
19	Niche ID @ Pakred Station	1,398.21	857	277.91	174	0.00	-	1,120.30	683	277.91	174
20	Sena Eco Town	1,044.92	480	101.96	54	0.00	-	942.96	426	101.96	54
21	Niche Mono Ratchavipha	2,355.43	840	1,845.75	677	1,833.18	672	509.68	163	12.57	5
22	Niche Mono Bangna P3	184.80	42	98.88	23	89.44	21	85.92	19	9.44	2
23	Niche Mono Sukhumvit 50	1,154.40	434	869.66	307	0.00	-	284.74	127	869.66	307
24	Niche Pride Petchaburi	2,382.47	667	1,887.20	530	1,291.21	370	495.27	137	595.98	160
	<b>รวมโครงการแนวสูง</b>	<b>13,586.79</b>	<b>6,903</b>	<b>8,625.52</b>	<b>4,312</b>	<b>6,120.25</b>	<b>3,165</b>	<b>4,961.27</b>	<b>2,591</b>	<b>2,505.27</b>	<b>1,147</b>
<b>โครงการ JV</b>											
25	Niche Mono Sukhumvit - Bearing	3,440.00	1,275	2,014.17	672	0.00	-	1,425.83	603	2,014.17	672
	<b>รวมโครงการ JV</b>	<b>3,440.00</b>	<b>1,275</b>	<b>2,014.17</b>	<b>672</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>	<b>1,425.83</b>	<b>603</b>	<b>2,014.17</b>	<b>672</b>
	<b>รวม</b>	<b>21,612</b>	<b>8,962</b>	<b>12,413.38</b>	<b>5,281</b>	<b>7,535.60</b>	<b>3,404</b>	<b>9,198.72</b>	<b>3,681</b>	<b>4,877.78</b>	<b>1,877</b>

2) ธุรกิจเช่าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ให้เช่า คลังสินค้าให้เช่า ศูนย์การค้าขนาดเล็กระดับ Community Mall ให้เช่า และสนามกอล์ฟ เป็นต้น ซึ่งเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าแล้ว 5 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าทั้งแบบรายเดือนและรายวัน มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาเฮ้าส์ พลล โยธิน 30 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนพลล โยธินซอย 30 กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอาคารอพาร์ทเมนท์ 2

อาคาร จำนวนห้องพักรวม 159 ห้อง และ โครงการเสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2 ตั้งอยู่บริเวณลำลูกกาคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี เป็นอาคารอพาร์ทเมนท์ 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 42 ห้อง ภายใต้การบริหารงานของบริษัทชอย (VAM) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancyrate) ของเสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน 30 เฉลี่ยอยู่ที่ 66% (เฉพาะในส่วนการเช่ารายเดือน)

- โครงการ โกดัง สุขุมวิท 50 เป็นโครงการคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ซอย 50 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 75
- โครงการ SENA Fest เป็นโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็กสไตล์ Community Mall บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร จำนวนพื้นที่เช่าประมาณ 8,000 ตร.ม. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 84 ของพื้นที่เช่ารวม
- โครงการพัทยาคันทรีคลับ เป็นโครงการสนามกอล์ฟและโรงแรม ในทำเลที่ตั้งแถบเมืองพัทยา จ.ชลบุรี ทั้งนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมในพื้นที่รอบพัฒนาของโครงการสนามกอล์ฟต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะให้บริการหลังการขายแบบครบวงจรสำหรับที่อยู่อาศัยในทุกโครงการของบริษัท และบริษัทชอย เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ประทับใจให้กับกลุ่มลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของแต่ละโครงการ การรับบริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อม โครงการภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนา (Resale Agent) เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด “Integrating Customers Experience” ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและการบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัท ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (Integrated Solution) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เปิดให้บริการ 36 สัญญา 22 โครงการในรูปแบบรับจ้างบริหารนิติบุคคล/โครงการ ภายใต้การบริหารงานของ VAM ประกอบด้วย

- นิติบุคคล โครงการเสนาซื้อเฮ้าส์ บางแค
- นิติบุคคล โครงการเสนาอเวนิว บางกะดี-ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการเสนาทาวน์ รามอินทรา 1
- นิติบุคคล โครงการเสนาวิลล์ รามอินทรา
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการเสนาซื้อเฮ้าส์ ลำลูกกา คลอง 2
- นิติบุคคล โครงการเอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา คลอง 4
- นิติบุคคล โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา
- นิติบุคคล โครงการเสนาพาร์ควิลล์ รามอินทรา
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ ไลท์ บางกะดี-ติวานนท์
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ ลำลูกกาคลอง 2
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช โมโน บางนา
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค



- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไอดี พระราม 2
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช โมโน รัชวิภา
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไอดี เสรีไทย
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไอดี ลาดพร้าว-วังหิน
- นิติบุคคล โครงการเสนาซ็อบเฮ้าส์ สุขุมวิท 113
- นิติบุคคล โครงการเสนาวิลล์ ศาลายา
- นิติบุคคล โครงการเดอะนิช ไพรด์ ทองหล่อ-เพชรบุรี
- นิติบุคคล โครงการเดอะคิท์ พลัส สุขุมวิท 113
- สัญญาบริหารจัดการอาคารจอดรถและบริหารจัดการผู้สัญญาเช่าพื้นที่

ทั้งนี้ สัญญาจ้างบริหารอาคารชุดส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว การพิจารณาต่ออายุสัญญาขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมของลูกบ้านในแต่ละโครงการ

- โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2558 - 2560 เป็นดังนี้

ประเภทรายได้	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
- แนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์	468.8	21.12	704.5	17.36	1,454.2	27.85
- แนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม	1,461.7	65.86	3,025.8	74.55	3,081.0	59.01
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>1,930.5</b>	<b>86.98</b>	<b>3,730.3</b>	<b>91.91</b>	<b>4,535.2</b>	<b>86.86</b>
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	224.7	10.12	238.4	5.87	347.4	6.65
3. รายได้จากธุรกิจโซลาร์	22.1	1.00	37.3	0.92	278.4	5.33
4. รายได้อื่น	42.1	1.90	52.6	1.30	60.2	1.15
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,219.4</b>	<b>100.00</b>	<b>4,058.6</b>	<b>100.00</b>	<b>5,221.2</b>	<b>100.00</b>

- คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น
  - คณะกรรมการบริษัท ตามหนังสือรับรอง ณ วันที่ 8 มกราคม 2561 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์	ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ
2. นายไชยยศ เหมะรัชตะ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นายกมล ธรรมานิชานนท์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4. นายปราโมทย์ โชติมงคล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5. นางดวงพร สุจริตานูวัต	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6. พลตำรวจเอกอภิสิทธิ์ สุพรรณเกษัช	กรรมการอิสระ
7. นายสัมมา คีตสิน	กรรมการอิสระ
8. นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
9. นางสาวเบญจลักษณ์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	กรรมการ และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
10. นางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภาคย์	กรรมการ และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
11. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	กรรมการ และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
12. นางสาวอุมาพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์	กรรมการ

ทั้งนี้ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวเบญจลักษณ์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวอุมาพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภาคย์ ลงลายมือชื่อร่วมกันสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

▪ ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2560 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด) บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,242,479,291 บาท ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,214,442,959 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,214,442,959 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นต่อ จำนวนหุ้นทั้งหมด (ร้อยละ)
1.	กลุ่มรัชต์ลักษณ์ภาคย์ <sup>1/</sup>		
	1. นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	177,175,562	14.59
	2. น.ส.เกษรา รัชต์ลักษณ์ภาคย์	173,798,810	14.31
	3. น.ส.อุมาพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์	139,307,033	11.47
	4. น.ส.ศรีวิรัตน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	111,530,186	9.18
	5. น.ส.ฉัตรไพลิน รัชต์ลักษณ์ภาคย์	935,646	0.08
	6. น.ส.ศิวินันท์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	787,544	0.06
	7. นายบุญชัย รัชต์ลักษณ์ภาคย์	803	0.00
	8. นายปารเมศ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	9. นายนราธิป รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	10. น.ส.เบญจลักษณ์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	11. น.ส.พนิตยา รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	12. น.ส.ณิชนันท์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	13. ว่าที่ ร.ต.กิตติศักดิ์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	14. นายณัฐยุทธ์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	15. นายศักดา รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	16. น.ส.ณัฐชยา รัชต์ลักษณ์ภาคย์	1	0.00
	<b>รวมกลุ่มรัชต์ลักษณ์ภาคย์</b>	<b>603,535,593</b>	<b>49.70</b>
2.	นางสุภาพร จันทรเสวีวิทยา	57,000,000	4.69
3.	นางจินดาชญา เคนไพศาล	48,476,418	3.99
4.	นางศรีอรอนงค์ กীরดีวานนท์	25,823,151	2.13

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นต่อ จำนวนหุ้นทั้งหมด (ร้อยละ)
5.	นายณัฐชาติ คำศิริตระกูล	24,205,805	1.99
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	19,898,338	1.64
7.	Chase Nominees Limited	17,948,965	1.48
8.	นายเกียรติศักดิ์ ไตรศรีรัมย์ทัศนาศนา	16,615,029	1.37
9.	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	15,937,500	1.31
10.	นายอภิสิทธิ์ พันธุ์พุกภัย	14,800,000	1.22
	<b>รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก</b>	<b>844,240,799</b>	<b>69.52</b>
11.	ผู้ถือหุ้นอื่น	370,202,160	30.48
	<b>รวม</b>	<b>1,214,442,959</b>	<b>100.00</b>

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

■ สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ตารางสรุปฐานะการเงินรวมและผลการดำเนินงานรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2558 - 2560

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2558 <sup>1/</sup>		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	250.37	3.08	270.55	3.54	847.31	7.89
เงินลงทุนชั่วคราว	0.02	0.00	26.42	0.35	4.34	0.04
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	170.76	2.10	288.70	3.78	745.98	6.95
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	5,462.74	67.14	4,726.31	61.92	6,372.16	59.37
สินทรัพย์ภายในได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	0.13	0.00	0.32	0.00
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>5,883.88</b>	<b>72.32</b>	<b>5,312.12</b>	<b>69.59</b>	<b>7,970.11</b>	<b>74.26</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	477.72	5.87	571.08	7.48	951.49	8.87
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	97.50	1.20	67.18	0.88	76.29	0.71
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	36.79	0.45	22.24	0.29	21.97	0.20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	778.25	9.57	775.15	10.15	756.73	7.05
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	850.41	10.45	875.48	11.47	935.80	8.72
ค่าความนิยม	6.50	0.08	6.50	0.09	6.50	0.06
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	0.55	0.01	0.44	0.00
สินทรัพย์ภายในได้รอตัดบัญชี	4.95	0.06	3.14	0.04	13.12	0.12

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2558 <sup>1/</sup>		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,252.11	27.68	2,321.33	30.41	2,762.35	25.74
รวมสินทรัพย์	8,135.98	100.00	7,633.44	100.00	10,732.45	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,403.58	17.25	707.58	9.27	1,230.03	11.46
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น <sup>4/</sup>	530.35	6.52	486.54	6.37	1,191.19	11.10
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	498.86	6.13	1,446.16	18.95	877.00	8.17
เงินกู้ยืมระยะสั้น	63.13	0.78	46.34	0.61	41.26	0.38
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	17.88	0.22	34.31	0.45	145.17	1.35
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียน	-	-	-	-	0.56	0.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,513.80	30.90	2,720.92	35.64	3,485.22	32.47
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,030.36	24.96	807.00	10.57	2,405.00	22.41
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	27.09	0.33	26.66	0.35	26.40	0.25
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	7.63	0.09	10.86	0.14	15.40	0.14
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15.69	0.19	19.73	0.26	21.52	0.20
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	-	-	0.81	0.01
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,080.77	25.57	864.25	11.32	2,469.12	23.01
รวมหนี้สิน	4,594.57	56.47	3,585.17	46.97	5,954.34	55.48
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,234.51		1,234.51		1,242.48	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,138.51	13.99	1,142.14	14.96	1,214.44	11.32
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	67.19	0.83	72.01	0.94	72.01	0.67
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	508.85	6.25	522.19	6.84	526.08	4.90
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
สำรองตามกฎหมาย	96.37	1.18	123.45	1.62	124.25	1.16
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	10.07	0.12	13.66	0.18	33.02	0.31
ยังไม่ได้จัดสรร	1,702.07	20.92	2,155.14	28.23	2,750.34	25.63
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	3.99	0.05	4.73	0.04
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	3,523.04	43.30	4,032.58	52.83	4,724.88	44.02
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	18.37	0.23	15.70	0.21	53.24	0.50
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,541.41	43.53	4,048.28	53.03	4,778.11	44.52

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2558 <sup>1/</sup>		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,135.98	100.00	7,633.44	100.00	10,732.45	100.00

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> งบแสดงฐานะการเงินรวมปี 2558 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดประเภทการนำเสนอให้สอดคล้องกับงบการเงินปี 2559 - 2560

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,930.51	86.98	3,730.28	91.91	4,535.23	86.86
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	224.73	10.13	238.42	5.87	347.39	6.65
รายได้ธุรกิจโซลาร์	22.05	0.99	37.31	0.92	278.43	5.33
รายได้อื่น	42.12	1.90	52.56	1.30	60.19	1.15
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,219.40</b>	<b>100.00</b>	<b>4,058.57</b>	<b>100.00</b>	<b>5,221.24</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนขาย	1,137.25	51.24	2,103.36	51.83	2,760.63	52.87
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	128.92	5.81	130.25	3.21	176.12	3.37
ต้นทุนธุรกิจโซลาร์	16.16	0.73	29.12	0.72	188.11	3.60
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>1,282.32</b>	<b>57.78</b>	<b>2,262.73</b>	<b>55.75</b>	<b>3,124.86</b>	<b>59.85</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>937.08</b>	<b>45.16</b>	<b>1,795.83</b>	<b>86.55</b>	<b>2,096.37</b>	<b>101.03</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	269.90	12.16	471.08	11.61	595.36	11.40
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	289.58	13.05	327.38	8.07	383.34	7.34
ค่าใช้จ่ายอื่น	14.00	0.63	15.91	0.39	18.26	0.35
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>573.48</b>	<b>25.84</b>	<b>814.38</b>	<b>20.07</b>	<b>996.97</b>	<b>19.09</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า และภาษีเงินได้</b>	<b>363.60</b>	<b>16.38</b>	<b>981.46</b>	<b>24.18</b>	<b>1,099.41</b>	<b>21.06</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(55.29)	(2.49)	(83.95)	(2.07)	(57.05)	(1.09)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	(10.63)	(0.48)	55.12	1.36	(41.57)	(0.80)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	297.68	13.41	952.62	23.47	1,000.79	19.17
ภาษีเงินได้	(42.51)	(1.92)	(188.34)	(4.64)	(226.56)	(4.34)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>255.17</b>	<b>11.50</b>	<b>764.29</b>	<b>18.83</b>	<b>774.23</b>	<b>14.83</b>
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	1.99		-		2.54	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
องค์ประกอบอื่นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1.19		1.17		0.74	
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	3.18		1.17		3.28	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	3.18		1.17		3.28	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	258.35		765.45		777.51	
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	253.88		762.55		742.49	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.29		1.74		31.74	
	255.17		764.29		774.23	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.29		0.67		0.63	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	864.09		1,141.01		1,185.73	

งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(402.26)	1,732.60	119.19
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(440.01)	(119.33)	(509.22)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	705.13	(1,593.09)	966.77
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ</b>	<b>(137.14)</b>	<b>20.18</b>	<b>576.74</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	387.50	250.37	270.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อ	-	-	0.01
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>250.37</b>	<b>270.55</b>	<b>847.31</b>

หมายเหตุ : งบการเงินรวมสำหรับปี 2558 ผ่านการตรวจสอบโดยนายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5113 และปี 2559 - 2560 ผ่านการตรวจสอบโดยนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 ผู้สอบบัญชีทั้งสองรายดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.34	1.95	2.29
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.17	0.22	0.46
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.13)	0.66	0.04
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	108.83	176.33	60.04
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	3.31	2.04	6.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.28	0.41	0.50

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,272.72	871.95	723.65
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	2.77	4.45	3.73
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	129.92	80.89	96.64
วงจรเงินสด (วัน)	1,146.10	793.10	633.00
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.10	43.52	39.45
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	16.38	24.18	21.06
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(110.63)	176.53	10.84
อัตรากำไรสุทธิ (%)	11.44	18.79	14.22
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	8.08	20.18	16.96
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.94	9.69	8.43
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	21.11	50.41	49.98
อัตรากำไรของสินทรัพย์ (เท่า)	0.34	0.51	0.57
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.30	0.89	1.25
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(4.89)	23.61	3.11
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.13)	0.41	1.00
อัตรากำไรจ่ายปันผล (%)	39.84	39.91	38.36
<b>ข้อมูลตามงบการเงินต่อหุ้น</b>			
มูลค่าหุ้นทางบัญชีต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	3.11	3.54	3.93
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	1,138.51	1,142.14	1,214.44

■ การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

**ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2558 - 2560**

**รายได้**

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2558 - 2560 จำนวน 2,219.4 ล้านบาท 4,058.6 ล้านบาท และ 5,221.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้หลักมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 87.0 ร้อยละ 91.9 และร้อยละ 86.9 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,839.2 ล้านบาท และ 1,162.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 82.9 และร้อยละ 28.6 ในปี 2559 - 2560 ตามลำดับ รายได้รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง รายได้ค่าเช่าและบริการจากธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจโซลาร์

### รายได้จากการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายในปี 2558 - 2560 จำนวน 1,930.5 ล้านบาท 3,730.3 ล้านบาท และ 4,535.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,799.8 ล้านบาท และ 804.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.2 และร้อยละ 21.6 ในปี 2559 - 2560 ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายจากโครงการแนวราบจำนวน 468.8 ล้านบาท 704.5 ล้านบาท และ 1,454.2 ล้านบาท ในปี 2558 - 2560 ตามลำดับ และเป็นรายได้จากการขายของโครงการแนวสูงจำนวน 1,461.7 ล้านบาท 3,025.8 ล้านบาท และ 3,081.0 ล้านบาท ในปี 2558 - 2560 ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายในปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 1,564.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.0 จากปี 2558 เกิดจากบริษัทเริ่มส่งมอบห้องชุดให้ลูกค้าในช่วงไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ปี 2559 ทั้งนี้ รายได้จากการคอนโดมิเนียมปี 2559 จำนวน 3,025.8 ล้านบาท มาจาก 9 โครงการจากแบรนด์เดอะนิช จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะนิช โมโน บางนา เดอะนิช โมโน รัชวิภา เดอะนิช ไอดี พระราม 3 เดอะนิช ไอดี บางแค และเดอะนิช ไอดี เสรีไทย รับรู้รายได้รวมเท่ากับ 2,461.7 ล้านบาท และภายใต้แบรนด์เดอะคิทท์ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะคิทท์ คลองหลวง เดอะคิทท์ ดิวานนท์ เดอะคิทท์ คลองสอง เดอะคิทท์ โลโก้ บางกะปิ รับรู้รายได้รวมเท่ากับ 546.2 ล้านบาท และบริษัทมีรายได้จากการโครงการแนวราบเพิ่มขึ้นจำนวน 235.7 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายในปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ จำนวน 749.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.4 เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบจำนวน 769.8 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มบ้านเดี่ยวของโครงการเสนาพาร์ควิลด์ และโครงการเสนาวิลด์ จำนวน 5 โครงการ ที่รับรู้รายได้รวม 550.7 ล้านบาท และกลุ่มทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 5 โครงการ รับรู้รายได้รวม 152.5 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีรายได้จากการขายที่ดินอีกจำนวน 684.4 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายโครงการแนวสูงเพิ่มขึ้นจำนวน 55.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากปี 2559 โดยมีรายได้มาจากแบรนด์เดอะนิชรวม 2,409.0 ล้านบาท และเดอะคิทท์ จำนวน 576.8 ล้านบาท

### รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2558 - 2560 จำนวน 224.7 ล้านบาท 238.4 ล้านบาท และ 347.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 13.7 ล้านบาท และ 109.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 และร้อยละ 45.7 ในปี 2559 และ 2560 ตามลำดับ

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการสนามกอล์ฟ โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการคอมมูนิตี้มอลล์เสนาเฟสท์ 92.7 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการสนามกอล์ฟ 78.2 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์และรายได้จากธุรกิจเช่าโกดัง 67.5 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นในปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รับจ้างบริหารงานพัฒนาโครงการ โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการประกอบด้วย รายได้รับจ้างบริหารงานพัฒนาโครงการ 102.4 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการคอมมูนิตี้มอลล์เสนาเฟสท์ 91.7 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการสนามกอล์ฟ 78.1 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์และรายได้จากธุรกิจเช่าโกดัง 75.2 ล้านบาท



### รายได้จากธุรกิจโซลาร์

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โซลาร์รูฟท็อป และ รับผิดชอบติดตั้งโซลาร์ มาตั้งแต่ช่วงต้นปี 2558 โดยรายได้จากธุรกิจโซลาร์ในปี 2558 - 2560 มีจำนวน 22.1 ล้านบาท 37.3 ล้านบาท และ 278.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.2 ล้านบาท และ 241.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.8 และร้อยละ 646.4 ในปี 2559 - 2560ตามลำดับ โดยรายได้จากธุรกิจโซลาร์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2560 มาจากการรับงานติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์จำนวน 6 เมกะวัตต์ให้กับกลุ่มบริษัท โสม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 6 สาขา

### รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2558 - 2560 มีจำนวน 42.1 ล้านบาท 52.5 ล้านบาท และ 60.2 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่น ประกอบด้วยรายได้จากการยกเลิกสัญญา กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขาย ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย ต้นทุน โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ต้นทุนขายของ โครงการคอมมูนิตี้มอลล์เสนาเฟสท์ ต้นทุนขายธุรกิจสนามกอล์ฟ และต้นทุนขายธุรกิจโซลาร์ โดยต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2558 - 2560 มีจำนวน 1,282.3 ล้านบาท 2,262.7 ล้านบาท และ 3,124.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 58.9 ร้อยละ 56.5 และร้อยละ 60.5 ของรายได้จากการขายและบริการ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 41.1 ร้อยละ 43.5 และร้อยละ 60.5 ในปี 2558 - 2560 ตามลำดับ

ต้นทุนขายที่อยู่อาศัยของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2558 - 2560 จำนวน 1,137.2 ล้านบาท 2,103.4 ล้านบาท และ 2,760.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 58.9 ร้อยละ 56.4 และร้อยละ 60.9 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ตามลำดับ ต้นทุนขายที่อยู่อาศัยในปี 2560 จำนวนดังกล่าวมีต้นทุนขายที่ดินเปล่ารวมอยู่จำนวน 585.8 ล้านบาท ซึ่งมีผลทำให้สัดส่วน ต้นทุนขายที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.4 ในปี 2559 เป็นร้อยละ 60.9 ในปี 2560 ทั้งนี้ หากไม่รวมต้นทุนขายที่ดินเปล่าดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนต้นทุนขายที่อยู่อาศัยแนวราบต่อรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 56.5 แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงสามารถบริหารต้นทุนขายที่อยู่อาศัยให้อยู่ในระดับอัตรากำไรเฉลี่ยกันมาโดยตลอด

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2558 - 2560 มีจำนวน 128.9 ล้านบาท 130.3 ล้านบาท และ 176.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนต้นทุนขายอยู่ที่ร้อยละ 57.4 ร้อยละ 54.6 และร้อยละ 50.7 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการตามลำดับ สัดส่วนต้นทุนขายลดลงอย่างต่อเนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 42.6 ร้อยละ 45.4 และร้อยละ 49.3 ในปี 2558 - 2560 ตามลำดับ

ต้นทุนธุรกิจโซลาร์ของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2558 - 2560 มีจำนวน 16.2 ล้านบาท 29.1 ล้านบาท และ 188.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือมีสัดส่วนร้อยละ 73.3 ร้อยละ 78.0 และร้อยละ 67.6 ตามลำดับ ต้นทุนธุรกิจโซลาร์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2560 จำนวน 159.0 ล้านบาท ในขณะที่มีอัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้ลดลง เนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อปให้กับกลุ่มโสมโปรจำนวน 6 สาขา ทั้งนี้ ธุรกิจโซลาร์มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 26.7 ร้อยละ 22.0 และร้อยละ 32.4 ในปี 2558 - 2560 ตามลำดับ

### กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2558 - 2560 จำนวน 895.0 ล้านบาท 1,743.3 ล้านบาท และ 2,036.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 41.1 ร้อยละ 43.5 และร้อยละ 39.5 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของ

อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2558 - 2559 นั้น เนื่องจากบริษัทสามารถบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพด้วยการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale) จากการวางแผนจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและวัสดุตกแต่ง โครงการที่อยู่อาศัยของหลายโครงการร่วมกัน รวมถึงมีการเปลี่ยนแนวทางการว่าจ้างผู้รับเหมาในรูปแบบประมูลงานเป็นการว่าจ้างตามงบประมาณที่บริษัทกำหนด อย่างไรก็ตาม บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงในปี 2560 ซึ่งเป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจที่อยู่อาศัยลดลง หากแยกพิจารณาเฉพาะอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่อยู่อาศัยโดยไม่นับรวมต้นทุนการขายที่ดินเปล่า ในปี 2560 บริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 43.5 แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกันทุกปี

### **ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย ค่าเสื่อมราคา ค่าตอบแทนผู้บริหาร เป็นต้น ในปี 2558 - 2560 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 573.5 ล้านบาท 814.4 ล้านบาท และ 997.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 240.9 ล้านบาท และ 182.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.0 และ 22.4 ในปี 2559 - 2560 ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับร้อยละ 25.8 ร้อยละ 20.1 และร้อยละ 19.1 ในปี 2558 - 2560 ตามลำดับ ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ต่อเนื่อง ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายประเภทเงินเดือน โบนัส และค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน โดยบริษัทมีการว่าจ้างบุคลากรเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขายตัวของธุรกิจสำหรับการเปิดโครงการใหม่ รวมถึงการร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว เรียดดี้ (ญี่ปุ่น) ตั้งแต่ปลายปี 2559 ทั้งในจัดหาบุคลากรที่วิศวกร โครงการ ทีมงานฝ่ายขายโครงการ ทีมงานตรวจสอบคุณภาพ และธุรกิจใหม่ ตลอดจนมีค่าใช้จ่ายในการจัดรายการส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อกระตุ้นยอดขาย ในขณะที่เดียวกันสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมที่ลดลงในปี 2559 - 2560 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### **กำไรสุทธิ**

กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) ของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2558 - 2560 มีจำนวน 253.9 ล้านบาท 762.6 ล้านบาท และ 742.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น / (ลดลง) จำนวน 508.7 ล้านบาท และ (20.1) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น / (ลดลง) ร้อยละ 200.4 และร้อยละ (2.6) ในปี 2559 - 2560 ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 11.4 ร้อยละ 18.8 และร้อยละ 14.2 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิในปี 2559 จำนวนมากเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวสูงและแนวราบ ประกอบการบริหารต้นทุนขายและควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีประสิทธิภาพ สำหรับปี 2560 นั้น กำไรสุทธิปรับตัวลดลงเล็กน้อย ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ และบริหารที่เพิ่มขึ้น

### **ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 2560**

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2558 - 2560 มีจำนวน 8,136.0 ล้านบาท 7,633.4 ล้านบาท และ 10,732.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น / (ลดลง) จำนวน (502.5) ล้านบาท และ 3,099.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ร้อยละ (9.7) และร้อยละ 50.0 ณ สิ้นปี 2559 - 2560 ตามลำดับ สินทรัพย์ที่สำคัญได้แก่ สินค้าคงเหลือ - สุทธิ ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินที่ใช้ดำเนินโครงการ ค่าพัฒนาที่ดิน ที่ดินและอาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยแสดงยอดสุทธิหลังหักสินค้าคงเหลือส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายและค่าเผื่อการด้อยค่าแล้ว

ณ สิ้นปี 2558 - 2560 สินค้ำคงเหลือมีจำนวน 5,462.7 ล้านบาท 4,726.3 ล้านบาท และ 6,372.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.1 ร้อยละ 61.9 และร้อยละ 59.4 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2558 - 2560 ตามลำดับ รองลงมาได้แก่ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ซึ่งมีจำนวน 850.4 ล้านบาท 875.5 ล้านบาท และ 935.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.5 ร้อยละ 11.5 และร้อยละ 8.7 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2558 - 2560 ตามลำดับ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีจำนวน 778.3 ล้านบาท 775.2 ล้านบาท และ 756.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.6 ร้อยละ 10.2 และร้อยละ 7.1 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2558 - 2560 ตามลำดับ

การลดลงของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินค้ำคงเหลือ-สุทธิจำนวน 736.4 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ เดอะนิช โมโนริชวิภา และเดอะคิทท์ สวนกุหลาบ-ดิวานนท์ สุทธิกับการเพิ่มขึ้นของสินค้ำคงเหลือของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ เช่น เดอะนิช โมโนริชวิภา 50 เดอะคิทท์ พลัส สุขุมวิท 113 และการลดลงของที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 58.0 ล้านบาท เนื่องมาจากการในระหว่างปีมีการนำที่ดินรอการพัฒนาไปพัฒนาโครงการประมาณ 330.4 ล้านบาท สำหรับที่ดินสุขุมวิท 50 ที่ดินสุขุมวิท 113 เฟส1 และ บางกะดี เฟส2 และในระหว่างปี 2559 มีการซื้อที่ดินเพิ่ม 272.4 ล้านบาท สำหรับที่ดินดิวานนท์ และรามอินทรา กม. 9 ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 117.9 ล้านบาท ซึ่งขยายตัวตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น มีการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 93.4 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มในบริษัท เสนา อันควิว จำกัด 37.8 ล้านบาท และการรับรู้ส่วนได้เสียในบริษัท บี.กริม เสนาโซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด เพิ่มขึ้น 56.9 ล้านบาท ในขณะที่รับรู้ส่วนได้เสียในบริษัท แอสไพร์ชั่นวัน จำกัดลดลงจำนวน 1.4 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้ำคงเหลือ-สุทธิจำนวน 1,645.9 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการจำนวน 30 โครงการ เช่น โครงการเดอะนิช โมโนริชวิภา 50 โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค-เทอดไท โครงการเดอะนิช ไอดี แอท ปากเกร็ดสแควร์ โครงการเดอะนิช โมโนริชวิภา 50 โครงการเดอะคิทท์ พลัส พหลโยธิน-คูคต เป็นต้น และมีที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 930 ล้านบาท โดยในระหว่างปีบริษัทมีการซื้อที่ดิน 1,748.3 ล้านบาท คือ ที่ดินสุขุมวิท 63 ที่ดินลำลูกกาคลอง 2 ที่ดินบางแค และที่ดินศรีราชา และในระหว่างปี 2560 มีการนำที่ดินรอการพัฒนาไปพัฒนาโครงการประมาณ 818.3 ล้านบาท คือ ที่ดินดิวานนท์แปลงหน้า ที่ดินบางแค เฟส2 ที่ดินลำลูกกา คูคต ที่ดินสุขุมวิท 113 (ส่วนที่เหลือ) ที่ดินบางแค-เทอดไท ที่ดิน กม. 9 รามอินทรา และที่ดินดิวานนท์ (กระทรวงสาธารณสุข) และมีการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 576.76 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 457.3 ล้านบาท และมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 380.4 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มและการรับรู้ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิลดลง 18.4 ล้านบาท จากการตัดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2558 - 2560 จำนวน 4,594.6 ล้านบาท 3,585.2 ล้านบาท และ 5,954.3 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น / (ลดลง) จำนวน (1,009.4) ล้านบาท และ 2,369.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ (22.0) และร้อยละ 66.1 ในปี 2559 - 2560 ตามลำดับ หนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งมีจำนวน 2,513.8 ล้านบาท 2,720.9 ล้านบาท และ 3,845.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.7 ร้อยละ 75.9 และร้อยละ 58.5 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2558 - 2560 ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 2,080.8 ล้านบาท 864.3 ล้านบาท และ 2,469.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.3 ร้อยละ 24.1 และร้อยละ 41.5 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2558 - 2560 ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2559 หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 207.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,200 ล้านบาท มีตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น

จำนวน 115.5 ล้านบาท และการครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 696.0 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 368.1 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 1,216.5 ล้านบาท ลดลงจากการจัดประเภทของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,200 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 30.3 ล้านบาท ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นของตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจำนวน 7 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.89 เท่า

ณ สิ้นปี 2560 หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 764.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 704.6 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,604.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเรื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,400 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด 1,200 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.3 ต่อ 1 ซึ่งไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2558 - 2560 มีจำนวน 3,541.4 ล้านบาท 4,028.3 ล้านบาท และ 4,778.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 506.9 ล้านบาท และ 729.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 และร้อยละ 18.0 ในปี 2559 - 2560 ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานที่มีกำไรสุทธิอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ในปี 2558 - 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 56.5 ล้านบาท 279.6 ล้านบาท และ 77.6 ล้านบาท ตามลำดับ

## 2.3 ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

### ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น ภาคการก่อสร้าง ภาคการผลิตวัสดุก่อสร้าง ภาคแรงงาน และภาคการเงิน เป็นต้น ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2560 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ 4.0 สูงกว่าปี 2559 ที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 อันเป็นผลจากการส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นต่อเนื่องตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ขยายตัว โดยการส่งออกสินค้าขยายตัวต่อเนื่องในหลายหมวดสินค้าและเกือบทุกตลาดส่งออก ขณะที่รายได้จากภาคการท่องเที่ยวยังดีขึ้นต่อเนื่องตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามายังประเทศไทยในปี 2560 ที่มีจำนวนสูงถึง 35.4 ล้านคน นอกจากนี้ การใช้จ่ายภาคเอกชนยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวตามรายได้ของแรงงานในภาคการผลิตเพื่อการส่งออกและภาคการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น รวมทั้งผลดีจากมาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยผ่านสวัสดิการแห่งรัฐ มาตรการลดหย่อนภาษีเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยในช่วงปลายปี 2560 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนเริ่มมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปี 2560 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นตามความชัดเจนของการดำเนินนโยบายภาครัฐ อาทิ โครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน และการประกาศใช้ร่างพระราชบัญญัติพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ขณะที่แรงกระตุ้นจากภาครัฐยังมีอยู่ต่อเนื่อง สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2560 อยู่ในระดับต่ำร้อยละ 0.7 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศและแนวโน้มต้นทุนจากราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น

สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจของไทยยังอยู่ในเกณฑ์ดี โดยเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศคาดว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2560 อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.7 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และแนวโน้มต้นทุนจากราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศ ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 48.3 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 10.8 ของ GDP เนื่องจากดุลการค้าที่คาดว่าจะเกินดุลที่ 31.2 พันล้าน

เหรียญสหรัฐ ตามมูลค่าสินค้านำเข้าที่คาดว่าจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 14.7 ในขณะที่มูลค่าสินค้าส่งออกคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 9.7

หากพิจารณาดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและที่ดิน ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน จากฐานข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าดัชนีราคาทั้ง 4 ประเภทมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินในปี 2556 - 2560 เท่ากับร้อยละ 119.0 ร้อยละ 125.8 ร้อยละ 129.0 ร้อยละ 130.8 และร้อยละ 130.9 ตามลำดับ ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินในปี 2556 - 2560 เท่ากับร้อยละ 117.8 ร้อยละ 129.4 ร้อยละ 135.0 ร้อยละ 137.6 และร้อยละ 141.2 ตามลำดับ ดัชนีราคาอาคารชุดในปี 2556 - 2560 เท่ากับร้อยละ 132.1 ร้อยละ 143.8 ร้อยละ 155.6 ร้อยละ 166.2 และร้อยละ 171.0 ตามลำดับ และดัชนีราคาที่ดินในปี 2556 - 2560 เท่ากับร้อยละ 129.2 ร้อยละ 141.4 ร้อยละ 157.2 ร้อยละ 171.2 และร้อยละ 171.7 ตามลำดับ โดยในปี 2560 อาคารชุดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตของดัชนีราคาสูงที่สุดสอดคล้องกับปัจจัยราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี

**ตารางแสดงที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาที่ดิน ปี 2556 - 2560**

หน่วย: หลัง	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
บ้านจัดสรร	37,577	33,935	33,827	31,742	30,834
แฟลตและอาคารชุด	71,440	75,058	67,628	72,886	59,791
ปลูกสร้างเอง	23,285	24,446	22,375	21,915	20,407
<b>รวม</b>	<b>132,302</b>	<b>133,439</b>	<b>123,830</b>	<b>126,543</b>	<b>111,032</b>
ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	119.0	125.8	129.0	130.8	131.4
ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน	117.8	129.4	135.0	137.6	142.2
ดัชนีราคาอาคารชุด	132.1	143.8	155.6	166.2	172.5
ดัชนีราคาที่ดิน	129.2	141.4	157.2	171.2	173.5

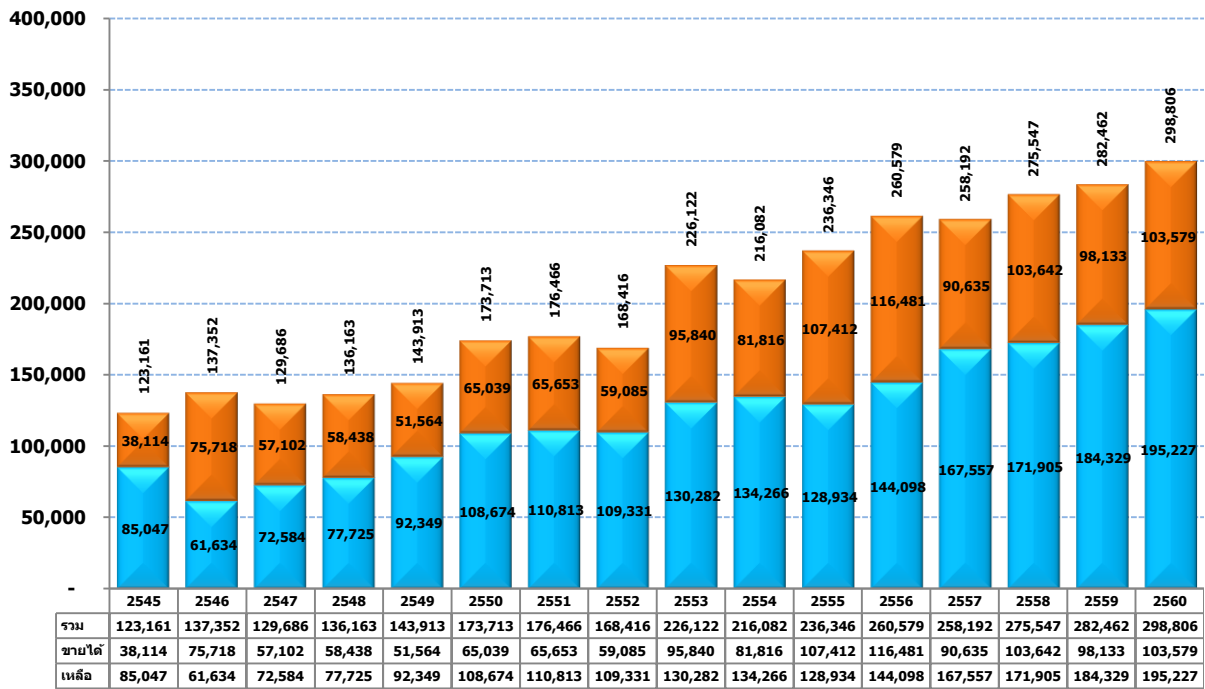
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

**ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (Residential)**

จากรายงานของบริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด (“เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท”) ภาพรวมของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลของปี 2560 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่ทั้งหมด 402 โครงการ ลดลงจากปี 2559 ที่มีโครงการเปิดตัว 453 โครงการ ลดลงจำนวน 51 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 11 ในขณะที่มูลค่าโครงการมีจำนวน 441,661 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีมูลค่าโครงการรวม 382,110 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 59,551 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 โดยรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการเปิดมากที่สุดคือ คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ

หากพิจารณาราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยของตลาดที่อยู่อาศัยของปี 2560 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 3.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 โดยจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ของปี 2560 มีจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ทั้งหมด 114,477 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ 110,557 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 สำหรับอุปทานสะสม ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวนหน่วยเหลือขายจำนวน 195,227 หน่วย เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 184,329 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6

แผนภาพแสดงจำนวนยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของที่อยู่อาศัยปี 2545 – 2560



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

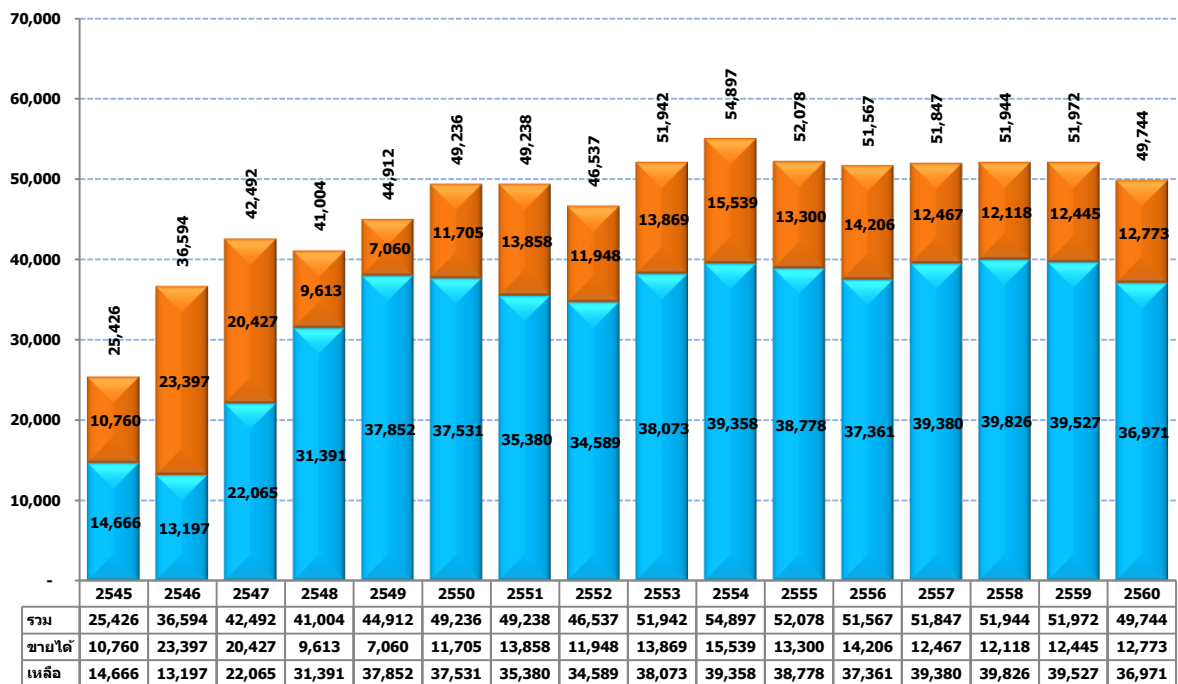
หมายเหตุ: จำนวนอุปทานรวม (จำนวนที่อยู่อาศัยพร้อมขาย) คือ จำนวนอุปทานคงเหลือของปีก่อนหน้าและจำนวนอุปทานที่เปิดเผยใหม่ในแต่ละปี จำนวนยอดขายได้เป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในแต่ละปี จำนวนอุปทานคงเหลือเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่รอขายในแต่ละปี โดยหมายรวมถึงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร

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

#### โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์)

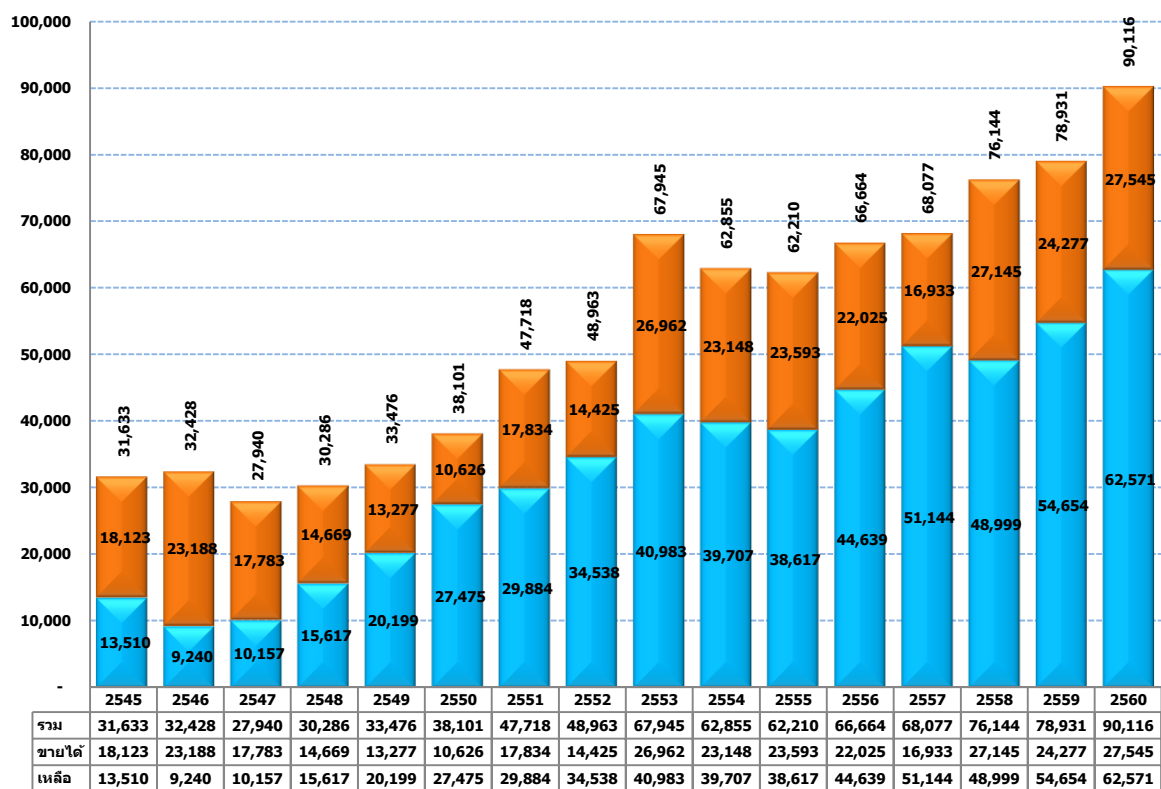
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแนวราบของปี 2560 ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยบ้านเดี่ยวมียอดขายรวม 12,773 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนยอดขายรวม 27,545 หน่วย โดยจำนวนหน่วยที่มีการเปิดเผยใหม่ทั้งหมดของปี 2560 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 10,217 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 35,462 หน่วย ส่วนอุปทานสะสมคงเหลือของบ้านเดี่ยวของปี 2560 มีจำนวนรวม 36,971 หน่วย ลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2559 ที่มีจำนวน 39,527 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 6 และอุปทานสะสมคงเหลือของทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนรวม 62,571 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2559 ที่มีจำนวน 54,654 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปเฟิร์ส จำกัด

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์

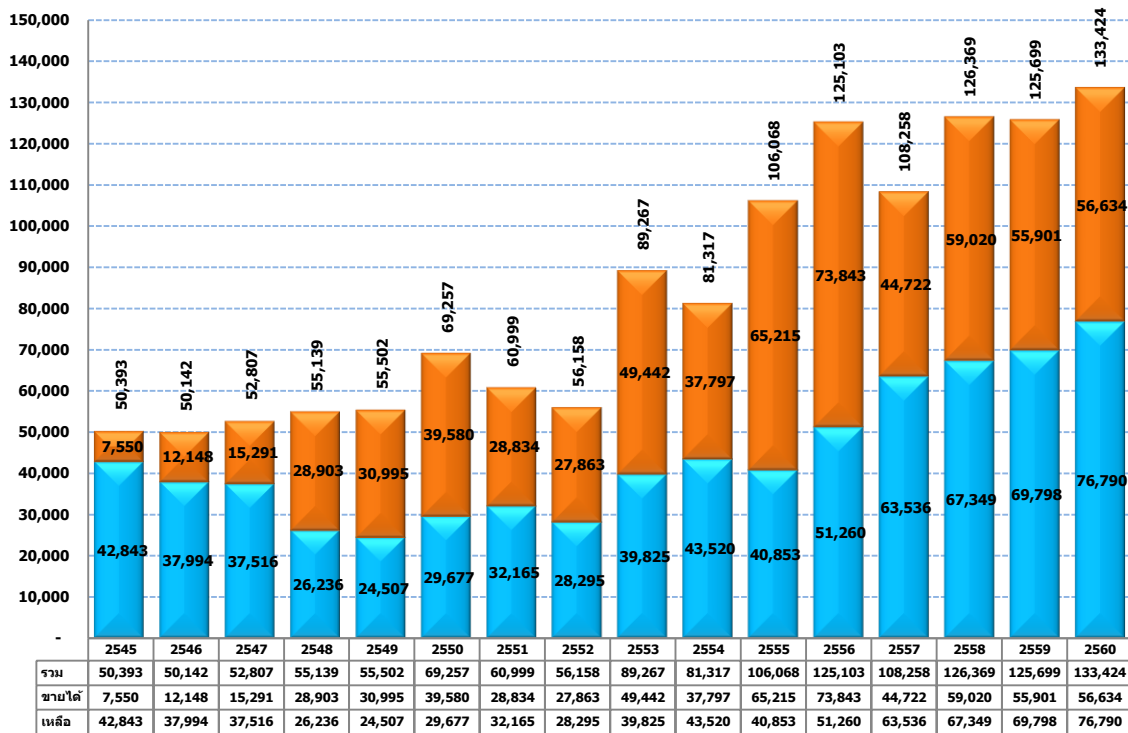


ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปเฟิร์ส จำกัด

โครงการแนวสูง (อาคารชุด)

อสังหาริมทรัพย์โครงการแนวสูงประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของปี 2560 ยังคงเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปิดขายสูงที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยที่มีการเปิดขายใหม่ทั้งหมด 63,626 หน่วย มียอดขายรวม 56,634 หน่วย และมีอุปทานสะสมคงเหลือ 76,790 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2559 ที่มีจำนวน 69,798 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10

แผนภาพแสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเติบโตไปในทิศทางเดิมเช่นเดียวกับปี 2560 คือ จำนวนหน่วยขายเปิดใหม่มีจำนวนใกล้เคียงกับปี 2560 แต่มูลค่าโครงการโดยรวมยังมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับบนยังสามารถขายได้ อย่างไรก็ตาม ผลจากการที่ตลาดยังคงเติบโตโดยไม่มีการควบคุมอุปทาน อีกทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่ยังสามารถระดมทุนด้วยการออกหุ้นกู้เพื่อรองรับการเปิดขายโครงการใหม่ได้จึงมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายเล็ก ส่งผลทำให้อุปทานสะสมโดยรวมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง



### 3. ความสมเหตุสมผลของรายการ

#### 3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

##### 3.1.1 การซื้อที่ดินจาก PCC เนื้อที่ดิน 45-3-18.40 ไร่ ตั้งอยู่ในโครงการพืษาคันทรืคลับ แอนด์รีสอร์ท จ.ชลบุรี

บริษัทจะซื้อที่ดินจาก PCC ซึ่งประกอบด้วยที่ดินแปลงย่อย 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือเท่ากับ 18,318.40 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ที่ดินตั้งอยู่ในโครงการพืษาคันทรืคลับ แอนด์รีสอร์ท ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่เพื่อการสันทานการและการอยู่อาศัย ประกอบด้วย *ส่วนสนามกอล์ฟ* ได้แก่ สนามกอล์ฟพืษาคันทรืคลับ สโมสร ที่ดินว่างเปล่า ทะเลสาบ และ *ส่วนของที่อยู่อาศัย* ได้แก่ บ้านพักตากอากาศชั้นเดียว ที่ดินว่างเปล่าเพื่อจำหน่ายรอบสนามกอล์ฟ และที่ดินว่างเปล่าแปลงย่อยทั่วไป เนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 2,119-3-81 ไร่ บริหารโครงการโดย PCC เริ่มพัฒนาก่อสร้างประมาณปี 2535 และเปิดดำเนินการประมาณปี 2538

ทั้งนี้ PCC เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไม่มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินดังกล่าวหรือดำเนินการใดๆ อันเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบกับที่ดินที่บริษัทจะซื้อจาก PCC ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินภายใต้สัญญากำหนดกรอบๆ ที่ PCC ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพืษาคันทรืคลับ โดย PCC ไม่มีสิทธิปฏิเสธข้อเสนอซื้อของบริษัท บริษัทจึงได้พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าว เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทในปี 2561 เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบให้ไปไปตามแผนงาน โดยวางแผนพัฒนาที่ดินเป็นโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน 110 หลัง บนพื้นที่แปลงใหญ่ขนาด 146.60 - 286.90 ตารางวาต่อแปลง พร้อมสโมสรและคลับเฮาส์ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าบ้านในโครงการ มีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.0 - 8.5 ล้านบาทต่อหลัง เป็นบ้านอยู่อาศัยบริเวณโครงการสนามกอล์ฟพืษาคันทรืคลับ เน้นบรรยากาศภายในโครงการด้วยความเป็นธรรมชาติ มีความเขียวของสนามกอล์ฟและมีทะเลสาบขนาดใหญ่ คงแนวคิด การพักผ่อนกับครอบครัวในบรรยากาศสงบ ท่ามกลางธรรมชาติ

โครงการนี้จะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดโครงการแรกของบริษัท โดยบริษัทมองเห็นศักยภาพของที่ดินที่จะซื้อ ที่อยู่ในทำเลที่ตั้งโครงการในเขตโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ซึ่งเป็นโครงการที่จะยกระดับพื้นที่ 3 จังหวัดชายฝั่งทะเลตะวันออกของไทย ได้แก่ ระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา ให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ หรือเป็นพื้นที่ที่รัฐต้องการให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ตามเป้าหมายผ่านการผ่อนคลาขกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เป็นอุปสรรคต่อการค้าการลงทุนในพื้นที่ปกติ โดยในพื้นที่ EEC นี้ นักลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนต่างๆ จำนวนมาก อีกทั้งภาครัฐจะมีการจัดสรรทรัพยากรลงในพื้นที่นี้เป็นกรณีพิเศษ อาทิ การลงทุนในด้านโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะทำให้พื้นที่ในทำเลพืษาคลายเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ เกิดแหล่งชุมชนเพิ่มขึ้นและสภาพเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่ดีขึ้นตามแรงสนับสนุนของภาครัฐ ซึ่งเมื่อเกิดแหล่งงานแหล่งชุมชน ก็จะมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยตามมา ดังนั้น จึงถือเป็นโอกาสที่ดีที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการตามแนวโน้มการขยายตัวของเมือง เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งจากคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของแหล่งงานและสาธารณูปโภค

นอกจากนี้ ราคาซื้อที่ดินที่มูลค่า 87,914,009.21 บาท ซึ่งเป็นราคาตามมูลค่าที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบๆ มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย หรือต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 40.45 ซึ่งจะทำให้โครงการมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคาเพิ่มขึ้น โดยโครงการจะ

มีต้นทุนค่าที่ดินต่ำ และมีต้นทุนโดยรวมต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการซื้อขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในราคาตลาด ส่งผลให้ระดับกำไรขั้นต้นอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าโครงการแนวราบในระดับเดียวกันที่บริษัททำได้ รวมถึงบริษัทจะมีผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

### 3.1.2 การซื้อที่ดินจากนางนิคดา และสิรินทร์ทิพย์ เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.90 ไร่ ตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม จังหวัดปทุมธานี

บริษัทจะซื้อที่ดินจากนางนิคดา และสิรินทร์ทิพย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน 2 แปลง ได้แก่ ที่ดินที่จะซื้อจากนางนิคดา 1 แปลง เนื้อที่ดิน 11-3-4.50 ไร่ และที่ดินที่จะซื้อจากสิรินทร์ทิพย์ 1 แปลง เนื้อที่ดิน 0-3-75.20 ไร่ ซึ่งที่ดินทั้งสองแปลงอยู่ติดต่อกันและเป็นผืนเดียวกัน และตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี โดยโครงการเสนาแกรนด์โฮมเดิมเป็นโครงการในปี 2552 - 2555 ที่บริษัทได้พัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวเพื่อขาย แบ่งการขายออกเป็น 4 โซน มีราคาขายประมาณ 3 - 7 ล้านบาท ทั้งนี้ นางนิคดา และสิรินทร์ทิพย์ไม่มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินดังกล่าวหรือดำเนินการใดๆ อันเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบกับที่ดินทั้งสองแปลงที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท และ สิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 และบันทึกข้อตกลง ระหว่าง บริษัท และ นางนิคดา ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 (วัตถุประสงค์เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท และ สิรินทร์ทิพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 เนื่องจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของสิรินทร์ทิพย์และการโอนที่ดินบางส่วนของสิรินทร์ทิพย์ให้นางนิคดา) เพื่อจำกัดสิทธิของสิรินทร์ทิพย์และนางนิคดา ในการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายและไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่สิรินทร์ทิพย์หรือนางนิคดาถือครองอยู่ โดยบริษัทเล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการในทำเลซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นโซนที่บริษัทประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบในแบรนด์เสนาแกรนด์โฮมมาแล้ว บริษัทจึงได้พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าว เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทในปี 2561 ที่จะขยายฐานลูกค้าจากกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่างไปยังกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางบน ถึงรายได้สูงอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจ โดยจะพัฒนาภายใต้โครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 ซึ่งเป็นโครงการก่อสร้างบ้านเดี่ยวเพื่อขายจำนวนประมาณ 88 หลัง บนที่ดินแปลงขนาด 60 - 100 ตารางวา ต่อหลัง และมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 7 - 13.5 ล้านบาทต่อหลัง

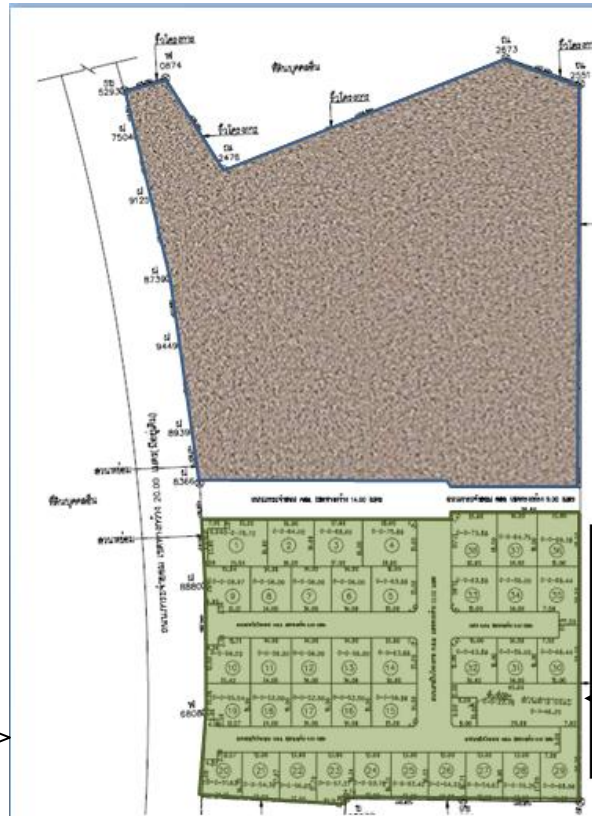
การซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นการซื้อที่ดินเพิ่มเติมซึ่งเป็นที่ดินแปลงที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงเดิมที่บริษัทเคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 ให้เข้าซื้อที่ดินส่วนหน้าโครงการเสนาแกรนด์โฮมบางส่วนของนางนิคดา เนื้อที่ดิน 8-0-28.80 ไร่ ในราคาซื้อขายเท่ากับตารางวาละ 26,000 บาท (เป็นราคาที่ได้จากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายจนได้ราคาซื้อขายที่เท่ากับราคาประเมินที่ต่ำสุดของราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย) และต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินส่วนที่ติดกับที่ดินที่ซื้อแปลงแรก จากสิรินทร์ทิพย์ เนื้อที่ดิน 32.6 ตารางวา ในราคาซื้อขายเท่ากับตารางวาละ 15,000 บาท (เท่ากับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ<sup>6</sup>) รวมเป็นเนื้อที่ดิน 8-0-61.40 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮม โดยที่ผลการตลาดและพัฒนาธุรกิจของบริษัทได้ศึกษาตลาดและความต้องการลูกค้าและเล็งเห็นช่องทางการตลาดที่กลุ่มลูกค้าในบริเวณนี้ต้องการบ้านเดี่ยวคิดถนนใหญ่ แปลงขนาดกลาง ในระดับราคาไม่สูงจนจับต้องไม่ได้ ซึ่งปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวบริษัทได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว

<sup>6</sup> ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินตามการใช้ประโยชน์ โดยที่ดินมีรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้า - ออก

ภาพแสดงที่ดินที่จะซื้อเพื่อพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮม



ก่อนการซื้อที่ดินในครั้งนี บริษัทมีที่ดินอยู่ 8-0-61.4 ไร่ สามารถสร้างบ้านเพื่อขายได้ 38 หลัง



สวน

เมื่อรวมกับที่ดินที่จะเข้าทำการในครั้งนี เนื้อที่ดิน 12-2-79.7 ไร่ จะมีเนื้อที่ดินรวมเพื่อการพัฒนาโครงการทั้งสิ้น 20-3-41.1 ไร่ สามารถสร้างบ้านเพื่อขายได้ 88 หลัง สามารถก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการให้มีขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นและครบครันมากขึ้น



สวน  
สวน  
สวน

ตามแผนงานโครงการเดิมก่อนที่จะพิจารณาเข้าซื้อที่ดินเพิ่มในครั้งนี บริษัทวางแผนพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 38 หลัง โดยเน้นบ้านขนาดกลางเนื้อที่ดิน 50 - 60 ตารางวา และมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ (Facility) เป็น

สวนขนาดประมาณ 156 ตารางวา แต่ต่อมาบริษัทได้ศึกษาและเห็นว่าหากซื้อที่ดินที่อยู่ติดกันเพิ่มเติมเพื่อนำมารวมพัฒนาเป็นโครงการเดียวที่มีขนาดใหญ่กว่าเดิม สามารถจัดสรรพื้นที่ในขนาดแปลงที่มีเนื้อที่ดินมากกว่า 60 ตารางวา บางส่วนได้ และสามารถก่อสร้างบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยได้มากขึ้น เพื่อรองรับตลาดที่มีความต้องการที่ดินแปลงใหญ่ อันจะเป็นการกระจายฐานลูกค้าในโครงการให้ครอบคลุมทั้งกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่าง และกลุ่มรายได้ปานกลางบนถึงสูง รวมทั้งสามารถก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการให้มีขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นและครบครันมากขึ้น ได้แก่ สวนขนาดประมาณ 343 ตารางวา สนามขนาดประมาณ 480 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำ ซึ่งจะทำให้โครงการมีความน่าสนใจมากขึ้น และมีโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของโครงการให้เหนือกว่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง

ดังนั้น บริษัทจึงได้พิจารณาซื้อที่ดินเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกจำนวน 12-2-79.7 ไร่ ทำให้เนื้อที่ดินของโครงการโดยรวมทั้งหมดจะเท่ากับ 20-3-41.1 ไร่ สามารถพัฒนาและสร้างบ้านเพื่อขายได้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 88 หลัง ทำให้โครงการมีขนาดใหญ่ขึ้นและเกิดการประหยัดต่อขนาดในการสร้างและใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ทำให้โครงการมีสโมสรสวนสาธารณะ และพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดีขึ้น โดยบริษัทวางแผนพัฒนาโครงการในแบรนด์ Park Grand เพื่อขยายฐานไปยังกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางบนถึงสูง ซึ่งโครงการในแบรนด์นี้ได้ถูกสร้างและประสบความสำเร็จในโซนรามอินทรามาแล้ว ดังนั้นบริษัทจึงต้องการที่จะขยายทำเลไปยังโซนบางพูน ซึ่งเป็นทำเลที่บริษัทเคยพัฒนาโครงการบ้านแนวราบในแบรนด์เสนาแกรนด์โฮมเฟส 1-4 ในปี 2552 - 2555 มาแล้ว บริษัทจึงเห็นว่าเป็นโอกาสดีที่จะได้ขยายฐานลูกค้าและสร้างแบรนด์ Park Grand อย่างต่อเนื่อง ภายใต้แนวคิด SENA Solar House ซึ่งจะมีโซลาร์เป็นจุดเด่น เพิ่มความโดดเด่นของโครงการให้แตกต่างจากคู่แข่ง โดยในทำเลดังกล่าว ยังไม่มีโครงการใดที่มีแนวคิดบ้านโซลาร์ ทำให้โครงการจะมีความได้เปรียบทางการแข่งขันทางการตลาดอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ราคาซื้อที่ดินทั้ง 2 แปลง ที่มีมูลค่ารวม 137,151,900 บาท หรือมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 27,000 บาทต่อตารางวา มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

### 3.2 ข้อดีและข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับการไม่ทำรายการ

#### (ก) การซื้อที่ดินจาก PCC ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการพญาคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี

##### 1) ข้อดีของการทำรายการ

##### 1.1) มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

การซื้อที่ดินภายในโครงการพญาคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี จะทำให้บริษัทมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง และจะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัด (นอกเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล) โครงการแรกของบริษัท ซึ่งด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้ง ที่มีแนวโน้มความหนาแน่นของแหล่งงานและชุมชนเพิ่มขึ้น จึงถือเป็นการสร้างแบรนด์ของเสนาได้เป็นอย่างดี โดยบริษัทจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการในแนวราบ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทในปี 2561 เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบให้เป็นไปตามแผนงาน โดยที่ดินที่จะได้มาเป็นที่ดินแปลงย่อย 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ ซึ่งเป็นขนาดที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินเป็นโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน 110 หลัง ตามที่มีการแบ่งโฉนดไว้เดิมพร้อมสวนสาธารณะบนพื้นที่ 1 แปลง ซึ่งคาดว่าจะได้ลูกค้าของโครงการครอบคลุมทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

### 1.2) เป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ

การซื้อที่ดินภายในโครงการพัฒนาคันทริคคลับ แอนด์ รีสอร์ท ในครั้งนี้ เป็นการซื้อที่ดินเพื่อดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม ถ้าพิจารณาในด้านทำเลที่ตั้ง ถึงแม้จะเป็นการซื้อที่ดินในต่างจังหวัดเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัด เป็นโครงการแรกจากที่เคยทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นหลัก แต่เชื่อว่าบริษัทสามารถนำองค์ความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจที่มีมาเป็นเวลานาน มาใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินการโครงการใหม่ดังกล่าวได้เช่นกัน

### 1.3) ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีความเหมาะสม

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในทำเลเขตโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ซึ่งเป็นโครงการที่จะยกระดับพื้นที่ 3 จังหวัดชายฝั่งทะเลตะวันออกของไทย ได้แก่ ระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา ให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ หรือเป็นพื้นที่ที่รัฐต้องการให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ตามเป้าหมาย ผ่านการผ่อนคลायกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เป็นอุปสรรคต่อการค้าการลงทุนในพื้นที่ปกติ โดยในพื้นที่ EEC นี้ นักลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนต่างๆ จำนวนมาก อีกทั้งภาครัฐจะมีการจัดสรรทรัพยากรลงในพื้นที่นี้เป็นกรณีพิเศษ อาทิ การลงทุนในด้านโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะทำให้พื้นที่ในทำเลพัฒนาเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ เกิดแหล่งชุมชนเพิ่มขึ้นและสภาพเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่ดีขึ้นตามแรงสนับสนุนของภาครัฐ ซึ่งเมื่อเกิดแหล่งงาน แหล่งชุมชน ก็จะมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยตามมา จึงเป็นโอกาสดีที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการตามแนวโน้มการขยายตัวของเมือง เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งจากคนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ ตามการเพิ่มขึ้นของแหล่งงานและสาธารณูปโภคดังกล่าว นอกจากนี้ ที่ดินยังตั้งอยู่ในบริเวณใกล้สนามกอล์ฟพัฒนาคันทริคคลับซึ่งมีบรรยากาศสงบ ร่มรื่นท่ามกลางความเป็นธรรมชาติ มีความเขียวของสนามกอล์ฟและมีทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นจุดเด่นของโครงการที่ทำให้ผู้พักอาศัยได้รู้สึกผ่อนคลายและสัมผัสได้ถึงที่พักผ่อนอย่างแท้จริง

### 1.4) ราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาตลาดมาก

ราคาซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในโครงการพัฒนาคันทริคคลับ แอนด์ รีสอร์ท จาก PCC ในมูลค่ารวม 87.91 ล้านบาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่มีราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับ 147.64 ล้านบาท (ตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เมื่อเดือนมกราคม 2561 และเดือนกุมภาพันธ์ 2561) หรือราคาซื้อที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 40.45 ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงซื้อขายที่ดินในครั้งนี้อยู่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบๆ ที่ทำระหว่าง บริษัท และ PCC ลงบันทึกวันที่ 25 เมษายน 2556 โดยอ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ ไนท์แฟรงค์ และ ที.เอ. ทีประเมินราคาที่ดินไว้เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2554

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินในครั้งนี้อยู่เป็นการซื้อที่ดินที่ได้แบ่งโฉนดเป็นแปลงย่อยแล้ว รวมทั้งได้จัดสรรพื้นที่สำหรับเป็นถนนหรือซอยภายในโครงการผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงไว้แล้ว ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินคำนวณเฉพาะเนื้อที่ดินในส่วนที่ดินแปลงย่อย สำหรับพื้นที่ถนนหรือซอยภายในโครงการที่ผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อยนั้น ไม่มีการซื้อขาย แต่ผู้ขายจะได้จัดการจ่ายค่าธรรมเนียมทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินแปลงย่อยที่มีการซื้อขายดังกล่าว ซึ่งแตกต่างจากการซื้อที่ดินแปลงใหญ่โดยทั่วไปที่ผู้ซื้อจะต้องซื้อที่ดินทั้งแปลง แล้วนำที่ดินดังกล่าวบางส่วนมาแบ่งเป็นพื้นที่สาธารณะเอง ดังนั้น จึงทำให้โครงการมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคาเพิ่มขึ้น โดยโครงการจะมีต้นทุนค่าที่ดินต่ำ และมีต้นทุนโดยรวมต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ในราคาตลาด ทำให้คาดว่าจะมีอัตรา

กำไรขั้นต้นอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าโครงการแนวราบในระดับเดียวกันที่บริษัททำได้ที่มีประมาณร้อยละ 31 - 35 และจะส่งผลให้บริษัทมีผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

### 1.5) โอกาสเพิ่มรายได้ และกำไรในอนาคต

การซื้อที่ดินจาก PCC เพื่อพัฒนาโครงการแนวราบ ที่บริษัทคาดการณ์ระยะเวลาพัฒนาโครงการช่วงประมาณเดือนสิงหาคม 2561 - มิถุนายน 2564 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 616.63 ล้านบาท จะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตเพิ่มจากโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการต่างๆ ได้ทั้งหมด โดยมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาและยังไม่ได้รับรู้รายได้ โดยในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 5,221.24 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 4,535.23 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการในแนวราบจำนวน 1,454.2 ล้านบาท และรายได้จากโครงการแนวสูงจำนวน 3,081.0 ล้านบาท และมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 347.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้รับจ้างบริหารงานพัฒนาโครงการ 102.4 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการคอมมูนิตี้มอลล์เสนาเฟสท์ 91.7 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการสนามกอล์ฟ 78.1 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์และรายได้จากธุรกิจเช่าโกดัง 75.2 ล้านบาท

## 2) ข้อดีของการทำรายการ

### 2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินจาก PCC ภายในโครงการพักอาศัยที่ศรีนครินทร์ แอนด์ ริสอร์ท ในครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่ารวม 87,914,009.21 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ในวันที่ 26 เมษายน 2561) หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน บริษัทจะต้องวางเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 8,791,400.92 บาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 30 วันนับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย) หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน บริษัทจะจ่ายส่วนที่เหลือจำนวน 79,122,608.29 บาท ซึ่งแหล่งเงินทุนที่บริษัทจะใช้สำหรับการเข้าทำรายการรวมถึงการพัฒนาโครงการในครั้ง นี้ จะมาจากเงินทุนภายในบริษัทและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนโครงการ ตามลำดับ การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น (หนี้สินที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการประมาณ 240 ล้านบาท) รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรวมของโครงการประมาณ 6 ล้านบาท คำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,594.57 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3,541.41 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.30 เท่า โดยคาดว่าในการทำรายการในครั้ง นี้ ซึ่งรวมถึงการซื้อที่ดินภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม และการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะได้มาดังกล่าว บริษัทจะต้องใช้แหล่งเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 240 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าวไม่ได้เข้ามาพร้อมกันทั้งจำนวน แต่จะทยอยเข้ามาตามความคืบหน้าของโครงการและจะทยอยชำระคืนตามกำหนดเวลา หากพิจารณาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจาก PCC วงเงินประมาณ 62.16 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาค่าซื้อที่ดินรวมกับค่าใช้จ่ายในการโอนส่วนที่บริษัทต้องรับผิดชอบ) รวมกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจากนางนิตดา และศิริทรัพย์ วงเงินประมาณ 98.36 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาค่าซื้อที่ดินรวมกับค่าใช้จ่ายในการโอนส่วนที่บริษัทต้องรับผิดชอบ) จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.34 เท่า ซึ่งภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทมีอัตราส่วน

หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.50 เท่า ตามข้อกำหนดตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทและตามสัญญาเงินกู้ที่บริษัททำกับธนาคารพาณิชย์ และจากการวิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในช่วง 3 ปี ข้างหน้า (สิงหาคม 2561 - มิถุนายน 2564) บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการในครั้งนี้ได้ และคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ได้

## 2.2) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

บริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินภายในโครงการพักอาศัยที่ศรีนครินทร์ แอนด์ รีสอร์ท ที่จะซื้อจาก PCC ในครั้งนี้ เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ประมาณ 110 หลัง ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5 - 8.5 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัด (นอกเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล) โครงการแรกของบริษัท ถึงแม้บริษัทจะมีประสบการณ์อย่างมากในธุรกิจบ้านจัดสรรมาเป็นเวลานาน แต่ความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ เช่น การควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน กำลั้งซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการของบริษัท ก็อาจส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

## 2.3) มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้ง นี้ มีระยะเวลาก่อสร้างโครงการในช่วงประมาณเดือน สิงหาคม 2561 ถึงเดือนกรกฎาคม 2563 รวมเวลาทั้งสิ้นประมาณ 24 เดือน ซึ่งในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ตามมาตรฐานการบัญชีบริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว ซึ่งประมาณว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการนี้ได้ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2562 เป็นต้นไป ซึ่งถือเป็นลักษณะปกติของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ประกอบกับในช่วงแรกของการดำเนินโครงการจะมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง เช่น ค่าออกแบบก่อสร้าง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ดังนั้น ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการอาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวอาจลดลงได้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นที่เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทมากนัก

## 3) ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- 3.1) ไม่มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการ
- 3.2) ไม่มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการดำเนินโครงการใหม่ที่จะพัฒนาบนที่ดินที่บริษัทจะได้มาในครั้งนี้
- 3.3) ไม่มีความเสี่ยงจากผลขาดทุนในช่วงแรกของการดำเนินโครงการ อันเกิดจากผลกระทบจากค่าใช้จ่ายที่สูงกว่ารายได้ที่สามารถรับรู้ได้ในช่วงต้นของการดำเนินโครงการใหม่นี้

#### 4) ข้อดีของการไม่ทำรายการ

4.1) ไม่มีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการเพื่อสร้างแบรนด์เสนาในต่างจังหวัด ที่อยู่ในเขตโครงการระเบียบเขตเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่มีแนวโน้มที่เป็นแหล่งแหล่งงาน และชุมชนขนาดใหญ่ ซึ่งจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยตามมา

4.2) เสียโอกาสจากการซื้อที่ดินในราคาต่ำ เนื่องจากราคาซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการพัฒนาคันทริคัลแบ็ค แอนด์ริสอร์ท ในครั้งนี้ เป็นราคาที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบฯ อ้างอิงราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ประเมินราคาไว้ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2554 เป็นหลัก ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดของที่ดินในปัจจุบันค่อนข้างมาก หากบริษัทซื้อที่ดินจากบุคคลอื่น อาจไม่ได้รับเงื่อนไขราคาที่ดีเหมือนที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบฯ ดังกล่าว

4.3) เสียโอกาสที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

#### (ง) การซื้อที่ดินจากนางนิตดา และศิรินทร์ทิพย์ ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเสนาแกรนด์โฮม จังหวัดปทุมธานี

##### 1) ข้อดีของการทำรายการ

###### 1.1) มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

บริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง โดยการซื้อที่ดินภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี บริษัทจะนำไปพัฒนาเป็นโครงการในแนวราบ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทในปี 2561 เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบให้เป็นที่ตามแผนงาน บริษัทจะได้ที่ดินในส่วนนี้ 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.90 ไร่ ซึ่งเมื่อรวมกับที่ดินเดิมอีก 2 แปลง ที่อยู่ในโครงการเดียวกันและติดกับที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้ง นี้ จะทำให้มีเนื้อที่ดินรวม 20-3-73.70 ไร่ ซึ่งเป็นขนาดที่เหมาะสมกับการพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีจำนวนบ้านตามแผนงาน 88 หลัง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ได้แก่ สวนสโมสร และสระว่ายน้ำ นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อเป็นที่ดินที่อยู่ต่อเนื่องกับที่ดิน โครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1-4 ซึ่งเป็นโครงการเดิมของบริษัทที่ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วเมื่อปี 2552 - 2555

###### 1.2) เป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ

การซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถนำองค์ความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจที่มีมาเป็นเวลานาน มาใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินการโครงการใหม่บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างเต็มที่

###### 1.3) ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีความเหมาะสม

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อภายใน โครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่ส่วนหน้าของโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1-4 ที่ประสบความสำเร็จมาแล้ว โดยทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับถนนบางบัวทอง-บางพูน ที่เป็นถนนสายหลัก อยู่ในเขตที่พักอาศัยที่มีความเจริญและอยู่ในช่วงการเติบโต อยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา สิ่งอำนวยความสะดวก การคมนาคมสะดวก และอยู่ห่างจากแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ - รังสิต) (อยู่ระหว่างก่อสร้าง) ประมาณ 3 กิโลเมตร จึงเป็นโอกาสดีที่บริษัทจะพัฒนาโครงการต่อเนื่องในเฟส 5 ภายใต้แบรนด์ Park Grand เพื่อขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มรายได้ปานกลาง ถึงรายได้สูง เพื่อกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจ และขยายแบรนด์ Park Grand มายังโซนบางพูน เพื่อขยายฐานลูกค้าและสร้างแบรนด์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง



#### 1.4) ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

การซื้อที่ดินภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี จะทำให้บริษัทที่มีที่ดินในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น และสามารถพัฒนารวมกับที่ดินแปลงเดิมที่ได้ตกลงซื้อไว้ก่อนหน้านี้เพื่อรวมเป็นโครงการเดียวที่มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถจัดสรรขนาดแปลงที่มีเนื้อที่ดินมากขึ้นกว่าเดิมบางส่วนได้ เพื่อรองรับตลาดที่มีความต้องการที่ดินแปลงใหญ่ อันจะเป็นการกระจายฐานลูกค้าในโครงการให้ครอบคลุมทั้งกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่าง และกลุ่มรายได้ปานกลางบนถึงสูงได้ เพื่อลดความเสี่ยงในการทำธุรกิจ รวมทั้งสามารถก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการให้มีขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นและครบครันมากขึ้น ทั้งสวนสาธารณะและสโมสรขนาดใหญ่ ซึ่งจะทำให้โครงการมีความน่าสนใจมากขึ้น และมีโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของโครงการให้เหนือกว่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น จะเกิดการประหยัดต่อขนาดในการสร้างและใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันได้

#### 1.5) เป็นผู้นำด้านการพัฒนาโครงการในแนวราบใน Concept โซลาร์

บริษัทจะเป็นผู้นำด้านการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในแนวราบ ใน Concept ที่มีการนำแผงโซลาร์ มาผลิตไฟฟ้ากับบ้านและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเป็นรายแรกในย่านบางพูน ภายใต้แนวคิด SENA Solar House ซึ่งจะมีโซลาร์เป็นจุดเด่น เพิ่มความโดดเด่นของโครงการให้แตกต่างจากคู่แข่ง ทำให้โครงการมีความได้เปรียบเชิงแข่งขันทางการตลาดอย่างชัดเจน และจากการที่โครงการเป็นรายแรกที่พัฒนาโครงการ ใน Concept โซลาร์ ทำให้บริษัทสามารถเป็นผู้กำหนดราคาสินค้าในตลาดเองได้ โดยในทำเลดังกล่าว ยังไม่มีโครงการใดที่มีแนวคิดบ้านโซลาร์

#### 1.6) โอกาสเพิ่มรายได้ และกำไรในอนาคต

การซื้อที่ดินจากนางนิคดา และสิรินทร์ทิพย์เพื่อพัฒนาโครงการบ้านอยู่อาศัยในชื่อโครงการเสนา แกรนด์ โฮม ที่คาดการณ์ระยะเวลาพัฒนาโครงการช่วงประมาณเดือนพฤษภาคม 2561 - เมษายน 2564 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 767.83 ล้านบาท จะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตเพิ่มจากโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการต่างๆ ได้ทั้งหมด โดยมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนา และยังไม่ได้รับรายได้ โดยในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 5,221.2 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 4,535.2 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการในแนวราบจำนวน 1,454.2 ล้านบาท และรายได้จากโครงการแนวสูงจำนวน 3,081.0 ล้านบาท และมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 347.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้รับจ้างบริหารงานพัฒนาโครงการ 102.4 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการคอมมูนิตี้มอลล์เสนาเฟสท์ 91.7 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการสนามกอล์ฟ 78.1 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์และรายได้จากธุรกิจเช่าโกดัง 75.2 ล้านบาท

## 2) ข้อดีของการทำรายการ

#### 2.1) มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินจากนางนิคดาและสิรินทร์ทิพย์ ที่ตั้งอยู่ภายใน โครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน ในครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่ารวม 137,151,900 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ในวันที่ 26 เมษายน 2561) หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน บริษัทจะต้องวางเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 13,715,190 บาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 30 วันนับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน บริษัทจะจ่ายส่วนที่เหลือจำนวน 123,436,710 บาท ซึ่งแหล่งเงินทุน

ที่บริษัทจะใช้สำหรับการเข้าทำรายการรวมถึงการพัฒนาโครงการในครั้ง นี้ จะมาจากเงินทุนภายในบริษัทและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนโครงการ ตามลำดับ การเข้าทำรายการในครั้ง นี้จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น (หนี้สินที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการประมาณ 342 ล้านบาท) รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรวมของโครงการประมาณ 12 ล้านบาท คำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,594.57 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3,541.41 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.30 เท่า โดยคาดว่า การเข้าทำรายการในครั้ง นี้ ซึ่งรวมถึงการซื้อที่ดินภายในโครงการพัฒนาพื้นที่ศรีนครินทร์ แอนด์ รีสอร์ท และการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะได้มาดังกล่าว บริษัทจะต้องใช้แหล่งเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 342 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าวไม่ได้เข้ามาพร้อมกันทั้งจำนวน แต่จะทยอยเข้ามาตามความคืบหน้าของโครงการและจะทยอยชำระคืนตามกำหนดเวลา หากพิจารณาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจากนางนิตดา และศิรินทร์ทิพย์ วงเงินประมาณ 98.36 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาซื้อที่ดินรวมกับค่าใช้จ่ายในการโอนส่วนที่บริษัทต้องรับผิดชอบ) รวมกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการซื้อที่ดินจาก PCC วงเงินประมาณ 62.16 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาซื้อที่ดินรวมกับค่าใช้จ่ายในการโอนส่วนที่บริษัทต้องรับผิดชอบ) จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.34 เท่า ซึ่งภาวะหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดตามข้อกำหนดตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทและตามสัญญาเงินกู้ที่บริษัททำกับธนาคารพาณิชย์ และจากการวิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในช่วง 3 ปี ข้างหน้า (พฤษภาคม 2561 - เมษายน 2564) บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการในครั้ง นี้ได้ และคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ได้

## 2.2) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

บริษัทวางแผนพัฒนาที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน ที่จะซื้อจากนางนิตดา และศิรินทร์ทิพย์ ในครั้ง นี้ รวมกับที่ดิน 2 แปลง ที่บริษัทได้มาก่อนหน้านี้ เพื่อเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวประมาณ 88 หลัง ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 7 - 13.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มอุปทานบ้านจัดสรรในแนวราบในบริเวณนั้น ซึ่งความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ เช่น การควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน กำลังซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการของบริษัท ก็อาจส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

## 2.3) มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้ง นี้ มีระยะเวลาก่อสร้างโครงการในช่วงประมาณเดือน พฤษภาคม 2561 ถึงเดือนเมษายน 2563 รวมเวลาทั้งสิ้นประมาณ 24 เดือน ซึ่งในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ตามมาตรฐานการบัญชีบริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ลูกค้าแล้ว ซึ่งประมาณว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการนี้ได้ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป ซึ่งถือเป็นลักษณะปกติของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป ประกอบกับในช่วงแรกของการดำเนินโครงการจะมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง เช่น ค่าออกแบบก่อสร้าง ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ดังนั้น ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการอาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวอาจลดลงได้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการอื่นที่เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทมากนัก

### 3) ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- 3.1) ไม่มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการ
- 3.2) ไม่มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการดำเนินโครงการใหม่ที่จะพัฒนาบนที่ดินที่บริษัทจะได้มาในครั้งนี้
- 3.3) ไม่มีความเสี่ยงจากผลขาดทุนในช่วงแรกของการดำเนินโครงการ อันเกิดจากผลกระทบจากค่าใช้จ่ายที่สูงกว่ารายได้ที่สามารถรับรู้ได้ในช่วงต้นของการดำเนินโครงการใหม่นี้

### 4) ข้อด้อยของการไม่ทำรายการ

- 4.1) ไม่มีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างหรือขยายแบรนด์
- 4.2) ไม่ได้รับประโยชน์จากการดำเนินโครงการหลายด้าน เช่น ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น การขยายฐานลูกค้าที่ครอบคลุมหลายกลุ่มรายได้มากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ
- 4.3) เสียโอกาสที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

### 3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้ง นี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งที่ดินแปลงย่อยจำนวน 111 แปลง จาก PCC ซึ่งเป็นที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในโครงการพักอาศัยทรูคลับ แอนด์ รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี เพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบได้อย่างต่อเนื่องตามแผนงานของบริษัท และจะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกของบริษัทที่ดำเนินการในต่างจังหวัด ซึ่งทำเลที่ตั้งในพืชมายังเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง อยู่ในเขต EEC ที่ภาครัฐต้องการยกระดับให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ คาดว่าในอนาคตพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นแหล่งงาน แหล่งชุมชนขนาดใหญ่ และมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามมา จึงเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทที่จะเข้าไปพัฒนาโครงการตามแนวโน้มของการขยายตัวของเมือง ประกอบกับราคาซื้อที่ดินดังกล่าวต่ำกว่าราคาตลาดมาก (ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ประมาณร้อยละ 40.45) เนื่องจากเป็นราคาที่กำหนดตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญากำหนดกรอบฯ ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัท และ PCC ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556 (เกณฑ์การกำหนดราคาซื้อขายที่ดินตามสัญญากำหนดกรอบฯ อ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งประเมินไว้เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2554) ดังนั้นการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีราคาต่ำกว่าราคาตลาดมากในครั้งนี้ จะช่วยให้โครงการมีต้นทุนที่ต่ำ สามารถสร้างความได้เปรียบทางด้านราคาได้เพิ่มขึ้น ซึ่งหากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอก อาจเกิดขึ้นได้ยาก ที่จะมีการตกลงราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก รวมถึงเป็นการยากที่จะได้มาซึ่งที่ดินจำนวนมากที่มีแปลงติดต่อกันเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่สำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่ภายในโครงการสนามกอล์ฟ ซึ่งเปิดดำเนินการและมีผู้ใช้บริการมากพอสมควร ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน เช่น สโมสร(คลับเฮาส์) อาคารสัมนา สนามโดร์ฟกอล์ฟ สวนหย่อม ทะเลสาบ

เป็นต้น อีกทั้งมีบรรยากาศธรรมชาติของพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยเพิ่มทัศนียภาพให้โครงการบ้านพักอาศัยของบริษัท มีความน่าอยู่ ร่มรื่น โดดเด่นธรรมชาติในแนวคิดบ้านบนเนิน ที่ทำให้โครงการมีจุดเด่นและน่าสนใจมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทจะ ได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 2 แปลง จากนางนิคดา และศิรินทร์ทิพย์ ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเสนา แกรนด์โฮม บางบัวทอง-บางพูน จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นทำเลที่บริษัทเคยพัฒนาโครงการบ้านแนวราบ ในแบรนด์เสนา แกรนด์โฮม เฟส 1-4 ที่ประสบความสำเร็จมาแล้ว ที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้อยู่ติดกับที่ดินแปลงเดิมที่บริษัทได้มาก่อนหน้านี้ และเมื่อนำมาพัฒนาโครงการรวมกับที่ดินแปลงเดิมดังกล่าว จะทำให้โครงการมีเนื้อที่เพิ่มขึ้นจาก 8-0-61.40 ไร่ เป็น 20-3-73.70 ไร่ ซึ่งเป็นขนาดที่เหมาะสม สามารถจัดสรรบ้านที่มีขนาดที่ดินแปลงใหม่เพิ่มขึ้นจากเดิมได้บางส่วน เพื่อกระจาย ฐานลูกค้าให้ครอบคลุมกลุ่มรายได้ที่กว้างขึ้น และสามารถสร้างบ้านเพื่อขายได้ในจำนวนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 38 หลัง เป็น 88 หลัง ทำให้โครงการมีขนาดใหญ่ขึ้น เกิดการประหยัดต่อขนาดในการก่อสร้างและการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน โครงการ จะมีสโมสร สวนสาธารณะ และพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดีขึ้น ซึ่งหากเปรียบเทียบการทำ รายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็น ที่ดินผืนใหญ่และอยู่ติดต่อกับที่ดินแปลงเดิมของบริษัทหรืออยู่ในบริเวณเดียวกันที่จะสามารถพัฒนารวมกันกับที่ดินแปลง เดิมที่บริษัทมีอยู่แล้วได้

การเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัททั้งสองรายการดังกล่าวข้างต้น ถือเป็น การสร้างโอกาสในการ ขยายธุรกิจ เพิ่มขนาดสินทรัพย์ รายได้ และอัตราผลตอบแทนให้แก่บริษัทในอนาคต ตลอดจนบริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนา โครงการต่อเนื่อง ซึ่งการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้ ไม่อาจตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นได้ นอกจากนี้บริษัทก็ไม่ได้รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่ดินที่มีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ นอกจากนี้ ราคาในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เป็นราคา ที่ต่ำกว่า / เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยราคาซื้อที่ดินจาก PCC ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ย ของผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 40.45 และราคาซื้อที่ดินจากนางนิคดา และศิรินทร์ทิพย์ เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย ของผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงพิจารณาได้ว่ามีราคาเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะ ได้มาใน ครั้งนี้ ซึ่งที่ดินที่จะซื้อจาก PCC บริษัทวางแผนพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ในชื่อโครงการพัทยา คันทรี่ คลับ แอนด์ เรสซิเดนซ์ มีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของโครงการเท่ากับร้อยละ 46.80 ต่อปี (พิจารณารายละเอียดได้จากข้อ 4.1.1 (ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ) ซึ่งมีอัตราสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการที่ร้อยละ 6.48 ต่อปี และสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการเฉลี่ยที่คาดว่าจะ ประมาณร้อยละ 5.00

สำหรับที่ดินที่จะซื้อจากนางนิคดา และศิรินทร์ทิพย์ บริษัทวางแผนพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยว โครงการเสนา แกรนด์โฮม เฟส 5 ในแบรนด์ Park Grand มีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ของโครงการเท่ากับ 27.61 ต่อปี (พิจารณา รายละเอียดได้จากข้อ 4.1.2 (ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ) ซึ่งมีอัตราสูงกว่าต้นทุน ทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการที่ร้อยละ 6.86 ต่อปี และสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการ เฉลี่ยที่คาดว่าจะประมาณร้อยละ 5.00

ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล สามารถสร้างผลตอบแทนการลงทุนให้แก่บริษัทในระดับที่ น่าพอใจ

### 3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก PCC ในมูลค่ารวม 87.91 ล้านบาท ซื้อที่ดินจากนางนิตดาในมูลค่ารวม 127.02 ล้านบาท และซื้อที่ดินจากสิรินทรทรัพย์ในมูลค่ารวม 10.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 225.06 ล้านบาท บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในบริษัทและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทจะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 847.31 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2560 ประมาณ 1,119 ล้านบาท และมีวงเงินสินเชื่อประเภทเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital) ที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน 4 แห่ง เพื่อใช้สำหรับซื้อที่ดินรวม 2,100 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าบริษัทมีแหล่งเงินทุนเพียงพอเพื่อใช้ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้

### 4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

#### 4.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

##### 4.1.1 รายการซื้อที่ดิน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการพญาคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี จากบริษัท พญา คันทรี่ คลับ จำกัด (“PCC”)

##### (ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดิน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือเท่ากับ 18,318.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการพญาคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท บริเวณถนนสายชะเชิงเทรา - สัตหีบ (ทล. 331) ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จาก PCC ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินโฉนดเลขที่ 121135 - 121217, 121392 - 121398, 121479, 121499 และ 123562 - 123580 ในราคาซื้อที่ดินรวม 87,914,009.21 บาท (ราคาเฉลี่ยตารางวาละ 4,799.22 บาท) ซึ่งเป็นมูลค่าตามที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจระหว่างบริษัทและ PCC ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2556

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) และ บริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด (“ที.เอ.”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางวาละ 8,320 บาท และ 7,800 บาท ตามลำดับ ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา <sup>1/</sup>	ราคาประเมิน (บาท / ตร.วา)	ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 ราย (บาท / ตร.วา)	ราคาซื้อขาย (บาท / ตร.วา)	ส่วนต่างของราคาซื้อขายเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ย <sup>1/</sup> (บาท/ ตร.วา)
1. ไนท์แฟรงค์	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ <sup>1/</sup>	8,320.00	8,060.00	4,799.22	(3,260.78)
2. ที.เอ.	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด <sup>2/</sup>	7,800.00			

- หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ไนต์แฟรงค์ ประเมินราคาที่ดินโดยใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์และกำหนดราคาขาย
- <sup>2/</sup> ที.เอ. ประเมินราคาที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยการวิเคราะห์ราคาตลาดของข้อมูลที่ดินแปลงย่อยที่มีการพัฒนาแล้ว และนำมาหักต้นทุนพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายโครงการที่เกี่ยวข้องเพื่อหาราคาตลาดที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมิน
- <sup>3/</sup> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการประเมินของ ไนต์แฟรงค์ และ ที.เอ. ในรายละเอียดแล้ว มีความเห็นว่าแม้วิธีการประเมินที่ผู้ประเมินราคาอิสระจะวิธีเรียกชื่อที่แตกต่างกัน แต่มีหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาตลาดที่สอดคล้องกัน ทั้งการเปรียบเทียบราคาจากข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจ การปรับปรุงคะแนนปัจจัยต่างๆ เพื่อเปรียบเทียบคะแนนของข้อมูลตลาดและทรัพย์สินที่ประเมิน และการหักต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการประเภทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบราคาตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ประเมินในขั้นตอนสุดท้าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเป็นราคาตามที่กำหนดในสัญญากำหนดกรอบๆ ที่ทำขึ้นในปี 2556 และสามารถปรับราคาเพิ่มขึ้นตามภาระต้นทุน (Carrying Cost) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว เป็นราคาที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดหรือราคายุติธรรมเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 40.45

#### สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 111 แปลง มีโฉนดติดต่อกัน ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 121135 - 121217, 121392 - 121398, 121479, 121499 และ 123562 - 123580 เนื้อรวม 45-3-18.4 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ดินแปลงย่อยพัฒนาไว้แล้วเดิม ภายในโครงการพัทยาคันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท (สนามกอล์ฟ PATTAYA COUNTRY CLUB) ขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 146.60 – 286.90 ตารางวาต่อแปลง ซึ่งจะพัฒนาเป็นโครงการพัทยาคันทรีคลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ โดยที่ดินตั้งอยู่ห่างจากถนนสายจะเชิงเตรา - สัตหีบ (ทางหลวงหมายเลข (ทล.) 331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 27+600 ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ ปัจจุบันที่ดินที่ประเมินมูลค่า มีอาคารบ้านพักอาศัยชั้นเดียวปลูกสร้างเดิมที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและมีสภาพทรุดโทรมจำนวน 6 หลัง ซึ่งจะถูกรื้อถอนภายหลังการพัฒนาพื้นที่โครงการ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย จึงไม่พิจารณาประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ ไนต์แฟรงค์ ตามรายงานเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 และ ที.เอ. ตามรายงานเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			ไนท์แฟรงค์	ที.เอ.
ไนท์แฟรงค์ ใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	- ที่ดิน 111 แปลง โฉนดเลขที่ 121135 - 121217, 121392 - 121398, 121479, 121499 และ 123562 - 123580 เนื้อที่รวม 45-3-18.40 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา	PCC	152,400,000 บาท (8,320 บาท/ตรว.)	142,884,000 บาท (7,800 บาท/ตรว.)
ที.เอ. ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	- ที่ดินตั้งอยู่ภายในโครงการพญา คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท ห่างจากถนนสายฉะเชิงเทรา - สัตหีบ (ทล. 331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 27+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 2.50 กิโลเมตร ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี - มีลักษณะเป็นที่ดินแปลงย่อย มีลักษณะรูปแปลงโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินลาดเนินสูงต่ำตามภูมิประเทศเดิม โดยมีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนภายในโครงการประมาณ 2.0 - 2.5 เมตร			
	ราคาประเมินราชการ		ราคาประเมินราชการ <sup>1/</sup> 54.96 ล้านบาท (ตารางวาละ 3,000 บาท)	

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไนท์แฟรงค์ ซึ่งทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ โดยอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์

### การประเมินราคาทรัพย์สินโดย ไนต์แฟรงค์

ไนท์แฟรงค์ ได้ประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินราคานี้ และใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์และกำหนดราคาขาย

วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการประมาณมูลค่าโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ แล้วหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการพัฒนา รายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย คือมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในปัจจุบัน

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์และกำหนดราคาขาย ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา ตลอดจน

พิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ไนท์แฟรงค์ ใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดแบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ-ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าตลาดที่แท้จริงของทรัพย์สินนั้น

### การประเมินมูลค่า

#### สรุปมูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

ลำดับ	รายละเอียด	%	หน่วย	ราคารวม (บาท)
1	ประมาณการรายได้โครงการ (จากตารางประมาณการรายได้)			279,276,000
2	ประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการ			
	ต้นทุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค (จากตารางต้นทุนค่าก่อสร้าง)			32,866,000
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อเหลือขาด	5.00%	ของต้นทุนค่าก่อสร้าง	1,643,300
	<b>รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ</b>			<b>34,509,300</b>
3	ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ			
	ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	5.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	1,725,465
	ค่าบริการและจัดการโครงการ	2.00%	ของรายได้รวม	5,585,520
	ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	5.00%	ของรายได้รวม	13,963,800
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	15.00%	ของต้นทุนค่าใช้จ่ายรวม	3,191,218
	<b>รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ</b>			<b>24,466,003</b>
4	ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			
	ค่าธรรมเนียมการโอน (ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่งหนึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม	2,792,760
	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม	9,216,108
	<b>รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ</b>			<b>12,008,868</b>
5	กำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	20.00%	ของรายได้รวม	55,855,200
6	<b>รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด</b>			<b>126,839,371</b>
7	<b>มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน</b>			<b>152,436,629</b>
	<b>หรือประมาณ</b>			<b>152,400,000</b>

ไนท์แฟรงค์ได้ประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) โดยมีสมมติฐานการประเมินที่สำคัญ ได้แก่

1. ประมาณการรายได้เป็นประมาณการราคาขายที่คาดว่าจะได้รับตามสถานการณ์ทางการตลาดในปัจจุบัน จากการสำรวจโครงการประเภทที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวชั้นเดียว / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในทำเลบริเวณ



แวดล้อมที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเพิ่ม/ลดใน โครงการบ้านพักอาศัย ขนาดเนื้อที่ประมาณ 60-400 ตารางวา มีราคาขายโครงการประมาณ 12,500-50,000 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รูปแบบการพัฒนาโครงการ ขนาดเนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดินและทัศนียภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก และชื่อเสียงโครงการที่ต่างกัน ทั้งนี้ ในที่แฟรงค์ ได้คัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขาย และ/หรือ ราคาที่คาดว่าจะขายได้ระหว่าง 14,000 - 20,000 บาทต่อตารางวา เพื่อนำมาวิเคราะห์หามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (รายละเอียดแสดงไว้ในหัวข้อการวิเคราะห์ราคาขายและสรุปประมาณการรายได้โครงการ)

2. ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ ประกอบด้วย ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป อ้างอิงจากราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย รวมถึงการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการตามที่ได้รับจากบริษัท

3. ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ ประกอบด้วย ค่าบริการวิชาชีพและความมุ่งมั่นก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ พิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป

4. ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ : ค่าภาษี พิจารณาใช้ตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ส่วนค่าธรรมเนียมการโอน กำหนดให้ผู้ซื้อและผู้ประกอบการชำระฝ่ายละครึ่งหนึ่ง

5. กำไรขั้นต้นและความเสี่ยงของผู้ประกอบการ โดยพิจารณาใช้ค่ามาตรฐานตามการพัฒนาโครงการทั่วไป

6. กำหนดระยะเวลาในการพัฒนาก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการประมาณ 18 เดือน และกำหนดระยะเวลาดำเนินโครงการประมาณ 36 เดือน

#### การวิเคราะห์ราคาขายและสรุปประมาณการรายได้โครงการ

(ประกอบการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในที่แฟรงค์ ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 10 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขายและ/หรือ ราคาที่คาดว่าจะขายได้ระหว่าง 14,000 - 20,000 บาทต่อตารางวา เพื่อนำมาวิเคราะห์หามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม/ลด ตามความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดได้ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวชั้นเดียว / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
โครงการ	PATTAYA COUNTRY CLUB Home & Residence	AMPIO	Burapha Golf Club	โครงการจัดสรรที่ดินเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายจะเขิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331)	ถนนสายบางละมุง-ระยอง (ทล.36)	ถนนทางหลวงหมายเลข 3009	ซอยสำนักตะแบก แยกจากถนนทางหลวงหมายเลข 3240
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0 - 1 - 50	0 - 0 - 85	1 - 0 - 00	0 - 0 - 99
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	150	85	400	99

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้างที่ดินติดถนน	20 เมตร	18 เมตร	40 เมตร	38 เมตร
ระดับที่ดิน	2 เมตร	-	-	-
ผังเมือง	สีเขียว - ที่ดินประเภท ชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว - ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม	สีชมพู - ที่ดินประเภท ชุมชน	สีเขียว - ที่ดินประเภท ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ เหมาะสม	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย
ราคาเสนอขายเฉพาะ ที่ดิน (บาท/ตารางวา)	-	20,000.00	15,000.00	-
ราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	20,000.00	14,000.00	-
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ ตารางวา)	-	-	-	17,000.00
วันที่เสนอขาย / ซื้อ-ขาย	-	มกราคม 2561	มกราคม 2561	ตุลาคม 2560
ราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	-	<b>20,000.00</b>	<b>14,000.00</b>	<b>17,000.00</b>

รายละเอียดการวิเคราะห์

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 2		ข้อมูลที่ 3	
	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)
ปัจจัยเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง						
- ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	-20%	(4,000)	10%	1,400	-10%	(1,700)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- รูปแบบการพัฒนาและสภาพของโครงการ	-5%	(1,000)	0%	-	0%	-
- รูปแปลงและโซนที่ดิน	0%	-	0%	-	0%	-
- ระบบสาธารณูปโภคโครงการ	0%	-	0%	-	0%	-
- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	0%	-	0%	-	0%	-
- ชื่อเสียงโครงการ	0%	-	0%	-	0%	-
<b>รวม</b>	<b>-25%</b>	<b>(5,000)</b>	<b>10%</b>	<b>1,400</b>	<b>-10%</b>	<b>(1,700)</b>
ราคาที่ได้จากการปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตรว.)		<b>15,000</b>		<b>15,400</b>		<b>15,300</b>

การปรับราคาสุดท้าย

ข้อมูล เปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จาก การปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1	15,000	5,000	0.6173	1.6200	0.1331	1,997
2	15,400	1,400	0.1728	5.7857	0.4754	7,321

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	15,300	1,700	0.2099	4.7647	0.3915	5,990
รวม	45,700	8,100	1.0000	12.1704	1.0000	15,308
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						15,000

ผลลัพธ์จากการปรับราคาขึ้นสุดท้าย ได้ราคาขายที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย-แปลงมาตรฐาน เท่ากับ 15,000 บาทต่อตารางวา สำหรับที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัยในทำเลแปลงส่วนที่เหลือ ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาใช้ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย-แปลงมาตรฐานดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาขาย โดยทำการปรับเพิ่ม-ลดจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา โดยมีรายละเอียดสรุปประมาณการรายได้โครงการ ดังนี้

สรุปประมาณการรายได้โครงการ

ลำดับ	แบบบ้าน / แบบแปลง	เนื้อที่ดินมาตรฐาน (ตร.วา)	เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	จำนวน (แปลง)	ราคาต่อหน่วย		ราคารวม (บาท)
					(บาท/หน่วย)	(บาท/แปลง)	
1	ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย-แปลงมาตรฐาน	150.00	13,539.80	87	15,000	2,250,000	203,097,000
2	ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย-แปลงมุม	150.00	3,191.60	18	15,000	2,250,000	47,874,000
3	ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย-แปลงติดทะเลสาบ	150.00	1,587.00	6	15,000	2,250,000	23,805,000
4	ค่าทำเลแปลงที่ดิน						
	- แปลงมุม (18 แปลง)				-	150,000	2,700,000
	- แปลงติดทะเลสาบ (6 แปลง)				-	300,000	1,800,000
รวมประมาณการรายได้โครงการ				111	แปลง		279,276,000

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ

(ประกอบการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ)

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	งานเคลียร์พื้นที่โครงการ	45.796	ไร่	50,000	2,289,800
2	งานถนนภายในโครงการ หนา 0.15 เมตร				
	- งานปรับระดับและบดอัดดินเดิม	16,506	ตร.ม.	50	825,300
	- งานลูกรังบดอัดแน่น	16,506	ตร.ม.	250	4,126,500
	- งานถนนคอนกรีตพร้อมทรายรองพื้นหนา 0.05 เมตร	12,482	ตร.ม.	550	6,865,100
3	งานระบบท่อระบายน้ำ				
	- ท่อ ก.อ.ร. ขนาด 0.60 เมตร	2,614	เมตร	700	1,829,800
	- ท่อ ก.อ.ร. ขนาด 0.80 เมตร	670	เมตร	1,000	670,000
4	งานบ่อพักน้ำทิ้งคอนกรีต				
	- บ่อพักสำหรับท่อขนาด 0.60 เมตร	166	บ่อ	5,000	830,000
	- บ่อพักสำหรับท่อขนาด 0.80 เมตร	45	บ่อ	7,000	315,000
5	งานบ่อตรวจคุณภาพน้ำ	1	บ่อ	35,000	35,000

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	ราคารวม (บาท)
6	งานวางวีกอนกรีต กว้างประมาณ 0.50 เมตร	3,014	เมตร	500	1,507,000
7	งานทางเท้า				
	- งานขอบทางเท้าคอนกรีต	270	ตร.ม.	250	67,500
	- งานทางเดินเท้าคอนกรีต	4,024	ตร.ม.	500	2,012,000
8	งานระบบไฟฟ้าแบบบีกเสาและพาดสาย				
	- Main Power Supply 250 KVA	2	ชุด	350,000	700,000
	- งานระบบสายเมนไฟฟ้าแรงต่ำ-แบบบีกเสาพาดสาย	3,014	เมตร	1,500	4,521,000
	- งานระบบสายเมนไฟฟ้าแรงสูง-แบบบีกเสาพาดสาย	0	เมตร	2,500	0
	- งานไฟส่องสว่างภายในโครงการ	151	ชุด	3,000	453,000
9	งานระบบประปา				
	- งานท่อเมนประปา ชนิดท่อ PE	3,014	เมตร	1,000	3,014,000
10	งานรั้วรอบโครงการ				
	- งานรั้วคอนกรีตรอบโครงการสูงประมาณ 2.00 เมตร	322	เมตร	2,500	805,000
11	งานภูมิสถาปัตยกรรม งานต้นไม้ ตามแนวนอนโครงการ	1	เหมารวม	1,000,000	1,000,000
12	งานก่อสร้างซุ้มทางเข้า ป้อมยาม และป้ายโครงการ	1	เหมารวม	1,000,000	1,000,000
<b>รวมประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ</b>					<b>32,866,000</b>

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) จะได้ราคาประเมินที่ดินรวม 111 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 18,318.40 ตารางวา (45-3-18.40 ไร่) คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 152,436,629 บาท เท่ากับ (ปัดเศษ) **152,400,000 บาท** หรือคิดเป็นราคาตารางวาละประมาณ **8,320 บาท** โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในที่แฟรงค์ เสนอราคาประเมินทรัพย์สินที่เหมาะสมของที่ดินเท่ากับ **152,400,000 บาท**

#### **ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์และกำหนดราคาขายของ ในที่แฟรงค์ มีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้หลากหลาย ทั้งทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ผังเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ใกล้เคียงกันและต่างกัน และมีการปรับแก้ราคาสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อให้คะแนนข้อมูลตลาดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมีความเหมาะสมยิ่งขึ้น โดยผู้ประเมินราคาอิสระมีการปรับลดราคาสำหรับข้อมูลตลาดซึ่งมีปัจจัยที่ด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน เช่น ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม รูปแบบการพัฒนาและสภาพของโครงการ เป็นต้น รวมถึงมีการปรับเพิ่มราคาสำหรับข้อมูลตลาด ซึ่งมีทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมเด่นกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งนี้ ราคามูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการปรับแก้ราคาขั้นสุดท้ายจะนำมาเป็นฐานในการกำหนดราคาขายสำหรับการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินในขั้นตอนสุดท้าย ซึ่งวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ

#### **การประเมินราคาทรัพย์สินโดย ที.เอ.**

ที.เอ.ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

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

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่.เอ. ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 3,750 - 16,250 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยชั้นเดียว	ที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยชั้นเดียว	ที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยชั้นเดียว	ที่ดินเปล่า
โครงการ	โครงการพิกุลคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท	โครงการพิกุลคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท	โครงการพิกุลคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท	ที่ดินเปล่าตั้งอยู่ในซอยบริเวณแยกเขาไม้แก้ว (ตัดกับถนน ทล. 3240)
ทำเล/ที่ตั้ง	ถนนสายละหานทราย - สัตหีบ (ทล. 331)	ถนนสายละหานทราย - สัตหีบ (ทล. 331)	ถนนสายละหานทราย - สัตหีบ (ทล. 331)	ถนนสายละหานทราย - สัตหีบ (ทล. 331)
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	160	160	200	118
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 20.00 เมตร	กว้างประมาณ 20.00 เมตร	กว้างประมาณ 20.00 เมตร	กว้างประมาณ 8.00 เมตร
ระดับดิน	สูงต่ำตามภูมิประเทศลาดชัน	สูงต่ำตามภูมิประเทศลาดชัน	สูงต่ำตามภูมิประเทศลาดชัน	สูงต่ำตามภูมิประเทศลาดชัน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล. 6.00 เมตร	ค.ส.ล. 6.00 เมตร	ค.ส.ล. 6.00 เมตร	ดิน 3.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า
ผังเมือง	นอกเขตข้อบังคับผังเมือง	นอกเขตข้อบังคับผังเมือง	นอกเขตข้อบังคับผังเมือง	นอกเขตข้อบังคับผังเมือง
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	พอใช้
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	15,625.00	16,250.00	14,000.00	3,750.00
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล (ราคาเสนอขาย)	18 มกราคม 2561	18 มกราคม 2561	18 มกราคม 2561	18 มกราคม 2561

รายละเอียด	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
หมายเหตุ	ราคาขาย 3,000,000 บาท มูลค่าอาคารประมาณ 500,000 บาท (อาคารทรุดโทรม ต้อง ปรับปรุงใหม่ก่อนเข้าอยู่)	ราคาขาย 3,500,000 บาท มูลค่าอาคารประมาณ 900,000 บาท	ราคาขาย 3,300,000 บาท มูลค่าอาคารประมาณ 500,000 บาท (อาคารทรุดโทรม ต้อง ปรับปรุงใหม่ก่อนเข้าอยู่)	-

ที่.เอ. ได้พิจารณาข้อมูลการซื้อขายหรือราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินบริเวณ โครงการ พัทธาคันทรียาลัย ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณ ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินและไม่พบว่ามีการซื้อขายเกิดขึ้น จึงใช้ข้อมูลเสนอขาย หรือประกาศขายทรัพย์สินที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในบริเวณ ใกล้เคียงกันที่สุดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามาใช้ในการ วิเคราะห์เปรียบเทียบ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ได้ดังนี้

- ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1 - 3 : มีสภาพทำเลที่ตั้ง โดยทั่วไปดีกว่าทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นที่ดินจัดสรรที่พัฒนาแล้ว และปลูกสร้างอาคารพักอาศัยแล้ว ตั้งอยู่ในโครงการเดียวกับทรัพย์สิน ส่วนทรัพย์สินเป็นที่ดินรอการพัฒนา มีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยๆ แล้ว เหมือนกับข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น เมื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ แล้วเห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาสูงกว่าทรัพย์สิน
- ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4 : มีสภาพทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน เนื่องจากตั้งอยู่นอกโครงการจัดสรร มีระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้น เมื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาต่ำกว่าทรัพย์สิน

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	6	4	6
2. การเข้าถึง	10	7	7	6	4	6
3. ตำแหน่งที่ดิน	15	7	7	6	4	5
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	7	7	7	7	7
5. สภาพที่ดิน	15	8	8	8	4	5
6. โครงสร้างพื้นฐาน	10	7	7	7	3	4
7. สภาพแวดล้อม	10	7	7	6	4	5
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	7	7	7	5	7
9. แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	7	5	7
<b>รวม</b>	100	715	715	660	430	560

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

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)	15,625.00	16,250.00	14,000.00	3,750.00	
ราคาที่เหมาะสม	14,000.00	14,000.00	13,000.00	3,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	715	715	660	430	560

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.7832	0.7832	0.8485	1.3023	1.0000
ราคาที่ได้รับแก้แล้ว	10,965.03	10,965.03	11,030.30	3,906.98	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.30	0.30	0.30	0.10	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	3,289.51	3,289.51	3,309.09	390.70	10,278.81
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)				(พิเศษ)	<b>10,000.00</b>

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ (Portfolio) คือ มีทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไปที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหาร โดยนิติบุคคลหรือบุคคลคนเดียวกัน ดังนั้น การประเมินมูลค่าตามรายงานฉบับนี้ ที.เอ. พิจารณาประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงส่วนลด (Discount) ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สินทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวกันแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่มโดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

รายละเอียด				(บาทต่อตารางวา)
ราคาประเมินทรัพย์สินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด				10,000.00
หัก :	ค่าบริหารและจัดการ	2.50%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	250.00
	ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	100.00
	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	330.00
	กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	15.00%	ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1,500.00
	<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>21.80%</b>		<b>2,180.00</b>
ราคาประเมินทรัพย์สินคงเหลือ				<b>7,820.00</b>
				(พิเศษ)
				<b>7,800.00</b>

หมายเหตุ: กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สินได้รวมอัตราดอกเบี้ยถือครองด้วย

จากการปรับปรุงและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดินทั้ง 111 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 18,318.40 ตารางวา (45-3-18.40 ไร่) คิดเป็นราคาตารางวาละ 7,820 บาท หรือเท่ากับ (พิเศษ) 7,800 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 142,883,520 บาท หรือเท่ากับ (พิเศษ) 142,884,000 บาท โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที.เอ. เสนอราคาประเมินทรัพย์สินที่เหมาะสมของที่ดินเท่ากับ 142,884,000 บาท

### ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS) ของ ที.เอ. มีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้อย่างเหมาะสม เน้นข้อมูลตลาดที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในรัศมีไม่เกิน 3 กิโลเมตร และมีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าที่ตั้งอยู่ใกล้กับโครงการสนามกอล์ฟซึ่งมีลักษณะทรัพย์สินคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระมีการปรับเพิ่ม/ลดคะแนนสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมิน เช่น ปรับแก้ด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น หลังจากนั้น ผู้ประเมินราคาอิสระจะนำคะแนนรวมที่ได้มาหารราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ได้จากการปรับแก้กำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงการคิดส่วนลด (Discount)

สำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นกลุ่มแบบพอร์ตโฟลิโอ (Portfolio) เพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม ซึ่งวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (ในแฟรงค์ และ ที.เอ.)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยราคาประเมินราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ ไม่สะท้อนราคาตลาดที่แท้จริงของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินราชการสามารถใช้อ้างอิงเป็นมูลค่าขั้นต่ำ เพื่อใช้ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ในแฟรงค์ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าและใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์และกำหนดราคาขาย สำหรับ ที.เอ. ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการวิเคราะห์ราคาตลาดของข้อมูลที่ดินแปลงย่อยที่มีการพัฒนาแล้ว และนำมาหักต้นทุนพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายโครงการที่เกี่ยวข้องเพื่อหาราคาตลาดที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการประเมินที่ดินที่แบ่งการจัดสรรเป็นรายแปลงอย่างชัดเจนแล้ว โดยการประเมินราคาที่ได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียง ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้อ้างอิงข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่างๆ การให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ และสัดส่วนต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายบริหารโครงการตามประสบการณ์ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

**(ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ**

บริษัทจะซื้อที่ดิน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือเท่ากับ 18,318.40 ตารางวา จาก PCC เพื่อวางแผนพัฒนาที่ดินเป็น โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายในชื่อโครงการพักอาศัยคันทรีคลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ภายใน โครงการ พัทธาคันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท บริเวณตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

การพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนจากการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ และพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบกับโครงการลักษณะเดียวกันกับโครงการที่บริษัทเคยดำเนินการในอดีต

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงแผนการขาย ประสบการณ์การดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ ของบริษัท ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าของโครงการที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน



### สมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ

โครงการพักอาศัยที่รีคัลป์ โสม แอนด์ เรสซิเดนซ์ เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยแนวราบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว 1 ชั้น จำนวนรวม 110 หลัง เท่ากับ 17,641.38 ตารางวา บ้านแต่ละหลังมีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 146.60 - 286.90 ตารางวา และขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 160 - 180 ตารางเมตร ตามแผนงานโครงการจะเริ่มก่อสร้างในเดือนสิงหาคม 2561 เปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2561 และเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 จนถึงสิ้นสุดโครงการในเดือนมิถุนายน 2564 (ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการระหว่างเดือนสิงหาคม 2561 - มิถุนายน 2564 หรือประมาณ 3 ปี)

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการเพื่อประมาณการกระแสเงินสดรับ-จ่ายของโครงการ โดยมีระยะเวลาขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วเสร็จประมาณ 3 ปี นับแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ

#### 1) รายได้จากการขาย

บริษัทประมาณการราคาขายเฉลี่ยตามแผนงาน รูปแบบการก่อสร้าง และประสบการณ์การดำเนินโครงการในระดับเดียวกัน โดยประมาณราคาขายเฉลี่ยเท่ากับ 5.61 ล้านบาทต่อหลัง และประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในช่วงแรกของการขายโครงการ (พฤศจิกายน 2561 - มีนาคม 2563) เฉลี่ยเท่ากับ 4 หลังต่อเดือน และช่วงหลังของการขายโครงการ (เมษายน 2563 - พฤษภาคม 2564) เฉลี่ยเท่ากับ 3 หลังต่อเดือน โดยเริ่มเปิดขายบ้านในเดือนพฤศจิกายน 2561 และโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าในอีก 3 เดือนนับจากเดือนที่เปิดขาย

ประมาณการรายได้จากการขายบ้าน แบ่งการชำระเงินของลูกค้าออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) เงินดาวน์ร้อยละ 5 ของราคาขาย โดยชำระเงินในวันจอง และ (2) เงินโอนร้อยละ 95 ของราคาขาย ชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยตามประมาณการคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการรายได้ เช่น ระยะเวลาโครงการ จำนวนบ้านที่ขายได้ ระยะเวลาก่อสร้าง ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการแนวราบตามประสบการณ์ของบริษัทนั้น มีความเหมาะสมและเป็นไปด้วยความระมัดระวัง (Conservative Basis) นอกจากนี้ ราคาขายที่กำหนดตามประมาณการมีความเป็นไปได้ เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคากลางของราคาบ้านพักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการที่ผู้ประเมินอิสระ คือ ไนท์แฟรงค์ ได้ทำการสำรวจ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)
1	พักอาศัยที่รีคัลป์ โสม แอนด์ เรสซิเดนซ์ (เฟสเดิม)	ถนนสายชะเง็วเทรา - สัตหีบ (ทล. 331)	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	4.55 – 4.72
2	จินดาแลนด์	ถนนสายชะเง็วเทรา - สัตหีบ (ทล. 331)	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	3.20 – 4.50
3	AMPIO	ติดถนนสายบางละมุง-ระยอง (ทล.36)	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	3.59 – 4.09
4	เดอะวัลเลย์ บ่อวิน อมตะ ซิตี้	ถนนสายชะเง็วเทรา - สัตหีบ (ทล. 331)	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	3.50
5	PATTA PRIME	ติดถนนสายบางละมุง-ระยอง (ทล.36)	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	5.16 – 7.77

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)
6	บ้านชาติตา 2	ซอยเรือนจำพิเศษพญา ถนนสายบาง ละมุง-ระยอง (ทล.36)	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	4.00 – 5.45
7	บ้านร่มไทร	ซอยสาธารณสุขประโยชน์ แยกจากถนน สายบางละมุง-ระยอง (ทล.36)	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	2.94

ที่มา : จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไนท์แฟรงค์ ฉบับลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561

## 2) ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนโครงการพักอาศัยคันทรีคลับ โยม แอนด์ เรสซิเดนซ์ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบและขออนุญาต รายละเอียดมีดังนี้

- ต้นทุนค่าที่ดิน เนื้อที่ 45-3-18.40 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา มูลค่ารวมเท่ากับ 87.91 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอน จำนวน 0.88 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายโอนกันคนละครึ่ง หรือเท่ากับร้อยละ 1 ของราคาซื้อขาย
- ต้นทุนค่าก่อสร้างมีมูลค่ารวมเท่ากับ 218.59 ล้านบาท พื้นที่ก่อสร้างรวม 18,140 ตารางเมตร หรือคิดเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ย 12,050 บาท/ตารางเมตร สอดคล้องกับต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกันที่บริษัทดำเนินการในปัจจุบัน
- ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ต้นทุนงานถนนพื้นที่ ค่าก่อสร้างอาคารสโมสร งานสวนสาธารณะ ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย ค่าตกแต่งบ้านตัวอย่าง งานสาธารณูปโภคโครงการ เป็นต้น มีมูลค่ารวมเท่ากับ 32.51 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ตามแบบของโครงการกับต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตร หรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย
- ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง (Contingency Cost) ร้อยละ 1 ของต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน หรือเท่ากับ 2.51 ล้านบาท
- ค่าเฟอร์นิเจอร์ของแถมรวมประมาณ 11.0 ล้านบาท
- ค่าออกแบบและขออนุญาตเท่ากับ 3.05 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าออกแบบบ้าน 2.50 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 22,727 บาท ค่าขออนุญาตจัดสรร ค่าอนุญาตก่อสร้าง ค่ารังวัดและแบ่งแยกโฉนด รวมถึงค่าใช้จ่ายในการติดต่องานราชการที่เกี่ยวข้อง เฉลี่ยหลังละ 5,000 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการต้นทุนโครงการดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบโครงการอื่นๆ ของบริษัท

## 3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขาย สำหรับอัตราค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอ้างอิงตามอัตราที่ทางราชการกำหนดไว้ ประกอบด้วย

- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.30 และค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 1 ของราคาขายบ้าน (บริษัทแบ่งจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนกับลูกบ้านคนละครึ่ง) โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อมีการรับรู้รายได้จาก

การขายภายหลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้ว

- ค่าใช้จ่ายของสำนักงานขาย ประมาณการเท่ากับเดือนละ 200,000 บาท อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมา
- ค่าใช้จ่ายการตลาดโฆษณา ประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากประสบการณ์ของบริษัทในการบริหารโครงการประเภทบ้านจัดสรร และสอดคล้องกับการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ค่าส่วนลด ของแถม และค่าโปรโมชั่น ประมาณการเท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้จากการขาย

4) ภาษีเงินได้

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ของกำไรก่อนภาษี

5) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 5.00 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโครงการที่บริษัทใช้วงเงินสินเชื่ออยู่ ณ ปัจจุบัน

**อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเท่ากับร้อยละ 6.48 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ของโครงการ ซึ่งมีสูตรการคำนวณดังนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC):

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

$$K_e = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 14.99}$$

$$K_d = \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการ เท่ากับร้อยละ 5.00}$$

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

$$E/V = \text{สัดส่วนเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 22.60 อ้างอิงแหล่งเงินทุนภายในที่ใช้ในการดำเนินโครงการจำนวน 70 ล้านบาท ตามการคาดการณ์ของบริษัท}$$

$$D/V = \text{สัดส่วนเงินทุนจากหนี้สินที่ใช้ดำเนินโครงการเท่ากับร้อยละ 77.40 อ้างอิงหนี้สินที่ใช้ในการดำเนินโครงการจำนวน 239.68 ล้านบาท}$$

$$V = D + E$$

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke):

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

โดยที่ Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 3 ปี ณ วันที่ 9 มีนาคม 2561

(สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ) มีค่าเท่ากับร้อยละ 1.59 (ข้อมูลจาก [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th))

**Beta ( $\beta$ )** ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นกิจการย้อนหลัง 3 ปี ของกิจการ ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.094 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 9 มีนาคม 2561 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ)

**Rm** อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 30 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2531 - 2560) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.84

**มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุน**

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการพืษาคันทรี่คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ สรุปได้ดังนี้

	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
<b>กระแสเงินสดรับ</b>	<b>2,242,282</b>	<b>269,073,884</b>	<b>245,249,634</b>	<b>100,061,850</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>				
- ค่าที่ดิน	88,793,149	-	-	-
- ค่าก่อสร้าง	52,834,604	126,803,051	73,968,446	-
- ค่าเฟอร์นิเจอร์	-	4,800,000	4,400,000	1,800,000
- ค่าขออนุญาต	3,050,000	-	-	-
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,599,873	22,351,465	20,938,827	8,806,791
<b>กระแสเงินสดจ่ายรวม</b>	<b>148,277,627</b>	<b>153,954,516</b>	<b>99,307,273</b>	<b>10,606,791</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิ</b>	<b>(146,035,345)</b>	<b>115,119,368</b>	<b>145,942,360</b>	<b>89,455,059</b>
ดอกเบี้ยจ่าย x (1- อัตราภาษีเงินได้)	2,027,314	2,487,962	172,593	-
ภาษีเงินได้	-	-	-	39,724,321
<b>กระแสเงินสดรวม</b>	<b>(144,008,031)</b>	<b>117,607,330</b>	<b>146,114,953</b>	<b>49,730,738</b>
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(142,080,155)	106,451,066	124,179,293	40,968,342
<b>รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ</b>	<b>129,518,546</b>			
<b>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (IRR)</b>	<b>46.80%</b>			

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการพืษาคันทรี่คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ โดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 6.48 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 129.52 ล้านบาท และโครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 46.80 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ จะเห็นว่าโครงการพืษาคันท์รีคลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ มีอัตรากำไรขั้นต้นตามประมาณเท่ากับร้อยละ 42.19 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่สูง และสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบในระดับเดียวกันของบริษัทที่เท่ากับประมาณร้อยละ 31 - 35 เนื่องจากโครงการนี้มีต้นทุนที่ดินต่ำ โดยราคาซื้อที่ดินโครงการนี้ถูกกว่าราคาตลาดประมาณร้อยละ 40.45 (อ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ยตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เมื่อเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ 2561 ตามลำดับ) ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในโครงการนี้

#### 4.1.2 รายการซื้อที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.70 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม จังหวัดปทุมธานี จากนางนิคดา และ ศิรินทร์ทิพย์

##### (ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.70 ไร่ หรือเท่ากับ 5,079.70 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จากนางนิคดา และ ศิรินทร์ทิพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในราคาซื้อที่ดินรวม 137,151,900 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ประกอบด้วยที่ดินดังนี้

1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 เนื้อที่ดิน 11-3-4.50 ไร่ หรือเท่ากับ 4,704.50 ตารางวา จากนางนิคดา ในราคาซื้อที่ดิน 127,021,500 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ดิน 0-3-75.20 ไร่ หรือเท่ากับ 375.20 ตารางวา จากศิรินทร์ทิพย์ ในราคาซื้อที่ดิน 10,130,400 บาท หรือคิดเป็น 27,000 บาทต่อตารางวา

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด (“ซี.ไอ.ที.”) และบริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“ที.เอ.”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางวาละ 26,000 บาท และ 28,000 บาท ตามลำดับ ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท / ตร.วา)	ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 ราย (บาท / ตร.วา)	ราคาซื้อขาย (บาท / ตร.วา)	ส่วนต่างของราคาซื้อขายเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ยฯ (บาท/ ตร.วา)
1. ซี.ไอ.ที.	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	26,000	27,000	27,000	-0.00-
2. ที.เอ.	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	28,000			

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย ซี.ไอ.ที. และ ที.เอ. เท่ากับตารางวาละ 26,000 บาท และ 28,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 27,000 บาท ดังนั้น ราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

### สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 2 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 98455 เนื้อที่ดิน 11-3-4.50 ไร่ หรือเท่ากับ 4,704.50 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 74195 เนื้อที่ดิน 1-0-7.80 ไร่ หรือเท่ากับ 407.80 ตารางวา (ในการประเมินราคาที่ดินแปลงนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินรวมส่วนของที่ดินเนื้อที่ 32.60 ตารางวา ซึ่งไม่ใช่ที่ดินส่วนที่จะเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ แต่เป็นที่ดินส่วนที่บริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าซื้อก่อนหน้านี้แล้ว โดยได้รับอนุมัติให้ทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2561) ที่ดินทั้ง 2 แปลง ตั้งอยู่ติดกัน และมีด้านหนึ่งติดถนนภายในโครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล (ทางภาระจำยอม) และได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม เรื่องทางทางเดิน ทางรถยนต์และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แล้ว โดยที่ดินตั้งอยู่ห่างจากถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+200 ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ ซี.ไอ.ที. ตามรายงานเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2561 และ ที.เอ. ตามรายงานเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			ซี.ไอ.ที.	ที.เอ.
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ดิน 2 โฉนด เลขที่ 98455 และ 74195 เนื้อที่รวม 12-3-12.30 ไร่ หรือ 5,112.30 ตารางวา*</li> <li>- ที่ดินตั้งอยู่ติดทางฝั่งทิศตะวันออกของถนนทางเข้าหมู่บ้านเสนาแกรนด์โฮม ถนนบางบัวทอง-บางพูน (ถนนภาระจำยอม) ห่างจากถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+200 ไปทางทิศเหนือระยะทางประมาณ 336-350 เมตร บริเวณตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี</li> <li>- ที่ดินอยู่ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน มีลักษณะรูปแปลงโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ยสูงกว่าระดับถนน ด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.15 เมตร</li> </ul>	นางนิตดา (โฉนดเลขที่ 98455) และศิรินทร์ทิพย์ (โฉนดเลขที่ 74195)	132,920,000 บาท* (26,000 บาท/ตรว.)	143,144,400 บาท* (28,000 บาท/ตรว.)

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ																	
			ซี.ไอ.ที.	ที.เอ.																
	ราคาประเมินราชการ	ราคาประเมินราชการรวม 88.85 ล้านบาท*																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เนื้อที่ดิน (ตารางวา)</th> <th>ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)</th> <th>รวมราคา (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>98455</td> <td>4,704.50</td> <td>17,500.00</td> <td>82,328,750</td> </tr> <tr> <td>74195</td> <td>407.80</td> <td>16,000.00</td> <td>6,524,800</td> </tr> <tr> <td><b>รวม</b></td> <td><b>5,112.30</b></td> <td><b>เฉลี่ย 17,380.35</b></td> <td><b>88,853,550*</b></td> </tr> </tbody> </table>	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคา (บาท)	98455	4,704.50	17,500.00	82,328,750	74195	407.80	16,000.00	6,524,800	<b>รวม</b>	<b>5,112.30</b>	<b>เฉลี่ย 17,380.35</b>	<b>88,853,550*</b>		
โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคา (บาท)																	
98455	4,704.50	17,500.00	82,328,750																	
74195	407.80	16,000.00	6,524,800																	
<b>รวม</b>	<b>5,112.30</b>	<b>เฉลี่ย 17,380.35</b>	<b>88,853,550*</b>																	

หมายเหตุ : \* ในการประเมินราคาที่ดิน โฉนดเลขที่ 74195 ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินรวมส่วนของที่ดินเนื้อที่ 32.60 ตารางวา ซึ่งไม่ใช่ที่ดินส่วนที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ แต่เป็นที่ดินส่วนที่บริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าซื้อก่อนหน้านี้แล้ว โดยได้รับอนุมัติให้ทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2561 ดังนั้น หากคำนวณราคาประเมินเฉพาะที่ดินที่จะมีการซื้อขายในครั้งนี้ ซึ่งมีเนื้อที่ 12-2-79.70 ไร่ หรือเท่ากับ 5,079.70 ตารางวา มูลค่าที่ดินตามราคาประเมินของ ซี.ไอ.ที. จะเท่ากับ 132,072,200 บาท และมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินของ ที.เอ. จะเท่ากับ 142,231,600 บาท และมูลค่าตามราคาประเมินราชการจะเท่ากับ 88,331,950 บาท หรือประมาณ 88.33 ล้านบาท

#### การประเมินราคาทรัพย์สินโดย ซี.ไอ.ที.

ซี.ไอ.ที. ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับที่ดินที่มีการซื้อขายกันจริงในตลาดใกล้เคียงและในช่วงเวลาล่าสุด โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย ความแตกต่างของเนื้อที่ ขนาดความกว้างยาว ความเด่นของทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค และศักยภาพในการพัฒนา และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

ซี.ไอ.ที. ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Market Data Grid เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า โดยเมื่อคัดเลือกข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจแล้ว จะนำมาปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินของข้อมูลตลาดโดยใช้ตารางข้อมูลตลาด (Market Data Grid) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดด้วยปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดที่ดิน รูปร่างที่ดิน ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ และความสะดวกในการเข้าสู่ทรัพย์สิน เป็นต้น โดย ซี.ไอ.ที. ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน จากนั้นจึงทำการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินด้วยการให้น้ำหนักข้อมูลเปรียบเทียบ ซึ่งผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะเท่ากับมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซี.ไอ.ที. ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน

จำนวน 11 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขายและ/หรือราคาที่สามารถขายได้ระหว่าง 24,500 - 33,750 บาทต่อตารางวา เพื่อนำมาวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สินโดยนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม/ลดตามความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดได้ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ราคาไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง)	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนการะจำยอม ห่างจากถนนบางบัวทอง-บางพูน 336 เมตร	ติดถนน บางบัวทอง-บางพูน	ติดถนน บางบัวทอง-บางพูน	ติดถนน บางบัวทอง-บางพูน
เปรียบเทียบทำเล (เด่น/ด้อย)	-	ทำเลเด่นกว่าทรัพย์สิน	ทำเลเด่นกว่าทรัพย์สิน	ทำเลเด่นกว่าทรัพย์สิน
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ประมาณ 336 เมตร	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ระยะห่างจากรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	ประมาณ 3.40 กิโลเมตร	ประมาณ 2.26 กิโลเมตร	ประมาณ 2.40 กิโลเมตร	ประมาณ 3.00 กิโลเมตร
สภาพแวดล้อมชุมชนข้างเคียง	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่)	12 - 3 - 12.30	3 - 0 - 28	21 - 2 - 53	5 - 2 - 0
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	5,112.30	1,228.00	8,653.00	2,200.00
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม (คล้ายรูปตัวที)	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก	กว้าง 153.00 เมตร ลึกที่สุด 188.00 เมตร	กว้าง 20.00 เมตร ลึก 245.60 เมตร	กว้าง 44.00 เมตร ลึกที่สุด 356.00 เมตร	กว้าง 50.00 เมตร ลึก 200.00 เมตร
ระดับดิน	สูงกว่าถนน 0.15 เมตร	เสมอรระดับถนน	เสมอรระดับถนน	เสมอรระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก / ถนนการะจำยอม	ลาดยางแอสฟัลท์ / สาธารณประโยชน์	ลาดยางแอสฟัลท์ / สาธารณประโยชน์	ลาดยางแอสฟัลท์ / สาธารณประโยชน์
ความกว้าง/เขตทาง	กว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 20.00 เมตร	กว้าง 21.00 เมตร เขตทาง 36.00 เมตร	กว้าง 21.00 เมตร เขตทาง 36.00 เมตร	กว้าง 21.00 เมตร เขตทาง 36.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน โทรศัพท์ ทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน โทรศัพท์ ทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน โทรศัพท์ ทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน โทรศัพท์ ทางเท้า
ผังเมือง	ประเภทชุมชน (เขตสีชมพู)	ประเภทชุมชน (เขตสีชมพู)	ประเภทชุมชน (เขตสีชมพู)	ประเภทชุมชน (เขตสีชมพู)
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)		50,000	25,000	33,750
ราคาที่สามารถขายได้ (บาท/ตรว.)		40,000	24,500	-
ราคาซื้อขาย (บาท/ตรว.)		-	-	33,750
วันที่เสนอขายหรือซื้อ-ขาย		23 ม.ค. 2561	23 ม.ค. 2561	ต้นปี 2560
ปรับระยะเวลาที่ขายหรือคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)		0.00	0.00	0.00



รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ปรับแก้งานดินตัดและดินถมและการ รอนสิทธิ์ไฟฟ้าแรงสูง (บาท/ตรว.)		140	140	140
<b>รวมมูลค่าปรับปรุงเบื้องต้น (บาท/ตรว.)</b>		<b>40,140</b>	<b>24,640</b>	<b>33,890</b>

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ					
	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 2		ข้อมูลที่ 3	
	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)	%	จำนวนเงิน (บาท/ตรว.)
- ขนาดเนื้อที่ที่ดิน	-16%	(6,422)	5%	1,232	-5%	(1,695)
- ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	-5%	(2,007)	-5%	(1,232)	-5%	(1,695)
- ระยะห่างจากถนนสายหลัก	-10%	(4,014)	-10%	(2,464)	-10%	(3,389)
- ระยะห่างจากรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม	-5%	(2,007)	-5%	(1,232)	0%	-
- รูปแปลงที่ดิน	-5%	(2,007)	10%	2,464	-5%	(1,695)
- หน้ากว้าง x ความลึกที่ดิน	20%	8,028	15%	3,696	10%	3,389
- จำนวนด้านที่ดินถนน	0%	-	0%	-	0%	-
- ความกว้างถนน	-5%	(2,007)	-5%	(1,232)	-5%	(1,695)
- ผิวจราจร	0%	-	0%	-	0%	-
- สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	-5%	(2,007)	-5%	(1,232)	-5%	(1,695)
- ความสะดวกในการคมนาคม	-5%	(2,007)	-5%	(1,232)	-5%	(1,695)
- สาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน	0%	-	0%	-	0%	-
- การใช้ประโยชน์ปัจจุบันในที่ดิน	0%	-	0%	-	0%	-
- ข้อจำกัดและข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน	0%	-	0%	-	0%	-
- ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน	10%	4,014	-5%	(1,232)	10%	3,389
ผลการปรับค่า (บาท/ตรว.)		(10,436.40)		(2,464.00)		(6,778.00)
<b>มูลค่าหลังการปรับปรุง (บาท/ตรว.)</b>		<b>29,703.60</b>		<b>22,176.00</b>		<b>27,112.00</b>
<b>การปรับราคาขั้นสุดท้าย</b>						
<b>ผลรวมการปรับค่าทั้งหมด</b>	<b>216.00%</b>	<b>86.00%</b>	<b>70.00%</b>	<b>60.00%</b>		
ค่าความแตกต่าง	1.00	0.40	0.32	0.28		
ค่าความเหมือน	9.20	2.51	3.09	3.60		
<b>การให้น้ำหนักข้อมูลเปรียบเทียบ</b>	<b>1.00</b>	<b>0.27</b>	<b>0.34</b>	<b>0.39</b>		
มูลค่าหลังการให้น้ำหนัก	26,163.69	8,111.52	7,440.06	10,612.11		
<b>มูลค่าตลาดทรัพย์สินสุทธิ (บาท/ตรว.)</b>	<b>26,000.00</b>					
เนื้อที่ที่ดิน (ตรว.)	5,112.30					
รวมมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	132,919,800.00					
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังปิดเศษ (บาท)</b>	<b>132,920,000.00</b>					

จากการปรับราคาขั้นสุดท้าย จะได้ราคาประเมินที่ดินทั้ง 2 โฉนด เนื้อที่ดิน 5,112.30 ตารางวา (12-3-12.30 ไร่)

ในราคาตารางวาระ 26,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 132,919,800 บาท หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) 132,920,000 บาท โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซี.ไอ.ที. เสนอราคาตลาดที่เหมาะสมของที่ดินโดยการปัดเศษตัวเลขได้เท่ากับ 132,920,000 บาท (ทั้งนี้ หากคำนวณราคาตลาดของที่ดินเฉพาะส่วนที่จะมีการซื้อขาย เนื้อที่ดิน 5,079.70 ตารางวา (12-2-79.70 ไร่) จะเท่ากับ 132,072,200 บาท)

### **ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยใช้ตารางข้อมูลตลาด (Market Data Grid) ของ ซี.ไอ.ที. มีความเหมาะสมโดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เช่น ทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนนบางบัวทอง-บางพูนซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน สามารถพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบได้ รวมทั้งได้ปรับเพิ่ม/ลดการให้คะแนนปัจจัยของทรัพย์สินที่ประเมิน เช่น ปัจจัยขนาดเนื้อที่ดิน ระยะห่างจากถนนสายหลัก รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างและความลึกที่ดิน เป็นต้น โดยทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินนั้นมีความโดดเด่นน้อยกว่าข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเล็กน้อย เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านเสนาแกรนด์ไฮม์ซึ่งอยู่ห่างจากถนนสายหลักคือ ถนนบางบัวทอง-บางพูน ประมาณ 336 เมตร และอยู่ห่างจากโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (ช่วงบางซื่อ-รังสิต) ประมาณ 3 กิโลเมตร ในขณะที่ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบอยู่ติดถนนสายหลัก และใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้มมากกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งนี้ เมื่อได้ผลลัพธ์จากการปรับค่าปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ผู้ประเมินราคาอิสระทำการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินขั้นสุดท้ายโดยการให้นำหนักข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งวิธีการประเมิน โดยใช้ตารางข้อมูลตลาด (Market Data Grid) ดังกล่าว เป็นหนึ่งในหลักเกณฑ์การประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ

### **การประเมินราคาทรัพย์สินโดย ที.เอ.**

ที.เอ.ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยมีมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

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

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที.เอ.ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 8 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 21,580 - 40,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูล

ราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
โครงการ/ทำเล	ภายในหมู่บ้าน สินธร รังสิต	ภายในหมู่บ้าน สินธร รังสิต	ซอยวัดเปรมประชากร	ซอยหมู่บ้านสวีตเฮ้าส์
ที่ตั้ง	ถนนรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)	ถนนรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)	ถนนรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)	ถนนรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)
เนื้อที่ดิน (ไร่)	2 - 1 - 40	0 - 2 - 60	2 - 0 - 00	0 - 1 - 57
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	940.00	260.00	800.00	157.00
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมจตุรัส	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้าง x ลึก	หน้ากว้างประมาณ 52.00 เมตร	หน้ากว้าง 35.00 x ลึก 40.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้ว ระดับที่ดินสูง เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน	ถมดินแล้ว ระดับที่ดินสูง เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน	ถมดินแล้ว ระดับที่ดินสูง เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน	ถมดินแล้ว ระดับที่ดินสูง เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง 12 เมตร	ค.ส.ล. 8.00 เมตร	ค.ส.ล. 8.00 เมตร	ค.ส.ล. 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	พื้นที่สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน
ประโยชน์สูงสุด	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	38,000.00	40,000.00	30,000.00	21,580.00
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล (ราคาเสนอขาย)	8 มกราคม 2561	8 มกราคม 2561	8 มกราคม 2561	8 มกราคม 2561

ที่.เอ. ได้พิจารณาข้อมูลการซื้อขายหรือราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณถนนรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346) ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในรัศมีไม่เกิน 3 กิโลเมตร ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าภายในหมู่บ้านสินธร รังสิต และที่ดินเปล่าในซอยวัดเปรมประชากร โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน			
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ลักษณะกายภาพ	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ถนน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
การใช้ประโยชน์	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ศักยภาพการพัฒนา	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน			
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
แนวโน้มความเจริญ	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สรุป	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	8	8	8	7	8
2. การเข้าถึง	15	8	7	7	6	8
3. ตำแหน่งที่ดิน	10	8	7	7	6	8
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	5	6	5	7	4
5. สภาพที่ดิน	10	5	5	5	5	5
6. โครงสร้างพื้นฐาน	10	8	8	8	7	8
7. สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	7	7
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	7	7	7	7	7
9. แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	7	7	7
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>705</b>	<b>695</b>	<b>680</b>	<b>655</b>	<b>690</b>

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

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)	38,000.00	40,000.00	30,000.00	21,580.00	
ราคาที่เหมาะสม	32,000.00	30,000.00	25,000.00	17,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	705	695	680	655	690
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9787	0.9928	1.0147	1.0534	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	31,319.15	29,784.17	25,367.65	17,908.40	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.35	0.35	0.20	0.10	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	10,961.70	10,424.46	5,073.53	1,790.84	28,250.53
<b>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)</b>	<b>(พิเศษ)</b>				<b>28,000.00</b>

จากการปรับปรุงและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดินทั้ง 2 โฉนด เนื้อที่ดิน 5,112.30 ตารางวา (12-3-12.30 ไร่) ในราคาตารางวาละ 28,129.10 บาท หรือเท่ากับ (พิเศษ) 28,000 บาท โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่.เอ. เสนอราคาประเมินทรัพย์สินที่เหมาะสมของที่ดินเท่ากับ 143,144,400 บาท (ทั้งนี้ หากคำนวณราคาตลาดของที่ดินเฉพาะส่วนที่จะมีการซื้อขาย เนื้อที่ดิน 5,079.70 ตารางวา (12-2-79.70 ไร่) จะเท่ากับ 142,231,600 บาท)

### ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS) ของ ที่.เอ. มีความเหมาะสม โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้หลากหลาย เน้นข้อมูลตลาดที่เป็นที่ดินว่างเปล่าและมีที่ตั้งอยู่ในซอยแยกจากถนนสายหลักเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน และตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในรัศมีไม่เกิน 3 กิโลเมตร นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระมี

การปรับเพิ่ม/ลดคะแนนสำหรับข้อมูลตลาดที่มีความแตกต่างกับทรัพย์สินที่ประเมินเพื่อให้คะแนนข้อมูลตลาดเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้เหมาะสม เช่น หากข้อมูลตลาดตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ลักษณะของถนนมีความกว้าง สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก ผู้ประเมินราคาอิสระจะให้คะแนนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และตำแหน่งที่ดิน สูงกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้น หลังจากนั้นน่าจะรวมที่ได้มาหาราคาตลาดโดยการให้น้ำหนักราคาที่ได้จากการปรับแก้ และกำหนดระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบเพื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินอิสระ

#### **ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (ซี.ไอ.ที. และ ที.เอ.)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยราคาประเมินราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ ไม่สะท้อนราคาตลาดที่แท้จริงของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินราชการสามารถใช้อ้างอิงเป็นมูลค่าขั้นต่ำ เพื่อใช้ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคามาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียง ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้อ้างอิงข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่างๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

#### **(จ) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ**

บริษัทจะซื้อที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.70 ไร่ หรือ 5,079.70 ตารางวา จากนางนิคดา และ ศิริทรัพย์ เพื่อวางแผนพัฒนาที่ดินเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายในชื่อโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 ซึ่งเป็นการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิมที่บริษัทได้เข้าซื้อที่ดิน ในเดือนสิงหาคม 2560 (เนื้อที่ดิน 8-0-28.8 ไร่) และมกราคม 2561 (เนื้อที่ดิน 32.6 ตารางวา) โดยภาพรวมของโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น 20-3-41.1 ไร่ หรือ 8,341.10 ตารางวา โดยมีพื้นที่ขายบ้านจำนวนรวม 88 หลัง คิดเป็นพื้นที่ขายรวม 5,597.00 ตารางวา

การพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนจากการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ และพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบกับโครงการลักษณะเดียวกันกับโครงการที่บริษัทเคยดำเนินการในอดีต

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงแผนการขาย ประสบการณ์การดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ ของบริษัท

ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าของโครงการที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

### สมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ

โครงการเสนาแกรนด์โฮม เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยแนวราบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนรวม 88 หลัง พื้นที่ขายรวม 5,597.00 ตารางวา ขนาดเนื้อที่ที่ดินบ้านแต่ละหลังประมาณ 51 - 107 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 140 - 190 ตารางเมตร ตามแผนงานโครงการจะเริ่มก่อสร้างในเดือนพฤษภาคม 2561 เปิดขายในเดือนกันยายน 2561 และเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนตุลาคม 2561 (ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดโครงการระหว่างเดือน พฤษภาคม 2561 - เมษายน 2564) ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการเพื่อประมาณการกระแสเงินสดรับ-จ่ายของโครงการ โดยมีระยะเวลาขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วเสร็จประมาณ 3 ปี นับแต่เริ่มก่อสร้างโครงการ

#### 1) รายได้จากการขาย

บริษัทประมาณการราคาขายเฉลี่ยตามแผนงาน รูปแบบการก่อสร้าง และประสิทธิภาพการดำเนินโครงการในระดับเดียวกัน โดยประมาณราคาขายเฉลี่ยเท่ากับ 8.73 ล้านบาทต่อหลัง ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ย 3 หลังต่อเดือน เริ่มเปิดขายบ้านในเดือนกันยายน 2561 และโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าในเดือนถัดจากเดือนที่เปิดขาย

ประมาณการรายได้จากการขายบ้าน แบ่งการชำระเงินของลูกค้าออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) เงินดาวน์ร้อยละ 5 ของราคาขาย โดยชำระเงินในวันจอง และ (2) เงินโอนร้อยละ 95 ของราคาขายชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยตามประมาณการคาดว่า การโอนจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนตุลาคม 2561

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการรายได้ เช่น ระยะเวลาโครงการ จำนวนบ้านที่ขายได้ ระยะเวลาก่อสร้าง ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการแนวราบตามประสบการณ์ของบริษัทนั้น มีความเหมาะสมและเป็นไปด้วยระมัดระวัง (Conservative Basis) นอกจากนี้ ราคาขายที่กำหนดตามประมาณการมีความเป็นไปได้ เนื่องจากเป็นราคาอยู่ในช่วงราคาตลาดของราคาบ้านพักอาศัย ประเภทเดียวกัน มีเนื้อที่ พื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกัน ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ โดยจากสำรวจราคาตลาดบ้านในบริเวณดังกล่าวโดยเจ้าหน้าที่การตลาดของบริษัทจำนวน 3 โครงการ พบว่ามีราคาเสนอขายประมาณ 6.09 - 9.50 ล้านบาทต่อหลัง ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)
1	เสนาแกรนด์โฮม	ถนนบางบัวทอง-บางพูน (ทล.345)	บ้านเดี่ยว	6.90 - 10.00
2	บุราสิริ รังสิต	ถนนรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)	บ้านเดี่ยว	6.09 - 7.99
3	เพอร์เฟกต์ เพลส รังสิต 2	ถนนรังสิต-ปทุมธานี (ทล.346)	บ้านเดี่ยว	7.00 - 8.00
4	ชีวารมย์ รังสิต	ถนนถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	บ้านเดี่ยว	เริ่มต้น 9.50

ที่มา : ข้อมูลการสำรวจของบริษัท

## 2) ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนโครงการเสนาแกรนด์โฮม ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าขออนุญาต รายละเอียดมีดังนี้

- ต้นทุนค่าที่ดิน เนื้อที่ 20-3-41.1 ไร่ หรือ 8,341.10 ตารางวา มูลค่ารวมเท่ากับ 227.29 ล้านบาท ประกอบด้วย ราคาซื้อที่ดินในเดือนสิงหาคม 2560 และมกราคม 2561 จำนวนรวม 84.44 ล้านบาท ราคาซื้อที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 137.15 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (ร้อยละ 1.65 ของราคาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 98455 และ 98456) จำนวน 3.48 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอน (ร้อยละ 1 ของราคาซื้อขายที่ดิน) จำนวน 2.22 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายโอนกันคนละครึ่ง
- ต้นทุนค่าก่อสร้างมีมูลค่ารวมเท่ากับ 193.89 ล้านบาท พื้นที่ก่อสร้างรวมเท่ากับ 14,670 ตารางเมตร หรือคิดเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยเท่ากับ 13,217 บาท/ตารางเมตร สอดคล้องกับต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่บริษัทดำเนินการในปัจจุบัน
- ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ต้นทุนงานถมดินโครงการ ต้นทุนงานถนน ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย ค่าตกแต่งบ้านตัวอย่าง ค่าก่อสร้างอาคารสโมสร งานสาธารณูปโภคโครงการ เป็นต้น มีมูลค่ารวมเท่ากับ 43.80 ล้านบาท ประมาณการจากพื้นที่ตามแบบของโครงการกับต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตรหรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย
- ต้นทุนงานเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ส่วนควบ และงานภูมิทัศน์แต่ละหลัง มูลค่ารวมเท่ากับ 20.95 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนแผงโซลาร์ที่ติดตั้งมาพร้อมกับบ้านทุกหลังเท่ากับ 18.81 ล้านบาท และงานเฟอร์นิเจอร์และงานภูมิทัศน์รอบบ้านแต่ละหลังเท่ากับ 2.14 ล้านบาท
- ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง (Contingency Cost) ร้อยละ 1 ของต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ส่วนควบและงานภูมิทัศน์สำหรับแต่ละหลัง หรือเท่ากับ 2.59 ล้านบาท
- ค่าเฟอร์นิเจอร์ของแถมรวมประมาณ 11.20 ล้านบาท
- ค่าออกแบบและขออนุญาตเท่ากับ 1.44 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าออกแบบบ้านสำหรับโครงการ 1 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 11,364 บาทต่อหลัง ค่าขออนุญาตจัดสรร ค่าอนุญาตก่อสร้าง ค่ารังวัดและแบ่งแยกโฉนด รวมถึงค่าใช้จ่ายในการติดต่องานราชการที่เกี่ยวข้อง เฉลี่ยหลังละ 5,000 บาทต่อหลัง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการต้นทุนโครงการดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบโครงการอื่นๆ ของบริษัท

## 3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขาย สำหรับอัตราค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้แก่งานราชการที่เกี่ยวข้องอ้างอิงตามอัตราที่ทางราชการกำหนดไว้ ประกอบด้วย

- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.30 และค่าธรรมเนียมโอนร้อยละ 1 ของราคาขาย ทั้งนี้ บริษัทแบ่งค่าธรรมเนียมโอนกับลูกบ้านคนละครึ่ง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย

ภายหลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้ว

- ค่าใช้จ่ายของสำนักงานขาย ประมาณการเท่ากับเดือนละ 200,000 บาท อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมา
- ค่าใช้จ่ายการตลาดโฆษณา ประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากประสบการณ์ของบริษัทในการบริหารโครงการประเภทบ้านจัดสรร และสอดคล้องกับการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ค่าส่วนลด ของแถม และค่าโปรโมชั่น ประมาณการเท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้จากการขาย

4) ภาษีเงินได้

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ของกำไรก่อนภาษี

5) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 5.00 อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโครงการที่บริษัทใช้วงเงินสินเชื่ออยู่ ณ ปัจจุบัน

**อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเท่ากับร้อยละ 6.86 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ของโครงการ ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC):

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

$$K_e = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 14.99}$$

$$K_d = \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการ เท่ากับร้อยละ 5.00}$$

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

$$E/V = \text{สัดส่วนเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 25.98 อ้างอิงแหล่งเงินทุนภายในที่ใช้ในการดำเนินโครงการจำนวน 120 ล้านบาท ตามการคาดการณ์ของบริษัท}$$

$$D/V = \text{สัดส่วนเงินทุนจากหนี้สินที่ใช้ดำเนินโครงการเท่ากับร้อยละ 74.02 อ้างอิงหนี้สินที่ใช้ในการดำเนินโครงการจำนวน 341.97 ล้านบาท}$$

$$V = D + E$$

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ ):

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

โดยที่ Risk Free Rate ( $R_f$ ) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 3 ปี ณ วันที่ 9 มีนาคม 2561



(สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ) มีค่าเท่ากับร้อยละ 1.59 (ข้อมูลจาก [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th))

Beta ( $\beta$ ) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นกิจการย้อนหลัง 3 ปี ของกิจการ ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.094 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 9 มีนาคม 2561 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ)

Rm อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลังประมาณ 30 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2531 - 2560) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.84

**มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุน**

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 สรุปได้ดังนี้

	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
<b>กระแสเงินสดรับ</b>	<b>79,836,349</b>	<b>314,110,227</b>	<b>304,948,679</b>	<b>68,929,744</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>				
- ค่าที่ดิน	227,286,607	-	-	-
- ค่าก่อสร้าง	87,080,045	130,620,067	43,540,022	-
- ค่าเฟอร์นิเจอร์	1,145,788	4,583,150	4,455,840	1,018,478
- ค่าขออนุญาต	1,440,000	-	-	-
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	9,837,479	26,524,309	25,974,616	6,331,384
<b>กระแสเงินสดจ่ายรวม</b>	<b>326,789,919</b>	<b>161,727,526</b>	<b>73,970,479</b>	<b>7,349,862</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิ</b>	<b>(246,953,569)</b>	<b>152,382,701</b>	<b>230,978,200</b>	<b>61,579,882</b>
ดอกเบี้ยจ่าย x (1- อัตราภาษีเงินได้)	4,973,793	4,553,484	376,112	-
ภาษีเงินได้	-	-	-	36,997,083
<b>กระแสเงินสดรวม</b>	<b>(241,979,776)</b>	<b>156,936,185</b>	<b>231,354,311</b>	<b>24,582,799</b>
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(241,904,946)	141,268,454	194,861,295	20,258,738
<b>รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ</b>	<b>114,483,542</b>			
<b>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (IRR)</b>		<b>27.61%</b>		

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเสนาแกรนด์โฮม โดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 6.86 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 114.48 ล้านบาท และโครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 27.61 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ จะเห็นว่าโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.73 ซึ่งเป็นอัตราที่ดีและใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบโครงการอื่นๆ ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา ที่เท่ากับประมาณร้อยละ 31 - 35

## 4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

### 4.2.1 รายการซื้อที่ดิน 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือ 18,318.40 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการพญาคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่สำคัญที่ได้ตกลงกันได้แก่

#### - ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อที่ดินจาก PCC มูลค่าซื้อขายรวม 87,914,009.21 บาท หรือคิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 4,799.22 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย โดยราคาซื้อขายคิดเป็นร้อยละ 59.55 ของราคาประเมินเฉลี่ย และราคาเป็นไปตามสัญญากำหนดกรอบฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขราคาซื้อขายที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 40.45 นั้น เป็นเงื่อนไขที่ดีสำหรับบริษัท ซึ่งจะทำให้โครงการที่บริษัทจะพัฒนาในอนาคตมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคา มีต้นทุนโดยรวมต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกรซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในราคาตลาด รวมถึงบริษัทจะมีผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

#### - การชำระราคา

บริษัทจะวางมัดจำให้แก่ PCC ร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 8,791,400.92 บาท โดยบริษัทจะชำระเงินในวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน และชำระราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 79,122,608.29 บาท โดยบริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินดังกล่าวซึ่งกำหนดให้มีการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและการชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน

#### - ภาระผูกพันและภาระจำยอม

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายต้องปราศจากการรอนสิทธิหรือติดภาระคิดพันใดๆ ตามกฎหมาย โดยในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย น.ส.3 ก. เลขที่ 803 เลขที่ 1622 และเลขที่ 2838 ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการพญาคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การซื้อที่ดินจาก PCC พร้อมภาระจำยอมบนที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 3 แปลงดังกล่าวข้างต้นเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและจำเป็นที่จะต้องให้ PCC จดภาระจำยอมให้เรียบร้อยก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

#### - ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

บริษัทและ PCC ตกลงชำระค่าอากร ค่าภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน รวมทั้งค่าภาษีอื่นๆ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาฝ่ายละครึ่ง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อหรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้ขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียเปรียบแต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้จะซื้อทรัพย์สิน กับ PCC ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเป็นธรรม ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน

#### 4.2.2 รายการซื้อที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.70 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม จังหวัดปทุมธานี

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่สำคัญที่ได้ตกลงกันได้แก่

##### - ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อที่ดินจากนางนิคดา และสิรินทรัพย์ มูลค่าซื้อขายรวม 127,021,500 บาท และ 10,130,400 บาท ตามลำดับ หรือเท่ากับ 27,000 บาทต่อตารางวา เป็นราคาไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขราคาซื้อขายที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่บริษัทได้ทำกับนางนิคดาและสิรินทรัพย์ที่กำหนดราคาซื้อขายไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ โดยราคาซื้อที่ดินนั้นเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการทำให้มีต้นทุนที่ดินที่เหมาะสม ทำให้บริษัทจะมีผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

##### - การชำระราคา

บริษัทจะวางมัดจำให้แก่ผู้ขายทั้งสองราย ร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 13,715,190 บาท แบ่งเป็น เงินวางมัดจำให้แก่นางนิคดาจำนวน 12,702,150 บาท และ สิรินทรัพย์จำนวน 1,013,040 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากได้รับมติดอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน และชำระราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายที่ดิน เป็นจำนวนเงินรวม 123,436,710 บาท แบ่งเป็นชำระค่าที่ดินให้แก่นางนิคดาจำนวน 114,319,350 บาท และชำระให้สิรินทรัพย์จำนวน 9,117,360 บาท ตามลำดับ โดยบริษัทจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการชำระเงินสดกล่าวซึ่งกำหนดให้มีการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและมีการชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน

- **ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน**

บริษัท นางนิตดา และสิรินทรัพย์ ตกลงชำระค่าอากร ค่าภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดิน และภาษีโรงเรือน รวมทั้งค่าภาษีอื่นๆ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญา ฝ่ายละครึ่ง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อ หรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้ขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียเปรียบแต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้เป็น เงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน และนางนิตดา และสิรินทรัพย์ ในฐานะผู้ขาย ทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้ง เงื่อนไขต่างๆ มีความเป็นธรรม ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติ โดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน

**5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดินจาก PCC นั้น เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินภายใต้สัญญากำหนดกรอบฯ ที่ PCC ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCC ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทยา คันทรี่คลับ โดย PCC ไม่มีสิทธิปฏิเสธข้อเสนอซื้อของบริษัท และ PCC ไม่มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินดังกล่าวหรือดำเนินการใดๆ อันเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทจึงได้พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าว เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทในปี 2561 เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบให้เป็นไปตามแผนงาน โดยที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง เพราะอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ หรือ EEC ที่อนาคตจะกลายเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ เกิดแหล่งชุมชนเพิ่มขึ้น และมีสภาพเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ตามแรงสนับสนุนของภาครัฐ ซึ่งคาดว่าจะมีต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามมา จึงเป็นโอกาสที่ดีที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งบริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินเป็นโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน 110 หลัง บนพื้นที่แปลงใหญ่ขนาด 146.60 - 286.90 ตารางวา พร้อมสโมสรและคลับเฮ้าส์ เพื่อให้บริการแก่ลูกบ้านในโครงการ และมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.0 - 8.5 ล้านบาทต่อหลัง

บริษัทจะได้ประโยชน์จากการซื้อที่ดินจาก PCC กล่าวคือ บริษัทจะมีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์มาเป็นเวลานาน บริษัทจะได้ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง มีแนวโน้มการขายตัวของเมือง และความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน จึงเป็นโอกาสดีที่บริษัทจะขยายโครงการไปยังเขตพื้นที่ดังกล่าว และจะเป็นโครงการแรกของบริษัทในต่างจังหวัด ที่ถือเป็นการสร้างแบรนด์สินค้าได้เป็นอย่างดี การซื้อที่ดินจาก PCC ในครั้งนี้มีการกำหนดราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าตลาดมากหรือ

ต่ำกว่าประมาณร้อยละ 40.45 ซึ่งทำให้การพัฒนาโครงการจะมีต้นทุนในส่วนของที่ดินต่ำ รวมทั้งการซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นการซื้อที่ดินที่ได้แบ่งโฉนดเป็นแปลงย่อยแล้ว รวมทั้งได้จัดสรรพื้นที่สำหรับเป็นถนนหรือชอยภายในโครงการผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงไว้แล้ว ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินคำนวณเฉพาะเนื้อที่ดินในส่วนของที่ดินแปลงย่อย สำหรับพื้นที่ถนนหรือชอยภายในโครงการที่ผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อยนั้นไม่มีการซื้อขาย แต่ผู้ขายจะได้จัดการจ่ายอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินแปลงย่อยที่มีการซื้อขายดังกล่าว ซึ่งแตกต่างจากการซื้อที่ดินแปลงใหญ่ โดยทั่วไปที่ผู้ซื้อจะต้องซื้อที่ดินทั้งแปลง แล้วนำที่ดินดังกล่าวบางส่วนมาแบ่งเป็นพื้นที่สาธารณะเอง นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีโอกาสเพิ่มรายได้ กำไร และผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในอนาคต

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดินจากนางนิคดา และ ศิรินทรัพย์ นั้น ที่ดินที่บริษัทจะซื้อเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท และ ศิรินทรัพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 และบันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท และ นางนิคดา ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 (วัตถุประสงค์เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่าง บริษัท และ ศิรินทรัพย์ ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 เนื่องจากการปรับโครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของศิรินทรัพย์และการโอนที่ดินบางส่วนของศิรินทรัพย์ให้นางนิคดา) เพื่อจำกัดสิทธิของศิรินทรัพย์และนางนิคดา ในการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายและไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือจำกัดสิทธิการขายที่ดินที่ศิรินทรัพย์หรือนางนิคดาถือครองอยู่ โดยบริษัทเล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการในทำเลซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นโซนที่บริษัทประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบในแบรนด์เสนาแกรนด์โฮมมาแล้ว ประกอบกับบริษัทเคยมีแผนที่จะพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรบนที่ดินที่บริษัทได้มาก่อนหน้านี้ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ จึงเป็นโอกาสที่ดีที่จะนำที่ดินทั้งหมดที่มีอยู่ในบริเวณนี้มารวมกันเพื่อพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ขึ้น สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าในระดับบนเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับแผนงานของบริษัทในปี 2561 ที่จะขยายฐานลูกค้าจากกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่าง ไปยังกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางบนถึงสูงอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจ โดยจะพัฒนาโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 ภายใต้แบรนด์ Park Grand ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวนประมาณ 88 หลัง บนที่ดินแปลงขนาด 60 - 100 ตารางวา และมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 5.0 - 8.5 ล้านบาทต่อหลัง

บริษัทจะได้ประโยชน์จากการซื้อที่ดินจากนางนิคดา และศิรินทรัพย์ กล่าวคือ บริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบเพิ่มขึ้น โดยเป็นการลงทุนในธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มาเป็นเวลานาน บริษัทจะได้ที่ดินบนทำเลที่ใกล้ถนนสายหลัก อยู่ในเขตที่พักอาศัยที่มีความเจริญและอยู่ในช่วงการเติบโต อยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บริษัทสามารถรวมที่ดินที่มีอยู่แล้วกับที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ที่อยู่ติดกันเพื่อพัฒนาเป็นโครงการเดียวกันที่มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถรองรับลูกค้าที่มีความต้องการบ้านและที่ดินแปลงใหญ่ขึ้น และประหยัดต่อขนาดจากการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นและการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน โดยบริษัทจะเป็นผู้นำรายแรกในย่านบางพูน ภายใต้แนวคิด SENA Solar House ซึ่งจะมีโซลาร์เป็นจุดเด่น เพิ่มความโดดเด่นของโครงการให้แตกต่างจากคู่แข่ง นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีโอกาสเพิ่มรายได้ กำไร และผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวทั้งสองรายการ จะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประกอบกับบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน และตามมาตรฐานการบัญชีในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่

ถูกค้าแล้ว นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่อาจทำให้รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนการลงทุนได้

หากพิจารณาราคาซื้อที่ดิน จะเห็นว่าราคาซื้อที่ดินจาก PCC 111 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-3-18.40 ไร่ หรือเท่ากับ 18,318.40 ตารางวา ในมูลค่ารวม 87.91 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณ 4,799.22 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายที่เท่ากับ 8,320 บาทต่อตารางวา และ 7,800 บาทต่อตารางวา หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 40.45 และราคาซื้อที่ดินจากนางนิคดาและศิรินทร์ทิพย์รวม 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-2-79.70 ไร่ หรือเท่ากับ 5,079.70 ตารางวา ในมูลค่ารวม 137.15 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณ 27,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ประเมินไว้เท่ากับ 26,000 บาทต่อตารางวา และ 28,000 บาทต่อตารางวา ราคาซื้อที่ดินทั้งสองรายการดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อจาก PCC เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายภายใต้โครงการพญาคันทรี่คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ และที่ดินที่จะซื้อจากนางนิคดาและศิรินทร์ทิพย์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายในโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 ภายใต้แบรนด์ Park Grand กล่าวคือ โครงการพญาคันทรี่คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.19 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 129.52 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 46.80 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 6.48 และร้อยละ 5.0 ต่อปี ตามลำดับ สำหรับ โครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 5 มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.73 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 114.48 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 27.61 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ และสูงกว่าประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 6.86 และร้อยละ 5.0 ต่อปี ตามลำดับ

หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินกับ PCC นางนิคดาและศิรินทร์ทิพย์ ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

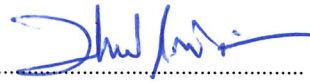
จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถพิจารณาได้จากเหตุผลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

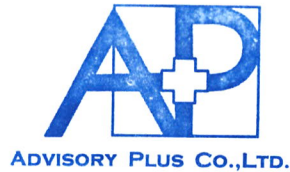
ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด



(นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ



(นางสาวสุมาลี ตันตยาภรณ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน