

รายละเอียดสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่องการซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา 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 สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

- ก่อตั้ง : 9 มิถุนายน 2535
- ทุนจดทะเบียน : 250,000,000 บาท
- ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ผู้ถือหุ้น :

นายปารเมศ ธัญลักษณ์ภาคย์	1,000 หุ้น
นางปริญญ์สุภา ศรีธนนท์	248,999 หุ้น
นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์	1 หุ้น
- กรรมการ :

นางปริญญ์สุภา ศรีธนนท์
นางสดชื่น ธวัชชัยนันท์

3. ลักษณะโดยทั่วไปและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้ตกลงเข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 5 แปลงโดยแบ่งเป็นเนื้อที่สำหรับพัฒนาโครงการเฟส 1 จำนวน 15,492.50 ตารางวา และเป็นเนื้อที่สำหรับพัฒนาโครงการเฟส 2 จำนวน 16,349.50 ตารางวา เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 31,842 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมบนที่ดินมีโฉนดเลขที่ 11410 และ 1797 เพื่อให้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว (ซึ่งต่อไปนี้รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่ซื้อขาย**”) จากสินทรัพย์ธัญญา โดยมีรายละเอียดที่ดินดังนี้

ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 1

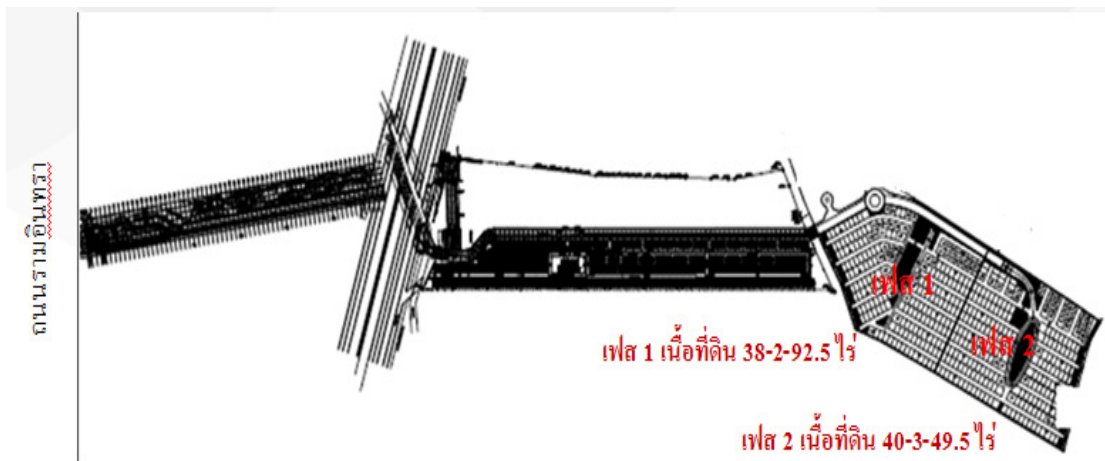
- 1) ที่ดินมีโฉนดเลขที่ 11409 เลขที่ดิน 3005 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลคันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 15,492.50 ตารางวา

ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 2

- 2) ที่ดินมีโฉนดเลขที่ 11408 เลขที่ดิน 101 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลคันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 15,749.50 ตารางวา
- 3) ที่ดินมีโฉนดเลขที่ 127806 เลขที่ดิน 36 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลคันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 200 ตารางวา
- 4) ที่ดินมีโฉนดเลขที่ 127807 เลขที่ดิน 37 ซึ่งตั้งอยู่ตำบล คันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 200 ตารางวา

- 5) ที่ดินมีโฉนดเลขที่ 127808 เลขที่ดิน 38ซึ่งตั้งอยู่ตำบล คันนายาว อำเภอคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 200 ตารางวา

บริษัท ตกลงซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายจากสินทรัพย์สัญญา ในราคา 507,706,837.50 บาท โดยเป็นราคาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 1 จำนวน 242,844,937.50 บาท และราคาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 2 จำนวน 264,861,900 บาท



ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินข้างต้น มีเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับสินทรัพย์สัญญาในวันที่ 2 กันยายน 2557 (“สัญญา”) โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนว่า บริษัทฯ ยังไม่มีภาระผูกพันตามสัญญา จนกว่าบริษัทฯ ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 กันยายน 2557
- 2) หลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 แล้ว สินทรัพย์สัญญาจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามกำหนดการ ดังนี้
 - ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 1 สินทรัพย์สัญญาจะโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 2 เดือนนับจากวันที่วางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน
 - ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 2 สินทรัพย์สัญญาจะโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่บริษัทฯ ออกตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่ 2 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 3) สินทรัพย์สัญญาต้องจดทะเบียนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 และ 1797 เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกของทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่บริษัทฯ ภายใน 2 เดือนนับจากวันที่วางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 4) สินทรัพย์สัญญาจะต้องดำเนินการถมทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จ ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่วางเงินมัดจำ หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
- 5) หากในอนาคต บริษัทฯ สามารถซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือบริเวณใกล้เคียงสินทรัพย์สัญญา มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 และ 1797 เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินทุกแปลงที่บริษัทฯ สามารถซื้อมาได้

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ตกลงชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่สินทรัพย์สัญญา เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 507,706,837.50 บาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดินพร้อมภาระจำยอม จำนวน 477,630,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินและดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 30,076,837.50 บาท

ในการชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายบริษัทฯ จะแบ่งชำระเป็นรายงวดดังนี้

- 1) ภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 ในวันที่ 25 กันยายน 2557 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันบริษัทฯ จะวางมัดจำ เป็นเงินทั้งสิ้น 72,287,250 บาท โดยแบ่งเป็น
 - 1.1) เงินมัดจำ 10% ของราคาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 1 จำนวน 23,238,750 บาท และ
 - 1.2) เงินมัดจำ 20% ของราคาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 2 จำนวน 49,048,500 บาท
- 2) ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัทฯ จะชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายอีก จำนวน 219,606,187.50 บาท โดยการออกตัวสัญญาใช้เงินอายุ 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี จำนวน 219,606,187.50 บาท ประกอบด้วยค่าที่ดิน 209,148,750 บาทและดอกเบี้ย 10,457,437.50 บาท ซึ่งบริษัทฯ จะชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยในวันครบกำหนดชำระตามตัวสัญญาใช้เงิน
- 3) ภายหลังจากที่ตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่ 1 อายุครบ 1 ปี บริษัทฯ จะชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายส่วนที่เหลือ จำนวน 215,813,400 บาท โดยการออกตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่ 2 อายุ 1 ปี นับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ตลอดอายุตัวสัญญาใช้เงิน (หรือเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี หากคำนวณอัตราดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ถึงวันที่ตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่ 2 ครบกำหนด) จำนวน 215,813,400 บาท ประกอบด้วยค่าที่ดิน 196,194,000 บาท และดอกเบี้ย 19,619,400 บาท

ทั้งนี้ จำนวนเงินตามตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับคำนวณโดยอ้างอิงจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่จะพัฒนาตามเฟส ซึ่งสอดคล้องกับกำหนดระยะเวลาชำระเงินของตัวแต่ละฉบับ

โดยตัวสัญญาใช้เงินทั้งสองฉบับที่บริษัทฯ ออกให้แก่สินทรัพย์สัญญา บริษัทฯ จะจัดให้ธนาคารพาณิชย์อวัลตัวสัญญาใช้เงินนั้น

หากบริษัทฯ ไม่สามารถออกตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ได้ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ข้างต้น สินทรัพย์สัญญาตกลงให้บริษัทฯ ออกตัวสัญญาใช้เงินแบบไม่มีอวัลแทนได้

5. หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่า และมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ ซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในราคาที่ไม่เกินกว่าราคาประเมินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งได้ทำการประเมินทรัพย์สินว่ามีมูลค่า 592,300,000 บาท เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2557 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ นอกจากนั้นราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายยังไม่เกินกว่าราคาประเมินของบริษัท ที.เอ.มานะจเนนธ์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการประเมินทรัพย์สินว่ามีมูลค่า 596,823,000 บาท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2557 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ สรุปราคาประเมินเฉลี่ยของ 2 บริษัท เท่ากับ 594,561,500 บาท

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวกับสิทธิบัตรปัญญา จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภททรัพย์สินมีมูลค่ารวมของรายการจำนวน 507,706,837.50 บาท โดยเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดิน จำนวน 477,630,000 บาท และดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 30,076,837.50 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.61 ของมูลค่าสิทธิบัตรที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสิทธิบัตรที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 โดยในช่วง 6 เดือนย้อนหลังบริษัทฯ ไม่มีรายการเกี่ยวข้องกับสิทธิบัตรปัญญา

6. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของสิทธิบัตรปัญญาเป็นพี่สะใภ้ของกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ความสัมพันธ์ในสิทธิบัตรปัญญา	ความสัมพันธ์ในบริษัทฯ
นางปริยชญ์ ตรีชนันท์	- เป็นกรรมการ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้อยละ 99.60 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด	เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

7. บุคคลที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนี้ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์
นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	238,676,458	33.40%	เป็นน้องสามีของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมของสิทธิบัตรปัญญา

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน

เงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อที่ดินจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือจากกระแสเงินสดรับของบริษัทฯ และการนำที่ดินที่ซื้อไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในรูปแบบของตัวสัญญาใช้เงินรับรองโดยธนาคาร

9. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2557 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 มีความเห็นว่า ราคาซื้อที่ดินทั้ง 5 แปลงมีความสมเหตุสมผล โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการเข้าทำรายการนี้มีเหตุผลและความจำเป็นดังนี้

- เนื่องจากที่ดินทั้ง 5 แปลงตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 ที่ดินดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมที่จะถูกนำมาใช้พัฒนาและทำโครงการต่อเนื่องจากโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น

2. หากบริษัท นำที่ดินทั้ง 5 แปลงดังกล่าวมาพัฒนาและทำโครงการต่อเนื่องจากโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 บริษัท จะมีอำนาจต่อรองค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมามากขึ้น เนื่องจากบริษัท จะมีโครงการขนาดใหญ่ถึงสองโครงการตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าสร้างที่พักคนงาน ค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักร เป็นต้นซึ่งจะทำให้ต้นทุนก่อสร้างของบริษัท ลดลง
3. การพัฒนาโครงการต่อเนื่องจะทำให้การลงทุนของบริษัท ในการสร้างถนนและสวนสาธารณะด้านหน้าโครงการมีความคุ้มค่ามากขึ้น และช่วยลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลง เช่น ค่าयरักษาความปลอดภัย ค่าดูแลสวนสาธารณะ เป็นต้น เพราะค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่บริษัท จำเป็นจะต้องจ่ายในการทำโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 อยู่แล้ว
4. ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน โดยสามารถเทียบสัดส่วนราคาซื้อขายกับราคาประเมินได้ ดังนี้
ราคาซื้อขาย 477,630,000 บาท เทียบกับราคาประเมินเฉลี่ย 594,561,500 บาท เท่ากับบริษัท สามารถซื้อที่ดินได้ในสัดส่วน 80.33% ของราคาประเมินเฉลี่ย นอกจากนี้บริษัท ยังได้ประโยชน์จากเงื่อนไขการชำระเงิน โดยวางมัดจำล่วงหน้า 10% สำหรับค่าที่ดินเฟส 1 และวางมัดจำ 20% สำหรับค่าที่ดินเฟส 2 และเงินส่วนที่เหลือสามารถชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งบริษัท มีเวลาอีก 1 ปี สำหรับการชำระเงินส่วนที่เหลือของเฟส 1 และ 2 ปี สำหรับชำระเงินส่วนที่เหลือของเฟส 2 ทำให้บริษัท สามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น
5. การซื้อที่ดินทั้ง 5 แปลงจากสินทรัพย์สัญญาเพื่อมาทำโครงการ จะทำให้บริษัท มีโอกาสขยายฐานกลุ่มลูกค้า โดยฝ่ายการตลาดของบริษัท มีข้อมูลลูกค้าบางกลุ่มที่เข้าชมโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 ซึ่งต้องการซื้อบ้านในทำเลนั้นแต่ไม่สามารถซื้อบ้านของโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 ได้ เพราะราคาสูงเกินไป จึงถือเป็นโอกาสที่จะทำโครงการบ้านในราคาที่ลดลง เพื่อสนองตอบความต้องการของลูกค้า

ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมในวาระนี้ และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

11. ผลประโยชน์ที่บริษัท จะได้รับ

1. จากเหตุผลและความจำเป็นตามความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในข้อ 9 ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่จะส่งเสริมให้เกิดความคุ้มค่าต่อการลงทุนซื้อที่ดินแปลงนี้เพื่อพัฒนาโครงการและก่อให้เกิดกำไรสุทธิในสัดส่วนที่ดีตามมาและส่งผลให้บริษัท มีกำไรสุทธิสูงขึ้น
2. เงื่อนไขในการชำระเงิน เป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าโดยบริษัท ชำระเงินมัดจำบางส่วน และส่วนที่เหลือสามารถชำระโดย เฟส 1 ชำระส่วนที่เหลือรวมดอกเบี้ยเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับที่ 1 มีอายุ 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ และ เฟส 2 ชำระส่วนที่เหลือรวมดอกเบี้ยเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับที่ 2 โดยมีกำหนดดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับที่ 1 ครอบคลุมดอกเบี้ย 1 ปี นับจากวันออกตั๋วสัญญาใช้เงิน เงื่อนไขนั้นนอกจากทำให้บริษัท สามารถบริหารสภาพคล่องได้แล้ว ยังสามารถบริหารสัดส่วนหนี้สินต่อทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

3. บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเจรจาให้สินทรัพย์สัญญาจดทะเบียนจำยอมให้แก่ที่ดินที่บริษัทฯ วางแผนจะซื้อเพิ่ม ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียง เพื่อให้ถนนเข้าออก สำหรับโครงการที่จะพัฒนาต่อเนื่องในอนาคต

2) ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

3) บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ข้อมูลการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 12 ณ วันที่ 1 กันยายน 2557 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อกำหนดสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 มีดังนี้

ลำดับ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้น ที่มี ส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1.	นายธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภาคย์	238,676,458	33.40%

4) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์เป็น ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง โดยที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย อีกทั้งมีแนวโน้มการคมนาคมที่จะสะดวกมากขึ้นจากโครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าสายสีชมพู (สายแคราย - ปากเกร็ด - คลองสามวา) ที่ผ่านบริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งทำให้การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวมีความน่าสนใจและเป็นที่ต้องการของตลาดสูง สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ ได้ โดยบริษัทฯ ยังจะได้รับประโยชน์จากเงื่อนไขในการซื้อที่ดินกับสินทรัพย์สัญญาที่ว่า หากบริษัทฯ สามารถซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้าม กับที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา สินทรัพย์สัญญามีหน้าที่ต้องจดทะเบียนที่ดินของสินทรัพย์สัญญาให้แก่ที่ดินทุกแปลงที่บริษัทฯ จะซื้อได้ในอนาคต เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินทั้งหมด นอกจากนั้น ราคาที่ซื้อขายกันก็เป็นราคาที่เหมาะสม โดยต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ประมาณร้อยละ 19.67 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการมีต้นทุนค่าที่ดินในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด รวมทั้งเงื่อนไขการชำระเงินก็เป็นเงื่อนไขที่ดี โดยกำหนดให้บริษัทฯ ชำระโดยวางเงินมัดจำร้อยละ 10 - 20 ของราคาซื้อขายที่ดิน และส่วนที่เหลือชำระเป็นงวดสัญญาใช้เงินอายุ 1 - 2 ปี แทนการจ่ายเงินทันทีทั้งจำนวน ทำให้บริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดที่ได้จากการขายโครงการในอนาคต มาจ่ายชำระงวดสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดได้ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดี

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

5) แบบหนังสือมอบฉันทะ พร้อมชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 และ 8

6) **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสะดวก ผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการนี้มีเหตุผลและความจำเป็นดังนี้

1. เนื่องจากที่ดินทั้ง 5 แปลงตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 ที่ดินดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมที่จะถูกนำมาใช้พัฒนาและทำโครงการต่อเนื่องจากโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 ซึ่งจะทำให้บริษัท สามารถบริหารโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น
2. หากบริษัท นำที่ดินทั้ง 5 แปลงดังกล่าวมาพัฒนาและทำโครงการต่อเนื่องจากโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 บริษัท จะมีอำนาจต่อรองค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมามากขึ้น เนื่องจากบริษัท จะมีโครงการขนาดใหญ่ถึงสองโครงการตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลงได้ เช่น ค่าสร้างที่พักคนงาน ค่าเคลื่อนย้ายเครื่องจักร เป็นต้นซึ่งจะทำให้ต้นทุนก่อสร้างของบริษัท ลดลง
3. การพัฒนาโครงการต่อเนื่องจะทำให้การลงทุนของบริษัท ในการสร้างถนนและสวนสาธารณะด้านหน้าโครงการ มีความคุ้มค่ามากขึ้น และช่วยลดค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการลง เช่น ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลสวนสาธารณะ เป็นต้น เพราะค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่บริษัท จำเป็นจะต้องจ่ายในการทำโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 อยู่แล้ว
4. ราคาซื้อขายที่ดินทั้งห้าแปลงมีความเหมาะสมผล โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน ซึ่งสามารถเทียบสัดส่วนราคาซื้อขายกับราคาประเมินได้ ดังนี้
 ราคาซื้อขาย 477,630,000 บาท เทียบกับราคาประเมินเฉลี่ย 594,561,500 บาท เท่ากับบริษัท สามารถซื้อที่ดินได้ในสัดส่วน 80.33% ของราคาประเมินเฉลี่ย นอกจากนี้บริษัท ยังได้ประโยชน์จากเงื่อนไขการชำระเงินโดยวางมัดจำล่วงหน้า 10% สำหรับค่าที่ดินเฟส 1 และวางมัดจำ 20% สำหรับค่าที่ดินเฟส 2 และเงินส่วนที่เหลือสามารถชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งบริษัท มีเวลาอีก 1 ปี สำหรับการชำระเงินส่วนที่เหลือของเฟส 1 และ 2 ปี สำหรับชำระเงินส่วนที่เหลือของเฟส 2 ทำให้บริษัท สามารถบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น
5. การซื้อที่ดินทั้ง 5 แปลงจากสินทรัพย์สัญญาเพื่อมาทำโครงการ จะทำให้บริษัท มีโอกาสขยายฐานกลุ่มลูกค้าโดยฝ่ายการตลาดของบริษัท มีข้อมูลลูกค้าบางกลุ่มที่เข้าชมโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 ซึ่งต้องการซื้อบ้านในทำเลนั้นแต่ไม่สามารถซื้อบ้านของโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1 ได้ เพราะราคาสูงเกินไป จึงถือเป็นโอกาสที่จะทำโครงการบ้านในราคาที่ลดลง เพื่อสนองตอบความต้องการของลูกค้า

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ หากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นที่ดินผืนใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่เหมาะสมกับการนำมาพัฒนาโครงการตามแผนงานของบริษัท การซื้อที่ดินจำนวน 5 แปลงจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ด้านหลังโครงการ เสนาพาร์คแกรนด์ รามอินทรา ที่บริษัท เป็นผู้ดำเนินโครงการอยู่ในปัจจุบัน ทำให้บริษัท สามารถใช้ประโยชน์จากการสร้างถนนและสวนสาธารณะที่ดำเนินการอยู่แล้วได้อย่างคุ้มค่ามากขึ้น อีกทั้งจะทำให้บริษัท มีโอกาสขยายฐานกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านในทำเลดังกล่าวแต่ไม่สามารถซื้อบ้านของโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ รามอินทราได้ เนื่องจากราคาสูงเกินไป นอกจากนี้บริษัท ก็ไม่ได้รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้แต่อย่างใด

- 7) ความเห็นของกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -