

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดิน

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2. รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของ



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอดไวเซอร์ี่ พลัส จำกัด

27 มีนาคม 2567

สารบัญ

หน้า

ข้อมูลสรุป (Executive Summary).....	4
รายการที่ 1 รายการซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญา.....	12
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	12
1.1.1 ลักษณะของรายการ	12
1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	12
1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	14
1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	15
1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	16
1.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	20
1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	22
1.2.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	22
1.2.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ	23
1.2.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	27
1.2.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	28
1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	28
1.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	37
รายการที่ 2 รายการซื้อที่ดินของบริษัท จากสินทรัพย์สัญญา.....	39
2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	39
2.1.1 ลักษณะของรายการ	39
2.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	39
2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	40
2.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์	41
2.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา.....	42
2.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	46

2.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท.....	49
2.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	53
2.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	53
2.3.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ.....	56
2.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	61
2.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	63
2.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ.....	63
2.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	77
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	78

คำย่อ

บริษัท	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
SENX	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
PG	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด
กลุ่มบริษัท	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สินทรัพย์สัญญา	บริษัท สินทรัพย์สัญญา จำกัด
APC	บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด
TAMC	บริษัท ที.เอ.มานจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
TSA	บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็คไวท์เซอร์รี่ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท แอ็คไวท์เซอร์รี่ พลัส จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

อพ. 019/2567

วันที่ 27 มีนาคม 2567

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จากการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติการทำรายการ 2 รายการ ดังนี้ 1) อนุมัติให้บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“SENX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SENX ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จากบริษัท สินทรัพย์รัชัญญา จำกัด (“สินทรัพย์รัชัญญา”) เพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (“PG”) ซึ่ง SENX จะได้รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ PG ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 41,500 บาทต่อตารางวา และ 43,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา และ 2) อนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จากสินทรัพย์รัชัญญา เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 454,712,000 บาท หรือคิดเป็น 40,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา และ 42,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์รัชัญญาทั้ง 2 รายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์รัชัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์รัชัญญา และบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่าหากมีการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและสินทรัพย์รัชัญญา จะเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่

ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX และบริษัท โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 และร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ จำนวนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ การทำรายการของ SENX และบริษัทดังกล่าว ยังเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.57 และร้อยละ 1.78 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ จำนวนตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย ซึ่งจากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่มีข้อกำหนดที่สูงกว่า คือ บริษัทต้องดำเนินการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับ SENX และบริษัท เช่น มติคณะกรรมการบริษัท และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานของผู้สอบบัญชี บกการเงิน ประมาณการทางการเงินและสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ข้อมูลการวิเคราะห์และคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่มีความเป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับแล้ว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะที่ทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท และการทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบต่อที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติการทำรายการ 2 รายการ ดังนี้ 1) ให้ SENX ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จากสินทรัพย์สัญญา เพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินของ PG ซึ่ง SENX จะได้รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 146,016,000 บาท หรือคิดเป็น 42,250 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 41,500 บาทต่อตารางวา และ 43,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา และ 2) ให้บริษัทซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จากสินทรัพย์สัญญา เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในราคาซื้อขายที่ดินรวม 454,712,000 บาท หรือคิดเป็น 40,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา และ 42,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นราคาเฉลี่ยเท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาทั้ง 2 รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์สัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์สัญญา และบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่าหากมีการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา จะเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้ ดังนั้น บริษัทจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการซื้อที่ดินในครั้งนี มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 และร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามลำดับคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX และบริษัทในครั้งนี บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งบริษัทจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียปรากฏในข้อ 1.1.2 และ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้) ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ การทำรายการของ SENX และบริษัทดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.57 และร้อยละ 1.78 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41

ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) รายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ จากสินทรัพย์สัญญา

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความเหมาะสมผลของรายการ

วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ

SENX จะนำที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ไปรวมเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกันขนาด 36-2-53 ไร่ ที่ SENX จะได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เทคเวจ จำกัด (“PG”) รวมเป็นที่ดินขนาด 45-1-9 ไร่ ทำให้สามารถวางแผนโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น มีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการมากขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการดังกล่าวถือเป็นการขยายพอร์ตโครงการแนวราบของ SENX ไปยังกลุ่มบ้านระดับ Premium เป็นครั้งแรกโดยการเปิดตัวแบรนด์ใหม่เพิ่มขึ้น เพื่อให้เข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ที่ SENX ยังไม่เคยมีมาก่อน ซึ่งความสำเร็จของการพัฒนาโครงการ ความคุ้มค่าและมูลค่าที่จะได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่ SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้โครงการมีผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นกว่าการไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว

ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการ

- โครงการมีความคุ้มค่าและมูลค่าเพิ่มขึ้น จากการนำที่ดินที่จะซื้อไปเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะช่วยให้โครงการมีขนาดที่ดินทั้งหมดมากขึ้น โดยที่ดินที่จะซื้อสามารถนำมาจัดสรรเป็นพื้นที่ขายได้เกือบทั้งหมด โดยไม่ต้องเพิ่มจำนวนถนนในโครงการอีก ส่งผลให้สามารถออกแบบให้โครงการมีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 61.60 เป็นร้อยละ 64.12 มีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้นจากจำนวน 77 หลัง เป็น 101 หลัง และอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28.91 เป็นร้อยละ 32.60 ส่งผลให้ผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มสูงขึ้น
- ประหยัดจากขนาด (Economy of scale) จากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น
- เพิ่มประสิทธิภาพที่ดีขึ้นของโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถออกแบบวางแผนโครงการได้ดีขึ้น ช่วยเพิ่มความน่าสนใจต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และช่วยเพิ่มโอกาสการขายบ้านได้มากขึ้น
- โอกาสเพิ่มรายได้และกำไรให้สูงขึ้น จากการรวมแปลงที่ดินให้มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น

ข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการ

- มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อที่ดินและการพัฒนาโครงการ โดย SENX จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา และจะใช้เงินลงทุนเพื่อซื้อกิจการทั้งหมดของ PG (เพื่อให้ได้ที่ดินแปลง 36-2-53 ไร่) รวมกับการก่อสร้างและพัฒนาโครงการอีกประมาณ 1,700 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน คิดเป็นมูลค่าประมาณ 1,190.00 ล้านบาท ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้ SENX มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.48 เท่าเป็น

ประมาณ 0.80 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินเงินกู้ยืมตามสมมติฐานข้างต้น และอาจมีความเสี่ยงหากในอนาคตมีการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว

- มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงจากการที่ SENX วางแผนใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนภายในกิจการเพื่อลงทุนในโครงการประมาณร้อยละ 30 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ คิดเป็นมูลค่าประมาณ 510.00 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินทุนในกิจการเพื่อซื้อที่ดินประมาณ 43.80 ล้านบาท เพื่อรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG รวมกับการก่อสร้างและพัฒนาโครงการประมาณ 466.20 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ SENX มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงจากการใช้เงินทุนภายในกิจการดังกล่าว รวมทั้งอาจมีสภาพคล่องลดลงในช่วงเวลาที่ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับโครงการด้วย
- มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ที่อาจส่งผลให้ยอดขายไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ทั้งที่มาจากตัวอสังหาริมทรัพย์เอง หรืออาจได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบด้านลบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมีต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น (Cost overrun) หรืออาจมาจากการที่ SENX ไม่มีประสบการณ์พัฒนาโครงการบ้าน Premium มาก่อน รวมทั้งอาจมีความเสี่ยงจากการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก่อนเริ่มโครงการ SENX ใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงาน โดยมีฝ่ายงานประสานงานราชการเตรียมเอกสาร ฝ่ายกฎหมายภายในตรวจสอบเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- ความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ SENX ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้อย่างรวมทั้งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX ไม่อนุมัติให้ SENX รับโอนกิจการทั้งหมดของ PG แล้ว SENX ก็จะไม่นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาต่อไป ซึ่งส่งผลให้ SENX ไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่จะมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการและการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยสูญเปล่า

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดิน

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาที่มีมูลค่าเท่ากับ 146,016,000 บาท คิดเป็นราคาตารางวาละ 42,250 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

การประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

เนื่องจาก SENX ไม่มีแผนพัฒนาโครงการเฉพาะบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้อยู่ โดยไม่มีความประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการเพียงลำพัง แต่จะนำไปรวมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกัน เพื่อพัฒนารวมเป็นโครงการบ้านระดับ Premium โครงการเดียว ดังนั้น จึงไม่สามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนเฉพาะของที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวเพียงแปลงเดียวได้ อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาความเหมาะสมของการซื้อที่ดินของ SENX ที่จะได้ประโยชน์จากการที่สามารถวางผังโครงการให้มีความคุ้มค่ามากขึ้น มีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมากขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนในโครงการบ้านระดับ Premium ของ SENX โดยบริษัท มีผล

สนับสนุนว่าการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่จะซื้อครั้งนี้ด้วย ทำให้การพัฒนาโครงการมีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น และให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว โดยสามารถออกแบบบ้านเพื่อขายได้เพิ่มขึ้น 24 หลัง มีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 600 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.69

(ทั้งนี้ การเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา และการได้มาซึ่งที่ดินจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ของ SENX เพื่อนำมาพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ในครั้งนี้ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันนั้น SENX ได้จัดทำมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของ SENX ในการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่จัดทำโดย บริษัท ดิสคัฟเวอรั แมเนจเม้นท์ จำกัด วันที่ 12 มีนาคม 2567 ในเว็บไซต์ของ SENX : https://senxgroup.com/ir/shareholder_meeting/)

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

- ราคาซื้อขาย : ผู้จะซื้อ (SENX) และผู้จะขาย (สินทรัพย์สัญญา) ตกลงว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคาซื้อขายตามข้อตกลงเป็นเงินทั้งสิ้น 146.02 ล้านบาท หรือเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา

- การชำระราคา : ในวันทำสัญญาจะซื้อขาย SENX จะชำระเงินให้แก่สินทรัพย์สัญญา จำนวนร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 43.80 ล้านบาท โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อขาย ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ SENX มีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน และส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 102.22 ล้านบาท SENX ตกลงชำระเงินในวันที่สินทรัพย์สัญญาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ SENX โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

- การปลอดงานองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม : สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่ SENX โดยปราศจากภาระติดพัน โดยในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย สินทรัพย์สัญญาตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์

- ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง : 1. ค่าธรรมเนียมโอน SENX และสินทรัพย์สัญญาตกลงชำระคนละครึ่ง 2. ค่าธรรมเนียมภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอม สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของ SENX ในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้เปรียบเสียเปรียบกัน และเป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่าง SENX ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ คำนี้ถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของ SENX เป็นสำคัญ อีกทั้งราคาซื้อขายที่ดิน และเงื่อนไขต่าง ๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้ SENX เสียประโยชน์แต่อย่างใด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX โดยการซื้อที่ดินจาก สินทรัพย์รัชัญญา เพื่อนำไปรวมเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกันของ SENX ในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อ SENX และส่งผลดีต่อบริษัทในฐานะเป็นบริษัทแม่ของ SENX ซึ่งจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการด้วย ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

(ข) รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จากการซื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ จากสินทรัพย์รัชัญญา

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ

การซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจากสินทรัพย์รัชัญญาในครั้งนี้ บริษัทจะนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เน้นแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระ เพื่อต่อ ยอดจากการพัฒนาโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9 ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และมีขอการขायอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยยังคงแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระ แต่เพิ่มการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างจากโครงการเดิมในฟังก์ชันการใช้งาน ที่ใกล้เคียงกับบ้านแฝดในระดับราคาขายที่ต่ำกว่าบ้านแฝด เพื่อเพิ่มจุดขาย และโอกาสทางการตลาดของโครงการ นอกจากนี้ บริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม. 9 ที่มีโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการรวมกัน ภายใต้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทที่เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2556 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบันจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคา 8 - 12 ล้านบาท (2) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ระดับราคา 6 - 8 ล้านบาท (3) โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา เป็นโครงการทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ระดับราคา 4.69 - 5.5 ล้านบาท (4) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ 2 รามอินทรา เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ระดับราคา 7.9 - 10 ล้านบาท (5) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ 2 รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคา 10 - 18 ล้านบาท บริษัทจึงเลือกพัฒนาโครงการต่อเนื่องในทำเลเดิม เพื่อช่วยสร้างจุดแข็งด้านความหลากหลายของสินค้าและระดับราคาที่แตกต่างกันในทำเลเดียวกัน อีกทั้งยังเป็นทำเลของโครงการเดิมของกลุ่มบริษัทที่มีบ้านสร้างเสร็จและผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก มีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีบรรยากาศของการอยู่อาศัยเป็นชุมชน จึงเป็นจุดดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาเยี่ยมชมและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการของบริษัท อีกทั้งการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในทำเลเดิมซึ่งมีหลายโครงการอยู่แล้วในทำเลเดียวกัน ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกขึ้น และประหยัดค่าใช้จ่ายจากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกด้านนอกโครงการที่ใช้ร่วมกันได้ ทำให้มีต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง

ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการ

- มีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิม ลดความเสี่ยงจากการไม่มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องในทำเลเป้าหมายเดิมและความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต
- ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการตามแผนงานของบริษัท
- การพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อเป็นการเพิ่มสินค้าที่มีระดับราคาแตกต่างกันในทำเลเดียวกัน โดยปัจจุบันทำเลรามอินทรา กม.9 ประกอบด้วยโครงการของบริษัทที่ดำเนินการไปแล้วทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ซึ่งรูปแบบโครงการมีทั้งบ้านแบบทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว

ในระดับราคาที่แตกต่างกันในช่วงประมาณ 4.69 - 18 ล้านบาท ทำให้บริษัทสามารถสร้างโอกาสทางการตลาด จากกลยุทธ์ทางการตลาดที่มีความหลากหลายของสินค้าและระดับราคาที่แตกต่างได้อย่างต่อเนื่อง

- เพิ่มโอกาสในการทำการตลาดจากฐานลูกค้าเดิมที่เป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ภายใน Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 โดยการแนะนำหรือบอกต่อโครงการใหม่ของบริษัท รวมถึงความชำนาญของบริษัทและการมีฐานลูกค้าจำนวนมากในทำเลดังกล่าวอยู่แล้ว ทำให้สามารถต่อยอดทำการตลาดโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- บริหารจัดการค่าใช้จ่ายในสิ่งอำนวยความสะดวกด้านหน้าโครงการและถนนทางเข้าออก ที่ใช้ร่วมกันหลายโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง
- มีโอกาสเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่บริษัทในอนาคตจากการพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้

ข้อดี / ความเสี่ยงของการทำรายการ

- มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อที่ดินและลงทุนในโครงการใหม่บนที่ดินดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 15,224.88 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10,267.07 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.48 เท่า โดยคาดว่า การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 541.31 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1.54 เท่า และอาจมีความเสี่ยงหากในอนาคตมีการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว
- มีความเสี่ยงจากการลดลงของสภาพคล่องทางการเงินจากการต้องใช้เงินทุนภายในกิจการเพื่อชำระค่าที่ดินและลงทุนในโครงการใหม่บนที่ดินดังกล่าว บางส่วน (ประมาณร้อยละ 30) คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 232.67 ล้านบาท รวมทั้งเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการตามกำหนดเวลา
- มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจมาจากตัวส่งหาริมทรัพย์ เช่น ยอดขายไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์จากคู่แข่งที่ทำโครงการทาวน์โฮมเพิ่มขึ้น ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น (Cost overrun) หรือผลกระทบด้านลบของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจความเสี่ยงจากการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก่อนเริ่มโครงการ บริษัทใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงาน โดยมีฝ่ายงานประสานงานราชการเตรียมเอกสาร ฝ่ายกฎหมายภายในตรวจสอบเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน ทำให้โครงการมีผลขาดทุนในช่วงดังกล่าว
- ความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่จะมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการหรือที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยสูญเปล่า

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดิน

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาที่มีมูลค่าเท่ากับ 454,712,000 บาท คิดเป็นราคาตารางวาละ 40,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 41,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

การประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการทาวน์โฮมบนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ ภายใต้ประมาณการทางการเงินตามแผนดำเนินโครงการของบริษัท ซึ่งจากการประเมินในกรณีฐาน (Base Case) โครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 31.80 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 133.31 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับละ 17.70 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ ซึ่งจะนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา โดยเป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 226 หลัง ระบายราคา 5 - 6.3 ล้านบาท โดยมีราคาขายเฉลี่ยต่อหลังของทั้งโครงการประมาณ 5.54 ล้านบาท ซึ่งจากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) โดยการปรับลดประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนลงและปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการ จากกรณีฐานเป็น 3 กรณี ได้แก่

- 1) ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนจากเดิมประมาณ 6 หลังต่อเดือน ลดลง 1 หลังต่อเดือนตลอดระยะเวลาขายโครงการ หรือลดลงประมาณร้อยละ 16.67 คิดเป็นจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนประมาณ 5 หลังต่อเดือน ทำให้ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการขยายออกไปอีก 7 เดือน จากเดิมสิ้นสุดโครงการในเดือนกันยายน 2571 เป็นเดือนเมษายน 2572 และ
- 2) ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านจากเดิมจำนวน 272.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เป็นจำนวน 286.17 ล้านบาท
- 3) ปรับลดจำนวนบ้านที่ขายได้และปรับเพิ่มต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามข้อ 1) และ 2)

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) จะได้อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.19 - 31.43 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 110.45 - 123.77 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 14.85 - 16.96 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวข้างต้น สูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 7.31 และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าซื้อที่ดินของบริษัทจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

- ราคาซื้อขาย : ผู้จะซื้อ (บริษัท) และผู้จะขาย (สินทรัพย์สัญญา) ตกลงว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคาซื้อขายตามข้อตกลงเป็นเงินทั้งสิ้น 454.71 ล้านบาท หรือเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา
- การชำระราคา : ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย บริษัทจะชำระเงินให้แก่สินทรัพย์สัญญา จำนวนร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 136.41 ล้านบาท โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่บริษัทมีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน และส่วนที่เหลือ

จำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 318.30 ล้านบาท บริษัทตกลงชำระเงินในวันที่สินทรัพย์สัญญาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัท โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา จะซื้อขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

- การปลอดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม : สินทรัพย์สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่บริษัท โดยปราศจากภาระติดพัน โดยในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย สินทรัพย์สัญญาตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 และ 15466 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์

- ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง : 1. ค่าธรรมเนียมโอน บริษัทและสินทรัพย์สัญญาตกลงชำระคนละครึ่ง 2. ค่าธรรมเนียมภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ 4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอม สินทรัพย์สัญญาเป็นผู้ชำระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้เปรียบเสียเปรียบกัน และเป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ คำนี้ถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสิ่งสำคัญ อีกทั้งราคาซื้อขายที่ดิน และเงื่อนไขต่าง ๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

รายการที่ 1 รายการซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญา

SENX จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา เพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกันขนาด 36-2-53 ไร่ ที่ SENX จะได้จากกรรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ PG ซึ่งจะทำให้ SENX มีที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการดังกล่าวที่มีขนาดใหญ่ขึ้นรวมเป็น 45-1-9 ไร่ หรือ 18,109 ตารางวา ทำให้สามารถวางผังโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น มีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมากขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการดังกล่าวถือเป็นการขยายพอร์ตโครงการแนวราบของ SENX ไปยังกลุ่มบ้านระดับ Premium เป็นครั้งแรก ตามแผนการดำเนินธุรกิจของ SENX

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1.1 ลักษณะของรายการ

SENX ประสงค์จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จำนวน 1 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือเท่ากับ 3,456 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว¹ ในราคารวม 146,016,000 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์สัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์สัญญา ซึ่งบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่าหากมีการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา จะเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้ ดังนั้น การทำรายการระหว่าง SENX และสินทรัพย์สัญญา บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	=	146.02 ล้านบาท
NTA ^{1/} ของบริษัทและบริษัทย่อย		7,929.85 ล้านบาท
		1.84%

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

¹ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 15466 และเลขที่ 15713 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์สัญญา ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

ขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย ^{1/} * 100% สินทรัพย์รวมของบริษัท ^{2/}	= 146.02 * 100%	0.57%
		25,491.95	

หมายเหตุ ^{1/} มูลค่าที่จ่ายเท่ากับราคาซื้อที่ดินที่ SENX ต้องจ่ายให้กับสินทรัพย์สัญญา จำนวน 146.02 ล้านบาท

^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการที่ SENX ซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามลำดับ ค่ารวมจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันจากรายการที่บริษัทซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัท ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนั้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX ดังกล่าว บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ ซึ่ง ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 233,765,022 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ การทำรายการของ SENX ดังกล่าว ยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมกับรายการซื้อที่ดินของบริษัทจากสินทรัพย์สัญญา (ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.78 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย) และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ (ได้แก่ รายการซื้อหุ้นของบริษัทอื่น และรายการจัดตั้งบริษัทย่อย ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.05 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย) ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญา ในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มีได้มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีส่วนได้เสียในการพิจารณาว่าระดังกล่าว ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชฎักษณ์ภักย์ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีส่วนได้เสียในการประชุม

1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

SENX จะชำระค่าซื้อที่ดินให้แก่สินทรัพย์สัญญา ในราคารวม 146,016,000 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในของ SENX ประมาณร้อยละ 30 และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขกับสถาบันการเงิน ประมาณร้อยละ 70 โดย SENX จะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้อย่างเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดมีดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา พร้อมการะจำยอมเพื่อใช้เป็นถนน สำหรับเข้าออกที่ดิน ที่ดินตั้งอยู่ที่ แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	สินทรัพย์สัญญา	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 146,016,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) SENX จะวางมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 43,804,800 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ ร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 102,211,200 บาท SENX จะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน**	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่าง SENX และสินทรัพย์สัญญา และเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) คือ 1. บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“APC”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 41,500 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 143,424,000 บาท 2. บริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ประเมินราคาตลาดของที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 43,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวมเท่ากับ 148,608,000 บาท ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้ง 2 รายเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 146,016,000 บาท

หมายเหตุ : * SENX จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ SENX ได้รับอนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

** SENX จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

1.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- **คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง**

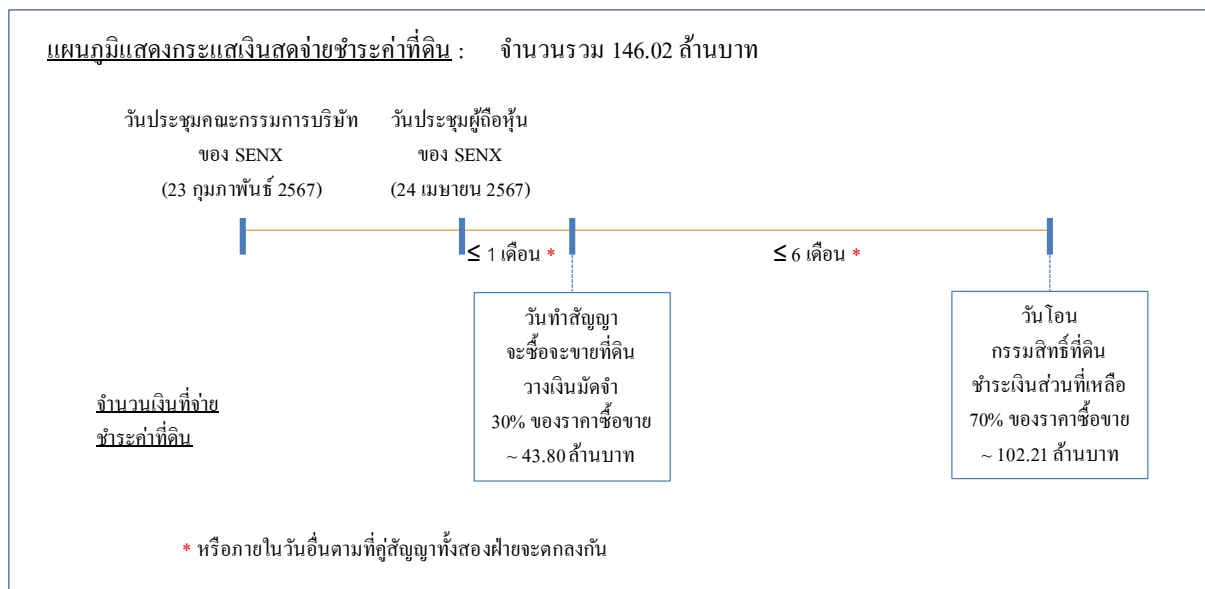
ผู้ซื้อ : SENX (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นใน SENX ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของ SENX)

ผู้ขาย : สินทรัพย์ชัยญา

- **ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

SENX เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นใน SENX ร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SENX โดยสินทรัพย์ชัยญา ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ SENX ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจากนางปริยมิฐฐา ศรีชนนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของสินทรัพย์ชัยญา ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของสินทรัพย์ชัยญา (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2566) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของสินทรัพย์ชัยญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ชัยลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการ (ดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท) และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท บริษัทได้วางมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งเคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 โดยการทำธุรกรรมระหว่างบริษัท และสินทรัพย์ชัยญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น ในการทำรายการระหว่าง SENX และสินทรัพย์ชัยญา บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการตารางเวลาการเข้าทำรายการ



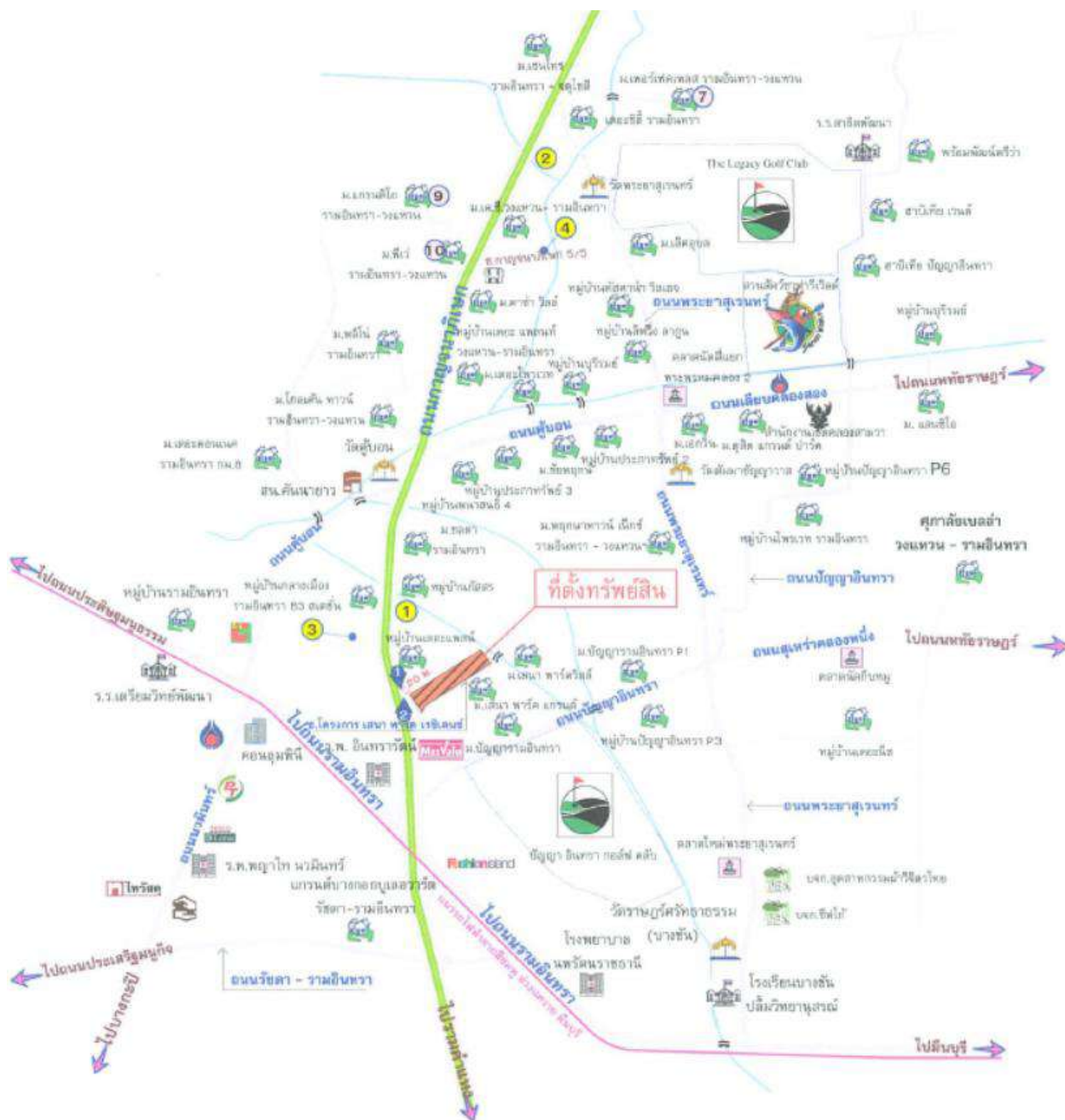
1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าวข้างต้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
โฉนดที่ดินเลขที่	15467
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า/ รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้านคือด้านทิศตะวันตกยาว 50.00 เมตร ติดถนนส่วนบุคคลด้านทิศสุดของที่ดินยาวประมาณ 707.00 เมตร สภาพที่ดินมีการปรับถมบางส่วน ระดับดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร สภาพภูมิศาสตร์เป็นพื้นที่ราบ ปัจจุบันสภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า ไม่มีการใช้ประโยชน์ โดยมีต้นไม้และวัชพืชปกคลุมเต็มพื้นที่
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สินทรัพย์สัญญา
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	1. APC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 2. TAMC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ขอยโครงการเสนา สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล ดังนั้น ต้องนำโฉนดที่ดินแปลงทางโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ² มาจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับโฉนดที่ดินแปลง 15467 (ที่ดินที่ประเมินมูลค่า) ก่อนทำนิติกรรมใด ๆ เพื่อให้มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	<u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ APC</u> เส้นทางเข้า-ออกสู่ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ทางหลวงแผ่นดินพระยาสุเรนทร์-ประเวศ (3901) ผ่านที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ซึ่งที่ดินทั้ง 2 แปลงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หากมีการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือเห็นสมควรให้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าด้วย <u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TAMC</u> เส้นทางเข้า-ออกสู่ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ทางหลวงแผ่นดินพระยาสุเรนทร์-ประเวศ (3901) ผ่านที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ซึ่งที่ดินทั้ง 2 แปลงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หากมีการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ

² ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 15466 และ 15713 เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์สัญญา ที่ดินทั้งหมดตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

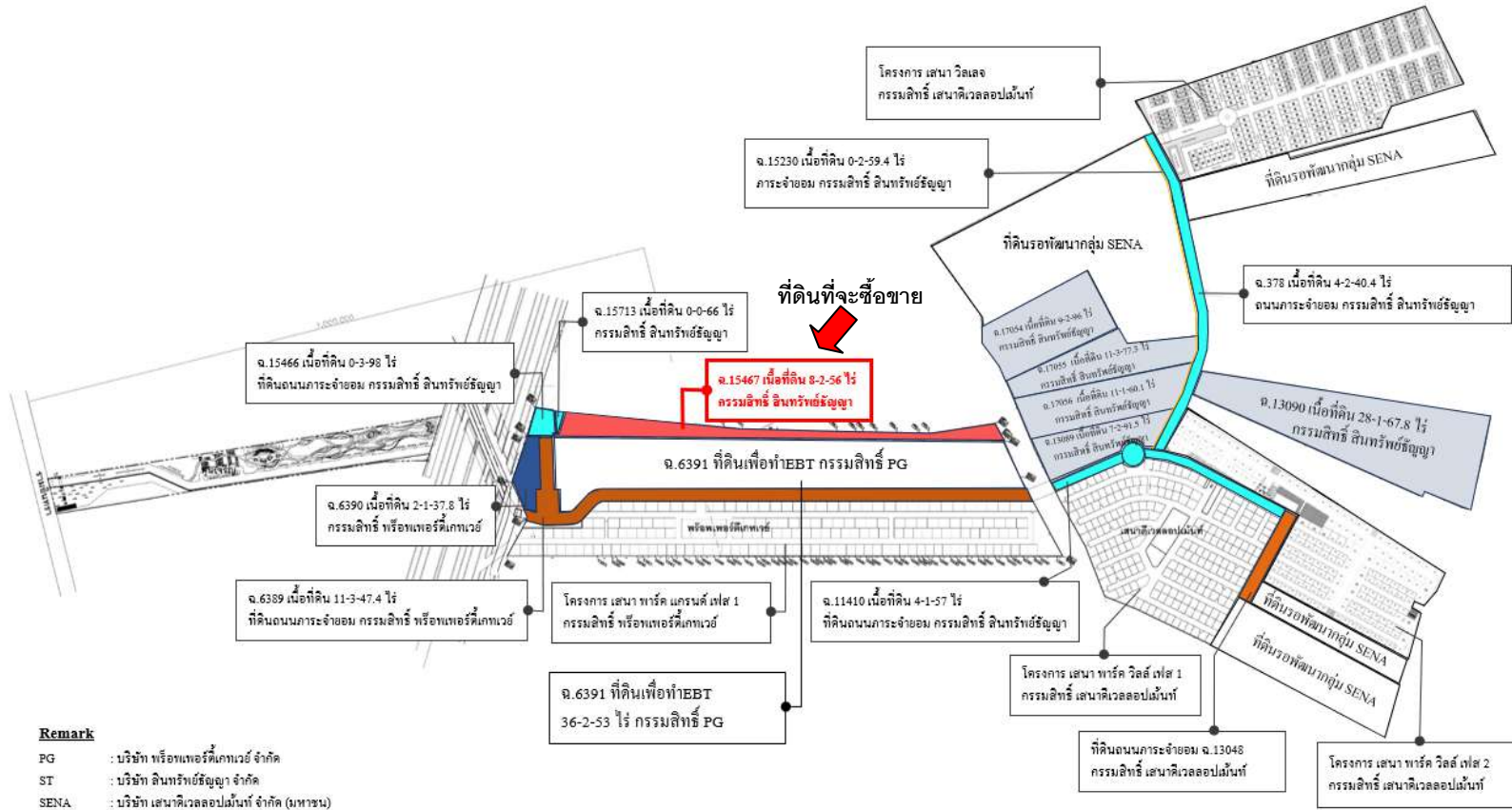
	เห็นสมควรให้จัดการจ่ายอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างอื่น ๆ ให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าด้วย
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	มีระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ท่อระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนผ่านทางที่ดินเป็นทางส่วนบุคคล ลักษณะผิวจราจรคอนกรีต กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณ ย. 3-25) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” และบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีส้ม” (บริเวณ ย. 6-6) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร <u>การเวนคืน</u> ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใด ๆ
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	1. APC ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ 2. TAMC ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ
ราคาประเมินที่ดินของราชการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 15467 เป็นที่ดินตกสำรวจ ไม่มีราคาประเมินราชการ
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 3,456 ตารางวา 1. ราคาประเมินที่ดินโดย APC ตามรายงานลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ ตารางวาละ 41,500 บาท หรือ มูลค่ารวม 143,424,000 บาท 2. ราคาประเมินที่ดินโดย TAMC ตามรายงานลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ ตารางวาละ 43,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 148,608,000 บาท

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ผังที่ดิน



ที่มา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : เส้นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์ต้องผ่านที่ดิน โฉนดเลขที่ 15466 และ 15713 เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ชัยญา ซึ่งสินทรัพย์ชัยญาจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณะประโยชน์

1.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่าง SENX และ สินทรัพย์ธัญญา

คู่สัญญา	:	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“ผู้จะขาย”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	สัญญานี้มีผลใช้บังคับเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ ได้มีมติอนุมัติให้ผู้ขายที่ดินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ ได้มีมติอนุมัติให้ผู้จะซื้อ รับโอนกิจการทั้งหมดของ PG รวมทั้งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้ผู้จะซื้อซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	:	ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา พร้อมการจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 เลขที่ดิน 3120 และโฉนดที่ดินเลขที่ 15713 เลขที่ดิน 4801 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
ราคาซื้อขาย	:	ราคาค่าที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 146,016,000 บาท หากปรากฏในภายหลังจำนวนเนื้อที่ดินตามจริงมีจำนวนมากหรือน้อยกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่ซื้อขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวาระ 42,250 บาท และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินดังกล่าวข้างต้น
การชำระราคา	:	ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย ชำระเงินร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 43,804,800 บาท ชำระเป็นเงินสด / เช็ค / แคนเชียร์เช็ค โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่มิมีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 2) ส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 102,211,200 บาท ผู้จะซื้อจะชำระในผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด / เช็ค / แคนเชียร์เช็ค โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
หน้าที่ของผู้ขาย	:	- ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระติดพันให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 6 เดือนนับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน - ผู้จะขายตกลงจะปลดปล่อยที่ดินที่ซื้อขายจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ - ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อแจ้งเปลี่ยนหรือเพิ่มชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่นได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน - ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 เลขที่ดิน 3120 และโฉนดที่ดินเลขที่ 15713 เลขที่ดิน 4801 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ให้แก่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เพื่อใช้

	<p>เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายยืนยันว่าที่ดินเป็นของผู้จะขายโดยชอบด้วยกฎหมาย และผู้จะขายให้คำรับรองแก่ผู้จะซื้อว่า นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป ผู้จะขายจะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นการก่อให้เกิดการผูกพันหรือภาระติดพันเหนือที่ดิน 2. ผู้จะขายยืนยันว่านับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป หากผู้จะซื้อที่มีความประสงค์จะเข้าไปตรวจดูที่ดิน หรือจะรังวัดขอบเขตแนวเขตที่ดิน ผู้จะขายยินดีทำตามความประสงค์ของผู้จะซื้อทุกประการ 3. นับแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายยินยอมอนุญาตให้ผู้จะซื้อเข้าไปในที่ดินตามสัญญานี้ เพื่อจัดการดำเนินการทำประโยชน์ใด ๆ ได้ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อ ผู้จะขายรับว่าจะอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ทุกประการแก่ผู้จะซื้อในกรณีที่ผู้จะซื้อต้องยื่นแบบเรื่องราว คำร้องเพื่อขออนุญาตต่อทางราชการ หรือเอกชนเพื่อกระทำการหรือดำเนินการใด ๆ ในที่ดินตามสัญญานี้ ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องลงยินยอมลงชื่อในเอกสารแบบเรื่องราวคำร้องหรือเอกสารที่ต้องใช้ประกอบในการยื่นขอความอนุญาติดังกล่าวทันที ตามที่ผู้จะซื้อแจ้งให้ผู้จะขายทราบ และส่งเอกสารต่าง ๆ เหล่านี้มาให้ผู้จะขายทุกครั้งไป
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>:</p> <p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย และการจดทะเบียนการจำหน่ายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมโอน ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะชำระคนละครึ่ง (คิดเป็นค่าธรรมเนียมการโอนส่วนที่ SENX รับผิดชอบเป็นจำนวนประมาณ 1.46 ล้านบาท) 2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 3) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 4) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการจำหน่าย ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ
<p>การผิดสัญญา</p>	<p>:</p> <p>หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามจำนวนและภายในกำหนดเวลา หรือปฏิบัติผิดข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด โดยผู้จะขายจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะซื้อชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง โดยกำหนดระยะเวลาให้ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างน้อย 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดระยะเวลานั้นปรากฏว่า ผู้จะซื้อไม่ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง ผู้จะขายจึงจะบอกเลิกสัญญาและริบเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดได้ ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ</p> <p>กรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถ โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อได้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้จะขายคืนเงินใด ๆ ที่ได้รับชำระไว้ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ผู้จะขายได้รับเงินจากผู้จะซื้อจนถึงวันที่ชำระคืนให้แก่ผู้จะซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ</p>

1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

SENX จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกันขนาด 36-2-53 ไร่ ที่ SENX จะได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (EBT) ของ PG³ ซึ่งจะทำให้ SENX มีที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการดังกล่าวที่มีขนาดใหญ่ขึ้นรวมเป็น 45-1-9 ไร่ หรือ 18,109 ตารางวา ทำให้สามารถวางผังโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น มีสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมากขึ้น สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการดังกล่าวถือเป็นการขยายพอร์ตโครงการแนวราบของ SENX ไปยังกลุ่มบ้านระดับ Premium เป็นครั้งแรก ตามแผนการดำเนินธุรกิจของ SENX โดยการเปิดตัวแบรนด์ใหม่เพิ่มขึ้น เป็นบ้านหรูระดับราคา 19 - 35 ล้านบาท เพื่อขยายกลุ่มลูกค้าของ SENX ให้ครอบคลุมฐานลูกค้าที่กว้างมากขึ้น อันจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจ โดยจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง เจ้าของกิจการหรือผู้บริหาร ที่มีรายได้ประมาณ 320,000 - 500,000 บาท/เดือน ซึ่งเป็นฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ที่ SENX ยังไม่เคยมีมาก่อน

ทั้งนี้ ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการ ความคุ้มค่าและมูลค่าที่จะได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่ SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้โครงการมีผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น กว่าการไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลดีต่อรายได้และกำไรรวมของกลุ่มบริษัท

ภาพตัวอย่างแบบบ้านในโครงการบนที่ดินที่ SENX จะเข้าทำรายการ (ที่ดินที่จะซื้อเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ)



³ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้ดำเนินการปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ PG ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของ PG ให้แก่ SENX ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.72 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SENX

ภาพตัวอย่างภูมิทัศน์ภายในโครงการ



1.2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

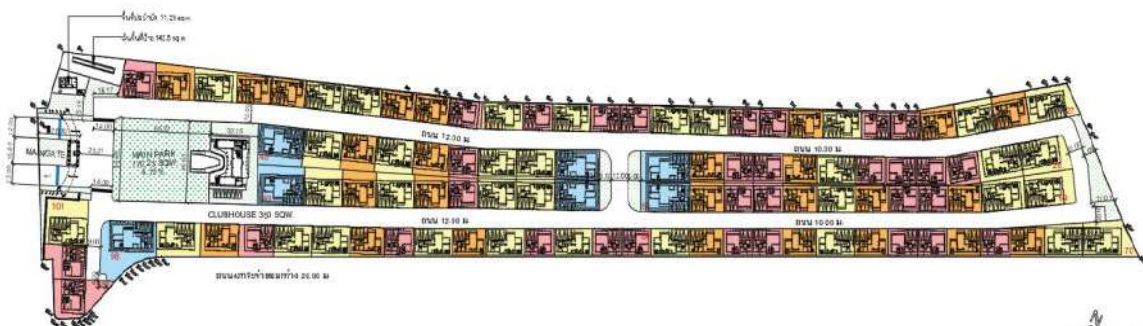
1) ข้อดีของการทำรายการ

1.1) โครงการมีความคุ้มค่าและมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้ SENX มีที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น ขนาด 8-2-56 ไร่ ตั้งอยู่ติดกับที่ดินอีกแปลงที่ SENX จะได้มาจากการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท โดยการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ซึ่งเป็นที่ดินขนาด 36-2-53 ไร่ วางแผนพัฒนาเป็นโครงการบ้านระดับ Premium ดังนั้น เมื่อรวมที่ดินที่ SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการดังกล่าว จะทำให้โครงการมีขนาดที่ดินเพิ่มขึ้นเป็น 45-1-9 ไร่ สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้คุ้มค่ามากยิ่งขึ้นและมีมูลค่าของโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยสามารถแสดงการวิเคราะห์เป็น 2 กรณี ดังนี้

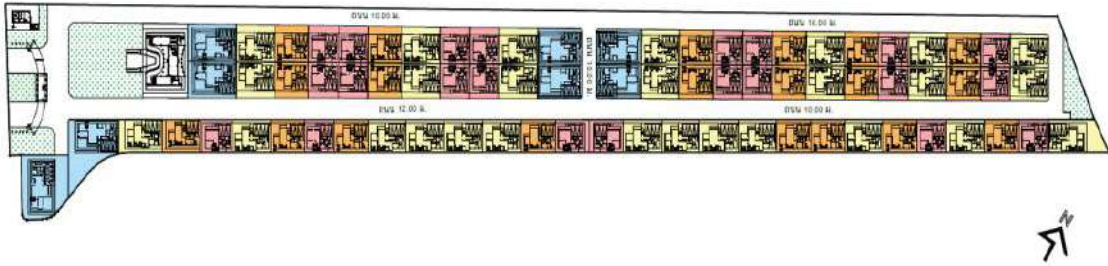
กรณีที่ 1 พัฒนาโครงการโดยรวมแปลงที่ดิน 8-2-56 ไร่ (ที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้)

- ผังโครงการที่ดิน 45-1-9 ไร่ : บ้านเพื่อขาย 101 หลัง พื้นที่ขายคิดเป็นร้อยละ 64.12 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ



กรณีที่ 2 พัฒนาโครงการโดยไม่รวมแปลงที่ดิน 8-2-56 ไร่

- ผังโครงการที่ดิน 36-2-53 ไร่ : บ้านเพื่อขาย 77 หลัง พื้นที่ขายคิดเป็นร้อยละ 61.60 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ



จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกรณีการพัฒนาโครงการ โดยรวมที่ดินแปลงที่ SENX จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ จำนวน 8-2-56 ไร่ และกรณีไม่รวมที่ดินแปลงดังกล่าว จะเห็นว่าการทำเข้ารายการซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium จะทำให้ SENX สามารถวางผังในการพัฒนาโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการเพิ่มขึ้น โดยที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้น (แปลงที่ดิน 8-2-56.0 ไร่) สามารถนำมาจัดสรรเป็นพื้นที่ขายได้เกือบทั้งหมด โดยไม่ต้องเพิ่มจำนวนถนนในโครงการอีก ทำให้สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 61.60 เป็นร้อยละ 64.12 ส่งผลให้สามารถออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้นจากจำนวน 77 หลัง เป็น 101 หลัง และทำให้มูลค่าของโครงการเพิ่มขึ้นจากจำนวนบ้านเพื่อขายที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว โดยมีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นจากประมาณ 2,000 ล้านบาท เป็นประมาณ 2,600 ล้านบาท ส่งผลให้ SENX มีรายได้และกำไรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อรายได้และกำไรรวมของกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้นด้วย

1.2) เกิดการประหยัดจากขนาด (Economy of scale) จากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้ SENX มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ขึ้น สามารถออกแบบโครงการให้มีจำนวนบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น ทำให้การบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในโครงการมีความประหยัดต่อขนาดมากขึ้น เช่น การว่าจ้างผู้รับเหมาหรือการสั่งซื้อวัสดุในจำนวนหรือปริมาณที่มากขึ้น ทำให้ SENX สามารถต่อรองราคากับผู้รับเหมาหรือผู้ขายวัสดุต่าง ๆ ได้มากขึ้น เป็นต้น ส่งผลให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่อหน่วยของโครงการลดลง

1.3) ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีและความน่าสนใจในโครงการมากขึ้น

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้ SENX สามารถพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น สามารถออกแบบวางผังโครงการได้ดีขึ้น เพิ่มความสวยงามด้วยพื้นที่สวนด้านหน้าโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น และเพิ่มสวนหย่อมด้านในโครงการมากขึ้น ซึ่งจะช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีและความหรูหราของการเป็นโครงการบ้านระดับ Premium ส่งผลให้โครงการมีความน่าสนใจต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มขึ้น และช่วยเพิ่มโอกาสในการขายบ้านได้มากขึ้น

1.4) โอกาสเพิ่มรายได้และกำไรในอนาคต

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้ SENX มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนบ้านเพื่อขายที่เพิ่มขึ้น และมีโอกาสทำกำไรได้เพิ่มขึ้นจากความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ดีขึ้นจากการประหยัดต่อขนาดของโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อรายได้และกำไรของกลุ่มบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

2) ข้อดีของการทำรายการ

2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ที่ดินที่ SENX จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ มีมูลค่ารวม 146,016,000 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 1 เดือน นับจากวันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันที่ 24 เมษายน 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) SENX จะชำระเงินมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขายหรือเท่ากับ 43,804,800 บาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) SENX จะชำระเงินส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหรือเท่ากับ 102,211,200 บาท โดย SENX มีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ หรือประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือมาจากเงินทุนภายในกิจการของ SENX ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้ SENX มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ ยังอาจมีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอนาคตตามการประกาศเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นแบบลอยตัว ซึ่งมีผลให้ SENX มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัทได้

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการของ SENX โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาดังกล่าว จะเกิดขึ้นในคราวเดียวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG มูลค่าประมาณ 761.96 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium โดยโครงการดังกล่าวตามการคาดการณ์ของบริษัท จะใช้เงินลงทุนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG การก่อสร้างและพัฒนาโครงการ รวมถึงการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ รวมประมาณ 1,700 ล้านบาท ซึ่งแหล่งที่มาของเงินลงทุนดังกล่าว คาดว่าประมาณร้อยละ 70 จะมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้ SENX มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอีก และจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.48 เท่าเป็นประมาณ 0.80 เท่า (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 SENX มีหนี้สินจำนวน 1,780.47 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,730.27 ล้านบาท เมื่อรวมกับหนี้สินที่ SENX จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดิน รวมถึงการก่อสร้างและพัฒนาโครงการอีกประมาณ 1,190.00 ล้านบาท จะทำให้ SENX มีหนี้สินเพิ่มเป็น 2,970.47 ล้านบาท โดยมีสมมติฐานส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม)

2.2) มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลง

แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการของ SENX ในครั้งนี้ ประมาณร้อยละ 30 ของค่าที่ดิน คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 43.80 ล้านบาท มาจากเงินทุนภายในกิจการของ SENX ซึ่งจะทยอยใช้เงินตามกำหนดชำระค่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น ซึ่งอาจมีผลทำให้ SENX มีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องใช้เงินลงทุนดังกล่าว รวมทั้งอาจมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับโครงการด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและสภาพคล่องโดยรวมของกลุ่มบริษัทได้

นอกจากนี้ SENX ยังต้องใช้เงินลงทุนภายในกิจการบางส่วน (ประมาณร้อยละ 30) เพื่อรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG และใช้ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการ คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 466.20 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ SENX มีสภาพคล่องทางการเงินลดลงอีกจากการลงทุนดังกล่าว

2.3) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

เนื่องจาก SENX จะนำที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้นำไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ซึ่ง SENX อาจได้รับความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการดังกล่าวที่อาจส่งผลให้ยอดขายโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ทั้งที่มาจากตัวอสังหาริมทรัพย์เองหรืออาจได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบด้านลบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งอาจมีความเสี่ยงจากต้นทุนพัฒนาและก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น (Cost Overrun) นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการที่ SENX ไม่มีประสบการณ์มาก่อน ทั้งด้านการออกแบบ การพัฒนา และการขายโครงการบ้านระดับ Premium รวมถึงความเสี่ยงจากการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก่อนเริ่มโครงการ SENX ใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงาน โดยมีฝ่ายงานประสานงานราชการเตรียมเอกสาร ฝ่ายกฎหมายภายในตรวจสอบเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ซึ่งปัจจัยดังกล่าวมีผลกระทบทำให้ผลตอบแทนการลงทุนของโครงการลดลงจากที่คาดการณ์ไว้ หรือเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้อาจไม่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีขึ้นให้กับโครงการได้ และอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัท

2.4) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี จะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX ซึ่งการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ภักษ์ภักย์ ซึ่ง ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ผู้ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 233,765,022 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และในการประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX ไม่มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX จะมีวาระการพิจารณาอนุมัติให้ SENX รับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ด้วย ซึ่งหากวาระดังกล่าวไม่ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น SENX ก็จะไม่นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ต่อไป

ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ SENX จะไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ SENX ก็จะไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดเตรียมการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรายงานและการประชุมผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องสูญเสียเวลาของบุคลากรในการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1.2.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

ข้อดีและความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) ที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเหมาะสมที่สุดที่จะนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของ โครงการ

ที่ดินที่ SENX จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ จำนวน 8-2-56 ไร่ เป็นที่ดินที่อยู่ติดกันกับที่ดินแปลงหลักจำนวน 36-2-53 ไร่ ที่ SENX วางแผนพัฒนาเป็นโครงการบ้านระดับ Premium จึงอยู่ในเงื่อนไขที่จะสามารถนำที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวมารวมเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการให้มีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้นได้ และเป็นที่ดินเพียงแปลงเดียวที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงหลักของโครงการ ดังนั้น จึงไม่อาจตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่นได้ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินตามเงื่อนไขที่ SENX ต้องการ

2) มีความคล่องตัวในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของสินทรัพย์สัญญา มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ SENX ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น การเจรจาต่อรอง การจัดเตรียมเอกสาร สัญญา และความร่วมมือในการประสานงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวและการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่มากกว่า

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในราคาเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ SENX ในการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ที่จะเป็นเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อ SENX และผู้ถือหุ้นของ SENX อย่างไรก็ตาม ก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ SENX ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดีรวมทั้งราคาซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของการประเมินดังกล่าว อีกทั้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ SENX และบริษัทในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ เมื่อนับรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทจึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่ง

ส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก จากการดำเนินการตามหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จึงทำให้บริษัทมีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1.2.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

SENX จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในมูลค่ารวม 146.02 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับเงินทุนที่จะใช้ในการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก PG และใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการแล้ว จะเป็นเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,700 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในกิจการของบริษัท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ หรือประมาณ 510 ล้านบาท และ 1,190 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในส่วนของเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน SENX จะนำที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 SENX มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 205.25 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2566 ประมาณ 154.88 ล้านบาท และจากการสอบถามผู้บริหารบริษัททราบว่า SENX มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินประมาณ 274 ล้านบาท มีวงเงินเงินซื้อที่ดินจากสถาบันการเงินจำนวน 630 ล้านบาท และมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนอีกจำนวน 415 ล้านบาท กับบริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ SENX จะได้รับวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติม โดยปัจจุบันได้รับข้อเสนอ (Term sheet) จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อโครงการ (Project Finance) แล้ว ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขในรายละเอียด ซึ่งคาดว่า SENX จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำรายการในครั้งนี้

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

(ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

SENX จะซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 8-2-56 ไร่ หรือเท่ากับ 3,456 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนภาวะจำยอม เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว เพื่อนำไปรวมกับที่ดินที่ SENX จะได้รับจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG เพื่อพัฒนาเป็น

โครงการบ้านระดับ Premium ในราคาที่ดิน 146,016,000 บาท หรือตารางวาละ 42,250 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“APC”) และบริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางวาละ 41,500 บาท และ 43,000 บาท ตามลำดับ ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท / ตร.วา)	ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 ราย (บาท / ตร.วา)	ราคาซื้อขาย (บาท / ตร.วา)	ส่วนต่างของราคาซื้อขายเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ย (บาท/ ตร.วา)
1. APC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	41,500	42,250	42,250	-
2. TAMC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	43,000			

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย APC และ TAMC เท่ากับตารางวาละ 41,500 บาท และ 43,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท ดังนั้น ราคาที่ SENX เข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ซึ่งเท่ากับราคาตารางวาละ 42,250 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 15467 เนื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ หรือเท่ากับ 3,456 ตารางวา ทรัพย์สินตั้งอยู่ภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ APC ตามรายงานเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 และ TAMC ตามรายงานเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			APC	TAMC
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	- ที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 15467 เนื้อที่รวม 8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา - ที่ดินตั้งอยู่ในซอยโครงการ SENA Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ - ที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม	สินทรัพย์สัญญา	143,424,000 บาท (41,500 บาท/ตรว.)	148,608,000 บาท (43,000 บาท/ตรว.)
	ราคาประเมินราชการ	ที่ดินแปลงนี้ตกสำรวจ (ไม่มีราคาราชการ)		

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย APC

APC ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาดว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง สภาพแวดล้อม ขนาดแปลงที่ดิน ถนนและสาธารณูปโภค เป็นต้น และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

APC ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน สภาพแวดล้อม และความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย APC จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน APC ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 6 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สภาพเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 ข้อมูล มีราคาเสนอขายระหว่าง 45,000 - 85,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของทรัพย์สินที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่า มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ ถนน คูขนานกาญจนาภิเษก	ติดถนนคูขนาน กาญจนาภิเษก	ติดซอยไม่มีชื่อ ถนน คูขนานกาญจนาภิเษก	ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 ถนนคูขนานกาญจนา ภิเษก	ติดถนนคูขนาน กาญจนาภิเษก
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	8-2-56 ไร่ หรือ 3,456 ตารางวา	16-0-0 ไร่ หรือ 6,400 ตารางวา	15-1-97.8 ไร่ หรือ 6,197 ตารางวา	4-1-92 ไร่ หรือ 1,792 ตารางวา	10-3-99 ไร่ หรือ 4,399 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	รูปแปลงหลายเหลี่ยม	รูปแปลงหลายเหลี่ยม	รูปแปลงหลายเหลี่ยม	รูปแปลง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปแปลงคล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	ประมาณ 50.00 เมตร	ประมาณ 108.00 เมตร	ประมาณ 17.00 เมตร	ประมาณ 150.00 เมตร	ประมาณ 204.00 เมตร
ระดับดิน	ปรับถมบางส่วน โดย เฉลี่ยต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.20 เมตร	ปรับถมแล้ว เสมอรระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 1.00 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 0.30 เมตร	เสมอรระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 12.00 เมตร	ลาดยาง 2 ช่อง จราจร	ลาดยาง 2 ช่อง จราจร	คอนกรีต 2 ช่อง จราจร	ลาดยาง 2 ช่อง จราจร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม / ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง	สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นน้อย	สีส้ม / ที่ดินประเภทที่ อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
	และสี่เหลี่ยม / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย				
ประโยชน์สูงสุด	การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ตารางวาละ)		80,000 บาท	47,500 บาท	45,000 บาท	85,000 บาท
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี		11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567

APC ได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ และแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 4 ข้อมูล ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่าติดถนนคู่ขนานกาญจนภิเษก (ข้อมูลที่ 1) ที่ดินว่างเปล่าติดซอยไม่มีชื่อ ถนนคู่ขนานกาญจนภิเษก (ข้อมูลที่ 2) ที่ดินว่างเปล่า ซอยกาญจนภิเษก 5/5 ถนนคู่ขนานกาญจนภิเษก (ข้อมูลที่ 3) และที่ดินว่างเปล่า ติดถนนคู่ขนานกาญจนภิเษก (ข้อมูลที่ 4) มาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	8	7
2. การเข้าถึง	10	9	6	4	9	6
3. ตำแหน่งที่ดิน	15	8	7	6	8	5
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	8	7	6	8	3
5. สภาพที่ดิน	15	7	4	7	7	4
6. โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	2
7. สภาพแวดล้อม	5	7	7	7	8	6
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	7	6	6	7	6
9. แนวโน้มความเจริญ	5	6	6	6	7	7
รวม	100	735	625	620	765	495

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)	80,000.00	47,500.00	45,000.00	85,000.00	
ปรับราคาต่อรอง / ปรับปัจจัยอื่นๆ	72,000.00	45,000.00	42,000.00	82,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	735	625	620	765	495
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6735	0.7920	0.7984	0.6471	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	48,489.80	35,640.00	33,532.26	53,058.82	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.215	0.285	0.285	0.215	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	10,425.31	10,157.40	9,556.69	11,407.65	41,547.05
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)	(เปิดเผย)				41,500.00

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 3,456 ตารางวา (8-2-56 ไร่) ในราคาตารางวาละ 41,500 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 143,424,000 บาท

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TAMC

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

TAMC ประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดของที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ก็จะทำให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TAMC จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TAMC ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาเสนอขายระหว่าง 50,000 - 70,000 บาท ต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยโครงการหมู่บ้าน เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา	ติดถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ติดถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ซอยกาญจนาภิเษก 5/5
เนื้อที่ดิน (ไร่)	8-2-56	11-2-1	20-1-70	3-1-47	4-1-92.2
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	3,456	4,601	8,170	1,347	1,792.2
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	คล้ายรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปคล้ายสี่เหลี่ยม	รูปคล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 52.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 108.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 67.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 174.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 148.00 เมตร
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว บางส่วน มีระดับดิน ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ที่ดินประมาณ 0.20 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับ ที่ดินเสมอนถนนผ่าน หน้าที่ดิน
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 12.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ลูกรัง 4.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีส้ม / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและสีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ประโยชน์สูงสุด	โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย	พาณิชย์กรรมและพักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)		70,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข		ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล		10 มกราคม 2567	10 มกราคม 2567	10 มกราคม 2567	10 มกราคม 2567

TAMC ได้พิจารณาข้อมูลเสนอขายที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าติดถนนเลียบริมทางด่วนกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 1 และ 2) ที่ดินว่างเปล่าซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบริมทางด่วนกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 3) และที่ดินว่างเปล่าซอยกาญจนาภิเษก 5/5 (ข้อมูลที่ 4) โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	8	6	5	5	5
2. การเข้าถึง	10	8	8	5	5	4
3. ตำแหน่งที่ดิน	15	8	6	5	5	5
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	6	5	7	7	7
5. สภาพที่ดิน	10	7	4	5	6	5
6. โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	6	6	5
7. สภาพแวดล้อม	10	8	7	6	6	6
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	6	6	6
9. แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	6	6	6
รวม	100	740	615	560	570	545

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)	70,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	63,000.00	47,500.00	44,500.00	45,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	740	615	560	570	545

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.7365	0.8862	0.9732	0.9561	1.0000
ราคาที่ได้รับแก้แล้ว	46,398.65	42,093.50	43,308.04	43,026.32	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.30	0.30	0.30	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,639.86	12,628.05	12,992.41	12,907.89	43,168.22
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)	(พิเศษ)				43,000.00

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 3,456 ตารางวา (8-2-56 ไร่) ในราคาตารางวาละ 43,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 148,608,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (APC และ TAMC)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทุกข้อมูลเปล่านั้นนำมาเปรียบเทียบมีการใช้ประโยชน์สูงสุดเพื่อการพัฒนาโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย / เป็นที่พักอาศัย ที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ประเมินราคา ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่าง ๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

(จ) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในที่ดินที่ SENX จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา

SENX จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง ขนาดที่ดิน 8-2-56 ไร่ ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 เพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ร่วมกับที่ดินอีกแปลงซึ่งอยู่ติดกันที่ SENX จะได้มาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ขนาดที่ดิน 36-2-53 ไร่ รวมเป็นที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ 45-1-9 ไร่ ในกรณีนี้ SENX ไม่มีแผนพัฒนาโครงการเฉพาะบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา โดยไม่มีความประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการเพียงลำพัง⁴ ดังนั้น จึงไม่สามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนเฉพาะของที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวเพียงแปลงเดียวได้

⁴ SENX จะเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันที่ 24 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติ (1) การรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน จำนวน 36-2-53 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium (2) การเข้าซื้อที่ดิน จำนวน 8-2-56 ไร่ จากสินทรัพย์สัญญา เพื่อนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของการโครงการดังกล่าว ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นของ SENX หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PG ดังนั้น SENX จะไม่นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเข้าทำ

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนในโครงการบ้านระดับ Premium ของ SENX ที่จัดทำโดยบริษัท มีผลสนับสนุนว่าการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่จะซื้อครั้งนี้ด้วย ทำให้เกิดความคุ้มค่าของการลงทุนมากยิ่งขึ้น มีมูลค่าของโครงการมากขึ้น และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่สูงขึ้น กว่าที่ไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว ดังนี้

โครงการบ้านระดับ Premium ของ SENX	กรณีที่ 1 พัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่จะซื้อ (ฝั่งที่ดิน 45-1-9 ไร่)	กรณีที่ 2 พัฒนาโครงการโดยไม่รวมที่ดินที่จะซื้อ (ฝั่งที่ดิน 36-2-53 ไร่)	ผลต่างกรณีที่ 1 > กรณีที่ 2
อัตราพื้นที่ขาย/พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	64.12%	61.60%	2.52%
จำนวนบ้านเพื่อขาย (หลัง)	101	77	24
มูลค่ารวมของโครงการ (ล้านบาท)	ประมาณ 2,600	ประมาณ 2,000	600
อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ	32.60%	28.91%	3.69%

ทั้งนี้ การที่ SENX เข้าซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา และการได้มาซึ่งที่ดินจากการรับโอนกิจการของ PG เพื่อนำมาพัฒนาโครงการบ้านระดับ Premium ในครั้งนี้ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน SENX ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของ SENX ในการการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานความเห็นดังกล่าว ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด วันที่ 12 มีนาคม 2567 ในเว็บไซต์ของ SENX : https://senxgroup.com/ir/shareholder_meeting/

1.3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขในการทำรายการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญและความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ราคาซื้อขาย	ผู้จะซื้อ (SENX) และผู้จะขาย (สินทรัพย์สัญญา) ตกลงว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคาซื้อขายตามข้อตกลงเป็นเงินทั้งสิ้น 146,016,000 บาท หรือเท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา	ราคาซื้อขาย มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 42,250 บาทต่อตารางวา
การชำระราคา	- ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย SENX จะชำระเงินให้แก่สินทรัพย์สัญญา จำนวนร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 43,804,800 บาท โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ SENX มีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่น	การชำระราคา มีความเหมาะสม เงื่อนไขการชำระเงินที่กำหนดให้มีชำระเงินบางส่วนเพื่อเป็นการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ SENX ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และมีการชำระเงินค่าที่ดินส่วน

รายการซื้อที่ดิน จำนวน 8-2-56 ไร่ จากสินทรัพย์สัญญา ต่อไปอย่างไรก็ดี หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการรับโอนกิจการตาม (1) แต่ไม่อนุมัติรายการซื้อที่ดินตาม (2) SENX ขอสงวนสิทธิในการพิจารณารับโอนกิจการดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการบนที่ดิน 36-2-53 ไร่

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	<p>ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายคิดเป็นจำนวน 102,211,200 บาท SENX ตกลงชำระเงินในวันที่สินทรัพย์รัฐญาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ SENX โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่คู่สัญญาจะซื้อขายที่ดินหรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 	<p>ที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน</p>
<p>การปลดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สินทรัพย์รัฐญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่ SENX โดยปราศจากภาระติดพัน - สินทรัพย์รัฐญาจะปลดจำนองที่ดินจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ - ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย สินทรัพย์รัฐญาตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 และ 15713 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์ 	<p>การปลดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม</p> <p>มีความเหมาะสม การปลดภาระผูกพันหรือจำนองบนที่ดินที่จะซื้อขายเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นที่สินทรัพย์รัฐญาต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อขายต้องได้รับสิทธิภาระจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นของสินทรัพย์รัฐญา เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกโครงการ ซึ่งมีความจำเป็นต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ SENX บนที่ดินที่จะซื้อขายนี้</p>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมโอน SENX และสินทรัพย์รัฐญาตกลงชำระคนละครึ่ง 2. ค่าธรรมเนียมภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ สินทรัพย์รัฐญาเป็นผู้ชำระ 3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) สินทรัพย์รัฐญาเป็นผู้ชำระ 4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอมสินทรัพย์รัฐญาเป็นผู้ชำระ 	<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>มีความเหมาะสม ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อหรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินเท่ากับร้อยละ 1 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าก็ให้ใช้ราคานั้น อย่างไรก็ตาม การที่ SENX รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้จะขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้ SENX เสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน</p>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของ SENX ในครั้งนี้ มีความเป็นธรรม สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ SENX เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่าง SENX ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ไม่ทำให้ SENX เสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน

1.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX จากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา (ขนาดที่ดิน 8-2-56 ไร่) ซึ่งตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Sena Park Residences และติดกับที่ดินอีกแปลง (ขนาดที่ดิน 36-2-53 ไร่) ที่ SENX วางแผนพัฒนาเป็นโครงการบ้านระดับ Premium จะทำให้ SENX สามารถพัฒนาโครงการได้คุ้มค่ามากยิ่งขึ้น จากการนำที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการบ้านระดับ Premium เพื่อให้โครงการมีที่ดินขนาดใหญ่ขึ้น สามารถจัดสรรพื้นที่ขายต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น และออกแบบให้โครงการมีจำนวนบ้านที่ขายเพิ่มขึ้น ทำให้มูลค่าของโครงการเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้นยังก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดมากขึ้น ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง อีกทั้งโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้สามารถออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกและเพิ่มความสวยงามให้แก่โครงการได้ดีขึ้น อันเป็นการเพิ่มความน่าสนใจและโอกาสในการขายบ้านให้มากขึ้น ซึ่งความสำเร็จของการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการรวมที่ดินที่จะซื้อครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของพัฒนาโครงการดังกล่าว จะทำให้โครงการมีผลตอบแทนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่อรายได้และกำไรรวมของกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้ SENX มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าที่ดินและอาจมีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอนาคต นอกจากนี้เงินทุนบางส่วนในการซื้อที่ดินยังมาจากเงินทุนภายในกิจการของ SENX ซึ่งอาจมีผลทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลงในช่วงที่ต้องชำระค่าที่ดินตามกำหนดเวลา อีกทั้ง SENX อาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการลดลงจากที่คาดการณ์ หรือการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ไม่สามารถสร้างความคุ้มค่าและผลตอบแทนที่ดีขึ้นให้กับโครงการได้ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทได้

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาที่มีมูลค่ารวม 146,016,000 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 42,250 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ SENX จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ เนื่องจาก SENX ไม่มีแผนพัฒนาโครงการเฉพาะบนที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา โดยไม่มีความประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการเพียงลำพัง แต่จะนำไปรวมกับที่ดินอีกแปลงที่อยู่ติดกัน เพื่อพัฒนารวมเป็นโครงการบ้านระดับ Premium โครงการเดียว ดังนั้น จึงไม่สามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนเฉพาะของที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวเพียงแปลงเดียวได้ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนในโครงการบ้านระดับ Premium ของ SENX โดยบริษัท มีผลสนับสนุนว่าการพัฒนาโครงการโดยรวมที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ด้วย ทำให้การพัฒนาโครงการมีความคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น และให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการไม่รวมที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว โดยสามารถออกแบบบ้านเพื่อขายได้เพิ่มขึ้น 24 หลัง มีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 600 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.69

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของ SENX ในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่าง SENX ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของ SENX เป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้ SENX และบริษัทเกี่ยวประโยชน์แต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อ SENX และจะส่งผลดีต่อบริษัทในฐานะเป็นบริษัทแม่ของ SENX ด้วย ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

รายการที่ 2 รายการซื้อที่ดินของบริษัท จากสินทรัพย์สัญญา

2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

2.1.1 ลักษณะของรายการ

บริษัทประสงค์จะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายใน โครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ จำนวน 1 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือเท่ากับ 11,367.8 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว⁵ ในราคารวม 454,712,000 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการเดิมของสินทรัพย์สัญญา (รามอินทรา กม.9) ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบันทึกข้อตกลงที่บริษัททำกับสินทรัพย์สัญญา ซึ่งบริษัทได้เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 ว่า หากมีการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา จะเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามมาตรการในการขจัดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ โดยนำหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้

2.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณ	รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ	
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน NTA ^{1/} ของบริษัทและบริษัทย่อย	=	454.71 ล้านบาท 7,929.85 ล้านบาท
		5.73%

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

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย ^{1/} * 100% สินทรัพย์รวมของบริษัท ^{2/}	=	454.71 * 100% 25,491.95
			1.78%

หมายเหตุ^{1/} มูลค่าที่จ่ายเท่ากับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทต้องจ่ายให้กับสินทรัพย์สัญญา จำนวน 454.71 ล้านบาท

^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการที่บริษัทซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันจากรายการที่ SENX ซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มี

⁵ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 378 เลขที่ 11410 และเลขที่ 15466 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์สัญญา ตั้งอยู่ในบริเวณ โครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ

ตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ทำให้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 7.58 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัท ซึ่งขนาดรายการมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ SENX และ บริษัท ในครั้งนี้ ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ ซึ่ง ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 233,765,022 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ การทำรายการของบริษัท ดังกล่าวยังถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยรายการซื้อที่ดินของบริษัทจากสินทรัพย์สัญญา มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.78 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมกับรายการซื้อที่ดินของ SENX จากสินทรัพย์สัญญา (ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.57 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย) และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.41 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 และบริษัทไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงไม่เข้าข่ายประเภทรายการที่กำหนดตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทเกี่ยวกับการซื้อที่ดินของบริษัทจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การพิจารณาของบริษัทในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมในการพิจารณาวาระดังกล่าว ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ เกี่ยวโยงกันในการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทจะชำระค่าซื้อที่ดินให้แก่สินทรัพย์สัญญา ในราคารวม 454,712,000 บาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการชำระค่าตอบแทนจะมาจากเงินทุนภายในบริษัทประมาณร้อยละ 30 และเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขกับสถาบันการเงินประมาณร้อยละ 70 โดยบริษัทจะนำที่ดินที่ซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา พร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออก	สินทรัพย์สัญญา	มูลค่าสิ่งตอบแทนรวม 454,712,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) บริษัทจะวางมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 136,413,600 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน* 2) สำหรับราคาซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือ	ราคาซื้อขายที่ดินเป็นการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา และเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คือ 1. บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ เอ็ด

ประเภททรัพย์สิน	ผู้ขาย	มูลค่าสิ่งตอบแทน	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
ที่ดิน ที่ดินตั้งอยู่ที่ แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ		ร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย หรือเท่ากับ 318,298,400 บาท บริษัทจะชำระในวัน จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน**	ไวท์เซอร์วี จำกัด (“TSA”) ประเมิน ราคาตลาดของที่ดินตามวิธี เปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 42,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวม(เปิด เศษ) เท่ากับ 477,448,000 บาท 2. บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ประเมิน ราคาตลาดของที่ดินตามวิธี เปรียบเทียบตลาดได้เท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา หรือมีมูลค่ารวม เท่ากับ 454,712,000 บาท ดังนั้น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน ราคาอิสระ ทั้ง 2 รายเท่ากับ 41,000 บาท ต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 466,080,000 บาท

หมายเหตุ : * บริษัทจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่บริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว
จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

** บริษัทจะ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน

2.1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

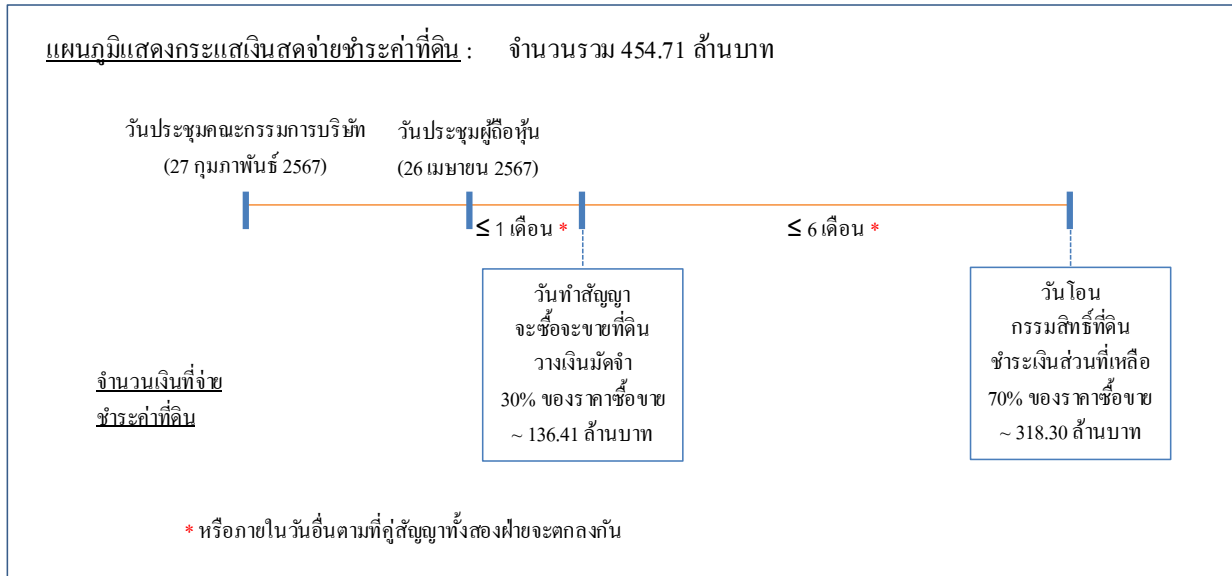
ผู้ซื้อ : บริษัท
ผู้ขาย : สินทรัพย์ธัญญา

- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณีและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ธัญญามีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามนัยของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เนื่องจาก
นางปริญญฐา ศรีชนนันท์ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของสินทรัพย์ธัญญา ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วของสินทรัพย์ธัญญา (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2566) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ
สินทรัพย์ธัญญา เป็นพี่สะใภ้ของนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ซึ่งเป็นกรรมการ (ดำรงตำแหน่งกรรมการและ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท) และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้วางมาตรการป้องกันความ
ขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งเคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อประชาชน
เป็นครั้งแรก (IPO) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 โดยการทำธุรกรรมระหว่างบริษัท และ
สินทรัพย์ธัญญา ถือเสมือนเป็นการทำรายการกับบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น ในการทำ

รายการระหว่างบริษัทและสินทรัพย์สัญญา บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการตารางเวลาการเข้าทำรายการ



2.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าวข้างต้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
โฉนดที่ดินเลขที่	13090
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า/ รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินมีด้านติดถนน 1 ด้าน สภาพภูมิศาสตร์เป็นพื้นที่ราบ ระดับพื้นผิวดินได้รับการปรับปรุงถมแล้ว โดยมีระดับดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.20 เมตร ปัจจุบันบนที่ดินยังไม่มีการใช้ประโยชน์ใด ๆ บนที่ดินมีวัชพืชปกคลุมทั้งบริเวณ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สินทรัพย์สัญญา
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	1. TSA ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2567 2. TAMC ซึ่งได้ประเมินราคาทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 29 มกราคม 2567

สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ขอยโครงการเสนา สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล ดังนั้น ต้องนำโฉนดที่ดินแปลงทางโฉนดที่ดินเลขที่ 378, 6389, 11410 และ 15466 ⁶ มาจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับโฉนดที่ดินแปลง 13090 (ที่ดินที่ประเมินมูลค่า) ก่อนทำนิติกรรมใด ๆ เพื่อให้มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	<p><u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TSA</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หากในอนาคตที่ดินแปลงที่ประเมินมูลค่ามีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์เห็นควรให้นำโฉนดที่ดิน 11410 และ 15466 ตำบล อำเภอ เดียวกัน นำมาจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าก่อนทำนิติกรรมใด ๆ 2. มูลค่าทรัพย์สินในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สมมติฐานที่ทรัพย์สินได้รับการจดทะเบียนการจำยอมแล้ว และไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออกแต่อย่างใด <p><u>ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TAMC</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. โฉนดที่ดินเลขที่ 378 เป็นแปลงแม่ของทรัพย์สิน (โฉนด 13090) และเส้นทางเข้า-ออกทรัพย์สินผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 378, 11410 (แปลงทาง) และ 15466 (แปลงทาง) ปัจจุบันรายการผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลเดียวกับทรัพย์สิน หากโฉนดที่ดินแปลงทางหรือแปลงทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต้องนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนการจำยอมเพื่อให้สามารถใช้ทางเข้า-ออก ผู้สาธารณะได้ ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 6389 ได้จดทะเบียนการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้กับแปลงแม่ของทรัพย์สินแล้ว (โฉนดเลขที่ 378)
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	มีระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ท่อระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนผ่านหน้าที่ดินเป็นทางส่วนบุคคล ลักษณะผิวจราจรคอนกรีต กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ผังเมือง</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณ ข. 3-25) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร</p> <p><u>การเวนคืน</u></p>

⁶ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 378 เลขที่ 11410 และเลขที่ 15466 เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์สัญญา ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 6389 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่ดินทั้งหมดตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ปัจจุบันโฉนดเลขที่ 378 ได้จัดการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับโฉนดที่ดินแปลงเลขที่ 13090 แล้ว และโฉนดเลขที่ 6389 ได้จัดการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้กับแปลงแม่ (โฉนดเลขที่ 378) ของโฉนดเลขที่ 13090 แล้ว

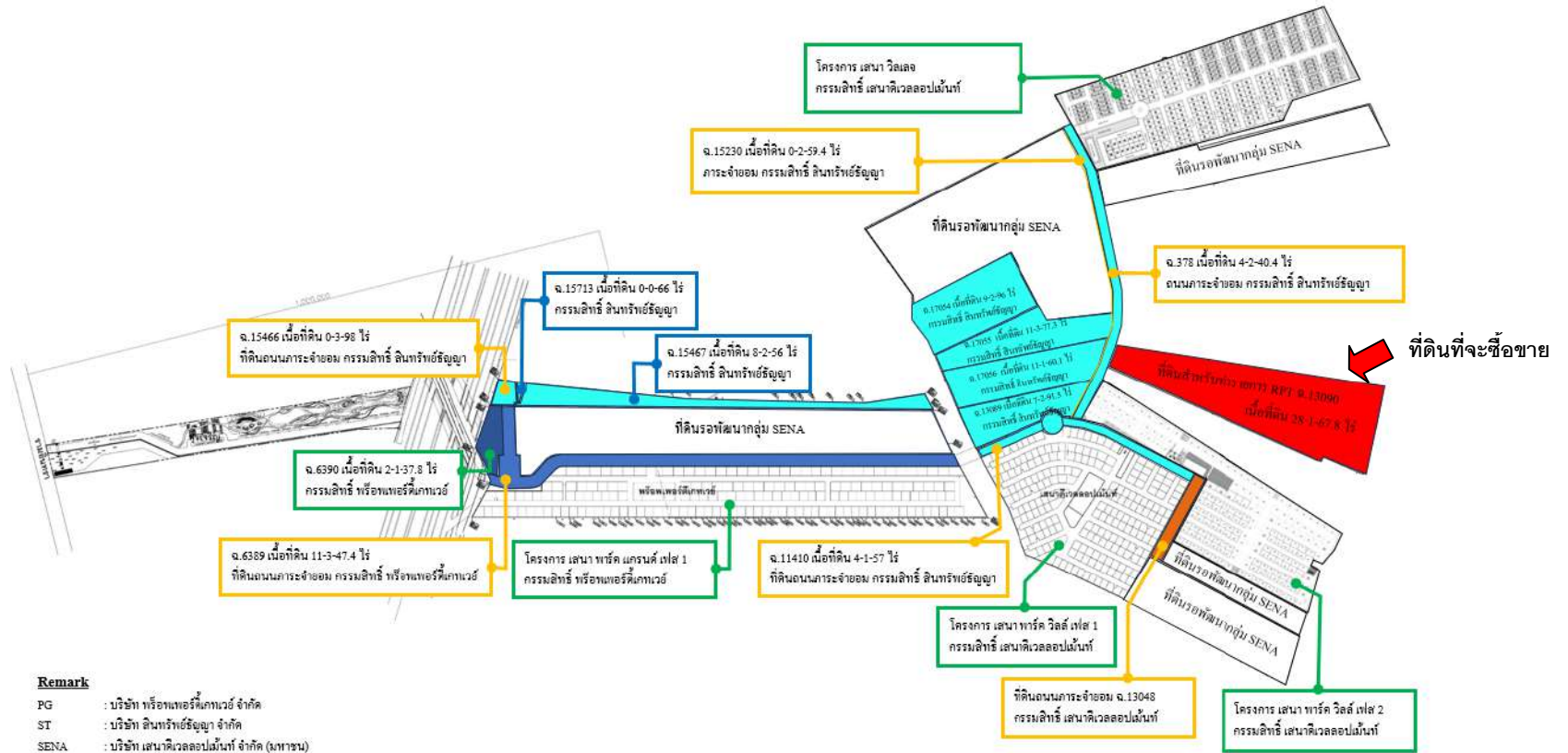
	ทรัพย์สินไม่ได้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยราชการใด ๆ
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว
วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	<ol style="list-style-type: none"> 1. TSA ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ 2. TAMC ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ และวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ
ราคาประเมินที่ดินของราชการ	โฉนดที่ดินเลขที่ 13090 มีราคาประเมินราชการเท่ากับ 3,400 บาทต่อตารางวา
ราคาประเมินทรัพย์สิน	<p>ราคาประเมินที่ดินเนื้อที่ดิน 11,367.80 ตารางวา</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ราคาประเมินที่ดินโดย TSA ตามรายงานลงวันที่ 26 มกราคม 2567 เท่ากับ ตารางวาละ 42,000 บาท หรือ มูลค่ารวม (ปัดเศษ) 477,448,000 บาท 2. ราคาประเมินที่ดินโดย TAMC ตามรายงานลงวันที่ 29 มกราคม 2567 เท่ากับ ตารางวาละ 40,000 บาท หรือ มูลค่ารวม 454,712,000 บาท

ที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด

ผังที่ดิน



ที่มา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : 1. ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ที่ดินที่บริษัทจะเข้าซื้อในครั้งนี้เป็นที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งไม่ได้มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท หรือ สินทรัพย์ชัยญา

2. เส้นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์ต้องผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 378 เลขที่ 6389 เลขที่ 11410 และเลขที่ 15466 โดยโฉนดเลขที่ 11410 และเลขที่ 15466 เป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ชัยญา ซึ่งสินทรัพย์ชัยญาจะจดทะเบียนการะจำยอมให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายในครั้ง นี้ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณะประโยชน์ ส่วนโฉนดเลขที่ 378 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ชัยญาได้จดทะเบียนการะจำยอมให้กับที่ดินที่จะซื้อขายในครั้ง นี้แล้ว และโฉนดเลขที่ 6389 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PG ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้จดทะเบียนการะจำยอมให้กับแปลงแม่ (โฉนดเลขที่ 378) ของที่ดินที่จะซื้อขายในครั้ง นี้แล้ว

2.1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
(1) บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท กับ สินทรัพย์สัญญา

วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: วันที่ 1 ตุลาคม 2551																																																											
ข้อมูลของสินทรัพย์สัญญา																																																												
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลง	: <u>ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น</u> นางปริญญฐา ศรีธนนันท์ ร้อยละ 99.5996 นายปารเมศ รัชต์กษณ์ภักย์ ร้อยละ 0.4000 นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ ร้อยละ 0.0004 <u>กรรมการ</u> นางปริญญฐา ศรีธนนันท์																																																											
กลุ่มผู้ถือหุ้น/ผู้มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 30 เมษายน 2566 (ข้อมูลจาก http://corpus.bol.co.th)	: <u>ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น</u> นางปริญญฐา ศรีธนนันท์ ร้อยละ 99.9996 นายอนิรุทธิ์ นามไทยสงค์ ร้อยละ 0.0004 <u>กรรมการ</u> นางปริญญฐา ศรีธนนันท์																																																											
ลักษณะธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์																																																											
โครงการในอดีต/ปัจจุบัน	: สินทรัพย์สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินในโครงการเสนาแกรนด์โฮม เฟส 1 - 4																																																											
มาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	: มีสาระสำคัญดังนี้ 1. สินทรัพย์สัญญาจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินการธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยสินทรัพย์สัญญาเองหรือในโครงการความร่วมมือ หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สินทรัพย์สัญญาได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน 2. สินทรัพย์สัญญารับรองว่าสินทรัพย์สัญญาไม่มีที่ดินอื่นใดอีกนอกเหนือจากที่ดินที่ระบุไว้ ดังนี้																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">โฉนดที่ดิน</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.วา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">ต.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>378^{1/}</td> <td>1986</td> <td>135</td> <td>231</td> <td>0</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1797^{2/}</td> <td>3120</td> <td>22</td> <td>18</td> <td>2</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>127806</td> <td>36</td> <td>1979</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>127807</td> <td>37</td> <td>1980</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>127808</td> <td>38</td> <td>1981</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">รวม</td> <td>251</td> <td>1</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table>		ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตร.วา	ต.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ							1	378 ^{1/}	1986	135	231	0	98	2	1797 ^{2/}	3120	22	18	2	16	3	127806	36	1979	0	2	0	4	127807	37	1980	0	2	0	5	127808	38	1981	0	2	0	รวม				251	1	14
ลำดับ	โฉนดที่ดิน					เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่																																																				
		ไร่	งาน	ตร.วา																																																								
ต.คันทนาขาว(คลองเกร็ด) อ.คันทนาขาว จ.กรุงเทพฯ																																																												
1	378 ^{1/}	1986	135	231	0	98																																																						
2	1797 ^{2/}	3120	22	18	2	16																																																						
3	127806	36	1979	0	2	0																																																						
4	127807	37	1980	0	2	0																																																						
5	127808	38	1981	0	2	0																																																						
รวม				251	1	14																																																						
หมายเหตุ : ^{1/} โฉนดที่ดินเลขที่ 13090 เนื้อที่ 28-1-67.8 ไร่ ที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ 378 ^{2/} โฉนดที่ดินเลขที่ 15467 เนื้อที่ 8-2-56.0 ไร่ ที่ SENX จะซื้อในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ 1797																																																												

(2) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท และ สิทธิพินัยสัญญา

คู่สัญญา	:	บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”) บริษัท สิทธิพินัยสัญญา จำกัด (“ผู้จะขาย”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	สัญญานี้มีผลใช้บังคับกับเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อได้มีมติอนุมัติให้ซื้อทรัพย์สินที่ ซื้อขายตามสัญญานี้แล้ว
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	:	ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.80 ตารางวา พร้อมการจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 เลขที่ดิน 3120 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 11410 เลขที่ดิน 102 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
ราคาซื้อขาย	:	ราคาค่าที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 454,712,000 บาท หากปรากฏในภายหลังจำนวนเนื้อที่ดินตามจริงมีจำนวนมากหรือน้อยกว่าที่ปรากฏใน โฉนดที่ดินที่ซื้อขาย คู่สัญญาตกลงคิดราคาค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวาละ 40,000 บาท และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคา ที่ดินดังกล่าวข้างต้น
การชำระราคา	:	ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยมีเงื่อนไขการชำระเงิน ดังนี้ 1) ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย ชำระเงินร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน เงิน 136,413,600 บาท ชำระเป็นเงินสด / เช็ค / แคนเชียร์เช็ค โดยตกลงทำสัญญาจะ ซื้อขายภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่มิมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 2) ส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 318,298,400 บาท ผู้จะซื้อ จะชำระในผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ โดยชำระเป็น เงินสด / เช็ค / แคนเชียร์เช็ค โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อ จะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน
หน้าที่ของผู้ขาย	:	- ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระ ติดพันให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน 6 เดือนนับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะ ขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน - ผู้จะขายตกลงจะปลดจำนองที่ดินที่ซื้อขายจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ (ปัจจุบันที่ดินปลอดจำนอง) - ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อแจ้งเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มชื่อผู้รับ โอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลอื่นได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้อง แจ้งชื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน - ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการจดทะเบียน การจำยอมบนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15466 เลขที่ดิน 3120 และ โฉนดที่ดิน เลขที่ 11410 เลขที่ดิน 102 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ให้แก่ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว
คำรับรอง	:	1. ผู้จะขายยืนยันว่าที่ดินเป็นของผู้จะขายโดยชอบด้วยกฎหมาย และผู้จะขายให้คำ

	<p>รับรองแก่ผู้จะซื้อว่า นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป ผู้จะขายจะไม่ทำการใดๆ อันเป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือภาระคิดพินเหนือที่ดิน</p> <p>2. ผู้จะขายยืนยันว่านับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะเข้าไปตรวจดูที่ดิน หรือจะรังวัดสอบเขตแนวเขตที่ดิน ผู้จะขายยินดีทำตามความประสงค์ของผู้จะซื้อทุกประการ</p> <p>3. นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายยินยอมอนุญาตให้ผู้จะซื้อเข้าไปในที่ดินตามสัญญานี้ เพื่อจัดการดำเนินการทำประโยชน์ใดๆ ได้ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อ ผู้จะขายรับว่าจะอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ทุกประการแก่ผู้จะซื้อในกรณีผู้จะซื้อต้องยื่นแบบเรื่องราว คำร้องเพื่อขออนุญาตต่อทางราชการ หรือเอกชนเพื่อกระทำการหรือดำเนินการใดๆ ในที่ดินตามสัญญานี้ ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องลงยินยอมลงชื่อในเอกสารแบบเรื่องราว คำร้องหรือเอกสารที่ต้องใช้ประกอบในการยื่นขอความอนุญาติดังกล่าวทันที ตามที่ผู้จะซื้อแจ้งให้ผู้จะขายทราบ และส่งเอกสารต่างๆ เหล่านั้นมาให้ผู้จะขายทุกครั้งไป</p>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์</p>	<p>: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย และการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมโอน ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะชำระคนละครึ่ง (คิดเป็นค่าธรรมเนียมการโอนส่วนที่บริษัทรับผิดชอบเป็นจำนวนประมาณ 4.55 ล้านบาท) 2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 3) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ 4) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอม ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ
<p>การผิดสัญญา</p>	<p>: หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามจำนวนและภายในกำหนดเวลา หรือปฏิบัติผิดข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด โดยผู้จะขายจะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะซื้อชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง โดยกำหนดระยะเวลาให้ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลงอย่างน้อย 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดระยะเวลาอันปรากฏว่า ผู้จะซื้อ ไม่ชำระเงินหรือปฏิบัติตามข้อตกลง ผู้จะขายจึงจะบอกเลิกสัญญาและริบเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดได้ ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ</p> <p>กรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อได้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงอื่นใดตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้จะขายคืนเงินใด ๆ ที่ได้รับชำระไว้ทั้งหมดตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ผู้จะขายได้รับเงินจากผู้จะซื้อจนถึงวันที่ชำระเงินคืนให้แก่ผู้จะซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ</p>

2.2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท

2.2.1 โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารบริษัทย่อยทางตรงและบริษัทย่อยทางอ้อม 49 บริษัท กิจการร่วมค้า 42 บริษัท และบริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า 2 บริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทในเครือมีโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาทั้งสิ้น 66 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบของบริษัทจำนวน 15 โครงการ โครงการแนวสูงของบริษัทจำนวน 11 โครงการ โครงการแนวสูงของบริษัทร่วมทุนจำนวน 32 โครงการ และโครงการแนวราบของบริษัทร่วมทุนจำนวน 8 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการรวม		ยอดขายสะสม		ยอดโอนสะสม		คงเหลือขาย		ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	
		จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)
	Housing - SENA										
1	Sena Park Grand Ramindra	174	1,495	171	1,474	170	1,464	3	21	1	10
2	Sena Avenue Bangkadee	41	183	30	134	29	128	11	50	1	6
3	Sena Ville Borommaratchachonnani Sai 5	202	976	114	601	107	560	88	375	7	41
4	Sena Park Ville Ramindra Wongwaen	218	1,328	218	1,328	218	1,328	-	-	-	-
5	Sena Shop House Phaholyothin Khukot	30	202	20	134	20	134	10	68	-	-
6	Sena Shop House Bangkae - Terdthai	59	470	50	398	50	398	9	72	-	-
7	Sena Grand Home Rangsit - Tiwanon	88	695	13	119	13	119	75	576	-	-
8	Sena Ville Lamlukka - Klong 6	215	1,049	117	493	111	468	98	555	6	25
9	Sena Viva Phetkasem Phutthamonthon - Sai 7	222	683	52	150	51	147	170	533	1	3
10	Baan Burapa Bo Win, Chonburi	227	582	11	24	11	24	216	559	-	-
11	Proud Town Bo Win, Chonburi	167	282	38	63	38	63	129	219	-	-
12	Sena Village Ramindra KM.9	297	1,515	164	857	158	818	133	658	6	39
13	Sena Village Rangsit - Tiwanon	323	1,558	19	91	18	85	304	1,466	1	6
14	Sena Ville Ramindra Phase 3	8	59	1	7	1	7	7	52	-	-
15	Sena Park Ville Ramindra Phase 2	193	1,966	1	9	-	-	192	1,957	1	9
	Total Housing Projects	2,464	13,042	1,019	5,883	995	5,743	1,445	7,159	24	140
	Condominium - SENA										
1	The Niche Mono Ratchavipha	842	2,354	838	2,341	838	2,341	4	13	-	-
2	The Niche ID @ Pakred Station	864	1,664	853	1,638	852	1,636	11	27	1	2
3	The Niche Mono Sukhumvit - Puchao	572	1,672	351	1,056	341	1,029	221	616	10	27
4	The Kith Rangsit - Tiwanon	413	473	412	472	412	472	1	1	-	-
5	Sena Kith Phetkasem - Phutthamonthon - Sai 7	237	226	232	221	229	218	5	5	3	3
6	The Kith Plus Phaholyothin Khukot Phase 2	364	428	363	426	363	426	1	1	-	-
7	Sena Kith MRT - Bangkae Phase 1	210	258	210	259	210	259	-	-	-	-
8	Sena Eco Town Rangsit - Station Phase 1	448	516	184	210	-	-	264	306	184	210
9	Sena Kith MRT Bangkae Phase 2	378	546	245	345	242	341	133	201	3	4
10	Flexi Rattanathibet	474	1,350	134	329	126	310	340	1,021	8	19
11	Sena Kith Rangsit Khlong 4	293	465	81	104	-	-	212	360	81	104
	Total Condominium Projects - SENA	5,095	9,952	3,903	7,401	3,613	7,031	1,192	2,552	290	370
	Grand Total (excluding JV)	7,559	22,994	4,922	13,284	4,608	12,774	2,637	9,710	314	510
	Housing - JV SENA Hankyu										
1	Sena Vela Thepharak	298	1,060	30	121	27	109	268	938	3	12

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการรวม		ยอดขายสะสม		ยอดโอนสะสม		คงเหลือขาย		ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	
		จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	จำนวน (ล้านบาท)
2	Sena Viva Chalongkrung - Latkrabang	164	812	70	246	64	228	94	566	6	19
3	Sena Vela Rattana Thibet Bangbuathong	180	810	17	76	14	63	163	734	3	13
4	Sena Vela Sukhumvit Bangpu	170	954	8	41	-	-	162	913	8	41
5	Sena Viva Theparak - Bangbo	215	676	4	13	-	-	211	663	4	13
6	Sena Village Bangna KM29	352	1,894	6	31	-	-	346	1,863	6	31
7	Sena Vela Wongwaen-Bangbuathong	305	1,266	4	15	2	8	301	1,251	2	7
8	Sena Grandhome Bangna KM29	97	929	2	17	-	-	95	912	2	17
	Total Housing Projects - JV SENA Hankyu	1,781	8,401	141	560	107	408	1,640	7,840	34	152
	Condominium - JV SENA Hankyu										
1	The Niche Mono Sukhumvit - Bearing	1,275	3,941	1,274	3,936	1,274	3,936	1	5	-	-
2	The Niche Pride Taopoon Interchange	742	3,274	742	3,274	740	3,267	-	-	2	7
3	The Niche Mono Charoen Nakorn	537	1,963	536	1,957	536	1,957	1	6	-	-
4	The Niche Mono Mega Space Bangna	795	2,567	697	2,150	678	2,097	98	417	19	53
5	The Niche Mono Ramkhamhaeng	1,698	5,418	886	2,648	843	2,505	812	2,770	43	143
6	PITI Sukhumvit 101 Bangchak	168	1,292	40	243	20	128	128	1,049	20	115
7	The Niche Mono Chaeng Watthana	921	2,491	499	1,228	488	1,196	422	1,263	11	32
8	Sena Kith Theparak - Bangbo	328	347	328	347	328	347	-	-	-	-
9	Sena Kith Westgate Bangbuathong Phase 1	316	353	307	343	302	337	9	10	5	6
10	Sena Kith Chalongkrung - Latkrabang Phase 1	490	501	477	488	468	477	13	13	9	11
11	Sena Kith Chalongkrung - Latkrabang Phase 2	490	581	400	469	389	457	90	111	11	13
12	Sena Kith BTS - Saphanmai	497	712	425	609	399	567	72	102	26	43
13	Flexi Sathon - Charoen Nakhon Phase 1	479	1,269	346	911	338	891	133	358	8	20
14	Sena Kith Srinakharin - Sridan	618	855	460	581	-	-	158	274	460	581
15	Niche Mono Rama 9 Phase 1	410	1,290	146	367	116	298	264	923	30	69
16	Flexi Taopoon - Interchange	555	1,083	282	541	230	433	273	542	52	108
17	Sena Kith Rangsit - Tiwanon	735	837	154	163	-	-	581	674	154	163
18	Sena Kith Theparak - Bangbo 2 Phase 1	378	437	75	86	-	-	303	351	75	86
19	Sena Kith Phahonyothin - Navanakorn Phase 1	448	569	149	172	-	-	299	397	149	172
20	Sena Kith Westgate Bangbuathong Phase 2	474	622	14	17	-	-	460	605	14	17
21	Sena Kith Bangna KM.29 Phase 1	378	440	356	421	-	-	22	19	356	421
22	Flexi Suksawat	493	931	185	337	-	-	308	594	185	337
23	Sena Kith Rattana Thibet Bangbuathong	756	1,011	112	147	47	60	644	864	65	86
24	Flexi Sathon - Charoen Nakhon Phase 2	420	1,129	93	246	85	227	327	883	8	20
25	Sena Kith Theparak - Bangbo 2 Phase 2	324	394	217	277	-	-	107	117	217	277
26	Flexi Bangna 2	807	2,307	51	154	-	-	756	2,154	51	154
27	Sena Kith Samrong	490	892	94	160	-	-	396	732	94	160
28	Flexi Riverview Charoennakorn	700	2,013	77	263	-	-	623	1,750	77	263
29	Niche Mono Bangpo	450	2,022	36	206	-	-	414	1,816	36	206
30	Cozi MRT Phetkasam 48 Phase 1	428	694	30	50	-	-	398	644	30	50
31	Niche Pride Ekkamai	879	5,741	1	5	-	-	878	5,736	1	5
32	Flexi Samrong	917	2,427	33	70	-	-	884	2,357	33	70
	Total Condominium Projects - JV SENA Hankyu	19,396	50,399	9,522	22,865	7,281	19,180	9,874	27,534	2,241	3,685
66	Grand Total SENA (including JV)	28,736	81,793	14,585	36,710	11,996	32,362	14,151	45,084	2,589	4,347

รายละเอียดข้อมูลโดยสรุปของบริษัทพิจารณาได้จากสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) และรายงานประจำปี 2567 ของบริษัทในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

2.2.2 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท และ SENX

บริษัทและ SENX ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเช่นเดียวกัน จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกันระหว่างสองบริษัทได้ การทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ SENX ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทได้เปิดเผยโครงการที่ทั้งบริษัท และ SENX ดำเนินการอยู่ เปิดเผยรายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาที่แต่ละบริษัทถือครองและแนวทางในการพัฒนาในอนาคตตามแผนพัฒนาโครงการของแต่ละบริษัท ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขันและสถานการณ์ทางเศรษฐกิจจนหมดที่ดินรอการพัฒนาเดิม ซึ่งที่ดินรอการพัฒนาที่แต่ละบริษัทถือครองไม่มีพื้นที่ทับซ้อนกัน โดยเมื่อที่ดินรอการพัฒนาได้ถูกพัฒนาจนหมดสิ้น บริษัทและ SENX จะไม่มีลักษณะโครงการในรูปแบบเดียวกัน

นอกจากนี้ บริษัทจึงได้กำหนดแนวทางการแบ่งแยกการดำเนินธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตั้งแต่การทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ SENX ในเดือนมีนาคม 2565 โดยบริษัทกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อแบ่งแยกขอบข่ายลักษณะธุรกิจระหว่างกัน เพื่อให้มีความชัดเจนและไม่ทับซ้อนกัน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน รวมถึงประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทมีแนวทางที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมแนวสูง และวางแผนให้ SENX พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ โดยสามารถสรุปแนวทางแบ่งแยกการดำเนินธุรกิจที่เปิดเผยในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ SENX ดังนี้

	บริษัท	SENX
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม 2. ธุรกิจเช่า เช่น อพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก อาคารสำนักงาน 3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ 4. ธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ 5. ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล 6. ธุรกิจรับบริหาร โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ 7. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย 8. ธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการ ซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ <p>และ/หรือธุรกิจอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างบริษัท และ SENX</p>	<p>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ในแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และ/หรือธุรกิจอื่นที่ให้อัตราผลตอบแทนทางการลงทุนที่น่าพึงพอใจ โดยไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างบริษัท และ SENX</p>
นโยบายการจัดซื้อที่ดิน	<p>จัดซื้อที่ดินโดยการคัดสรรตามคุณลักษณะที่ดินที่เหมาะสมว่าควรพัฒนาเป็น โครงการคอนโด หรือแนวราบ โดยคำนึงถึงผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุนเป็นหลักในการจัดซื้อที่ดิน</p>	

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มตลาด สภาพการณ์และข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไป การกำหนดและแบ่งแยกลักษณะการประกอบธุรกิจตามที่กำหนดแนวทางไว้ในตั้งแต่การทำข้อเสนอซื้อ SENX อาจเป็นการสร้างข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจของทั้งสองบริษัท ดังนั้น เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจของทั้งสองบริษัท คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 จึงได้พิจารณาเห็นสมควรให้มีการปรับปรุงแนวทางการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทและ SENX เป็นดังนี้

	บริษัท	SENX
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม โดยจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่เป็นการร่วมทุนเป็นหลัก 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ในแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น ในระดับราคา Main Class ถึง Upper Class โดยจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่เป็นการร่วมทุนเป็นหลัก 3. ธุรกิจเช่า เช่น อพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก อาคารสำนักงาน 4. ธุรกิจสนามกอล์ฟ 5. ธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ 6. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย และ/หรือธุรกิจอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างบริษัท และ SENX 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ในแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น ในระดับราคา High Class ขึ้นไป 2. ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคล 3. ธุรกิจรับบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4. ธุรกิจตัวแทนและนายหน้าให้บริการ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/ หรือธุรกิจอื่นที่ให้อัตราผลตอบแทนทางการลงทุนที่น่าพึงพอใจ โดยไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างบริษัท และ SENX
นโยบายการจัดซื้อที่ดิน	จัดซื้อที่ดินโดยการคัดสรรตามคุณลักษณะที่ดินที่เหมาะสมว่าควรพัฒนาเป็นโครงการคอนโด หรือแนวราบ ในระดับราคาใด โดยคำนึงถึงผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุนเป็นหลักในการจัดซื้อที่ดิน	
อื่นๆ	โครงการอาจอยู่ในทำเลเดียวกันได้แต่ระดับราคาต้องแตกต่างกันตามข้างต้น	

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจ สถานการณ์และสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีอัตราการแข่งขันที่สูง มีผู้ประกอบการมากมาย ดังนั้น หากผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมองเห็นโอกาสที่ดีในการดำเนินธุรกิจในอนาคต กลุ่มบริษัทอาจต้องมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัทเป็นสำคัญ และจะยังคงรักษามาตรการป้องกันเพื่อมิให้มีการแข่งขันระหว่างกัน โดยกลุ่มบริษัทจะนำมาเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเพื่อให้เท่าทันต่อสถานการณ์ต่อไป

นอกจากนี้ ในการสรรหาที่ดิน ความพร้อมทางการเงินในแต่ละช่วงเวลาก็ถือว่าเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมีการแข่งขันสูงมากประกอบกับราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ในบางช่วงเวลา ทั้งบริษัท และ SENX อาจต้องมีการบริหารจัดการการซื้อที่ดินเพื่อรักษาโอกาสทางธุรกิจและความต่อเนื่องทางธุรกิจของแต่ละฝ่ายไว้ แต่อย่างไรก็ดี ทั้งสองฝ่ายจะยังคงมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเคร่งครัด โดยกรรมการและ

ผู้บริหารของแต่ละบริษัท จะทำหน้าที่ของตนในการบริหารจัดการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท และ SENX ตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตน เพื่อประโยชน์สูงสุดของทั้งสองบริษัทและผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

2.3 ความสมเหตุสมผลของรายการ

2.3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบภายใต้แบรนด์เสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 226 หลัง ระดับราคา 5.0 - 6.3 ล้านบาท พัฒนาต่อเนื่องจากการโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา ในเฟสแรก ที่เป็นโครงการลักษณะเดียวกันและเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกัน เริ่มเปิดขายโครงการไปแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 การก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 และขายบ้านได้แล้วประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนบ้านทั้งหมดของโครงการ โดยโครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา จะพัฒนาเพื่อให้สอดคล้อง และทดแทนกับโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา ในเฟสแรก ที่มียอดขายอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและจะมีปริมาณบ้านเหลือขายลดลงในอนาคต จึงเป็นโอกาสของบริษัทที่จะพัฒนาโครงการต่อเนื่องเพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งการตลาด โดยยังคงแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระ เหมือนโครงการเดิมในเฟสแรก แต่จะเพิ่มการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างจากโครงการเดิมในฟังก์ชันการใช้งานที่ใกล้เคียงกับบ้านแฝด ในระดับราคาที่ต่ำกว่าบ้านแฝด เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าที่เข้ามาชม โครงการบ้านแฝดแต่คิดชัดในเรื่องงบประมาณที่ไม่เพียงพอ ซึ่งถือว่าทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระมีส่วนช่วยตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้ากลุ่มดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ การเลือกพัฒนาโครงการใหม่ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อซึ่งตั้งอยู่ในทำเลเดิมของบริษัทที่มีโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการรวมกันอยู่นั้น ยังช่วยสร้างจุดแข็งด้านความหลากหลายของสินค้าในระดับราคาที่แตกต่างกันรวมอยู่ในทำเลเดียวกัน เพื่อให้สามารถตอบสนองความสามารถในการซื้อของลูกค้าที่แตกต่างกันได้

แผนผังโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Sena Park Residences ในท่าเลรามอินทรา กม.9



โครงการ Sena Park Residences รามอินทรา เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในท่าเลรามอินทรา กม.9 ภายใต้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ที่เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2556 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรแนวราบโครงการต่าง ๆ ดังนี้

1) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 174 หลัง ระดับราคา 8.0 - 12.0 ล้านบาท ตั้งอยู่ด้านหน้าสุดของโครงการ ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมดและเหลือบ้านรอจำหน่ายจำนวน 1 หลัง

2) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว จำนวน 218 หลัง ระดับราคา 6.0 - 8.0 ล้านบาท ตั้งอยู่ด้านในถัดจากโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา โดยโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมดและโอนขายได้หมดทั้งโครงการแล้ว ในปี 2566

3) โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา เป็นโครงการทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว จำนวน 297 หลัง ระดับราคา 4.69 - 5.5 ล้านบาท ตั้งอยู่ด้านในสุดของโครงการ ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 และมีบ้านที่ขายได้แล้วประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนบ้านทั้งหมดของโครงการ

4) โครงการเสนาพาร์ค วิลล์ 2 รามอินทรา เป็นโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว จำนวน 193 หลัง ระดับราคา 7.9 - 10.0 ล้านบาท ตั้งอยู่ด้านข้างถัดจากโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ รามอินทรา ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 28 และมีบ้านที่ขายได้แล้ว (Pre-sale 1 หลัง) ประมาณร้อยละ 0.5 ของจำนวนบ้านทั้งหมดของโครงการ โดยมีกำหนดเปิดการขายโครงการอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2567

5) โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ 2 รามอินทรา เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 169 หลัง ระดับราคา 10 - 18 ล้านบาท ตั้งอยู่ตรงข้ามโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา ซึ่ง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง และคาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการได้ภายในไตรมาสที่ 3 - 4 ปี 2567

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการซื้อที่ดินของบริษัทในครั้ง บริษัทจะนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ ได้แก่

6) โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา เป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 226 หลัง ระดับราคา 5.0 - 6.3 ล้านบาท ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามเชื่อมกับโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ 2 รามอินทรา และอยู่ด้านในถัดจากโครงการเสนาพาร์ค วิลล์ 2 รามอินทรา ซึ่งจะเป็นโครงการที่ต่อเนื่องจากโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา (เฟส 1) ที่มีลักษณะของโครงการใกล้เคียงกัน และจะสร้างบนที่ดินที่บริษัทจะเข้าซื้อในครั้งนี้

จากความสำเร็จของการดำเนินโครงการ Sena Park residences ซึ่งเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ในท่าเลรามอินทรา กม.9 ดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบหลายโครงการ ทั้งโครงการทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ที่มีแบบบ้านและขนาดบ้านที่หลากหลาย ในระดับราคาที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ที่ช่วยสร้างโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการและกำลังซื้อที่แตกต่างกันได้ครอบคลุมมากขึ้น การเลือกซื้อที่ดินที่ตั้งในบริเวณโครงการ Sena Park Residences ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพเหมาะสมในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร สภาพแวดล้อมบริเวณที่ดินซึ่งส่วนใหญ่ได้พัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแล้ว มีการสร้างสาธารณูปโภครอบและทางผ่านเข้าออกไว้อย่างครบครัน มีบรรยากาศของการอยู่อาศัยที่เป็นชุมชน จึงเป็นจุดดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาเยี่ยมชม และกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการได้ดี อีกทั้งการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในทำเลเดิมซึ่งมีหลายโครงการของกลุ่มบริษัทหลายโครงการอยู่แล้ว ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่าย สะดวกขึ้น และสามารถ

ประหยัดค่าใช้จ่ายจากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกด้านนอกโครงการร่วมกันหลายโครงการ ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของการพัฒนาโครงการลดลง

ภาพถ่ายอย่างแบบบ้านในโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการ



2.3.2 ข้อดีและข้อค้อยของการทำรายการ

1) ข้อดีของการทำรายการ

1.1) มีที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากโครงการเดิม

ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น การจัดหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนในการพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก ซึ่งโดยปกติที่ดินจะมีแนวโน้มการปรับราคาเพิ่มขึ้นทุกปี และการรวบรวมที่ดินให้ต่อเนื่องเป็นแปลงใหญ่ทำได้ยากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง ทำให้บริษัทจำเป็นต้องมีการวางแผนจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการตามแผนงานของบริษัท ต้องมีความระมัดระวังในการจัดซื้อที่ดิน และมีความมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลที่จะซื้อ รวมทั้งต้องพัฒนาโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา เพิ่มขึ้น สามารถนำที่ดินมาพัฒนาโครงการใหม่ตามแผนงานของบริษัทได้อย่างทันท่วงที เพื่อให้ต่อเนื่องจากโครงการเดิมที่ได้รับความนิยม มียอดขายโครงการอยู่ในเกณฑ์ดี และในอนาคตจะมีจำนวนบ้านเหลือขายลดลง โดยบริษัทไม่ต้องเสียเวลาในการสรรหา รวบรวมที่ดิน และการเจรจาต่อรองเพื่อซื้อที่ดินกับผู้จำหน่ายที่ดินรายอื่น ลดความเสี่ยงจากการไม่มีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องในทำเลเดิม และความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ซึ่งที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้มีเนื้อที่รวม 28-1-67.8 ไร่ ซึ่งเป็นขนาดที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการแนวราบโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทวางแผนก่อสร้างและเปิดขายโครงการใหม่ให้มีความสอดคล้องและต่อเนื่องกับโครงการเสนาวิลเลจ รามอินทรา (เฟส 1) โดยวางแผนพัฒนาเป็นโครงการทาวน์โฮม เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับเดียวกับโครงการในเฟส 1 ดังกล่าว เพื่อให้กลุ่มบริษัทมีสินค้าในหลายระดับราคาในทำเลเดียวกัน ช่วยสร้างโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการและกำลังซื้อที่แตกต่างกันได้ครอบคลุมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

1.2) ทำเลที่ตั้งของที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านรามอินทรา กม.9 ซึ่งเป็นทำเลที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้แหล่งงาน และแหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย โดยที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้ถนนเลียบทางด่วนกาญจนาภิเษก สามารถเชื่อมต่อกับถนนรามอินทราช่วงบริเวณ กม.9 ได้โดยสะดวกด้วยทางลัด “เสนาพาร์ค อเวนิว” ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวกว่า 10 ไร่ ภายใต้การดูแลของบริษัท สามารถผ่านเข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง รวมทั้งตั้งอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น โรงเรียนเทคโนโลยีดุสิต โรงเรียนวัดคูบัวอน โรงเรียนประชาราษฎร์ โรงเรียนสาธิตพัฒนา โรงเรียนบดินทร์เดชา สิงห์ สิงหเสนี 2 ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์ ศูนย์การค้าเดอะพารามาตร-รามอินทรา ตลาดนัดบิ๊กซี-รามอินทรา โรงพยาบาลสินแพทย์ โรงพยาบาลนพรัตน์ราชธานี โรงพยาบาลพญาไท นวมินทร์ สนามกอล์ฟปัญญารามอินทรา สวนสัตว์เปิดซาฟารีเวิลด์ สวนน้ำและสวนสนุก Siam Amazing Park วัดคูบัวอน และสถานีตำรวจนครบาลคันนายาว เป็นต้น อีกทั้งอยู่ในทำเลที่มีความสะดวกสบายจากการเดินทางที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู สถานีรามอินทรา กม.9 (ใกล้กับโรงพยาบาลสินแพทย์ ซอยรามอินทรา 83 และ รามอินทรา 85) โดยมี Shuttle Car รับส่งระหว่างโครงการของเสนาและสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าว

นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences ที่เป็นการรวมกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการของบริษัทในทำเลดังกล่าว ซึ่งมีบ้านที่ขายได้และมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวนมาก มีบรรยากาศของการอยู่อาศัยที่เป็นชุมชนภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี ส่งเสริมกันและกันในแต่ละโครงการ จะช่วยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาชมโครงการ และกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านได้ดี ซึ่งจากทำเลที่ตั้งที่มีปัจจัยบวกดังกล่าว ทำให้การพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อใน

ครั้งนี้ มีศักยภาพและเป็นที่น่าสนใจของตลาด และคาดว่าจะสามารถสร้างยอดขายและผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทได้ในอนาคต

1.3) สร้างโอกาสทางการตลาดอย่างต่อเนื่องจากกลยุทธ์การตลาดที่มีความหลากหลายของสินค้าและระดับราคาที่แตกต่างกัน

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้อยู่ติดถนนภายในบริเวณโครงการ Sena Park Residences ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท บนที่ดินท่าเลรามอินทรา กม.9 ที่มีโครงการบ้านจัดสรรแนวราบหลากหลายประเภท ทั้งทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการที่หลากหลายและกำลังซื้อที่แตกต่างกันของผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มได้อย่างครอบคลุม ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การตลาดเพื่อสร้างการเข้าถึงของกลุ่มลูกค้าได้กว้างขวางมากขึ้น โครงการบ้านจัดสรรดังกล่าวประกอบโครงการที่ดำเนินการไปแล้วทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา (เฟส 1 - 2), โครงการเสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา (เฟส 1 - 2) และ โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา (เฟส 1) สำหรับที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้แบรนด์เสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา รายละเอียดแต่ละโครงการสรุปได้ ดังนี้

โครงการในทำเล Sena Park Residences รามอินทรา กม.9	ประเภทบ้านจัดสรร ระดับราคา	ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 (จำนวนหลัง)			สถานะโครงการ
		จำนวนบ้านทั้งหมด	จำนวนบ้านขายแล้ว	จำนวนบ้านเหลือขาย	
1. เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา	บ้านเดี่ยว 8 - 12 ล้านบาท	174	173 (99.43%)	1 (0.57%)	สร้างเสร็จแล้ว
2. เสนาพาร์ค วิลด์ รามอินทรา	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว 6 - 8 ล้านบาท	218	218 (100%)	0 (0%)	ขายหมดแล้ว
3. เสนา วิลเลจ รามอินทรา	ทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว 4.69 - 5.5 ล้านบาท	297	177 (59.60%)	120 (40.40%)	ระหว่างก่อสร้าง แล้วเสร็จ 90%
4. เสนาพาร์ค วิลด์ 2 รามอินทรา	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว 7.9 - 10 ล้านบาท	193	1 (0.52%)	192 (99.48%)	ระหว่างก่อสร้าง แล้วเสร็จ 28% เปิดขายเป็นทางการ Q1/2567
5. เสนาพาร์ค แกรนด์ 2 รามอินทรา	บ้านเดี่ยว 10 - 18 ล้านบาท	169	-	-	กำหนดเปิดขายในช่วง ประมาณ Q3-4/2567
6. เสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา	ทาวน์โฮม 5 - 6.3 ล้านบาท	226	-	-	ที่ดินที่จะซื้อ

โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา บนที่ดินที่บริษัทจะซื้อครั้งนี้ เป็นโครงการทาวน์โฮม ระดับราคา 5.0 - 6.3 ล้านบาท เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 50,000 - 100,000 บาท เพื่อให้สามารถรองรับทดแทน ต่อจากโครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา (เฟส 1) ที่ได้เริ่มเปิดขายโซนแรกตั้งแต่ปลายปี 2564 จนถึง ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 และในอนาคตจะมีบ้านเหลือขายในโครงการลดลง การเข้ามาทดแทนของโครงการใหม่ดังกล่าว จะทำให้โครงการโดยรวมของกลุ่มบริษัทในทำเลของ Sena Park Residences ที่เปิด

ขาย มีสินค้าครอบคลุมบ้านหลากหลายประเภท และระดับราคาที่แตกต่างกันได้ เพื่อสร้างโอกาสทางการตลาดจากการมีสินค้าที่หลากหลายได้อย่างต่อเนื่อง

1.4) เพิ่มโอกาสในการทำการตลาดจากฐานลูกค้าเดิม

การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทในครั้งนี้ บริษัทสามารถทำการตลาดต่อยอดจากฐานลูกค้าเดิมของโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 และโครงการอื่น ๆ ของกลุ่มบริษัท ให้ช่วยแนะนำ บอกต่อโครงการใหม่แก่ผู้ที่สนใจซื้อบ้านในทำเลรามอินทราดังกล่าว ซึ่งถือเป็นการช่วยประชาสัมพันธ์ที่น่าเชื่อถือและเป็นการส่งเสริมทางการตลาดที่แข็งแกร่งให้กับกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ จากประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 อย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานานกว่า 10 ปี และประสบความสำเร็จได้รับการตอบรับที่ดีทุกโครงการ จึงทำให้บริษัทมีความชำนาญในพื้นที่ มีจำนวนฐานลูกค้าที่สนใจบ้านจัดสรรในทำเลดังกล่าวจำนวนมาก ทั้งที่เคยซื้อโครงการเดิมและลูกค้าที่เคยเยี่ยมชมโครงการต่าง ๆ ซึ่งสามารถนำมาต่อยอดในการทำการตลาดสำหรับโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.5) สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ด้านนอกโครงการ ได้คุ้มค่าและประหยัดมากยิ่งขึ้น

การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทในครั้งนี้ บริษัทจะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมในทำเล Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 ซึ่งประกอบด้วยบ้านจัดสรรหลายโครงการของกลุ่มบริษัท ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายจากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ด้านนอกโครงการร่วมกันได้อย่างคุ้มค่าและประหยัดยิ่งขึ้นจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยประตูด้านหน้าโครงการที่ใช้ร่วมกัน การดูแลพื้นที่ถนนการจราจรที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนรามอินทรา การดูแลสวนด้านนอกโครงการที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการโดยรวม ทำให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนต่อหน่วยของโครงการลดลง และมีอัตราผลตอบแทนและกำไรที่สูงขึ้น

1.6) โอกาสเพิ่มรายได้ และกำไรในอนาคต

บริษัทวางแผนพัฒนาที่ดินที่จะซื้อจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ เพื่อพัฒนาให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภททาวน์โฮม ระดับราคา 5 - 6.3 ล้านบาท โดยคาดการณ์ระยะเวลาการเริ่มรับร่ำรายได้ของโครงการในช่วงประมาณปลายไตรมาส 3 ของปี 2568 และการขายโครงการจะแล้วเสร็จในช่วงปลายไตรมาส 3 ของปี 2571 มีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,274 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการดำเนินโครงการดังกล่าว เพิ่มเติมจากโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2,109.50 ล้านบาท รายได้จากค่าเช่าและบริการ 1,297.28 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจ โซลาร์ 169.77 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์⁷ 84.63 ล้านบาท และรายได้อื่น⁸ 199.31 ล้านบาท รวมทั้งมีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า 512.17 ล้านบาท

⁷ รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ เป็นรายได้จากการเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้าแบรนด์ NETA แบบครบวงจร มี Showroom ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท-อ่อนนุช 75 ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้านการขาย บริการจุดชาร์จไฟฟ้า EV Charger บริการหลังการขาย แบบครบวงจร และศูนย์บริการซ่อมสีและตัวถัง ตลอดจนให้คำแนะนำในการใช้รถไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

⁸ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดิน เงินค่าน้ำ เงินทำสัญญาจากลูกค้าที่ผิดสัญญา รายได้จากดอกเบี้ย เป็นต้น

2) ข้อดีของการทำรายการ

2.1) มีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้มีมูลค่ารวม 454.71 ล้านบาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันที่ 26 เมษายน 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) บริษัทจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 136.41 ล้านบาท และในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายใน 6 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน) บริษัทจะชำระเงินส่วนที่เหลือร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 318.30 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังต้องใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว โดยบริษัทมีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ หรือประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือมาจากเงินทุนภายในกิจการของบริษัท ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น โดยประมาณการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนพัฒนาโครงการดังกล่าว (รวมค่าซื้อที่ดิน) ประมาณ 541.31 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวประมาณ 41.65 ล้านบาท คำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี ระยะเวลากู้ยืมเงินประมาณ 4 ปี

นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอนาคตตามการประกาศเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นแบบลอยตัว ซึ่งมีผลให้โครงการมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทได้

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 15,224.88 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10,267.07 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.48 เท่า โดยคาดว่าจะการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้ง นี้ ซึ่งรวมถึงการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 541.31 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 70 ของราคาซื้อที่ดินรวมต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม หนี้สินดังกล่าว ไม่ได้เข้ามาพร้อมกันทั้งจำนวน เนื่องจากเงินกู้ยืมที่นำมาใช้พัฒนาโครงการจะมีการทยอยเบิกและทยอยชำระคืนตามกำหนดเวลา การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.54 เท่า (คำนวณโดยใช้ประมาณการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น และใช้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว คาดว่าจะไม่ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทและตามสัญญาเงินกู้ที่บริษัททำกับธนาคารพาณิชย์ และจากการวิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในช่วง 5 ปีข้างหน้า (ปี 2567 - 2571) บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้ที่ใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการในครั้งนี้ได้ และคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ได้

2.2) มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลง

บริษัทวางแผนการใช้แหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ประมาณร้อยละ 30 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 232.67 ล้านบาท มาจากเงินทุนภายในกิจการของบริษัท ซึ่งจะทยอยใช้เงินตามกำหนดชำระค่าที่ดินและตามแผนงานการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจมีผลทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องใช้เงินทุนดังกล่าว รวมทั้งอาจมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงในช่วงเวลาที่ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมของ

โครงการด้วย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,449.54 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าเพียงพอต่อการดำเนินโครงการได้นอกจากนี้ ผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินจากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามกำหนดเวลาอาจลดลง เนื่องจากในช่วงการชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นช่วงเวลาที่การก่อสร้างโครงการทยอยแล้วเสร็จและมีการขายบ้านได้ ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการดำเนินโครงการ

2.3) มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

เนื่องจากบริเวณโดยรอบที่ดินที่จะซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการทาวน์โฮมของบริษัทนั้น มีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่กำลังพัฒนาและเปิดขายโครงการในลักษณะเดียวกับโครงการของบริษัทดังกล่าว หลายโครงการและในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะมีโครงการใหม่ของผู้ประกอบการรายอื่นหรือคู่แข่งรายใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อยอดขายโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งบริษัทอาจได้รับความเสี่ยงจากผลกระทบด้านลบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความถดถอยของภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ การลดลงของกำลังซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงของภาครัฐที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ และภาวะโรคระบาด เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการ และอาจทำให้การขายโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ โครงการอาจมีความเสี่ยงจากต้นทุนพัฒนาและก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น (Cost Overrun) เช่น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน ความล่าช้าของโครงการ และการเพิ่มขึ้นต้นทุนการเงิน เป็นต้น ที่ทำให้โครงการมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งอาจมีความเสี่ยงจากการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก่อนเริ่มโครงการ บริษัทใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงาน โดยมีฝ่ายงานประสานงานราชการเตรียมเอกสาร ฝ่ายกฎหมายภายในตรวจสอบเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังขึ้นกับปัจจัยต่าง ๆ ดังที่กล่าวข้างต้น ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการ ก็อาจส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และ/หรือ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการเพิ่มขึ้น ซึ่งมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

อย่างไรก็ตาม ด้วยประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ผ่านมา และการศึกษารายละเอียดความเป็นไปได้ของโครงการ การประเมินคู่แข่ง (Supply) และความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค (Demand) อย่างรอบคอบ รวมทั้งในการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการได้มีการกำหนดค่าเผื่อการปรับขึ้น (Contingency Cost) ไว้สำหรับเหตุการณ์ที่ส่งผลให้ต้นทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าวลงได้ และทำให้โอกาสการดำเนินงานของโครงการที่จะเบี่ยงเบนไปจากแผนงานประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ อาจเกิดขึ้นได้ค่อนข้างต่ำ

2.4) มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน

เนื่องจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะไม่สามารถที่จะรับรู้รายได้จากการขายโครงการได้จนกว่างานก่อสร้างจะเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว ซึ่งถือเป็นลักษณะปกติของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ประกอบกับในช่วงแรกของการดำเนินโครงการจะมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง เช่น ค่า

ออกแบบก่อสร้าง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น ดังนั้น ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการอาจมีผลขาดทุนเกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวอาจลดลงได้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นที่เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทมากนัก

2.5) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทในครั้งนี้ จัดเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่าของรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายธีรวัฒน์ รัชต์ภักดิ์ภักย์ ซึ่ง ณ วันที่ 27 เมษายน 2566 ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 233,765,022 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทจะไม่สามารถเข้าทำรายการได้ แต่จะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดเตรียมการเข้าทำรายการ โดยสูญเปล่า เช่น ค่าว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรายงานและการประชุมผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องสูญเสียเวลาของบุคลากรในการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

2.3.3 เปรียบเทียบข้อดี ข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก

ข้อดีและความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) สามารถจัดทำที่ดินที่มีขนาดเหมาะสมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่แบบรวมกลุ่มโครงการในทำเลเดียวกันได้

การซื้อที่ดินของบริษัท จำนวน 28-1-67.8 ไร่ จากสินทรัพย์สัญญา จะทำให้บริษัทมีที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาพัฒนาโครงการทาวน์โฮมในเฟสใหม่ต่อเนื่องจากโครงการในเฟสแรก ที่ได้ดำเนินการไปแล้วบางส่วนและเปิดขายมาตั้งแต่ปลายปี 2564 โดยจะเป็นโครงการที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการในเฟส 1 ภายในโครงการ Sena Park Residences ซึ่งเป็นโครงการดั้งเดิมของกลุ่มบริษัทในทำเลรามอินทรา กม.9 ที่ประสบความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่หลายโครงการในทำเลดังกล่าว มีบ้านที่ขายได้แล้วและมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวนมาก เป็นชุมชนขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยเพิ่มศักยภาพให้แก่ที่ดินส่วนที่เหลือภายในบริเวณโครงการ ซึ่งรวมถึงที่ดินที่บริษัทจะซื้อ โดยสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพต่าง ๆ ที่เป็นทางผ่านเข้าถึงที่ดินที่จะซื้อมีความร่มรื่น สวยงาม น่าอยู่อาศัย ช่วยเพิ่มแรงจูงใจแก่ลูกค้าที่จะเลือกซื้อโครงการใหม่ในพื้นที่บริเวณเดียวกันนี้ได้ นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการใหม่ในพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่โครงการเดิมที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จะทำให้บริษัทได้ประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน (Synergy) รวมถึงความคล่องตัวในการดำเนินงานต่าง ๆ และการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สามารถประหยัดได้จากการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ซึ่งหากเปรียบเทียบการทำรายการในลักษณะดังกล่าวกับบุคคลภายนอกแล้ว จะเห็นได้ว่าเกิดขึ้นได้ยากที่จะมีที่ดินแปลงอื่นของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นที่ดินในบริเวณเดียวกันที่เหมาะสมกับการนำมาพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องตามแผนงานของบริษัท รวมทั้งบริษัทก็ไม่ได้

รับการติดต่อจากเจ้าของที่ดินอื่นใดที่จะทำให้ได้มาซึ่งที่ดินในทำเลเดียวกับที่ต้องการนี้ และมีลักษณะหรือเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้

2. มีความคล่องตัวในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากสินทรัพย์สัญญาามีประสบการณ์ในการซื้อขายทรัพย์สินที่ดินระหว่างกันกับบริษัทมาก่อน และมีประสบการณ์ที่ดีในการทำงานร่วมกันในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งจะทำให้เกิดความคล่องตัวในการเจรจาต่อรอง การจัดเตรียมเอกสาร สัญญา และความร่วมมือในการประสานงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวและการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่มากกว่า

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในราคาที่เท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของบริษัทในการเจรจา ต่อรองราคา และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ที่จะป็นเงื่อนไขที่ดีและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี รวมทั้งราคาซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเฉลี่ยของการประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว อีกทั้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นขนาดรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่าของรายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวคนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทจึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก จากกรดำเนินการตามหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์

(3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จึงทำให้บริษัทมีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.4 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ในมูลค่ารวม 454.71 ล้านบาท และเงินลงทุนที่จะใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการรวมประมาณ 352.84 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการจากเงินทุนภายในบริษัทและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ หรือประมาณ 242.27 ล้านบาท และ 565.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในส่วนของเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บริษัทจะนำที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

หากพิจารณาความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,449.54 ล้านบาท มีกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Earning before interest, tax, depreciation and amortisation : EBITDA) ในปี 2566 ประมาณ 1,100.61 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาเงินกู้สำหรับซื้อที่ดินและดำเนินโครงการบนที่ดินที่จะซื้อกับสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าบริษัทจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำรายการในครั้งนี้

2.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

2.4.1 ความเป็นธรรมของราคาซื้อขายที่ดิน

(ก) วิเคราะห์ราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทจะซื้อที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือเท่ากับ 11,367.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ พร้อมทั้งสิทธิในการใช้ถนนสาธารณะจำยอม เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว เพื่อนำไปพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ในราคาที่ดิน 454,712,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย

บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ จำกัด (“TSA”) และบริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีราคาประเมินที่ดินเท่ากับตารางวาละ 42,000 บาท และ 40,000 บาท ตามลำดับ ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	วิธีการประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท / ตร.วา)	ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน 2 ราย (บาท / ตร.วา)	ราคาซื้อขาย (บาท / ตร.วา)	ส่วนต่างของราคาซื้อขายเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ย (บาท/ ตร.วา)
1. TSA	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	42,000	41,000	40,000	(1,000)
2. TAMC	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	40,000			

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดหรือราคายุติธรรม (Fair Value) ที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นราคาที่เหมาะสม ที่จะใช้อ้างอิงสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ได้ และสามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ดี ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดย TSA และ TAMC เท่ากับตารางวาละ 42,000 บาท และ 40,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นราคาประเมินเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 41,000 บาท ดังนั้น ราคาในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากที่ดินทรัพย์สินในครั้ง นี้ ซึ่งเท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 2.44) จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

สรุปรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน

ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินราคา ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 13090 เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ หรือเท่ากับ 11,367.8 ตารางวา ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ Sena Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ TSA ตามรายงานเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567 และ TAMC ตามรายงานเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สรุปรายละเอียดการประเมินได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	ลักษณะของทรัพย์สิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	
			TSA	TAMC
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 13090 เนื้อที่รวม 28-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.8 ตารางวา - ที่ดินตั้งอยู่ในซอยโครงการ SENA Park Residences แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ - ที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม 	สินทรัพย์สัญญา	477,448,000 บาท (พิเศษ) (42,000 บาท/ตรว.)	454,712,000 บาท (40,000 บาท/ตรว.)
	ราคาประเมินราชการ		3,400 บาทต่อตารางวา	

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TSA

TSA ได้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับ ข้อมูลตลาดว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง สภาพแวดล้อม ขนาดแปลงที่ดิน ถนนและสาธารณูปโภค เป็นต้น และทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weight Quality Score (WQS) เป็นต้น

TSA ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมทั่วไป ขนาดที่ดิน หน้ากว้างของที่ดิน ระดับที่ดิน ถนนผ่านหน้าที่ดิน สาธารณูปโภค ข้อจำกัดทางกฎหมาย และความเหมาะสมในการใช้หรือศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TSA จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของ

การคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TSA ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินจำนวน 7 ข้อมูล แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล มีราคาซื้อขาย และ/หรือราคาเสนอขายระหว่าง 30,000 - 70,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด รายละเอียดของทรัพย์สินที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่า มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการเสนาพาร์ค เรสซิเดนซ์	ถนนคูขนนกกาญจนาภิเษก	ถนนคูขนนกกาญจนาภิเษก	ซอยพระยาสุเรนทร์ 35
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	28-1-67.8 ไร่ (11,367.8 ตรว.)	21-2-54 ไร่ (8,654 ตรว.)	11-2-1 ไร่ (4,601 ตรว.)	19-0-58 ไร่ (7,658 ตรว.)
ค่าพิกัด	13.843614 / 100.682796	13.844562 / 100.671905	13.844137 / 100.673568	13.847083 / 100.688846
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้าง	40.00 เมตร	44.00 เมตร	108.00 เมตร	261.00 เมตร
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ต่ำกว่าระดับถนน 0.30 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะผิวจราจร	คอนกรีต	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้างผิวจราจร / เขตทาง	12.00 เมตร / 16.00 เมตร	8.00 เมตร / 20.00 เมตร	12.00 เมตร / 20.00 เมตร	6.00 เมตร / 8.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์
ผังเมือง	พื้นที่สีเหลือง	พื้นที่สีส้ม	พื้นที่สีเหลือง	พื้นที่สีเหลือง
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	บ้านพักคนงานชั่วคราว	ปล่อยว่าง	ปล่อยว่าง	อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโครงการ
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	พอใช้
ราคา (ตารางวาละ)		55,000 บาท	70,000 บาท	30,000 บาท
เงื่อนไข		เสนอขาย	เสนอขาย	ซื้อขายแล้วปี 2565
วัน/เดือน/ปี		17 มกราคม 2567	17 มกราคม 2567	17 มกราคม 2567

TSA ได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ และแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 ข้อมูล ได้แก่ ที่ดินว่างถนนคูขนนกกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 1) ที่ดินว่างถนนคูขนนกกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 2) และที่ดินว่างเปล่าซอยพระยาสุเรนทร์ 35 (ข้อมูลที่ 3) มาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ดังนี้

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน		
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้งทั่วไป	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อมทั่วไป	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ขนาดที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน

ความแตกต่างด้าน	การเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สิน		
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
หน้ากว้างที่ดิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
รูปแปลงที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ระดับที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ถนนผ่านหน้า	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ข้อบังคับทางกฎหมาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ศักยภาพการพัฒนา	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน

ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3						
ที่ดินจำนวน 1 แปลง										
เนื้อที่ (ตารางวา)	11,367.8	8,654.0	4,601.0	7,658.0						
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)		55,000	70,000	30,000						
ราคาต่อรอง / ปรับระยะเวลาการขาย (%)		-11%	-20%	0%						
ราคาที่ได้ปรับแก้เบื้องต้น (บาท)		48,950	56,000	30,000						
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ										
	น้ำหนัก	คะแนนเต็ม	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3				
ทำเลที่ตั้งทั่วไป	15.00%	10	5	0.75	9	1.35	9	1.35	4	0.60
สภาพแวดล้อมทั่วไป	20.00%	10	7	1.40	9	1.80	9	1.80	5	1.00
ขนาดที่ดิน	10.00%	10	9	0.90	8	0.80	5	0.50	7	0.70
หน้ากว้าง	5.00%	10	3	0.15	3	0.15	7	0.35	10	0.50
รูปแปลงที่ดิน	5.00%	10	5	0.25	4	0.20	6	0.30	6	0.30
ระดับที่ดิน	10.00%	10	7	0.70	6	0.60	4	0.40	5	0.50
ถนนผ่านหน้า	10.00%	10	8	0.80	6	0.60	8	0.80	5	0.50
สาธารณูปโภค	5.00%	10	8	0.40	8	0.40	8	0.40	6	0.30
ข้อบังคับทางกฎหมาย	5.00%	10	7	0.35	7	0.35	7	0.35	7	0.35
การใช้ประโยชน์/ศักยภาพการพัฒนา	15.00%	10	6	0.90	9	1.35	10	1.50	5	0.75
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100.00%	10.00	6.60	7.60	7.75	5.50				
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			1.000	0.8684	0.8516	1.2000				
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว				42,509	47,690	36,000				
การให้น้ำหนักการประเมิน	100.00%			34.62%	32.31%	33.08%				
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก				14,715	15,408	11,908				
มูลค่าที่ดินที่ประเมิน	ตารางวาละ			42,030	บาท					
ยอดสุทธิ	ตารางวาละ			42,000	บาท					
รวมราคาประเมินที่ดิน	เป็นเงิน			477,447,600	บาท					
	(บดเศษ) เป็นเงิน			477,448,000	บาท					

หมายเหตุ : ตัวเลขที่แสดงในตารางนี้ เป็นการคำนวณ และบดเศษ โดยโปรแกรมสำเร็จรูป Excel

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน เนื้อที่ดิน 11,367.8 ตารางวา (28-1-67.8 ไร่) ในราคาตารางวาละ 42,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 477,447,600 บาท หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) 477,448,000 บาท

การประเมินราคาทรัพย์สินโดย TAMC

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

TAMC ประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้วิธี Weighted Quality Scores (WQS) ในการปรับแก้ความแตกต่างของข้อมูลตลาดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดของที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น ซึ่งหากปัจจัยใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ก็จะทำให้น้ำหนักของปัจจัยนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TAMC จะให้คะแนนในแต่ละปัจจัยแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TAMC ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน แล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาเสนอขายระหว่าง 50,000 - 70,000 บาท ต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยโครงการหมู่บ้าน เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา	ติดถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ติดถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบริมทางด่วน กาญจนาภิเษก	ซอยกาญจนาภิเษก 5/5
เนื้อที่ดิน (ไร่)	28-1-67.8	11-2-1	20-1-70	3-1-47	4-1-92.2
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	11,367.8	4,601	8,170	1,347	1,792.2
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	คล้ายรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปคล้ายสี่เหลี่ยม	รูปคล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 42.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 108.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 67.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 174.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 148.00 เมตร
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว มี ระดับดินสูงกว่าถนน ผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 0.20 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับ ที่ดินต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร	ถมดินแล้ว มีระดับ ที่ดินเสมอนถนนผ่าน หน้าที่ดิน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 12.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร	ลูกรัง 4.00 เมตร	ลาดยาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา	ไฟฟ้า น้ำประปา

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
	โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน	โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน	โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน	โทรศัพท์	โทรศัพท์ และ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง / ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ประโยชน์สูงสุด	โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม และพักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)		70,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา	50,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข		ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล		11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567	11 มกราคม 2567

TAMC ได้พิจารณาข้อมูลเสนอขายที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่าติดถนนเลียบริมทางด่วนกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 1 และ 2) ที่ดินว่างเปล่าซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบริมทางด่วนกาญจนาภิเษก (ข้อมูลที่ 3) และที่ดินว่างเปล่าซอยกาญจนาภิเษก 5/5 (ข้อมูลที่ 4) โดยเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยใช้ตารางการวิเคราะห์ Weighted Quality Scores (WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
1. ทำเลที่ตั้ง	20	8	6	5	5	5
2. การเข้าถึง	10	8	8	5	5	5
3. ตำแหน่งที่ดิน	15	8	6	5	5	5
4. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	6	5	7	7	4
5. สภาพที่ดิน	10	7	4	5	6	5
6. โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	6	6	6
7. สภาพแวดล้อม	10	8	7	6	6	5
8. การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	6	6	6
9. แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	6	6	6
รวม	100	740	615	560	570	505

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)	70,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	63,000.00	47,500.00	44,500.00	45,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	740	615	560	570	505
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6824	0.8211	0.9018	0.8860	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	42,993.24	39,004.07	40,129.46	39,868.42	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.05	0.30	0.35	0.30	1.00

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	2,149.66	11,701.22	14,045.31	11,960.53	39,856.72
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)	(เปิดเผย)				40,000.00

จากการปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ จะได้ราคาประเมินที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 11,367.8 ตารางวา (28-1-67.8 ไร่) ในราคาตารางวาละ 40,000.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม เท่ากับ 454,712,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (TSA และ TAMC)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเปล่า เป็นต้น โดยการประเมินราคาจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทุกข้อมูลเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบ มีการใช้ประโยชน์สูงสุดเพื่อการพัฒนาโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย / เป็นที่พักอาศัย ที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขาย ในช่วงระยะเวลาที่ทำการประเมินราคา ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายที่มีราคาประเมินที่แตกต่างกัน ขึ้นกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา การเลือกใช้ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ การให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยคุณภาพต่าง ๆ และการให้คะแนนของทรัพย์สินที่ประเมินและคะแนนของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งล้วนแต่มีความแตกต่างกันตามมุมมองและวิธีการพิจารณาของผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายที่ได้ดำเนินการตามหลักวิชาชีพเฉพาะของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นสำคัญ

(ข) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนหรือการดำเนินโครงการ

ที่ดินที่บริษัทจะซื้อจากสินทรัพย์สัญญา จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ Sena Park Residences รามอินทรา กม.9 จะถูกนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา โดยเป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวน 226 หลัง ระดับราคา 5 - 6.3 ล้านบาท โดยมีราคาขายเฉลี่ยต่อหลังของทั้งโครงการประมาณ 5.54 ล้านบาท ใช้แบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ทรงอิสระเหมือนโครงการเดิม ในเฟสแรก (โครงการเสนา วิลเลจ รามอินทรา) แต่อาจมี gimmick ในการออกแบบบ้านให้มีความแตกต่างในฟังก์ชันการใช้งานเพื่อเพิ่มจุดขายของโครงการ

การพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนจากการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการจากการประเมินกระแสเงินสดของโครงการ และพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบกับโครงการลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทเคยดำเนินการในอดีต

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ บริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงแผนการขาย ประสบการณ์การดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ของบริษัท ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวถูกกำหนดภายใต้

สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและผลตอบแทนของโครงการที่ประเมินได้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ

โครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยแนวราบ ประเภททาวน์โฮม จำนวนรวม 226 หลัง พื้นที่ขายรวม 6,522.71 ตารางวา ขนาดเนื้อที่ดินบ้านแต่ละหลังประมาณ 27 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 140 ตารางเมตร ตามแผนงานโครงการจะเริ่มลงทุนในที่ดินในเดือนพฤษภาคม 2567 เริ่มก่อสร้างในเดือนมกราคม 2568 เปิดขายในเดือนสิงหาคม 2568 เริ่มทยอยรับรู้รายได้ในเดือนกันยายน 2568 และสิ้นสุดโครงการประมาณเดือนกันยายน 2571 โดยมีรายละเอียดของสมมติฐานต่าง ๆ ดังนี้

1) รายได้จากการขาย

บริษัทประมาณการราคาขายเฉลี่ยตามแผนงาน รูปแบบการก่อสร้าง และประสบการณ์การดำเนินโครงการในระดับเดียวกัน หรือโครงการเสนาวิลเลจ เฟส 1 โดยประมาณราคาขายเฉลี่ยเท่ากับ 5.54 ล้านบาทต่อหลัง ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้เฉลี่ย 6 หลังต่อเดือน เริ่มเปิดขายบ้านในเดือนสิงหาคม 2568 ซึ่งโครงการแนวราบจะมีลักษณะการพัฒนาและการขายโครงการแบ่งเป็นเฟสย่อย ๆ โดยจะทยอยก่อสร้าง และเปิดขายบ้านเป็นเฟสย่อย ๆ ซึ่งจะมีทั้งบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน/เข้าอยู่อาศัย และบ้านที่อยู่ระหว่างทยอยสร้างให้ลูกค้าได้เลือกตามความต้องการได้

ประมาณการรายได้จากการขายบ้าน แบ่งการชำระเงินของลูกค้าออกเป็น 2 ส่วน คือ (1) เงินดาวน์ร้อยละ 5 ของราคาขาย โดยชำระเงินในวันจอง และ (2) เงินโอนร้อยละ 95 ของราคาขายชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยตามประมาณการคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในเดือนกันยายน 2568

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า สมมติฐานที่บริษัทใช้ในการประมาณการรายได้ เช่น ระยะเวลาโครงการ จำนวนบ้านที่ขายได้ ระยะเวลาก่อสร้าง ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ซึ่งอ้างอิงข้อมูลการพัฒนาโครงการแนวราบระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และเป็นไปตามประสบการณ์ของบริษัทนั้น มีความเหมาะสมและเป็นไปด้วยความระมัดระวัง นอกจากนี้ ราคาขายที่กำหนดตามประมาณการมีความเป็นไปได้และเป็นระดับราคาที่แข่งขันได้ในทำเลเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการรายอื่นที่มีลักษณะโครงการเป็นบ้านอยู่อาศัยแบบทาวน์โฮมในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	ราคาขาย (ล้านบาท)
1	สัมมากร อเวนิว รามอินทรา วังแหวน	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	4.74
2	บ้านกลางเมือง รามอินทรา	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	5.58
3	โกลดิน ทาวน์ 2 รามอินทรา-วังแหวน	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	4.69
4	บ้านกลางเมือง รามอินทรา 83 สเตชัน	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	5.58
5	เอเวอร์ซี้ดี รามอินทรา - จตุโชติ	ถนนกาญจนาภิเษก	ทาวน์โฮม	4.89
6	โกลดิน นิโอ 2 รามอินทรา-วังแหวน	ถนนกาญจนาภิเษก	บ้านแฝด	5.99

ที่มา : ข้อมูลการสำรวจราคาตลาดโดยฝ่ายการตลาดของบริษัท

2) ต้นทุนโครงการ

ต้นทุนโครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง ค่าออกแบบและขออนุญาต และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดมีดังนี้

- ต้นทุนที่ดิน เนื้อที่ 26-1-67.8 ไร่ หรือ 11,367.80 ตารางวา ประกอบด้วย ราคาซื้อที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 454.71 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ (ร้อยละ 1.0 ของราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าว) จำนวน 4.55 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์กันคนละครึ่ง สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอมนั้น สิทธิประโยชน์สัญญา ในฐานะผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระทั้งหมด
- ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน มีมูลค่ารวมเท่ากับ 349.31 ล้านบาท ประเมินการจากพื้นที่ก่อสร้างรวมเท่ากับ 24,521 ตารางเมตร หรือคิดเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยเท่ากับ 11,115 บาท/ตารางเมตร สอดคล้องกับ ต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัท ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ค่าก่อสร้างถนน ค่าก่อสร้างอาคารสโมสร และสระว่ายน้ำ งานสวนสาธารณะ รั้วโครงการ ค่าตกแต่งบ้านตัวอย่าง งานสาธารณูปโภคโครงการที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น มีมูลค่ารวมเท่ากับ 46.05 ล้านบาท ประเมินการจากพื้นที่ตามแบบของโครงการกับ ต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตรหรือต้นทุนแบบเหมาจ่าย ทั้งนี้ ประเมินการต้นทุนค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางข้างต้นอ้างอิงจากต้นทุนค่าพัฒนาต่อตารางเมตรหรือต้นทุนแบบเหมาจ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับเดียวกับโครงการอื่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- ค่าเผื่อสำรองความเสี่ยง (Contingency Cost) ร้อยละ 1.50 ของต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านและต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นจำนวน 4.78 ล้านบาท
- ค่าออกแบบและขออนุญาตเท่ากับ 3.53 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าออกแบบโครงการจำนวน 1.50 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 6,637 บาท ค่าขออนุญาตจัดสรร ค่าขออนุญาตก่อสร้าง ค่ารั้ววัดและแบ่งแยก โฉนด และค่าใช้จ่ายในการติดต่องานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมจำนวน 2.03 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหลังละ 9,000 บาท
- ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 1.35 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน (Front-end fee)

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่ กำหนดเป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการขาย สำหรับอัตรา ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอ้างอิงตามอัตราที่ทางราชการกำหนดไว้ รายละเอียดมี ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายการตลาด การขาย และ โฆษณา ประเมินการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการขาย อ้างอิง

จากประสบการณ์ของบริษัทในการบริหาร โครงการประเภทบ้านจัดสรร และสอดคล้องกับการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป

- ค่าส่งเสริมการขาย ประมาณการเท่ากับร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงจากอัตราที่บริษัทใช้เป็นนโยบายส่งเสริมการขายโครงการ
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.30 ของราคาขาย และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 1 ของราคาขาย โดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทและผู้ซื้อเป็นผู้รับภาระคนละครั้งร่วมกัน
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการตามอัตรากำหนดตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยบริษัทคาดการณ์ว่าในปี 2567 ภายหลังโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว บริษัทจะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าที่ดินและบ้านที่อยู่ระหว่างรอขาย โดยอัตราดังกล่าวอ้างอิงตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563
- ค่าใช้จ่ายโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย เป็นต้น ประมาณการเท่ากับเดือนละ 80,000 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ อ้างอิงจากการคาดการณ์ของบริษัทตามประสบการณ์การบริหารโครงการที่ผ่านมา และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการ ได้แก่ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าดูแลต้นไม้ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งประมาณการเท่ากับเดือนละ 16,764 บาท ตลอดระยะเวลาโครงการ
- ค่าจัดตั้งนิติบุคคลและค่าบำรุงสาธารณูปโภค ประมาณการเท่ากับร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางของกรมที่ดิน

4) ภาษีเงินได้

อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ของกำไรก่อนภาษี

5) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยจ่ายเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่คาดว่าบริษัทจะได้รับ

อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราคัดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเท่ากับร้อยละ 7.31 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) ของโครงการ ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC):

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

$$K_e = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 13.30}$$

$$K_d = \text{ต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการเท่ากับร้อยละ 5.93 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี และค่าธรรมเนียมกู้ยืม}$$

เงิน (Front-end fee) ที่เท่ากับร้อยละ 0.25 ของวงเงินกู้ยืมของโครงการ (คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.06 ต่อปี)

t = ภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20

E/V = สัดส่วนเงินทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 30 อ้างอิงสัดส่วนเงินทุนเป้าหมายที่ใช้ในการดำเนินโครงการ

D/V = สัดส่วนเงินทุนต่อหนี้สินเท่ากับร้อยละ 70 อ้างอิงสัดส่วนหนี้สินเป้าหมายที่ใช้ในการดำเนินโครงการ

V = D + E

การคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) :

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

โดยที่ Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของการเสนอซื้อ (Bid Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือ 5 ปี ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 (สอดคล้องกับระยะเวลาโครงการ) มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.18 (ข้อมูลจาก www.thaibma.or.th)

Beta (β) ค่าความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เปรียบเทียบกับราคาปิดของหุ้นบริษัทย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.011 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สอดคล้องกับภาวะการลงทุนในหุ้นของบริษัทได้ดี)

Rm อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในระยะสั้น (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2542 - 2566) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.18

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุน

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571
จำนวนบ้านที่ขายได้ (หลัง)	-	28	72	72	54
กระแสเงินสดรับ	-	156,751,546	398,802,520	398,802,520	297,440,213
กระแสเงินสดจ่าย					
- ค่าที่ดินและค่าโอน	459,259,120	-	-	-	-
- ค่าก่อสร้าง	-	99,626,732	99,626,732	99,626,732	50,429,037
- ค่าออกแบบและขออนุญาต	1,807,019	460,528	460,528	460,528	345,396
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	-	8,880,280	19,591,174	19,591,174	14,527,213
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง	1,945,430	11,521,984	24,589,580	24,778,472	23,762,929
- ภาษีเงินได้	-	5,393,437	16,525,787	16,488,009	11,363,425
รวมกระแสเงินสดจ่าย	463,011,569	125,882,961	160,793,801	160,944,915	100,428,000
ดอกเบี้ยจ่าย * (1- อัตราภาษีเงินได้)	7,470,463	15,307,107	8,562,495	793,268	132,980
กระแสเงินสดสุทธิ	(455,541,106)	46,175,692	246,571,214	238,650,874	197,145,193
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(443,952,437)	41,290,751	205,465,216	185,317,116	145,190,898
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	133,311,545				
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (IRR)	17.70%				

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา เฟส 2 โดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 7.31 เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 133.31 ล้านบาท และโครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 17.70 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของโครงการที่ร้อยละ 7.31 และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่ร้อยละ 5.87 ต่อปี

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ จะเห็นว่าโครงการเสนา วิลเลจ 2 รามอินทรา มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณร้อยละ 31.80 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่เป็นไปตามนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัทที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมโดยการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) โดยการปรับเปลี่ยนสมมติฐานบางรายการที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อประมาณการทางการเงินของโครงการ ได้แก่ การปรับลดจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือน และการปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการ ให้เปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ตามสมมติฐานหลักในการจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวข้างต้น (Base Case) ดังนี้

- 1) ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนลดลงเดือนละ 1 หลังตลอดระยะเวลาขายโครงการ หรือลดลงประมาณร้อยละ 16.67 คิดเป็นจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนประมาณ 5 หลังต่อเดือน ทำให้ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการขยายออกไปอีก 7 เดือน จากเดิมสิ้นสุดโครงการในเดือนกันยายน 2571 เป็นเดือนเมษายน 2572 และ
- 2) ประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5
- 3) ประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนลดลงเดือนละ 1 หลังตลอดระยะเวลาขายโครงการและประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ตามสมมติฐานที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น โครงการจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.19 - 31.43 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 110.45 - 123.77 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 14.85 - 16.96 ต่อปี และเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีฐาน (Base Case) จะเป็นดังนี้

โครงการบนที่ดินที่ซื้อ จากสินทรัพย์สัญญา	อัตรากำไรขั้นต้น ของโครงการ (ร้อยละ)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการ (NPV) (ล้านบาท)	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน (IRR) (ร้อยละต่อปี)
กรณีฐาน (Base Case)	31.80	133.31	17.70
กรณีวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case)			
1) ปรับลดจำนวนบ้านขายได้เดือนละ 1 หลัง	31.43	119.86	15.50
2) ปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการร้อยละ 5	30.57	123.77	16.96
3) ปรับลดจำนวนบ้านขายได้เดือนละ 1 หลัง และปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการร้อยละ 5	30.19	110.45	14.85

2.4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขในการทำรายการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญและความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ราคาซื้อขาย	ผู้จะซื้อ (บริษัท) และผู้จะขาย (สินทรัพย์สัญญา) ตกลงว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคาซื้อขายตามข้อตกลงเป็นเงินทั้งสิ้น 454,712,000 บาท หรือเท่ากับ 40,000 บาทต่อตารางวา	ราคาซื้อขาย มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา
การชำระราคา	- ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย บริษัทจะชำระเงินให้แก่สินทรัพย์สัญญา จำนวนร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 136,413,600 บาท โดยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่บริษัทมีมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	การชำระราคา มีความเหมาะสม เงื่อนไขการชำระเงินที่กำหนดให้มีชำระเงินบางส่วนเพื่อเป็นการวางมัดจำในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	<p>หุ้นประจำปี 2567 หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นจำนวน 318,298,400 บาท บริษัทตกลงชำระเงินในวันที่สินทรัพย์รัฐจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัท โดยตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หรือภายในวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน 	<p>ประชุมผู้ถือหุ้น และมีการชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน</p>
<p>การปลดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สินทรัพย์รัฐจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่บริษัท โดยปราศจากภาระติดพัน - สินทรัพย์รัฐจะปลดจำนองที่ดินจากผู้รับจำนองให้เสร็จสิ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ - ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขาย สินทรัพย์รัฐตกลงดำเนินการเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยจะจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 11410 และ 15466 ซึ่งตั้งอยู่แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินสู่ทางสาธารณประโยชน์ 	<p>การปลดจำนองที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอม</p> <p>มีความเหมาะสม การปลดภาระผูกพันหรือจำนองบนที่ดินที่จะซื้อขายเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นที่สินทรัพย์รัฐต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน นอกจากนี้ ที่ดินที่จะซื้อขายจะต้องได้รับสิทธิภาระจำยอมบนที่ดินแปลงอื่นของสินทรัพย์รัฐ เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกโครงการ ซึ่งมีความจำเป็นต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทบนที่ดินที่จะซื้อขายนี้</p>
<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมโอน บริษัท และสินทรัพย์รัฐตกลงชำระคนละครึ่ง 2. ค่าธรรมเนียมภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ สินทรัพย์รัฐเป็นผู้ชำระ 3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย) สินทรัพย์รัฐเป็นผู้ชำระ 4. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาระจำยอมสินทรัพย์รัฐเป็นผู้ชำระ 	<p>ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>มีความเหมาะสม ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่มีกฎหมายกำหนดว่าผู้ซื้อหรือผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ขึ้นอยู่กับการตกลงร่วมกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินเท่ากับร้อยละ 1 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าก็ให้ใช้ราคานั้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งร่วมกับผู้ขายที่ดินนั้น เป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปของการซื้อขายที่ดิน ไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน</p>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงินใจโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ มีความเป็นธรรม สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท เป็นเงินใจที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้จะขายทรัพย์สิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ โดยมีราคาและเงินใจที่เป็นธรรม ไม่ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงินใจส่วนใหญ่เป็นเงินใจปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

2.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนภายใน โครงการ Sena Park Residences ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและมีขนาดเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการแนวราบตามแผนงานของบริษัท ซึ่งการพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลเดิมดังกล่าว เป็นการรวมกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทหลายโครงการในท่าเลรามอินทรา จะช่วยสร้างจุดแข็งด้านความหลากหลายของสินค้าและระดับราคาที่แตกต่างกัน เพื่อให้ตอบสนองความสามารถในการซื้อของลูกค้าที่แตกต่างกันได้อย่างครอบคลุมต่อเนื่อง ทั้งนี้ที่ดินที่จะซื้อตั้งอยู่ภายในบริเวณโครงการ Sena Park Residences มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีบ้านในโครงการเดิมที่ขายได้และมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวนมาก มีบรรยากาศของการอยู่อาศัยที่เป็นชุมชนที่ส่งเสริมซึ่งกันและกัน ในแต่ละโครงการอยู่แล้ว จะช่วยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาชมโครงการใหม่ของบริษัทและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อได้ดี อีกทั้งยังช่วยเพิ่มโอกาสในการทำการตลาดจากฐานลูกค้าเดิมในบริเวณดังกล่าวที่มีจำนวนมาก ประกอบกับกลุ่มบริษัทจะสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ด้านนอกของโครงการ และถนนทางเข้าออก ซึ่งเป็นส่วนที่หลายโครงการของกลุ่มบริษัทใช้ประโยชน์ร่วมกันได้คุ้มค่าและประหยัดจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของแต่ละโครงการลดลง นอกจากนี้ ยังมีโอกาสเพิ่มรายได้และกำไรให้กับบริษัทในอนาคตจากการพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงจากการใช้เงินทุนภายในกิจการเพื่อลงทุนบางส่วน มีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ มีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อจะไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ได้ ซึ่งอาจมีผลให้โครงการมีผลขาดทุนในช่วงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการหรือที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ได้ดำเนินการไปแล้วโดยสูญเปล่า

ราคาซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาที่มีมูลค่ารวม 454,712,000 บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 40,000 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับตารางวาละ 41,000 บาท ดังนั้น ราคาซื้อที่ดินดังกล่าว จึงเป็นราคาที่เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุนพัฒนาโครงการทาวน์โฮมบนที่ดินที่บริษัทจะซื้อในครั้งนี้ ภายใต้ประมาณการทางการเงินตามแผนดำเนินโครงการของบริษัท ซึ่งจากการประเมินในกรณีฐาน (Base Case) โครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 31.80 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 133.31 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 17.70 ต่อปี อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis Case) โดยการปรับลดประมาณการจำนวนบ้านที่ขายได้ในแต่ละเดือนและปรับเพิ่มต้นทุนพัฒนาโครงการ จากกรณีฐาน จะได้อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.19 - 31.43 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 110.45 - 123.77 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 14.85 - 16.96 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวข้างต้น สูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 7.31 และสูงกว่าประมาณการต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของโครงการที่เท่ากับร้อยละ 5.87 ต่อปี จึงพิจารณาได้ว่าการลงทุนของบริษัทมีความเหมาะสม บริษัทจะได้รับอัตรากำไรและผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สิน กับสินทรัพย์สัญญา ในฐานะผู้ขายทรัพย์สิน โดยได้คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ มีความเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ได้ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด

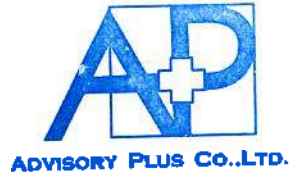
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการของบริษัท โดยการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในครั้งนี้ บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการซื้อที่ดินจากสินทรัพย์สัญญาในครั้งนี้ 2 รายการ ได้แก่ 1) รายการซื้อที่ดิน 8-2-56 ไร่ โดย SENX และ 2) รายการซื้อที่ดิน 28-1-67.8 ไร่ โดยบริษัท จะทำให้บริษัท SENX และผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ประกอบกับการทำรายการมีความสมเหตุสมผล ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ซึ่งผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ซึ่งการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด

(นางนิตาภรณ์ อุกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ

(นางสาวสุมาลี ตันตยาภรณ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน