

ที่ SC-L 017/2566

16 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง แจ้งกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์) การจ่ายเงินปันผล และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศรายการบริษัท เอสซี แอสเสท โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทซื้อที่ดิน บริเวณถนนลาดหญ้า แขวงคลองสาน เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. รายละเอียดโครงการหุ้นกู้ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 ณ ห้องประชุม 2 ชั้น 9 อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 เลขที่ 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้มีมติในเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. อนุมัติเลือกตั้งนายสมบูรณ์ คุปติมันัส เข้าเป็นกรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร) แทน นายคุณุณตม ธรรมาภรณ์พิลาศ กรรมการคนเดิมที่ขอลาออกจากตำแหน่ง โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 เป็นต้นไป

2. อนุมัติเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์) โดยใช้บริการ e-Services จากบริษัท ดิจิทัล แอคเซส แพลตฟอร์ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 19 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. โดยเป็นการจัดประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เท่านั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยรายละเอียดของขั้นตอนการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์นั้น บริษัทจะแจ้งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น เว็บไซต์ของบริษัท และผ่านระบบของ SET Link ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

บริษัทขอแจ้งระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
- วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2565
- วาระที่ 3 อนุมัติงบการเงินประจำปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
- วาระที่ 4 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565
- วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี ประจำปี 2566

- วาระที่ 6 เลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ พร้อมกำหนดชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2566
- วาระที่ 7 อนุมัติให้บริษัท เอสซี แอสเสท โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทซื้อที่ดินบริเวณถนนลาดหญ้า เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 8 อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท โดยเพิ่มวงเงินอีก 6,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินทั้งสิ้น 20,000 ล้านบาท
- วาระที่ 9 อนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท ข้อ 29 เรื่อง การส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการ และเพิ่มเติมข้อบังคับใหม่ ข้อ 52 เรื่องการโฆษณาข้อความใด ๆ ทางหนังสือพิมพ์อาจใช้วิธีการโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนได้

โดยบริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในวันที่ 13 มีนาคม 2566

3. รับรองงบการเงินประจำปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4. เห็นชอบให้จ่ายเงินปันผลยอดรวมประจำปี 2565 ที่จ่ายจากกำไรของผลประกอบการ เท่ากับอัตราหุ้นละ 0.25 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.76 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่บริษัทกำหนดไว้ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้ว ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 337,546,301.12 บาท (สามร้อยสามสิบเจ็ดล้านห้าแสนสี่หมื่นหกพันสามร้อยหนึ่งบาทสิบสองสตางค์) และจะเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการประจำปี 2565 เพิ่มเติมอีกในอัตราหุ้นละ 0.17 บาท เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 722,531,485.02 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบสองล้านห้าแสนสามหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบห้าบาทสองสตางค์)

โดยบริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 18 พฤษภาคม 2566 โดยจะนำเสนอเข้าที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

และเห็นชอบให้รายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรับทราบ การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับการดำเนินงานรอบ 6 เดือนแรกของปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท เป็นเงิน 337,546,301.12 บาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565

5. เสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 จากบริษัท ไพร์ซอวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบรายเดิม จำนวน 3 คน ดังนี้

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| (1) นางสาวสุกฤดา แยมสกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906 |
| (2) นายไพฑูล ตันกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4298 |
| (3) นางสาวสินสิริ ทังสมบัติ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7352 |

โดยกำหนดให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบ แสดงความคิดเห็นและลงนามในงบการเงินของบริษัท และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2566 และรายได้รวมเป็นเงินรวม 2,470,000 (สองล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นบาท) โดยจะนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

6. มีมติในเรื่องกรรมการดังนี้

6.1 เสนอให้ผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 คน กลับเข้ารับตำแหน่งใหม่ ดังนี้

- (1) นายประเสริฐ สัมนาวงศ์
- (2) นายอรรถพล สฤทธิพันธ์
- (3) นายสมบูรณ์ คุปติมันัส

6.2 เสนอให้กำหนดชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทไว้คงเดิมตามที่จดทะเบียนไว้กับกระทรวงพาณิชย์ ดังนี้

“นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์ นายณัฐพัชญ์ เอื้อใจ นายอรรถพล สฤทธิพันธ์ สองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท”

6.3 เสนอให้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกำหนดสำหรับปี 2566 ภายในวงเงิน 13,000,000 บาท (สิบสามล้านบาท) โดยจะนำเสนอเข้าที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

7. เห็นชอบให้บริษัท เอสซี แอสเสท โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทซื้อที่ดินบริเวณถนนลาดหญ้า เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีรายละเอียดสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยจะนำเสนอเข้าที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

8. เห็นชอบการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท โดยเพิ่มวงเงินอีก 6,000,000,000 บาท (หกพันล้านบาท) รวมเป็นวงเงินทั้งสิ้น 20,000,000,000 บาท (สองหมื่นล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 โดยจะนำเสนอเข้าที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

9. เห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท ข้อ 29 เรื่อง การส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการ จากเดิมล่วงหน้า 7 วัน เป็นล่วงหน้า 3 วันและเพิ่มเติมข้อบังคับใหม่ ข้อ 52 เรื่องการโฆษณาข้อความใด ๆ ทางหนังสือพิมพ์อาจใช้วิธีการโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด โดยจะนำเสนอเข้าที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมบูรณ์ คุปติมันัส)

เลขาธิการบริษัท

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

สารสนเทศรายการบริษัท เอสซี แอสเสท โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทซื้อที่ดินบริเวณถนนลาดหญ้า
แขวงคลองสาน เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดสารสนเทศ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

ภายใน 15 มกราคม 2567 หลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้จะซื้อที่ดิน : บริษัท เอสซี แอสเสท โฟร์ จำกัด (“SC FOUR”)

ผู้จะขายที่ดิน : บริษัท เรนต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“RENDE”)

3. ลักษณะส่วนได้เสีย

- SC FOUR เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทถือหุ้น SC FOUR ในสัดส่วนร้อยละ 99.99
- ครอบครัวชินวัตร เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 60.29 ของทุนที่ชำระแล้ว และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ
- ครอบครัวชินวัตรเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน RENDE ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนที่ชำระแล้ว
- นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรองประธานกรรมการของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการของ SC FOUR และเป็นสามีของนางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,176,915,495 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.887 และถือหุ้นใน RENDE จำนวน 138,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ / ผู้มีอำนาจควบคุม	บริษัท SC		บริษัท RENDE	
	จำนวนหุ้นที่ถือ	คิดเป็น	จำนวนหุ้นที่ถือ	คิดเป็น
นางสาวแพทองธาร ชินวัตร	1,216,149,870	28.817%	138,000,000	30%
นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์	1,176,915,495	27.887%	138,000,000	30%
คุณหญิงพจมาน ดามาพงศ์	117,109,887	2.776%	46,000,000	10%
นายพานทองแท้ ชินวัตร	14,000,000	0.331%	138,000,000	30%

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

SC FOUR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 22 แปลง ที่ดินพื้นที่รวมประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 36.3 ตารางวา หรือ 1,936.3 ตารางวา บนถนนลาดหญ้า แขวงคลองสาน เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นที่ดินหลักของที่ดินรวมเพื่อที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย โดยแบ่งชำระค่าที่ดินเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกคือ 124 ล้านบาท จะชำระในวันที่เข้าทำสัญญา และส่วนที่สองคือ 1,115.23 ล้านบาท จะชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมทั้งสองส่วนเป็นจำนวนเงิน 1,239.23 ล้านบาท (ราคาซื้อขายตารางวาละ 640,000 บาท) ทั้งนี้ RENDE (ผู้จะขาย) จะเป็นผู้รับประกันค่าธรรมเนียมการโอน ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดที่ดินทั้ง 22 แปลง มูลค่าการซื้อขาย การพัฒนาโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ ดังนี้

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ เลขที่	ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	เนื้อที่			
					ไร่	งาน	ตาราง วา	รวม (ตารางวา)
1	2649	11	468	RENDE	-	1	70.2	107.2
2	2652	1133	481	RENDE	-	-	12.8	12.8
3	2653	1134	482	RENDE	-	-	12.3	12.3
4	2654	1135	483	RENDE	-	-	12.3	12.3
5	2655	1136	484	RENDE	-	-	12.4	12.4
6	2717	1137	503	RENDE	-	-	12.4	12.4
7	2718	1138	504	RENDE	-	-	12.4	12.4
8	2833	1139	507	RENDE	-	-	12.4	12.4
9	2834	1140	508	RENDE	-	-	12.4	12.4
10	2935	1141	526	RENDE	-	-	25.0	25.0
11	3297	1143	4967	RENDE	-	1	67.8	167.8
12	3544	1146	4989	RENDE	-	1	38.3	138.3
13	3545	1147	4990	RENDE	-	1	36.1	136.1
14	3546	1148	4991	RENDE	-	1	40.5	140.5
15	3547	1149	4992	RENDE	-	1	41.1	141.1
16	3548	1150	4993	RENDE	-	1	44.8	144.8
17	3549	1151	4994	RENDE	-	1	43.5	143.5
18	3551	1153	4996	RENDE	-	1	28.3	128.3
19	3552	1154	4997	RENDE	-	1	26.7	126.7
20	3553	1155	4998	RENDE	-	1	25.8	125.8
21	3554	1156	4999	RENDE	-	1	24.9	124.9
22	3555	1157	5000	RENDE	-	1	23.9	123.9
รวมเนื้อที่ดิน 22 โฉนด					4	3	36.3	1,936.3

มูลค่าการซื้อขายและพัฒนาโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

	มูลค่าปกติ
มูลค่าราคาที่ดินที่ซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,239.23
มูลค่าราคาที่ดินที่ซื้อจากบุคคลภายนอก	66.66
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารชุด และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	1,320.98
ต้นทุนอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง	446.07
รวมราคาที่ดินและค่าก่อสร้างอาคารชุด	3,072.95

ผลตอบแทนของโครงการ

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของโครงการ (Net Present Value)	282.93 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return)	10.05% ต่อปี
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	6 ปี 1 เดือน

5. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

SC Four ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน จาก RENDE ผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน รายละเอียดของการซื้อขาย มีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ซื้อ

- ที่ตั้ง : ดิดถนนลาดหญ้า เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
- ขนาดพื้นที่ที่ดิน : 4 ไร่ 3 งาน 36.3 ตารางวา (1,936.3 ตารางวา)
- สภาพการใช้งาน : สามารถใช้ประโยชน์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
- ภาระผูกพัน : ไม่มี

แผนการพัฒนาของบริษัท : บริษัทมีแผนการพัฒนาพื้นที่เพื่อวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย

6. ราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินอิสระ 3 ราย ซึ่งได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- (1) บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
ประเมินไว้ที่ 1,258,595,000 บาท
= 650,000 บาท/ตรว.
- (2) บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
ประเมินไว้ที่ 1,355,400,000 บาท
= 700,000 บาท/ตรว.

(3) บริษัท ริช แอปไฟรชัล จำกัด
ประเมินไว้ที่

1,200,500,000 บาท
= 620,000 บาท/ตรว.

ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 3 ราย เท่ากับ 656,667 บาทต่อตารางวา ซึ่งคิดคำนวณตามเนื้อที่ดินที่จะซื้อขายเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 1,271,498,333 บาท

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	มูลค่าที่ดินต่อตารางวา (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดินรวม
CHARTERED	650,000	1,258,595,000
GLOBAL	700,000	1,355,400,000
RICH	620,000	1,200,500,000
เฉลี่ย	656,667	1,271,498,333

7. การชำระราคา

- วิธีการชำระเงิน: ชำระเป็นเงินสดซึ่งเป็นทุนหมุนเวียนของบริษัท
- แหล่งเงินทุน: กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือ การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

8. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

- รายการที่เกี่ยวข้องกัน : มูลค่าของสินทรัพย์

9. ประโยชน์/ ข้อดีในการทำรายการ

ที่ดินทั้ง 22 แปลงตั้งอยู่บนถนนลาดหญ้า เป็นทำเลที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเป็นศูนย์กลางการขยายตัวและเติบโตของเมืองจากฝั่งพระนครมายังอีกฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา มีการคมนาคมที่สะดวก ห่างจากรถไฟฟ้าสายสีทอง สถานีคลองสานเพียง 600 เมตร รวมถึงการเริ่มพัฒนาโครงการสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่มีที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการในเขตเมืองในอนาคต จึงเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม เป็นธุรกิจที่บริษัทมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ทำให้บริษัทสามารถนำองค์ความรู้และประสบการณ์ที่มีมาใช้ในการเกิดประโยชน์ต่อการดำเนินการโครงการได้อย่างเหมาะสม และคาดว่าจะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคต

10. ประเภทและขนาดของการทำรายการ

เนื่องจากบริษัท และ RENDE มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกัน การเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันจะคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ บริษัทใช้ข้อมูลตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทคำนวณได้ ดังนี้

NTA (Net Tangible Asset)	=	สินทรัพย์รวม-หนี้สินรวม-สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)
	=	57,401.31 – 35,691.99 – 122.20 – (23.18)
	=	21,610.30 ล้านบาท
(ร้อยละ 3 ของ NTA)	=	648.31 ล้านบาท)

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่าของสินทรัพย์	1,239.23 ล้านบาท / 21,610.30 ล้านบาท	ร้อยละ 5.73

ดังนั้น ราคาซื้อขายที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงิน 1,239,232,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.73 ของ NTA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเมื่อรวมมูลค่าของสินทรัพย์ซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกลุ่มเดียวกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาที่ไม่มีการเข้าทำรายการ ดังนั้น เมื่อรวมกับขนาดรายการนี้ ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 5.73 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท รายการดังกล่าวนี้จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

- เปิดเผยรายการการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เพลินจิต แคปปิตอล จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ ประโยชน์การเข้าทำรายการ และความเป็นธรรมของราคา รวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ และ
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัท โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการของบริษัท

11. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(1) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ

ความเหมาะสมผลของวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ

SC FOUR ได้พิจารณาถึงแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคการท่องเที่ยว รวมถึงการเปิดประเทศเต็มรูปแบบในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ประกอบกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลฝั่งธนบุรี (วงเวียนใหญ่-ลาดหญ้า) มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ส่วนต่อขยายช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ ในขณะที่อุปทานพร้อมขายในทำเลบริเวณใกล้เคียงโครงการเหลือเพียง 75 ยูนิต (ไม่รวม 508 ยูนิตของโครงการ Flo by Sansiri ที่เพิ่งเปิดโครงการเมื่อไตรมาสที่ 4 ปี 2565) เท่านั้น ซึ่งไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาด จึงเป็นโอกาสทางธุรกิจที่บริษัทย่อยของบริษัท จะลงทุนพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลดังกล่าว โดย SC FOUR ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง และข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเห็นว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้สูงที่จะประสบความสำเร็จ และสอดคล้องกับทิศทางและนโยบายทางธุรกิจ

ประโยชน์ / ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเป็นธุรกิจที่บริษัท มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ทำให้บริษัทสามารถนำองค์ความรู้และประสบการณ์ที่มีมาทำให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินการโครงการได้อย่างเหมาะสม
- ช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่มีที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งโดยปกติที่ดินจะมีแนวโน้มการปรับราคาเพิ่มขึ้นทุกปี และการรวบรวมที่ดินให้ต่อเนื่องเป็นแปลงใหญ่ทำได้ยากขึ้นโดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง
- ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่บนถนนลาดหญ้า เป็นทำเลที่ดี มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เป็นศูนย์กลางการขยายตัวและเติบโตของเมืองจากฝั่งพระนครมายังอีกฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา มีการคมนาคมที่สะดวก ห่างจากรถไฟฟ้าสายสีทอง สถานีคลองสานเพียง 600 เมตร รวมถึงการเริ่มพัฒนาโครงการสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้
- การซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทโครงการแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม คาดว่าจะทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตนอกเหนือจากโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน

ข้อเสีย / ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- การเข้าลงทุนในโครงการนี้ ทำให้บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า จากประสบการณ์ในการทำโครงการของ SC FOUR และการประมาณการแบบระมัดระวัง (Conservative Basis) SC FOUR จะสามารถสร้างกระแสเงินสดเพียงพอต่อการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของการกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้
- รายได้หรือผลตอบแทนของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ จากผลกระทบด้านลบต่อภาวะอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาวะถดถอยของเศรษฐกิจ การเกิดโรคระบาด เป็นต้น และการเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการในตลาดที่มีอยู่แล้วหรือคู่แข่งรายใหม่ ส่งผลกระทบโดยตรงต่ออัตราการจองซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินโดยรวมได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพัฒนาโครงการถูก

แบ่งเป็น 2 เฟส ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อโครงการ SC FOUR สามารถลดความเสี่ยงโดยการพิจารณาชะลอการพัฒนาโครงการเฟสที่ 2 ออกไปได้

- ต้นทุนการพัฒนาโครงการและต้นทุนการก่อสร้างโครงการอาจเพิ่มขึ้นมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ จากการที่ราคาวัสดุก่อสร้าง หรือค่าแรงงานปรับเพิ่มขึ้น หรือหากงานก่อสร้างล่าช้า ทำให้รายได้และอัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงได้ อย่างไรก็ตาม SC FOUR มีการกำหนดค่าเผื่อการก่อสร้างที่อาจปรับเพิ่มขึ้น (Contingency Cost) ในการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อไว้สำหรับเหตุการณ์ Cost Overrun ดังกล่าว รวมถึงการจัดทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นแบบเหมาสร้าง ซึ่งจะมีราคาค่าก่อสร้างเป็นไปตามสัญญา ทำให้ความเสี่ยงนี้อาจจะเกิดขึ้นในช่วงก่อนการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเท่านั้น
- หาก SC FOUR ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ตามแผนพัฒนาโครงการที่กำหนดไว้ หรือได้รับเงื่อนไขการกู้ยืม ได้แก่ การชำระเงินกู้ หรืออัตราดอกเบี้ย ที่ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของ SC FOUR และ/หรือ ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการได้ อย่างไรก็ตาม จากความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่ดีที่มีมานานระหว่างสถาบันการเงินและกลุ่มบริษัท SC FOUR มีความเชื่อมั่นว่าจะได้รับการสนับสนุนเงินกู้เพื่อก่อสร้างโครงการนี้จากทางสถาบันการเงิน

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- ไม่มีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการ
- ไม่มีความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอันอาจเกิดจากความคลาดเคลื่อนในการประเมินสภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเสี่ยงในขณะพัฒนาโครงการ

ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

- เสียโอกาสในการได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะนำมาสู่ความไม่ต่อเนื่องของรายได้และกำไร
- เสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นในอนาคต
- มีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ซึ่งเป็นผลมาจากแนวโน้มการปรับขึ้นของราคาที่ดินที่คาดว่าจะสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น

(2) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าที่ดิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ทั้ง 3 ราย ที่ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) มีความเหมาะสมและเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ การเก็บตัวอย่างข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผล จึงทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบัน และสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของมูลค่าที่ดินที่บริษัทจะเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเฉลี่ยเท่ากับ 1,271.50 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อที่ดินที่บริษัท จะเข้าทำสัญญาที่มีมูลค่ารวมเท่ากับ 1,239.23 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จำนวน 32.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.54 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาที่ดินที่จะเข้าทำรายการเป็นราคาซื้อขายที่เหมาะสม

การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ

จากการพิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการโดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้อยู่ระหว่างร้อยละ 6.00 – 6.67 ต่อปี เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 275.75 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.09 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 6.00 – 6.67 ต่อปี โดยมีระยะเวลาคืนทุน 6 ปี 1 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาคืนทุนที่เหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า หากบริษัทสามารถดำเนินโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ โครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะประสบความสำเร็จและเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทได้

(3) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบและพิจารณาเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง SC FOUR ในฐานะผู้ซื้อ และ RENDE ในฐานะผู้ขายซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน แล้วมีความเห็นว่า เงื่อนไขสำคัญที่ระบุในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว พบว่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ไม่เป็นการทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเกิดความได้เปรียบเสียเปรียบกัน โดยเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินถือเป็นเงื่อนไขปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน อีกทั้งยังกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินเป็นความรับผิดชอบของผู้ขาย จะช่วยให้ SC FOUR ลดภาระค่าใช้จ่ายและช่วยลดต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่ SC FOUR จะได้มาในครั้งนี้ ให้ผลตอบแทนที่ดีแก่ SC FOUR และผู้ถือหุ้นได้ รวมถึงมีเงื่อนไขที่ SC FOUR สามารถยกเลิกสัญญาได้ หากผู้ขายผิดสัญญา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขโดยรวมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่าง SC FOUR และ RENDE โดยเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลใด ๆ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ไม่ทำให้ SC FOUR เสียประโยชน์แต่อย่างใด และเงื่อนไขส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

(4) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้น

จากการพิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับจากบริษัท รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวบรวมจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่น่าเชื่อถือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การที่ SC FOUR เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 4 ไร่ 3 งาน 36.3 ตารางวา บริเวณถนนลาดหญ้า แขวงลาดหญ้า เขตลาดหญ้า กรุงเทพมหานคร จาก RENDE เพื่อนำมาเป็นที่ดินหลักของพื้นที่รวมที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท เนื่องจาก

- การเข้าทำรายการในครั้งนี้คาดว่าจะทำให้บริษัท สามารถสร้างรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นในอนาคตนอกเหนือจากโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการ

ดำเนินงานของบริษัท และเป็นการลงทุนในธุรกิจที่บริษัท มีประสบการณ์ อีกทั้งที่ดินแปลงนี้ยังเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและมีโอกาสทางธุรกิจที่ดี เหมาะแก่การพัฒนาโครงการ

- มูลค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่าง SC FOUR กับ RENDE มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 3 ราย โดยราคาซื้อที่ดินมูลค่า 1,239.23 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ที่เท่ากับ 1,271.50 ล้านบาท หรือต่ำกว่าราคาประเมินจำนวน 32.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.54 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินที่จะเข้าทำรายการเป็นมูลค่าที่เหมาะสม
- นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาถึงความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย พบว่า เมื่อพัฒนาจนแล้วเสร็จโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 275.75 ล้านบาท และจะให้ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.09 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่คำนวณได้อยู่ระหว่างร้อยละ 6.00 – 6.67 ต่อปี โดยมีระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 6 ปี 1 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาคืนทุนที่เหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า หากบริษัทสามารถดำเนินโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ โครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะประสบความสำเร็จและเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทได้
- รายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญที่ระบุในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง SC FOUR กับ RENDE พบว่าเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งมีความเหมาะสมและเป็นธรรม ทำให้การเข้าทำสัญญาซื้อที่ดินในครั้งนี้ไม่ก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย อีกทั้ง เงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาที่กำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน เป็นความรับผิดชอบของผู้จะขาย จะช่วยให้ SC FOUR ลดภาระค่าใช้จ่ายและช่วยลดต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่ SC FOUR จะได้มาในครั้งนี้ ให้ผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ผู้ถือหุ้นของบริษัทควรอนุมัติให้ SC FOUR เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย มูลค่ารวม 1,239.23 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่บนถนนลาดหญ้า จำนวน 22 แปลง ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 36.3 ตารางวา หรือ 1,936.3 ตารางวา กับ RENDE ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

12. กรรมการที่ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการ

นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรองประธานกรรมการ ซึ่งถือเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น เพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการออกเสียงลงคะแนน นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์ จึงขอยกออกเสียงและออกจากห้องประชุมเป็นการชั่วคราว เพื่อให้ที่ประชุมได้พิจารณาโดยอิสระ

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

(1) ราคาซื้อขายที่ดินอัตรา 640,000 บาท (หกแสนสี่หมื่นบาท) ต่อตารางวา ของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 3 ราย และที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีศักยภาพ ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นราคาที่สามารถแข่งขันในตลาดได้ ราคาซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

(2) การตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการสร้างโอกาสทางธุรกิจที่ดี สมเหตุสมผล และมีความเหมาะสม และสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับการตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ ประกอบกับได้พิจารณาผลกระทบต่อบริษัทแล้ว เห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมรายการดังกล่าวสอดคล้องกับเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพราะพื้นที่บริเวณถนนลาดหญ้า นั้น ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและมีโอกาสทางธุรกิจที่ดี มีอุปสงค์ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยและอุปทานต่ำ การดำเนินธุรกิจจึงมีแนวโน้มที่ดี ทั้งในด้านความต้องการของตลาดและราคาที่แข่งขันได้ โดยบริษัทคาดว่าจะการลงทุนดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อบริษัทและทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดี และการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น

(3) ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า ความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการโดยใช้อัตราต้นทุนทางการเงินถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการที่คำนวณได้อยู่ระหว่างร้อยละ 6.00 – 6.67 ต่อปี เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 275.75 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.09 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 6.00 – 6.67 ต่อปี โดยมีระยะเวลาคืนทุน 6 ปี 1 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาคืนทุนที่เหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า หากบริษัท สามารถดำเนินโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ โครงการนี้มีความเป็นไปได้ที่จะประสบความสำเร็จและเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทได้

คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีมติเห็นชอบให้ SC FOUR เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย มูลค่ารวม 1,239.23 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่บนถนนลาดหญ้า จำนวน 22 แปลง ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 36.3 ตารางวา หรือ 1,936.3 ตารางวา กับ RENDE ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

14. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-

15. รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติ

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น
นางสาวแพทองธาร ชินวัตร	1,216,149,870 (28.817%)
นางสาวพินทองทา ชินวัตร คุณากรวงศ์	1,176,915,495 (27.887%)
คุณหญิงพจมาน ดามาพงศ์	117,109,887 (2.776%)
นายพานทองแท้ ชินวัตร	14,000,000 (0.331%)
นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์	1,750,000 (0.042%)

16. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 ในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติต่อไป

รายละเอียดโครงการหุ้นกู้ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ทุกชนิดและทุกประเภท (มีหลักประกัน หรือไม่มีหลักประกัน) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง
วงเงิน	ภายในวงเงินไม่เกิน 20,000 ล้านบาท หรือเทียบเท่าในเงินสกุลอื่น ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยสามารถออกและเสนอขายเพียงชุดเดียว หรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายคราวก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และ/หรือ หุ้นกู้ครบกำหนด บริษัทสามารถที่จะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพิ่มเติม โดยมูลค่าเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่รวมกับมูลค่าหุ้นกู้คงค้างเดิมที่ยังไม่ได้รับการไถ่ถอนต้องไม่เกินวงเงินรวมดังกล่าวหรือเทียบเท่า (Revolving)
สกุลเงิน	เสนอขายในสกุลเงินบาท และ/หรือ ในสกุลเงินอื่นที่เทียบเท่าภายในวงเงิน
อายุของหุ้นกู้	ตามที่กำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสถานะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ หรือตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ ที่ได้ออกในคราวนั้น ๆ ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ/หรือ ประกาศ หรือกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
การเสนอขาย	เสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือ เป็นโครงการ และ/หรือ ในลักษณะหมุนเวียน (Revolving) ให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือ ในต่างประเทศในคราวเดียวกัน หรือ ต่างคราวกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และ/หรือ กฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ถือหุ้นกู้จะมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด (Put option) หรือ บริษัทฯ อาจมี หรืออาจไม่มีสิทธิทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด (Call option) ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว
อัตราดอกเบี้ย	ขึ้นอยู่กับสถานะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ หรือ ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ได้ออกในคราวนั้น ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ/หรือ ประกาศ หรือกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
การมอบอำนาจ	ข้อจำกัด เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น ชื่อประเภท มูลค่าที่ตราไว้ ราคาเสนอขายต่อหน่วย อัตราดอกเบี้ย การแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวนที่เสนอขายในแต่ละคราว มูลค่ารวม อายุ วิธีชำระคืนเงินต้น วิธีการจัดสรร ประเภทหลักประกัน รายละเอียดในการเสนอขาย การไถ่ถอนก่อนกำหนด และการจดทะเบียนในตลาดรองใด ๆ เป็นต้น ตลอดจนการดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การแต่งตั้งที่ปรึกษา หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ การเข้าเจรจา ตกลงลงนามในเอกสาร และสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ ให้อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ ที่จะพิจารณาและกำหนดต่อไป