

ที่ SC-L 022/2565

2 มีนาคม 2565

- เรื่อง 1. แจ้งมติคณะกรรมการเพิ่มเติมวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์) เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. การจัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศสหรัฐอเมริกา

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง สารสนเทศที่ SC-L 020/2565 เรื่องแจ้งมติคณะกรรมการเกี่ยวกับการต่อวาระคณะกรรมการตรวจสอบ กำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์) และการจ่ายเงินปันผล ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการพิจารณาซื้อที่ดินบริเวณถนนเทียมร่วมมิตร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1. ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ณ ห้องประชุม 2 ชั้น 9 อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 เลขที่ 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้มีมติในเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

1.1 เห็นชอบให้บริษัทซื้อที่ดินบริเวณถนนเทียมร่วมมิตร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จากผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จึงเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยจะนำเสนอเข้าที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ ชุกรกรรมนี้ไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เนื่องจากเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของกิจการซึ่งเข้าหลักเกณฑ์ยกเว้นตามประกาศดังกล่าว

1.2 เห็นชอบให้เสนอเพิ่มเติมวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ในวันที่ 21 เมษายน 2565 เวลา 14.00 นาฬิกา โดยขอบรรจุวาระ “อนุมัติซื้อที่ดินบริเวณถนนเทียมร่วมมิตร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท” ไว้ในวาระที่ 7 อีกวาระหนึ่ง

ดังนั้น การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 จะมีระเบียบวาระการประชุมภายหลัง การเพิ่มเติม ดังนี้

- วาระที่ 1 ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
- วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของบริษัท ประจำปี 2564
- วาระที่ 3 อนุมัติงบการเงินประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
- วาระที่ 4 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2564
- วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีประจำปี 2565
- วาระที่ 6 เลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระ และเลือกตั้งกรรมการ อีสรเข้าใหม่เพิ่มเติม พร้อมกำหนดชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565
- วาระที่ 7 อนุมัติซื้อที่ดินบริเวณถนนเทียมร่วมมิตร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็น รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในวันที่ 18 มีนาคม 2565 ไว้คงเดิม ในส่วนรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ให้ยึดถือตามสารสนเทศของ บริษัทที่ SC-L 020/2565 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 ที่อ้างถึงเช่นเดิม

2. บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ขอแจ้งให้ทราบว่า SC Alpha Inc. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จดทะเบียนจัดตั้ง ณ ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ในประเทศสหรัฐอเมริกา ประเภทบริษัท “Limited Liability Company” ชื่อ **Salem Residence, LLC.** โดยไม่กำหนดทุนจดทะเบียน มี SC Alpha Inc. เป็นเจ้าของกิจการ (Member) แต่เพียงผู้เดียว โดย ลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100 มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อ ลงทุน จัดหา ให้เช่า เช่า ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสวงหารายได้ และผลตอบแทนจากการลงทุนจากการถือกรรมสิทธิ์นั้น โดยได้แต่งตั้งนายอภิสิทธิ์ ลิ้มล้อมวงศ์ กรรมการผู้จัดการของ SC Alpha Inc. เป็นผู้จัดการ Salem Residence, LLC.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมบูรณ์ คุปติมันัส)

เลขาธิการบริษัท

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

สารสนเทศรายการพิจารณาซื้อที่ดินบริเวณถนนเทียมร่วมมิตร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็น
รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดสารสนเทศ ดังนี้

1 วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

ภายในเดือนพฤษภาคม 2565 หลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ

2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ผู้ขาย : นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์

3 ลักษณะส่วนได้เสีย

- ครอบครัวชินวัตร ซึ่งเป็นญาติสนิทของผู้ขาย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 60.24 ของทุนที่ชำระแล้ว (รวมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ขาย) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ
- นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรองประธานกรรมการบริษัท และเป็นคู่สมรสของนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์
- นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท จำนวน 1,176,915,495 หุ้น ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 28.089 ของทุนที่ชำระแล้ว

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัท SC	
	จำนวนหุ้นที่ถือ	คิดเป็น
นางสาวแพทองธาร ชินวัตร	1,216,149,870	29.026%
นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์	1,176,915,495	28.089%
คุณหญิงพจมาน ดามาพงศ์	117,109,887	2.795%
นายพานทองแท้ ชินวัตร	14,000,000	0.334%

4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ด้วยบริษัทมีความประสงค์จะซื้อที่ดินบริเวณถนนเทียมร่วมมิตร จำนวน 2 แปลง คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 5166 เลขที่ดิน 216 หน้าสำรวจ 1688 ตั้งอยู่ ณ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 61 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 5167 เลขที่ดิน 103 หน้าสำรวจ 1689 ตั้งอยู่ ณ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 80 ตารางวา รวมเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา (2,341 ตารางวา) อันเป็นกรรมสิทธิ์ของนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ มาเพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยคิดราคาซื้อขายตารางวาละ 310,000 บาท (สามแสนหนึ่งหมื่นบาท) เป็นเงินจำนวนประมาณ 725,710,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบห้าล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นบาท) ทั้งนี้ นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ (ผู้ขาย) จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการโอน ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีมูลค่าการซื้อขายและพัฒนาโครงการ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	มูลค่าปกติ
มูลค่าราคาที่ดินที่ซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	725.71
มูลค่าราคาที่ดินที่ซื้อจากบุคคลภายนอก	497.70
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารชุด	2,148.38
ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง	356.38
รวมราคาที่ดินและค่าก่อสร้างอาคารชุด	3,728.17

ผลตอบแทนของโครงการ

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของโครงการ (Net Present Value)	297.60 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return)	10.35% ต่อปี

โดยมีกำหนดการในการซื้อที่ดิน ดังนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขาย และชำระเงินค่าที่ดิน

กำหนดลงนามสัญญาจะซื้อจะขายภายในวันที่ 29 เมษายน 2565 พร้อมชำระเงินมัดจำเป็นจำนวนเงิน 72,571,000 บาท (เจ็ดสิบสองล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)

2. โอนกรรมสิทธิ์

กำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 พร้อมชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 653,139,000 บาท (หกร้อยห้าสิบล้านสามหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด

5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทจะได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน จากนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ ผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน รายละเอียดของการซื้อขาย มีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ซื้อ

1. ที่ตั้ง : ดัดถนนเทียมร่วมมิตร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
 2. ขนาดพื้นที่ที่ดิน : 5 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา (2,341 ตารางวา)
 3. สภาพการใช้งาน : สามารถใช้ประโยชน์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
 4. ภาระผูกพัน : ไม่มี
- แผนการพัฒนาของบริษัท : บริษัทมีแผนการพัฒนาพื้นที่เพื่อวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย

6 ราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินอิสระ 3 ราย ซึ่งได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
เข้าทำการสำรวจและประเมินมูลค่าที่ดินเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564

ประเมินไว้ที่ 772,530,000 บาท
(330,000 บาท/ตารางวา)

- บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด
เข้าทำการสำรวจและประเมินมูลค่าที่ดินเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2564

ประเมินไว้ที่ 714,010,000 บาท
(305,000 บาท/ตารางวา)

- บริษัท ริช แอปไพร์ซัล จำกัด
เข้าทำการสำรวจและประเมินมูลค่าที่ดินเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564

ประเมินไว้ที่ 866,200,000 บาท
(370,000 บาท/ตารางวา)

ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 3 ราย เท่ากับ 784,246,667 บาท (335,000 บาท/ตารางวา)

7 การชำระราคา

วิธีการชำระเงิน : ชำระเป็นเงินสดซึ่งเป็นทุนหมุนเวียนของบริษัท

แหล่งเงินทุน : กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท

8 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

รายการที่เกี่ยวข้องกัน : มูลค่าของสินทรัพย์

9 ประโยชน์ / ข้อดีในการทำรายการ

ปัจจุบันธุรกิจและรายได้หลักของบริษัทประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งแนวราบโครงการหมู่บ้านจัดสรรและแนวสูงโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยบริษัทเล็งเห็นว่าพื้นที่บริเวณถนนเทียมร่วมมิตรนั้น ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและมีโอกาสทางธุรกิจที่ดี เพราะมีความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้ชาวต่างชาติและเป็นแหล่งพื้นที่ของคนทำงาน การดำเนินธุรกิจจึงมีแนวโน้มที่ดี ทั้งในด้านความต้องการของตลาดและราคาที่แข่งขันได้ อันเป็นโอกาสทางธุรกิจทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดีจากโครงการสร้างอาคารชุดแห่งใหม่บนที่ดินดังกล่าว

10 ขนาดของการทำรายการ

• การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ บริษัทใช้ข้อมูลตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทคำนวณได้ ดังนี้

มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	
1. สินทรัพย์รวม	49,754.44 ล้านบาท
<u>หัก</u>	
2. สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ	86.53 ล้านบาท
3. หนี้สินรวม	29,700.77 ล้านบาท
4. ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(30.44) ล้านบาท
NTA	19,997.59 ล้านบาท

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าของสินทรัพย์	725.71 ล้านบาท / 19,997.59 ล้านบาท	ร้อยละ 3.63

โดยเมื่อคำนวณมูลค่ารวมของรายการเกี่ยวโยงกันตามสัญญาซื้อขาย รายการมีมูลค่าประมาณ 725,710,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบห้าล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นบาท) คิดเป็นร้อยละ 3.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี คือ 19,997.59 ล้านบาท)

โดยเมื่อรวมมูลค่าของสินทรัพย์ซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกลุ่มเดียวกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาที่ไม่มีการเข้าทำรายการ ดังนั้น เมื่อรวมกับขนาดรายการนี้ ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 3.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท รายการดังกล่าวนี้จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

- เปิดเผยแพร่รายการการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เพลินจิต แคปปิตอล จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ และ
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัท โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการของบริษัท

11 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การที่บริษัทมีความประสงค์จะซื้อที่ดินบริเวณถนนเทียมร่วมมิตร จำนวน 2 แปลง คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 5166 เลขที่ดิน 216 หน้าสำรวจ 1688 ตั้งอยู่ ณ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 61 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 5167 เลขที่ดิน 103 หน้าสำรวจ 1689 ตั้งอยู่ ณ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 80 ตารางวา รวมเป็นเนื้อที่ดินประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา (2,341 ตารางวา) อันเป็นกรรมสิทธิ์ของนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ ผู้ถือหุ้นใหญ่และคู่สมรสของประธานเจ้าหน้าที่บริหารซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุดของบริษัทและมีอำนาจควบคุมกิจการ ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท มูลค่าซื้อขายตารางวาละ 310,000 บาท (สามแสนหนึ่งหมื่นบาท) เป็นเงินจำนวน 725,710,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบห้าล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นบาท) เพื่อพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย บริษัท เพลินจิต แคปปิตอล จำกัด (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) มีความเห็นว่า

(1) ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ

การที่บริษัทเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทโครงการแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม มีประโยชน์ / ข้อดี และข้อเสีย / ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ สรุปดังนี้

ความสมเหตุสมผลของวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ

ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน บริษัทได้พิจารณาถึงศักยภาพของธุรกิจที่พักอาศัยแนวสูงหรือคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครว่ามีแนวโน้มที่ดีขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการที่ความรุนแรงของสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มลดลง ส่งผลต่อการฟื้นตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจและกำลังซื้อของลูกค้าทั้งไทยและต่างประเทศ ประกอบกับแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจคอนโดมิเนียมในทำเลรัชดา-ห้วยขวาง-พระราม 9 ทั้งในด้านความต้องการของตลาดและราคาที่แข่งขันได้ ซึ่งความต้องการของลูกค้าในบริเวณดังกล่าวมีปริมาณสูงขึ้นจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ และกลุ่มคนวัยทำงานในบริเวณนั้น ในขณะที่จำนวนห้องชุดพักอาศัยเหลืออยู่จำกัด ไม่เพียงพอต่อความต้องการอีกทั้งที่ดินแปลงนี้ยังเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและมีโอกาสทางธุรกิจที่ดี เหมาะแก่การพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียม เนื่องจากอยู่ในทำเลรัชดา-ห้วยขวาง-พระราม 9 ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) เป็นพื้นที่รวมของที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าจำนวนมาก การเดินทางสะดวก โดยบริษัทได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง และข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเห็นว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้สูงที่จะประสบความสำเร็จ และสอดคล้องกับทิศทางและนโยบายทางธุรกิจของบริษัท

ประโยชน์ / ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- เป็นการลงทุนที่บริษัท จะได้มาซึ่งที่ดินขนาดพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 41.0 ตารางวา เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นการดำเนินงานตามแผนธุรกิจของบริษัท
- ที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจที่มีความเจริญและอยู่ในช่วงการเติบโต อยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา และสิ่งอำนวยความสะดวก มีการคมนาคมที่สะดวก สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างกระแสเงินสดและรายได้ให้แก่บริษัทได้อย่างต่อเนื่อง
- การดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทโครงการแนวสูง ซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักที่บริษัทมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน ทำให้บริษัทสามารถนำองค์ความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจที่มี มาใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินการโครงการได้อย่างเหมาะสม
- การซื้อที่ดินของบริษัทในครั้งนี้จึงช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวยังช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่มีที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต
- การซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม คาดว่าจะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตนอกเหนือจากโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน

ข้อเสีย / ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- การเข้าลงทุนในโครงการนี้ ทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การศึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เมื่อพิจารณาถึงกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี และค่าเสื่อมราคาตัดจำหน่ายย้อนหลังของกลุ่มบริษัท รวมถึงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในโครงการนี้ ที่ศึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทจะมีกระแสเงินสดเพียงพอต่อการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของการกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้
- บริษัทมีความเสี่ยงของการมีผลขาดทุนในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้จนกว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นๆ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการนี้ได้
- ความเสี่ยงจากต้นทุนการพัฒนาโครงการอาจสูงกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun) และความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการ ทำให้อัตราผลตอบแทนในการลงทุนและผลประโยชน์การลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทมีการกำหนดค่าเผื่อการก่อสร้างที่อาจปรับเพิ่มขึ้น (Contingency Cost) เผื่อไว้สำหรับเหตุการณ์ Cost Overrun ดังกล่าว และความเสี่ยงนี้จะมีเฉพาะในช่วงก่อนการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเท่านั้น เนื่องจากบริษัทจะทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นแบบเหมาสร้าง ซึ่งจะมีราคาค่าก่อสร้างเป็นไปตามสัญญา
- บริษัทมีความเสี่ยงในการขายโครงการได้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ทั้งที่เกิดจากการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น หรือปัจจัยภายนอก เช่น กำลังซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการศึกษารายละเอียดความเป็นไปได้ของโครงการ ประเมินความต้องการ (Demand) และปริมาณโครงการต่างๆ ที่มีผู้บริโภค (Supply) ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากความเสี่ยงนี้ได้

(2) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์

ความเหมาะสมของมูลค่าที่ดิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 3 ราย ได้แก่ AREA, CHARTERED และ RICH มีความเหมาะสม และเหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างข้อมูลที่น่าสนใจที่นำมาใช้เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่มีการซื้อขายหรือมีราคาเสนอขายในช่วงระยะเวลาที่ทำการประเมิน จึงสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด ดังนั้น มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของมูลค่าที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเฉลี่ยเท่ากับ 784.25 ล้านบาท (335,000 บาทต่อตารางวา) เมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำสัญญามีมูลค่ารวมเท่ากับ 725.71 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ที่

ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จำนวน 58.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.46 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาที่ดินที่จะเข้าทำรายการเป็นราคาซื้อขายที่เหมาะสม

การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ

จากการพิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการพบว่าเมื่ออัตราคิดลด (Discount Rate) อยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 5.38 – 6.24 ต่อปี โครงการดังกล่าวจะให้ผลตอบแทนโดยมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 297.60 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ร้อยละ 10.35 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 5.38 – 6.24 ต่อปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า หากบริษัทสามารถดำเนินโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ โครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะประสบความสำเร็จและเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทได้

(3) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามและพิจารณาเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัท และนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ แล้วมีความเห็นว่า เงื่อนไขสำคัญที่ระบุในร่างสัญญาดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ฉะนั้น การที่บริษัทเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในครั้งนี้จะไม่เป็นการทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเกิดความได้เปรียบเสียเปรียบกัน โดยเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน อีกทั้งมีเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาที่กำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินเป็นความรับผิดชอบของผู้จะขาย จะช่วยให้บริษัทลดภาระค่าใช้จ่ายและช่วยลดต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะได้ออกร้างนี้ให้ผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทและผู้จะขาย โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใดๆ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ไม่ทำให้บริษัทเสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปกติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

(4) ความเห็นเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้น

จากข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท และรวบรวมจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่มีความน่าเชื่อถือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัท กับนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทเพื่อนำมาเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่รวมที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทโครงการแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม มีความสมเหตุสมผลและมีความเป็นไปได้ที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัท ตามเหตุผลดังต่อไปนี้

- การเข้าทำรายการในครั้งนี้คาดว่าจะทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตนอกเหนือจากโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการ

ดำเนินงานของบริษัท อีกทั้งที่ดินแปลงนี้ยังเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและมีโอกาสทางธุรกิจที่ดี เหมาะแก่การพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียม

- มูลค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างบริษัท กับนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของมูลค่าที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 3 ราย จากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเฉลี่ยเท่ากับ 784.25 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำสัญญามีมูลค่ารวมเท่ากับ 725.71 ล้านบาท มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จำนวน 58.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.46 ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าที่ดินที่จะเข้าทำรายการเป็นมูลค่าที่เหมาะสม
- จากการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการโดยใช้อัตราคิดลดที่อยู่ระหว่างร้อยละ 5.38 – 6.24 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 297.60 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.35 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่คำนวณได้อยู่ระหว่างร้อยละ 5.38 – 6.24 ต่อปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า หากบริษัทสามารถดำเนินโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ โครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะประสบความสำเร็จและเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทได้
- รายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญที่ระบุในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัท กับนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ พบว่าเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ทำให้การเข้าทำสัญญาซื้อที่ดินในครั้งนี้ไม่ก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย อีกทั้ง เงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาที่กำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดิน เป็นความรับผิดชอบของผู้จะขาย จะช่วยให้บริษัทลดภาระค่าใช้จ่ายและช่วยลดต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทจะได้มาในครั้งนี้ ให้ผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้

ดังนั้น ด้วยเหตุข้างต้นนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ผู้ถือหุ้นของบริษัทควรอนุมัติให้บริษัทเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน มูลค่ารวม 725.71 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่บนถนนเทียมร่วมมิตร จำนวน 2 แปลง ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 41.0 ตารางวา หรือ 2,341 ตารางวา กับ นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทเพื่อดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมต่อไปได้

12 กรรมการที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการ

นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรองประธานกรรมการ ซึ่งถือเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มิได้ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน และได้ขอออกจากห้องประชุมชั่วคราวในระหว่างการประชุมและลงมติในวาระนี้ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาโดยอิสระ

13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

(1) ราคาซื้อขายที่ดินอัตรา 310,000 บาท (สามแสนหนึ่งหมื่นบาท) ต่อตารางวา ของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 3 ราย และที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีศักยภาพ ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นราคาที่สามารถแข่งขันในตลาดได้ ราคาซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

(2) การตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการสร้างโอกาสทางธุรกิจที่ดี สมเหตุสมผล และมีความเหมาะสม และสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับการตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ ประกอบกับได้พิจารณาผลกระทบต่อบริษัทแล้ว เห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมรายการดังกล่าวสอดคล้องกับเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพราะพื้นที่บริเวณถนนเทียมร่วมมิตรนั้น ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและมีโอกาสทางธุรกิจที่ดี มีอุปสงค์ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้ชาวต่างชาติและเป็นแหล่งพื้นที่ของคนวัยทำงาน การดำเนินธุรกิจจึงมีแนวโน้มที่ดี ทั้งในด้านความต้องการของตลาดและราคาที่แข่งขันได้ โดยบริษัทคาดว่าการลงทุนดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อบริษัทและทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดี และการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น

(3) ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า หากบริษัทสามารถดำเนินโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ โครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะประสบความสำเร็จและเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทได้ โดยความเป็นไปได้ของโครงการใช้อัตราคิดลดที่อยู่ระหว่างร้อยละ 5.38 – 6.24 ต่อปี คำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 297.60 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.35 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่คำนวณได้อยู่ระหว่างร้อยละ 5.38 – 6.24 ต่อปี

คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีมติเห็นชอบให้ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในการซื้อที่ดินของนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ จำนวน 2 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 5166 เลขที่ดิน 216 หน้าสำรวจ 1688 ตั้งอยู่ ณ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร และที่ดินโฉนดเลขที่ 5167 เลขที่ดิน 103 หน้าสำรวจ 1689 ตั้งอยู่ ณ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร บริเวณถนนเทียมร่วมมิตร เนื้อที่ดินรวม 5 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา (2,341 ตารางวา) มูลค่าการซื้อขายกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 725.71 ล้านบาท พร้อมสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยบนที่ดินดังกล่าว โดยมีมูลค่าการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน มูลค่ารวมเท่ากับ 1,223.41 ล้านบาท ต้นทุนค่าก่อสร้าง มูลค่ารวมเท่ากับ 2,148.38 ล้านบาท และต้นทุนอื่นๆ มูลค่ารวมเท่ากับ 356.38 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนโครงการรวมกันทั้งสิ้น จำนวน 3,728.17 ล้านบาท

14 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

15 รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติ

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น
นางสาวแพทองธาร ชินวัตร	1,216,149,870 (29.026%)
นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์	1,176,915,495 (28.089%)
คุณหญิงพจมาน ดามาพงศ์	117,109,887 (2.795%)
นายพานทองแท้ ชินวัตร	14,000,000 (0.334%)
นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์	1,750,000 (0.042%)

16 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

ทั้งนี้ รายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นทั้งหมดได้ผ่านความเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 และได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 โดยจะนำเสนอเข้าที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป