

ที่ SC-L 022/2565

2 มีนาคม 2565

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

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 จะมีระเบียบวาระการประชุมภายหลังการเพิ่มเติม ดังนี้

- วาระที่ 1 ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
- วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2564
- วาระที่ 3 อนุมัติงบการเงินประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
- วาระที่ 4 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2564
- วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีประจำปี 2565
- วาระที่ 6 เลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระ และเลือกตั้งกรรมการอิสระเข้าใหม่เพิ่มเติม พร้อมกำหนดชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565
- วาระที่ 7 อนุมัติซื้อที่ดินบริเวณถนนเทียมร่วมมิตร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในวันที่ 18 มีนาคม 2565 ไว้คงเดิมในส่วนรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ให้ยึดถือตามสารสนเทศของบริษัทที่ 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 ได้มีมติจัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศสหรัฐอเมริกา ประเภทบริษัท “Limited Liability Company” ชื่อ **Salem Residence, LLC.** รายละเอียด ดังนี้

ชื่อบริษัท	Salem Residence, LLC.
วันที่คาดว่าจะจดทะเบียน	ภายในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2565 ณ รัฐแมสซาชูเซตส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา
ทุนจดทะเบียน	-ไม่มี- (ตามกฎหมายของรัฐแมสซาชูเซตส์ ไม่จำเป็นต้องมีทุนจดทะเบียน)
สัดส่วนการถือหุ้น	SC Alpha, Inc. เป็นเจ้าของในสัดส่วนร้อยละ 100
วัตถุประสงค์	เพื่อซื้อ ลงทุน จัดหา ให้เช่า เช่า ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหารายได้ และผลตอบแทนจากการลงทุนจากการถือกรรมสิทธิ์
คณะกรรมการ	นายอภิสิทธิ์ ลิ้มล้อมวงศ์

แหล่งที่มาของเงินทุน	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท
ลักษณะที่เกี่ยวข้องกัน	ธุรกรรมนี้ไม่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551
ขนาดรายการ	เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้วการลงทุนในครั้งนี้อยู่และรวมขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาแล้ว ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่ต้องรายงานสารสนเทศ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมบูรณ์ คุปต์มินัส)

เลขานุการบริษัท

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 (หกร้อยห้าสิบล้านสามหมื่นสามพันบาทถ้วน) 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 แวลูเอชั่น 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 เพราะมีความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าชาวต่างชาติและเป็นแหล่งพื้นที่ของคนทำงาน 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 ประกอบด้วยต้นทุนค่าที่ดิน 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