

รายละเอียดสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่องการซื้อที่ดินจากบริษัท พุนเจริญ จำกัด

1) สารสนเทศตามบัญชี 1

1. วัน เดือน ปีที่ทำรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 กันยายน 2557

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท พุนเจริญ จำกัด

- ก่อตั้ง : 2 กรกฎาคม 2542
- ทุนจดทะเบียน : 250,000,000 บาท
- ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ผู้ถือหุ้น :

คอนเวส โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด	1,225,000 หุ้น
นางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์	1,274,993 หุ้น
นางสาวปรางค์ทิพย์ อนันตวิวัฒน์	3 หุ้น
นายเหรียญชัย อนันตวิวัฒน์	1 หุ้น
นายสุรชัย อนันตวิวัฒน์	1 หุ้น
นางสาวมณฑา หงส์บินมา	1 หุ้น
นางสาวเพชรรัตน์ บุญนาค	1 หุ้น
- กรรมการ : นางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์

3. ลักษณะโดยทั่วไป และรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้ตกลงเข้าทำรายการซื้อที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 2,286.30 ตารางวา พร้อมแบบก่อสร้างอาคารชุดและรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งปัจจุบัน EIA อยู่ระหว่างการขออนุญาต (ซึ่งต่อไปนี้รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”) จากพุนเจริญ คิดเป็นมูลค่ารวม 125,746,500 บาท โดยมีรายละเอียดที่ดินดังนี้

- 1) ที่ดินมีโฉนดเลขที่ 20516 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางมด อำเภอจอมทอง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1,153.90 ตารางวา
- 2) ที่ดินมีโฉนดเลขที่ 20517 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางมด อำเภอจอมทอง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1,060.40 ตารางวา
- 3) ที่ดินมีโฉนดเลขที่ 21250 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางมด อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 72 ตารางวา

ผังที่ดิน



ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินข้างต้น มีเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับทุนเจริญในวันที่ 2 กันยายน 2557 ("สัญญา") โดยกำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนว่า บริษัทฯ ยังไม่มีการผูกพันตามสัญญา จนกว่าบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 กันยายน 2557
- 2) หลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 แล้ว ทุนเจริญจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสามแปลง พร้อมส่งมอบแบบก่อสร้างอาคารชุดและรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ผ่านความเห็นชอบของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ("สผ.") แล้วให้แก่บริษัทฯ ภายใน 2 เดือนนับจากวันที่วางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ตกลงชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ทุนเจริญ เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 125,746,500 บาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะวางมัดจำ 10% ของราคาซื้อขาย เท่ากับ 12,574,650 บาท ภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 ในวันที่ 25 กันยายน 2557 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ จำนวน 113,171,850 บาท บริษัทฯ จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี (เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินที่ต่ำที่สุดที่บริษัทฯ ได้รับ ณ ปัจจุบัน) ซึ่งบริษัทฯ จะชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยในวันครบกำหนดชำระตามตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยรายละเอียดของตั๋วสัญญาใช้เงินมีดังนี้

ฉบับที่ 1 : ตัวสัญญาใช้เงิน อายุ 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 58,856,490

บาท ประกอบด้วยค่าที่ดิน 56,053,800 บาท และดอกเบี้ย 2,802,690 บาท

ฉบับที่ 2 : ตัวสัญญาใช้เงินอายุ 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 62,829,855

บาท ประกอบด้วยค่าที่ดิน 57,118,050 บาท และดอกเบี้ย 5,711,805 บาท

ทั้งนี้ จำนวนเงินตามตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับคำนวณโดยอ้างอิงจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่จะพัฒนาตามเฟส ซึ่งสอดคล้องกับกำหนดระยะเวลาชำระเงินของตัวแต่ละฉบับ

หากบริษัทฯ ไม่สามารถออกตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัลโดยธนาคารพาณิชย์ได้ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ข้างต้น ทุนเจริญตกลงให้บริษัทฯ ออกตัวสัญญาใช้เงินแบบไม่มีอาวัลแทนได้

5. หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่า และมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ ซื้อที่ดินจากทุนเจริญในราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งได้ทำการประเมินทรัพย์สินว่ามีมูลค่า 137,200,000 บาท เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2557 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดและวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ นอกจากนั้นราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายยังไม่เกินกว่าราคาประเมินของบริษัท ที. เอ. มาเนจเม้นท์คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการประเมินทรัพย์สินว่ามีมูลค่า 137,178,000 บาท เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2557 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดด้วย สรุปราคาประเมินเฉลี่ยของ 2 บริษัท เท่ากับ 137,189,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกแบบโครงการและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 6,527,000 บาท

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวกับทุนเจริญ จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภททรัพย์สิน มีมูลค่ารวมของรายการจำนวน 134,260,995 บาท โดยเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดินพร้อมแบบก่อสร้างอาคารชุดและรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 125,746,500 บาท และดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 8,514,495 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.45 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 โดยในช่วง 6 เดือนย้อนหลัง บริษัทฯ ไม่มีรายการเกี่ยวข้องกับทุนเจริญ

6. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของทุนเจริญเป็นมารดาของกรรมการบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ในทุนเจริญ	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
นางศรีอนงค์ กิรติวานนท์	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	เป็นมารดาของนางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัทฯ และนางสาวอุมาพร ธีญลักษณ์ ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

7. บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ลักษณะความสัมพันธ์
นางสาวเกษรา วัฒนคุณาธร	101,911,764	14.26%	เป็นบุตรของบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ผู้มีอำนาจควบคุม และกรรมการของทุนเจริญ
นางสาวอุมาพร วัฒนคุณาธร	20,794,117	2.91%	เป็นบุตรของบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ผู้มีอำนาจควบคุม และกรรมการของทุนเจริญ

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน

เงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อที่ดินจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือจากกระแสเงินสดรับของบริษัทฯ และการนำที่ดินที่ซื้อไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงินรับรองโดยธนาคาร

9. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2557 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 มีความเห็นว่า ราคาซื้อที่ดินทั้งสามแปลงมีความสมเหตุสมผล โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการเข้าทำรายการนี้มีเหตุผลและความจำเป็นดังนี้

1. บริษัทฯ ทำรายการนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายต่อเนื่องจากโครงการ The Niche ID พระราม 2 เฟส 1 ซึ่งปัจจุบันก่อสร้างได้ประมาณ 85% มียอดขายเกือบ 60% กำหนดโอนปลายไตรมาส 3 ปี 2557 ซึ่งถือเป็นโครงการที่ได้รับการตอบรับที่ดี จึงเห็นเป็นโอกาสที่จะทำโครงการต่อไป
2. ทำเลที่ตั้งของที่ดินอยู่ใกล้ย่านศูนย์การค้า ชุมชน และแหล่งงาน ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วนพิเศษเฉลิมมหานคร (ด่านพระราม 2) และมีแนวโน้มที่การคมนาคมในทำเลดังกล่าวจะสะดวกมากขึ้นจากโครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าสายสีแดง (หัวลำโพง-มหาชัย) ประกอบกับตลาดคอนโดมิเนียมในบริเวณทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะซื้อได้รับการตอบสนองจากผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ในสถานการณ์ปัจจุบันจะได้รับผลกระทบจากภาวะทางการเมืองและสภาพเศรษฐกิจโดยรวม แต่ในปี 2556 ที่ผ่านมา โครงการในบริเวณดังกล่าวมียอดขายเฉลี่ยประมาณ 70 - 90%
3. เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลต่อเนื่องกัน บริษัทฯ จึงสามารถลดต้นทุนค่าก่อสร้างและบริหารค่าใช้จ่ายโครงการได้คุ้มค่าและประหยัดมากยิ่งขึ้นจากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะสนับสนุนให้บริษัทฯ มีผลกำไรที่ดีจากการลงทุนในครั้งนี้
4. การซื้อที่ดินทั้ง 3 แปลง จะได้รับแบบก่อสร้างอาคารชุด และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ผ่านความเห็นชอบจาก สผ. ซึ่งช่วยย่นระยะเวลาในการออกแบบและพัฒนาโครงการได้

5. เงื่อนไขการชำระค่าที่ดินเป็นเงินผ่อนชำระที่ดี สามารถชำระเป็นต้นสัญญาใช้เงินที่มีอายุ 1-2 ปีได้ โดยบริษัท จะนำกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานในอนาคตมาชำระหนี้ตามต้นสัญญาใช้เงินดังกล่าว ทำให้บริษัท สามารถบริหารสภาพคล่องได้ดี

ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ และนางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมในวาระนี้ และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

11. ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

1. บริษัทฯ จะมีที่ดินเปล่า (land bank) เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง
2. ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีปัจจัยบวก ได้แก่ ใกล้แหล่งงาน และห้างสรรพสินค้า การขยายตัวของชุมชนเมือง โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้า ใกล้กับจุดขึ้น-ลงทางด่วน ประกอบกับเป็นทำเลที่ยังคงได้รับการตอบสนองจากผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง
3. ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน โดยสามารถเทียบสัดส่วนราคาซื้อขายกับราคาประเมินได้ ดังนี้
ราคาซื้อขาย จำนวน 125,746,500 บาท เทียบกับราคาประเมินเฉลี่ยรวมค่าออกแบบและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จำนวน 143,716,000 บาท เท่ากับบริษัทฯ สามารถซื้อที่ดินได้ในจำนวน 87.50% ของราคาประเมินเฉลี่ยรวมค่าใช้จ่ายรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
4. ที่ดินอยู่ติดกับโครงการคอนโดเนียมของบริษัทฯ ที่กำลังก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในบริเวณเดียวกัน โดยสามารถลดต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพจากการบริหารจัดการโครงการโดยรวม
5. การซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับแบบก่อสร้างอาคารชุดและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ผ่านความเห็นชอบจาก สผ. ซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่าย 6.53 ล้านบาท รวมทั้งลดระยะเวลาในการออกแบบและพัฒนาโครงการได้ (ประมาณ 6 เดือน)
6. บริษัทฯ จะได้ประโยชน์จากเงื่อนไขการชำระเงินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ ที่สามารถชำระเป็นต้นสัญญาใช้เงินที่มีอายุ 1 - 2 ปี แทนการชำระเป็นเงินสดทันทีทั้งจำนวน ซึ่งอายุของต้นสัญญาใช้เงินสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการขายโครงการในอนาคต ทำให้ บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องได้ดี
7. บริษัทฯ จะมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการพัฒนาและขายโครงการคอนโดเนียมบนที่ดินที่จะได้มาจากการทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 1,296 ล้านบาท โดยจะเริ่มก่อสร้างโครงการเฟส 2 ประมาณเดือนพฤศจิกายน 2557 และเฟส 3 ประมาณเดือนกันยายน 2558 ซึ่งสามารถรับรู้รายได้ในปี 2558 - 2560

2) ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

3) บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ข้อมูลการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 11 ณ วันที่ 1 กันยายน 2557 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อกำหนดสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 มีดังนี้

ลำดับ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1.	นางสาวเกษรา วัฒนกุลพาณิชย์	101,911,764	14.26%
2.	นางสาวอุมพร วัฒนกุลพาณิชย์	20,794,117	2.91%

4) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์เป็นที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง โดยที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย อีกทั้งมีแนวโน้มการคมนาคมที่จะสะดวกมากขึ้นจากโครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าสายสีแดง (หัวลำโพง-มหาชัย) ที่ผ่านบริเวณถนนพระราม 2 โดยบริษัทฯ ยังจะได้รับแบบก่อสร้างอาคารชุดและรายงาน EIA จากทุนเจริญมาพร้อมกับการซื้อที่ดิน ซึ่งจะช่วยลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการให้แก่บริษัทฯ ได้นอกจากนั้น ราคาที่ซื้อขายกันก็เป็นราคาที่เหมาะสม โดยต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ประมาณร้อยละ 12.50 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการมีต้นทุนค่าที่ดินในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด รวมทั้งเงื่อนไขการชำระเงินก็เป็นเงื่อนไขที่ดี โดยกำหนดให้บริษัทฯ ชำระโดยวงเงินมัดจำร้อยละ 10 - 20 ของราคาซื้อขายที่ดิน และส่วนที่เหลือชำระเป็นงวดสัญญาใช้เงินอายุ 1 - 2 ปี แทนการจ่ายเงินทันทีทั้งจำนวน ทำให้บริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดที่ได้จากการขายโครงการในอนาคต มาจ่ายชำระงวดสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดได้ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดี

เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ กับ ทุนเจริญ โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่างๆ มีความเป็นธรรม ไม่ได้ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ โดยสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมจากสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

5) แบบหนังสือมอบฉันทะ พร้อมชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 และ 8

6) **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสะดวก ผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการนี้มีเหตุผล และความจำเป็นดังนี้

1. บริษัทฯ ทำรายการนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายต่อเนื่องจากโครงการ The Niche ID พระราม 2 เฟส 1 ซึ่งปัจจุบันก่อสร้างได้ประมาณ 85% มียอดขายเกือบ 60% กำหนดโอนปลายไตรมาส 3 ปี 2557 ซึ่งถือเป็นโครงการที่ได้รับการตอบรับที่ดี จึงเห็นเป็นโอกาสที่จะทำโครงการต่อไป
2. ทำเลที่ตั้งของที่ดินอยู่ใกล้ย่านศูนย์การค้า ชุมชน และแหล่งงาน ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วนพิเศษเฉลิมมหานคร (ด้านพระราม 2) และมีแนวโน้มที่การคมนาคมในทำเลดังกล่าวจะสะดวกมากขึ้นจากโครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าสายสีแดง (หัวลำโพง-มหาชัย) ประกอบกับตลาดคอนโดมิเนียมในบริเวณทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะซื้อได้รับการตอบสนองจากผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ในสถานการณ์ปัจจุบันจะได้รับผลกระทบจากภาวะทางการเมืองและสภาพเศรษฐกิจโดยรวม แต่ในปี 2556 ที่ผ่านมา โครงการในบริเวณดังกล่าวมียอดขายเฉลี่ยประมาณ 70 - 90%
3. เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลต่อเนื่องกัน บริษัทฯ จึงสามารถลดต้นทุนค่าก่อสร้างและบริหารค่าใช้จ่ายโครงการได้คุ้มค่าและประหยัดมากยิ่งขึ้นจากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะสนับสนุนให้บริษัทฯ มีผลกำไรที่ดีจากการลงทุนในครั้งนี้
4. ราคาซื้อขายที่ดินทั้งสามแปลงมีความเหมาะสมผล โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน โดยสามารถเทียบสัดส่วนราคาซื้อขายกับราคาประเมินได้ ดังนี้
ราคาซื้อขาย จำนวน 125,746,500 บาท เทียบกับราคาประเมินเฉลี่ยรวมค่าออกแบบและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จำนวน 143,716,000 บาท เท่ากับบริษัทฯ สามารถซื้อที่ดินได้ในจำนวน 87.50% ของราคาประเมินเฉลี่ยรวมค่าใช้จายรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
5. การซื้อที่ดินทั้ง 3 แปลง จะได้รับแบบก่อสร้างอาคารชุด และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ผ่านความเห็นชอบจาก สผ. ซึ่งช่วยย่นระยะเวลาในการออกแบบและพัฒนาโครงการได้
6. เงื่อนไขการชำระค่าที่ดินเป็นเงินไขที่ดี สามารถชำระเป็นดั่งสัญญาใช้เงินที่มีอายุ 1-2 ปีได้ โดยบริษัทฯ จะนำกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานในอนาคตมาชำระหนี้ตามดั่งสัญญาใช้เงินดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องได้ดี

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้ หากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นที่ดินผืนใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่เหมาะสมกับการนำมาพัฒนาโครงการตามแผนงานของบริษัทฯ โดยที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาอยู่ติดถนนพระราม 2 ใกล้จุดลงทางด่วนพระราม 2 สามารถเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้ง่าย ซึ่งเป็นทำเลที่ดีมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย นอกจากนี้บริษัทฯ ก็ไม่ได้รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่ดินที่มีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้แต่อย่างใด

- 7) ความเห็นของกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -