

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ  
เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน**  
(ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 8 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567)

ของ



**บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ



**บริษัท แคปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด**

29 มีนาคม 2567

ที่ 080/2567

วันที่ 29 มีนาคม 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น  
บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: 1) ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567  
2) ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน หลักเกณฑ์และขั้นตอนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543  
3) สรุปเปรียบเทียบรายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 และฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567  
ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในข้อ 2 ของสารสนเทศของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 และ ครั้งที่ 3/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2567 และครั้งที่ 4/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567  
2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 และสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 5 มีนาคม 2567  
3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563 (แบบ 56-1) ของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2564 - 2565 (แบบ 56-1 One Report) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2565  
4) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566  
5) รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA - 2 - 0235/67 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567  
6) รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด เลขที่ 0136/2567 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567  
7) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ลงวันที่ 27 มีนาคม 2567  
8) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ งบทดลอง ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

- Disclaimers: 1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “CapAd”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
- 2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้
- 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ
- 4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2567 และครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมบรรดาสินปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อ “โครงการ 33 Residence” โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 14.80 ตารางวา หรือ 5,814.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร จากบริษัท สุวิทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด (“SWG”) ในราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท และทางบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 137,933.25 บาท และบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 จำนวน 3,529,051.40 บาท ทำให้มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 167,500,734.65 บาท (“ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน”)

ทั้งนี้ ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากการเข้าทำรายการกับ SWG ซึ่งมีหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ เป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุด โดยหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร โลงจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัทฯ และเป็นมารดาของนายจอมทรัพย์ โลงจายะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (ปัจจุบันถือหุ้นร้อยละ 12.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 7.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัททยอย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ และ SWG ที่เกิดขึ้นย่อยหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรม การเข้าซื้อที่ดิน (ซึ่งมีจำนวน 2 รายการ คือ 1) การยกเลิกการให้บริการเช่าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารงานขาย การตลาดและการบริหารโครงการให้กับโครงการ 33 Residence) กับ SWG เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 0.87 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และ 2) การให้การสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้กับ SWG เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 1.77 ของมูลค่า

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ) จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.55 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน ถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของ บริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (**“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”**) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.53 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแต่อย่างใด (บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการนัดมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้)

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (**“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”** หรือ **“CapAd”**) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ รวมทั้งเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (**“สำนักงาน ก.ล.ด.”**) และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเช็คข้อมูลตามมาตรฐานวิชาชีพและไม่พบสิ่งผิดปกติในสาระสำคัญ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ราคา และเงื่อนไข ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

<b>คำนิยาม (Abbreviation)</b>	
<b>"บริษัท" หรือ "EVER"</b>	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)
<b>"กลุ่มบริษัท"</b>	บริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทรวม
<b>"SWG" หรือ "ผู้จะขาย" หรือ "ผู้ขาย"</b>	บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด
<b>"สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน"</b>	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พร้อมบรรดาสິงปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14-2-14.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงฝักขี้ เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร ระหว่างบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ซื้อ และบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ในฐานะผู้ขาย ลงวันที่ 27 มีนาคม 2567
<b>"ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน"</b>	การเข้าทำรายการเกี่ยวโยงเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมบรรดาสິงปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 3 แปลง เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 14.80 ตารางวา หรือ 5,814.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่แขวงฝักขี้ เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร จากบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ในราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท และทางบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดสำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 137,933.25 บาท และบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 จำนวน 3,529,051.40 บาท ทำให้มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 167,500,734.65 บาท
<b>"สินทรัพย์ที่จะได้มา"</b>	ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ จำนวน 3 แปลง ซึ่งประกอบด้วย 1. ที่ดินเลขที่ 114831 เนื้อที่ 13-1-63.30 ไร่ (5,363.30 ตารางวา) 2. ที่ดินเลขที่ 117145 เนื้อที่ 0-0-24.00 ไร่ (24 ตารางวา) 3. ที่ดินเลขที่ 117147 เนื้อที่ 1-0-27.50 ไร่ (427.50 ตารางวา) พร้อมบรรดาสິงปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว
<b>ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ</b>	
<b>"TA" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1"</b>	บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
<b>"YEAR" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2"</b>	บริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด
<b>"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd"</b>	บริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด
<b>"สำนักงาน ก.ล.ด."</b>	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
<b>"ตลาดหลักทรัพย์"</b>	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
<b>"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"</b>	ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทล. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
<b>"ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน"</b>	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทล. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
<b>"พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543"</b>	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

## สารบัญ

<b>บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)</b> .....	<b>6</b>
<b>ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b> .....	<b>12</b>
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ .....	12
1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ .....	12
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ .....	12
1.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง .....	12
1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ .....	13
1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา .....	15
1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่ง ตอบแทน .....	20
1.7 การคำนวณขนาดรายการ .....	21
1.8 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ .....	23
1.9 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ .....	23
1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ .....	23
1.11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียง .....	23
1.12 ข้อมูลอื่นๆ .....	24
<b>ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่     เกี่ยวข้องกัน</b> .....	<b>26</b>
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ .....	26
2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ .....	30
2.3 เปรียบเทียบประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการ ทำรายการกับบุคคลภายนอก .....	36
2.4 การวิเคราะห์อื่น ๆ .....	37
2.5 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้อง กัน .....	40
<b>ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไข     ของรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b> .....	<b>44</b>
3.1 มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ .....	44
3.2 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มา .....	58
<b>ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b> .....	<b>61</b>

เอกสารแนบ 1: ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน หลักเกณฑ์และขั้นตอนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

เอกสารแนบ 3: สรุปเปรียบเทียบรายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 และฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

SL

**บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2567 และครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมบรรดาสงปลุกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อ "**โครงการ 33 Residence**" โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 14.80 ตารางวา หรือ 5,814.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่แขวงลำผักชี เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร จากบริษัท สุรินทร์ทวงค์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ("SWG") ในราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท และทางบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 137,933.25 บาท และบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 จำนวน 3,529,051.40 บาท ทำให้มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 167,500,734.65 บาท ("**ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน**")

ทั้งนี้ ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินข้างต้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ("**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**") เนื่องจากการเข้าทำรายการกับ SWG ซึ่งมีหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ เป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุด โดยหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร โฉจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัทฯ และ เป็นมารดาของนายจอมทรัพย์ โฉจายะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (ปัจจุบัน ถือหุ้นร้อยละ 12.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 7.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัททยอย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ และ SWG ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน (ซึ่งมีจำนวน 2 รายการ คือ 1) การยกเลิกการให้บริการเข้าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารงานขาย การตลาดและการบริหารโครงการให้กับโครงการ 33 Residence) กับ SWG เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 0.87 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และ 2) การให้การสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้กับ SWG เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 1.77 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ) จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.55 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัททยอย

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**" หรือ "**CapAd**") เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จัดตั้งขึ้นในปี 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการพัฒนาที่ดินเพื่อนำมาจัดจำหน่ายในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยมีกลุ่มลูกค้าทุกระดับ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ทั้งนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งการดำเนินธุรกิจหลักได้ 2 ประเภทหลัก ได้แก่ 1) ธุรกิจจัดสรรที่ดิน สร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ เพื่อขาย และ 2) ธุรกิจอาคารชุดเพื่อขาย

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้หลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในช่วงปี 2564 – 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาคารชุด (อสังหาริมทรัพย์แนวสูง) อยู่ที่ 1,907.17 ล้านบาท 1,295.56 ล้านบาท 727.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.76 ร้อยละ 64.06 และร้อยละ 43.69 ของรายได้รวม ตามลำดับ และมีรายได้จากการขายบ้านแนวราบอยู่ที่ 447.93 ล้านบาท 291.64 ล้านบาท 488.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.62 ร้อยละ 14.42 และร้อยละ 29.34 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการในแนวราบให้มากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งของโครงการเดิม ซึ่งเป็นทำเลที่ดีมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ประกอบกับบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบบนทำเลที่ตั้งดังกล่าวในแบรนด์มลายูโฮม วิลเวอร์เลคมาแล้ว 1 โครงการและอีก 1 โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน บริษัทฯ จึงพิจารณาที่จะพัฒนาโครงการใหม่ ในทำเลที่ต่อเนื่องจาก 2 โครงการข้างต้น โดยวางแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยวติดทะเลสาบ จำนวน 33 หลัง ในระดับราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 22 ล้านบาทต่อยูนิต เพื่อขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้สูงมากขึ้น อันจะเป็นการขยายฐานลูกค้าโดยรวมของบริษัทฯ ให้เพิ่มขึ้น อีกทั้งการพัฒนาโครงการในแนวราบที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยการลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมาก และมีแนวโน้มชะลอตัวลง ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยงภายใต้หลักความระมัดระวัง ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อันจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

การทำรายการในครั้งนี้ มีข้อดีและประโยชน์ ได้แก่

- (1) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ รวมทั้งช่วยเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต
- (2) ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- (3) กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม มีข้อด้อยและความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) บริษัทฯ มีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
- (2) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
- (3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

SL



(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ  
ในทางลบต่อบริษัทฯ

(4.1) ความเสี่ยงจากการใช้ทางเข้า-ออกที่ดินที่เป็นภาระจ่ายอม

(4.2) ความเสี่ยงจากการที่ทะเลสาบซึ่งเป็นจุดขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาบนที่ดินที่จะ  
ได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ไม่ใช่ของบริษัทฯ

(5) มูลค่าซื้อขายรวมเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับ  
บุคคลภายนอก มีดังนี้

(1) สนับสนุนความได้เปรียบ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

(2) ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำการรายการ

(3) ได้เงื่อนไขการชำระเงินค่าที่ดินที่ดีกว่าการทำการรายการกับบุคคลภายนอก เนื่องจากไม่ต้องมีการวางเงินมัดจำ

โดยมีข้อต่อระหว่างทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

(1) บริษัทฯ มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าทำการรายการเกี่ยวข้องกัน

(2) บริษัทฯ อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำการรายการได้อย่างเต็มที่

#### **ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในการเข้าทำการรายการ**

ในการเข้าทำการรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนหลักมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และส่วน  
ที่เหลือมาจากเงินกู้ยืมกรรมกรของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเรื่องการจัดหาเงินกู้สินเชื่อสำหรับการ  
การซื้อที่ดินกับสถาบันการเงินหลายแห่ง ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับเอกสารแสดง  
เงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย

สำหรับเงินกู้ยืมกรรมกร บริษัทฯ ได้แสดงจดหมายยืนยันการให้ความสนับสนุนด้านการเงินแก่บริษัทฯ  
จากกรรมการของบริษัทฯ (คือ นายสวิจักร โลงายะ) ในวงเงินที่เพียงพอต่อการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินใน  
ครั้งนี้ พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ได้แสดงตัวอย่างตัวสัญญาใช้เงินที่บริษัทฯ เคยออกให้กับนายสวิจักร โลงายะ ให้แก่ที่  
ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเอกสารดังกล่าวระบุเพียง วันที่ออกตัว จำนวนที่บริษัทฯ ต้องชำระคืน (จำนวนเงินที่  
กู้ยืม) และกำหนดการชำระคืนเมื่อทวงถามเท่านั้น และไม่มีเงื่อนไขอื่นใดที่จะทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ ทั้งนี้  
การกู้ยืมเงินจากกรรมกรจะมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยไม่มีหลักประกันเงินกู้ยืมและไม่มีการคิดดอกเบี้ย โดยต้องเป็นไป  
ตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติ

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน 3 – 4 แห่ง สำหรับการ  
พัฒนาโครงการ 33 Residence ("วงเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ") ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลอนุมัติและเบิก  
เงินกู้โครงการได้ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการเข้าทำการรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีวงเงิน  
เพียงพอต่อการเข้าทำการรายการและใช้ในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืม  
สำหรับพัฒนาโครงการก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัทฯ จะไม่มีการเบิกวงเงินกู้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่ดิน  
รวมถึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินจากกรรมกรของบริษัทฯ

ดังนั้น จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอ  
ในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้

SL

### **ความเหมาะสมของเงื่อนไขในสรุปลงสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน**

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่างๆ ที่ปรากฏในสรุปลงสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ และเหมือนที่เท่ากับบุคคลภายนอก

โดยการที่บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 0.14 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นแนวปฏิบัติเดียวกับที่เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง คือโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 ให้กับ SWG โดยการเข้าทำรายการในครั้งนั้น SWG ในฐานะผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ในจำนวนเงินที่ 0.14 ล้านบาทเช่นเดียวกัน สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ จำนวน 3.53 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นแนวปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดินซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายจะชำระคนละกึ่งหนึ่ง

อนึ่ง ในกรณีที่ SWG ไม่สามารถดำเนินการให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินอยู่ในนามของบริษัทฯ ได้ภายในระยะเวลา 120 วัน นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะได้รับคืนเงินค่าที่ดินทั้งจำนวนที่จ่ายให้กับ SWG รวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขที่ช่วยป้องกันความเสียหายที่เกิดขึ้นหาก SWG ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดได้

### **การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ SWG**

จากการที่ SWG จะออกหนังสือให้คำรับรอง (Letter of Undertaking) โดยมีข้อตกลงจะไม่แข่งขันทางการค้า สำหรับการดำเนินการด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะทำการซื้อขายจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ข้อ 1.12 ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยป้องกันไม่ให้เกิด SWG เข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ในบริเวณเดียวกันหรือบริเวณใกล้เคียงกับที่บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการ 33 Residence (โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ จะพัฒนาบนที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนั้น) และกำหนดเวลา 3 ปี ครอบคลุมระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวจนถึงปิดการขายโครงการ ซึ่งในเบื้องต้นบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการขายในไตรมาส 1 ปี 2568 และจะปิดการขายโครงการได้ประมาณไตรมาส 2 ปี 2569

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่หมดระยะเวลา 3 ปีภายใต้หนังสือให้คำรับรอง (ประมาณการเบื้องต้นครบ 3 ปีในเดือนพฤษภาคม 2570<sup>1</sup>) หาก SWG ยังคงถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยรอบโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เวค อีกหลายแปลง บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่ต้องเผชิญการแข่งขันทางการค้าระหว่างบริษัทฯ กับ SWG

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์ความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีเหตุผลและความจำเป็นที่สมเหตุสมผลจริงในการจัดหาที่ดิน เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งช่วยเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต ควบคู่ไปกับการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินการด้านธุรกิจของ

<sup>1</sup> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินเบื้องต้น โดยนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

บริษัทฯ แต่เนื่องจากราคาซื้อขายรวมเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ **การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไม่สมเหตุสมผล**

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

**ความสมเหตุสมผลด้านราคาเฉพาะมูลค่าที่ดิน**

**ตารางที่ 1: ราคาที่ดินที่เหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน**

ที่	เลขที่โฉนด	เนื้อที่รวม (ตร.วา)	การใช้สอยพื้นที่	ราคาที่เหมาะสม		ที่มาราคาที่เหมาะสม
				ราคาต่อตารางวา (บาท)	ราคารวม (ล้านบาท)	
1	114831	3,655.80	พื้นที่ดินชาย 33 แปลง <sup>1/</sup>	30,000	109.67	อ้างอิงราคาประเมินกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรแล้ว
	114831	1,707.50	พื้นที่ดินส่วนกลาง <sup>2/</sup>	15,000	25.61	อ้างอิงราคาประเมินกรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบัน
2	117145	24.00	พื้นที่ดินส่วนกลาง <sup>2/</sup>	6,500	0.16	อ้างอิงราคาซื้อขายในเดือนพฤษภาคม 2566
3	117147	427.50	พื้นที่ดินส่วนกลาง <sup>2/</sup>	6,500	2.78	อ้างอิงราคาซื้อขายในเดือนพฤษภาคม 2566
		<b>5,814.80</b>			<b>138.22</b>	

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่รวมของบ้านที่จะจำหน่าย จำนวน 33 ยูนิต ของโครงการ 33 Residence

2/ พื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมถึงถนนและทางเท้า ภายในโครงการ 33 Residence

จากตารางข้างต้น ราคาที่ดินที่เหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะเท่ากับ 138.22 ล้านบาท

**ความสมเหตุสมผลของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เหมาะสมควรอยู่ที่ 3.67 ล้านบาท

**ความสมเหตุสมผลของมูลค่าซื้อขายรวม**

อ้างอิงจากราคาที่ดินที่เหมาะสม เท่ากับ 138.22 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เหมาะสม อยู่ที่ 3.67 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน เท่ากับ 141.89 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าซื้อขายรวมที่ 167.50 ล้านบาท เป็นจำนวน 25.61 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 15.29 ของมูลค่าซื้อขายรวม ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าซื้อขายรวมที่ 167.50 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่สมเหตุสมผล** เนื่องจากสูงกว่ามูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน

นอกจากนี้ จากการตรวจสอบข้อมูลของทรัพย์สิน (Due Diligence) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบข้อสังเกตที่สำคัญ คือ เมื่อเดือนมิถุนายน 2566 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย (TA และ YEAR) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินทั้ง 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114381, 117145 และ 117147 ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้อยู่ระหว่าง 6,500 – 7,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งมูลค่าดังกล่าวมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ จากมูลค่าของที่ดินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ประเมินได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ที่ 15,000 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ จากการพิจารณาข้อมูลในรายงานประเมินทั้ง 2 เล่ม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า สภาพที่ดินในปัจจุบันมีการพัฒนาขึ้นมากเมื่อเทียบกับสภาพที่ดินในเดือนมิถุนายน 2566 อาทิ มีการเคลียร์ที่ดิน ปรับภูมิทัศน์ ทำถนนคอนกรีต และกันรั้ว อย่างไรก็ตาม ความแตกต่างของราคาประเมินอย่างมี

SL

นัยสำคัญยังเป็นประเด็นที่น่าตั้งข้อสังเกต (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำกัดอยู่เพียงการให้ความเห็นเฉพาะความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมบรรดาสິงปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินเท่านั้น ซึ่งไม่รวมถึงความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เนื่องจาก บริษัทฯ อยู่ระหว่างการแผนพัฒนาโครงการ และไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลในส่วนดังกล่าวให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทราบได้

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นไม่ควรอนุมัติ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

**ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

**1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ**

**1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2567 และครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมบรรดาสงปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ 33 Residence โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 14.80 ตารางวา หรือ 5,814.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตั้งอยู่ที่แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร จากบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ("SWG") ในราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท และทางบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 137,933.25 บาท และบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ<sup>2</sup> สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 จำนวน 3,529,051.40 บาท ทำให้มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 167,500,734.65 บาท ("ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน") ทั้งนี้ เนื่องจาก SWG มีหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ เป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุด โดยหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสุวิจักร โลจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัทฯ และเป็นมารดาของนายจอมทรัพย์ โลจายะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (ปัจจุบัน ถือหุ้นร้อยละ 12.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายหลังจากที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน และบริษัทฯ เข้าเข้าทำธุรกรรม การเข้าซื้อที่ดิน ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ คาดว่า ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน จะเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

อนึ่ง เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับทาง SWG เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยสรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อยู่ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4 ของรายงานฉบับนี้

**1.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง**

ตารางที่ 1-1: คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ	: บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "EVER")
ผู้ขาย	: บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ("SWG")
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	: ผู้ขายคือ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด มีหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุด โดยหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสุวิจักร โลจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัทฯ และ เป็นมารดาของนายจอมทรัพย์ โลจายะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (ปัจจุบันถือหุ้นร้อยละ 12.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) ทำให้ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

<sup>2</sup> ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 จำนวน 7,058,102.80 บาท โดยแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง กล่าวคือ บริษัทฯ ในฐานะผู้ซื้อจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนของบริษัทฯ จำนวน 3,529,051.40 บาท และ SWG ในฐานะผู้ขายจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนของ SWG จำนวน 3,529,051.40 บาท

SL

**รายละเอียดของผู้ขาย**

(1) **ข้อมูลเบื้องต้น**

- ชื่อบริษัท : บริษัท สุรินทร์ทิวส์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ("SWG")
- ประเภทธุรกิจ : การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 223/95 อาคารคันทรี่ คอมเพล็กซ์ เอ ชั้น 20 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
- ทุนจดทะเบียน : 450,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 45,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
- ทุนที่ชำระแล้ว : 450,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 45,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

(2) **คณะกรรมการ**

**ตารางที่ 1-2: รายชื่อกรรมการของ SWG**

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. หม่อมราชวงศ์ศศิฑูลาภ วรวรรณ	กรรมการ

ที่มา: Business online โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2567

(3) **ผู้ถือหุ้น**

**ตารางที่ 1-3: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ SWG**

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท นิว ฮาร์เบอร์วิลล์ จำกัด <sup>1/</sup>	44,999,998	100.00
2	นางสาวกรกมล หลวงวิริญ	1	<0.01
3	นางสาวดวงดาว ประเสริฐศรี	1	<0.01
<b>รวม</b>		<b>45,000,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: Business online โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2567

หมายเหตุ:

1/ **บริษัท นิว ฮาร์เบอร์วิลล์ จำกัด**

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ผู้ถือหุ้น ได้แก่ หม่อมราชวงศ์ศศิฑูลาภ วรวรรณ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 และบริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด และ บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย โลจายะ จำกัด ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 0.01

กรรมการ ได้แก่ หม่อมราชวงศ์ศศิฑูลาภ วรวรรณ

**1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสงปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114381, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 14.80 ตารางวา หรือ 5,814.40 ตารางวา (โดยสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน คือ ซุ้มทางเข้าโครงการและถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก) ตั้งอยู่ที่แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร จาก SWG ในราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท (คิดเป็นราคาอยู่ระหว่าง 6,500 – 30,000 บาทต่อตารางวา) โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องดังนี้

**ตารางที่ 1-4: ระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว**

รายละเอียด	ระยะเวลา
1. คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน	5 มีนาคม 2567
2. บริษัทฯ และผู้ขาย จะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	ภายหลังจากวันที่ 5 มีนาคม 2567 <sup>1/</sup>

SL

รายละเอียด	ระยะเวลา
3. บริษัทฯ จะทำการซื้อที่ดินจาก SWG	ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เข้าธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน และคาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2567
4. บริษัทฯ กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการพัฒนาบนที่ดินที่จะได้มา	ภายในไตรมาส 2/2567
5. บริษัทฯ นำเสนอแผนงานพัฒนาโครงการให้คณะกรรมการบริษัท	ภายในไตรมาส 3/2567
6. บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการ	ภายในไตรมาส 3/2567
7. บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายโครงการ	ภายในไตรมาส 1/2568

หมายเหตุ: 1/ ณ วันที่ 27 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับทาง SWG เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 137,933.25 บาท และบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 จำนวน 3,529,051.40 บาท รวมเป็นจำนวน 3,666,984.65 บาท โดย บริษัทฯ จะชำระเงินค่าทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1-5: รายละเอียดที่ดินภายใต้ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	พื้นที่รวม			เนื้อที่รวม ตร.วา	ราคาขาย ต่อตร.วา บาท	ราคาขาย ล้านบาท	ค่าใช้จ่ายในการโอน กรรมสิทธิ์ <sup>1/</sup> ล้านบาท	ราคาขายรวม ล้านบาท
			ไร่	งาน	วา					
1	114831	479	13	1	63.30	5,363.30	30,000	160.90	3.53	164.43
2 <sup>2/</sup>	117145	482	0	0	24.00	24.00	6,500	0.16	<0.01	0.16
3 <sup>2/</sup>	117147	484	1	0	27.50	427.50	6,500	2.78	0.13	2.91
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			14	2	14.80	5,814.80		163.83	3.67	167.50

หมายเหตุ:

- 1/ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีท้องถิ่น
- 2/ ที่ดินลำดับที่ 2 และ 3 เนื่องจากเป็นที่ดินที่ทางบริษัทฯ ได้มีการขายให้กับ SWG เพื่อนำไปใช้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติไป เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงได้เจรจาขอซื้อที่ดินดังกล่าวคืนในราคาเดิมที่ 6,500 บาทต่อตารางวา

โดยในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 โดยสรุปสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

ตารางที่ 1-6: สรุปสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	
คู่สัญญา	ผู้จะซื้อ: บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ผู้จะขาย: บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ("SWG")
วันที่ลงนาม	วันที่ 27 มีนาคม 2567
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ที่ดิน 3 แปลง ตั้งอยู่ที่ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ดังนี้ (1) โฉนดที่ดินเลขที่ 114831 เนื้อที่ 13 ไร่ 1 งาน 63.30 ตารางวา (2) โฉนดที่ดินเลขที่ 117145 เนื้อที่ 24 ตารางวา (3) โฉนดที่ดินเลขที่ 117147 เนื้อที่ 1 ไร่ 27.50 ตารางวา รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น 14 ไร่ 2 งาน 14.80 ตารางวา (5,814.80 ตารางวา) พร้อมบรรดาสสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว

SL

<b>สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน</b>													
<b>วันที่เข้าทำธุรกรรม ราคาซื้อขายที่ดิน และ วิธีการชำระเงิน</b>	ผู้จะซื้อตกลงจะชำระราคาที่ดิน จำนวน 163,833,750 บาท ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 โดยชำระเป็นเงินสด/ตราฟู้/แคชเชียร์เช็ค												
<b>เงื่อนไขสำคัญในสัญญา</b>	<p>(1) ในการซื้อขายที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะขายรับทราบว่าจะซื้อจะต้องดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากไม่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้จะซื้อสามารถยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้ได้ โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ และผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น</p> <p>(2) ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ แต่ละฝ่ายรับผิดชอบรายละเอียดดังนี้</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>เลขที่โฉนด</th> <th>การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">114831</td> <td style="text-align: center;">ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">117145</td> <td style="text-align: center;">ผู้จะซื้อ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">117147</td> <td style="text-align: center;">ผู้จะซื้อ</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) หลังโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้เรียบร้อยแล้ว ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการใดๆ ให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้ง 3 แปลง อยู่ในนามของผู้จะซื้อ (บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)) โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 120 วัน นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จ หากผู้จะขายไม่ดำเนินการให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินอยู่ในนามของบริษัทฯ ได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้จะขายตกลงจะชำระค่าที่ดินที่ได้รับไปจากผู้จะซื้อคืนทั้งหมดทั้งจำนวนให้กับผู้จะซื้อ รวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่จ่ายชำระไปเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวตามสัญญานี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันผัดนัด</p> <p>(4) ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้ ปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิไม่ว่ากรณีใดๆ และภายหลังจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้แล้ว ผู้จะขายสัญญาว่าจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเสื่อมค่าไร้ประโยชน์ หรือเสื่อมราคาลง และจะไม่นำไปก่อภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่การก่อภาระผูกพันใดๆ นั้น เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของผู้จะซื้อสามารถนำไปก่อภาระผูกพันได้ หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อนี้ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อฟ้อง โอนกรรมสิทธิ์ หรือเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญาโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ไม่เป็นเหตุให้ผู้จะซื้อสิ้นสิทธิการฟ้องร้องค่าเสียหายจากผู้จะซื้อ</p>	ลำดับ	เลขที่โฉนด	การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	1	114831	ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง	2	117145	ผู้จะซื้อ	3	117147	ผู้จะซื้อ
ลำดับ	เลขที่โฉนด	การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์											
1	114831	ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง											
2	117145	ผู้จะซื้อ											
3	117147	ผู้จะซื้อ											

ที่มา: สรุปรายละเอียดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ฉบับลงวันที่ 27 มีนาคม 2567 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

### 1.5.1 ข้อมูลทรัพย์สิน

ตารางที่ 1-7: สรุปรายละเอียดของที่ดิน จำนวน 3 แปลง ที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน

<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	ที่ดิน จำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่ดินรวม 14 ไร่ 2 งาน 14.8 ตารางวา (5,814.8 ตารางวา)
<b>ที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	ซอยสุวินทวงศ์ 80 แยกจากถนนสุวินทวงศ์ (ทล.304) แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร
<b>เอกสารสิทธิ์ที่ดิน</b>	ที่ดิน จำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่ดินรวม 14 ไร่ 2 งาน 14.8 ตารางวา (5,814.8 ตารางวา) ตามโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เลขที่ 114831, 117145 และ 117147
<b>สิ่งปลูกสร้าง</b>	ขั้วทางเข้าโครงการและถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (ไม่ประเมินสิ่งปลูกสร้าง)
<b>สิทธิ์ในทรัพย์สิน</b>	ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)
<b>สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก / การเข้าถึง</b>	เป็นทางสาธารณประโยชน์ และทางส่วนบุคคล (จดทะเบียนจ่ายอมแล้ว)

SL

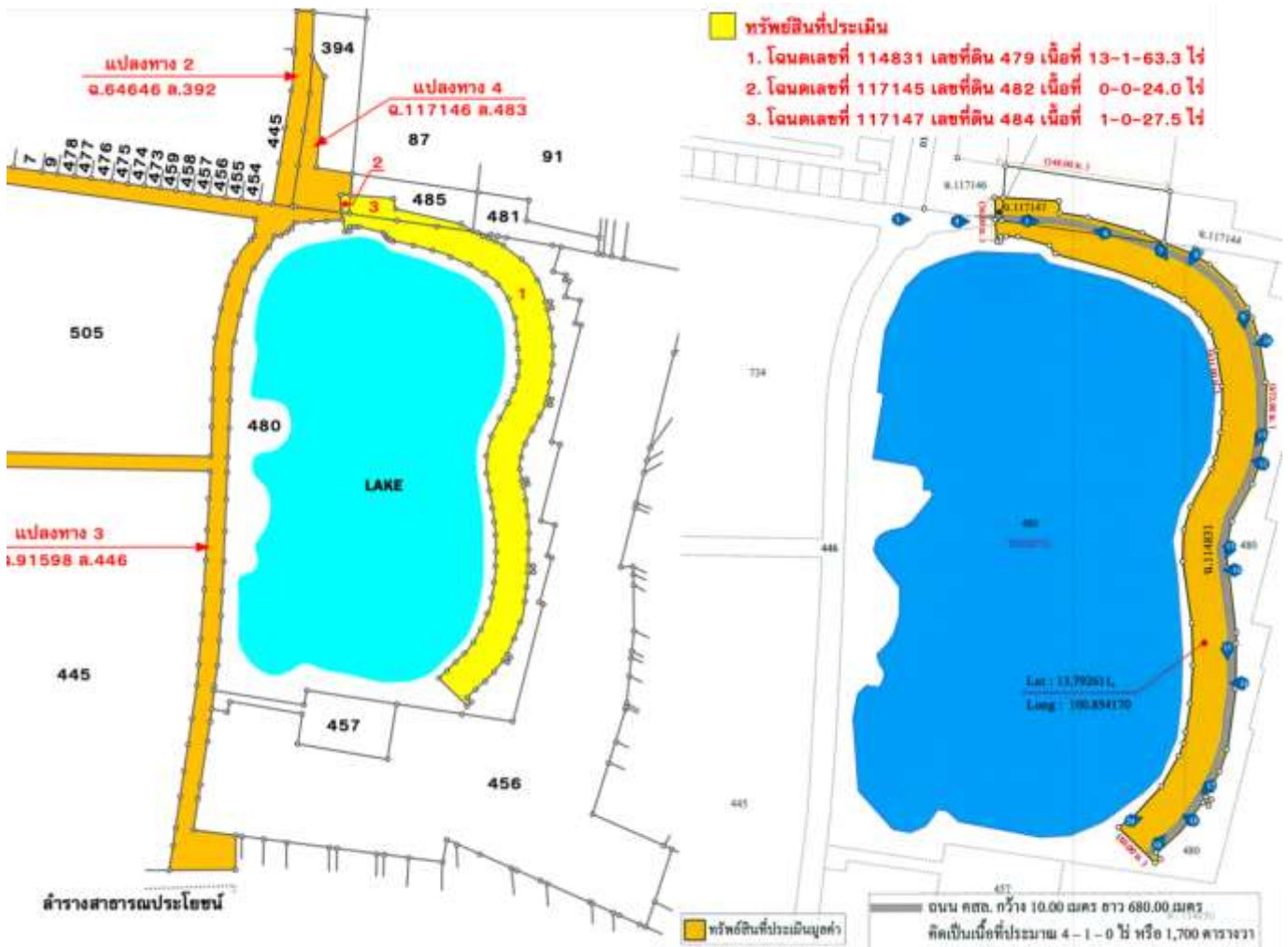


ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สุรินทร์ทิวส์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพัน
ผังเมือง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีเขียว ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินทุกประเภท เว้นแต่การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ดินแปลงย่อยไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา
การพัฒนาที่ดินเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด	บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด --- โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย บริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด --- โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน <sup>1/</sup>	87,222,000.00 บาท (หรือคิดเป็นตารางวาละ 15,000 บาท)
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ราคาประเมินที่ดินแปลงขายตารางวาละ 30,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA – 2 – 0235 /67 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 และรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด เลขที่ 0136/2567 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567

หมายเหตุ: 1/ สภาพที่ดินที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

แผนภาพที่ 1-1: แสดงผังโฉนดที่ดิน



SL

แผนภาพที่ 1-2: รูปทรงพหุสัณในปัจจุบัน และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน



ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด เลขที่ 0136/2567 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567  
 รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA - 2 - 0235 /67 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567  
 ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ และสรุปข้อมูลโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

แผนภาพที่ 1-3: ภาพถนนทางเข้า- ออก ที่ตั้งของสินทรัพย์ที่จะได้มา



ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด เลขที่ 0136/2567 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567

SL

การเข้าถึงสินทรัพย์ที่จะได้มาฯ ในครั้งนี้ จากปากซอยสุวินทวงศ์ 80 ต้องผ่านทางสาธารณประโยชน์ และ ถนนการะจ่ายอม โดยทางเข้า - ออกข้างต้น สามารถใช้ผ่านทางได้ปกติ เนื่องจากได้รับการยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยโฉนดที่ดินที่เป็นภายทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่รับการะจ่ายอม ปรากฏในตารางที่ 1-8 ลำดับที่ 2 – 4 สรุปดังนี้

ตารางที่ 1-8: ข้อมูลทางสาธารณประโยชน์ และถนนการะจ่ายอม

ที่	ทางเข้า - ออก	โฉนดเลขที่	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	หมายเหตุ
1.	ทางสาธารณประโยชน์	4229, 25104, 25105, 25106 และ 25107	ตามกฎหมายถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน <sup>1/</sup>	-
2.	ถนนส่วนบุคคล (แปลงทาง 1 – 2)	90554 และ 64646	นายจอมทรัพย์ โฉจายะ	จดทะเบียนจ่ายอมเมื่อ 12 กรกฎาคม 2550 <sup>2/3/</sup>
3.	ถนนส่วนบุคคล (แปลงทาง 3)	91598	บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด	จดทะเบียนจ่ายอมเมื่อ 28 กุมภาพันธ์ 2566 และ 30 มิถุนายน 2566 <sup>2/4/</sup>
4.	ถนนส่วนบุคคล (แปลงทาง 4)	117146	บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด <sup>5/</sup>	จดทะเบียนจ่ายอมเมื่อ 19 มิถุนายน 2566 <sup>6/</sup>

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลจากเว็บไซต์ของกรมที่ดินเกี่ยวกับค่านิยามของที่ดินสาธารณประโยชน์
- 2/ จดทะเบียนจ่ายอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท และสาธารณูปโภคอื่นๆ
- 3/ จดทะเบียนจ่ายอมให้กับแปลงแม่ของโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 117145 และ 117147
- 4/ จดทะเบียนจ่ายอมให้กับโฉนดเลขที่ 114831 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 และโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566
- 5/ นายจอมทรัพย์ โฉจายะ ถือหุ้นร้อยละ 93.75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด
- 6/ จดทะเบียนจ่ายอมให้กับโฉนดเลขที่ 114831 117145 และ 117147 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566

แผนภาพที่ 1-4: แผนที่สิ่งเขบแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA – 2 – 0235 /67 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

1.5.2 แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

ตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ มีแผนที่นำสินทรัพย์ที่จะได้มา พัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว ในรูปแบบบ้านหรู 2 ชั้น ดิตทะเลสาบ จำนวน 33 หลัง ภายใต้ชื่อโครงการ **"33 Residence"** เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับสูง ที่ต้องการบ้านที่มีบรรยากาศเงียบสงบและเป็นส่วนตัวมากกว่าบ้านในเมือง มีวิวทะเลสาบที่สวยงามที่ช่วยเพิ่มความสุขและผ่อนคลายให้กับเจ้าของบ้าน และเพลิดเพลินกับกิจกรรมนอกบ้าน เช่น การเล่นเรือ ตกปลา และสรวายน้ำ เป็นต้น



1.5.3 ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

แผนภาพที่ 1-6: ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ



ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากรับมอบพื้นที่ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2567 และเริ่มรับรู้อย่างได้จากการขายได้ ภายในไตรมาส 1 ปี 2568

ทั้งนี้ SWG จะเป็นผู้รับผิดชอบในการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบในการขอใบอนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

SL

**1.5.4 แนวโน้มของโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ**

จากการสำรวจ บริษัทฯ ให้ข้อมูลว่าโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นบ้านหรูในระดับเดียวกับบ้านในโครงการ 33 Residence ประกอบด้วย

**ตารางที่ 1-9: โครงการที่เป็นคู่แข่งกับโครงการ 33 Residence**

ที่	โครงการ	ลักษณะบ้าน <sup>1/</sup>	เนื้อที่ดินต่อมูนิต (ตารางวา)	จำนวนมูนิตทั้งหมด	ราคาต่อตารางวา (บาท)	ราคาเริ่มต้นต่อมูนิต (ล้านบาท)
1.	วีเว่ กรุงเทพมหานคร Vive Krungthepkreetha	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	80 – 100	49	475,000	38
2.	บูกาาน กรุงเทพมหานคร Bugaan Krungthepkreetha	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	68 - 110	48	550,000	38 - 70
3.	นันทวัน พระราม 9 กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่ Nantawan Rama 9 - Krungthepkreetha	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	>100	136	380,000	38
4.	แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด กรุงเทพมหานคร Grand Bangkok Boulevard Krungthepkreetha	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	>100	62	360,000	36

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลโครงการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสืบค้นเพิ่มเติมตามเว็บไซต์ต่างๆ

**1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน**

**มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ซึ่ง ได้แก่ ที่ดินพร้อมบรรดาสงปลุกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 14.80 ตารางวา หรือ 5,814.40 ตารางวา ในราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 137,933.25 บาท และบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ จำนวน 3,529,051.40 บาท ทำให้มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 167,500,734.65 บาท

**การชำระค่าตอบแทน**

บริษัทฯ จะชำระค่าที่ดินจำนวน 163.83 ล้านบาทให้กับ SWG เป็นเงินสด โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค และ/หรือการโอนเงินตามวิธีและเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน และบริษัทฯ จะชำระค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดจำนวน 3.67 ล้านบาทให้กับสำนักงานที่ดิน ดังนั้น ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนทั้งหมดรวม 167.50 ล้านบาท

**ตารางที่ 1-10: สรุปการชำระราคา**

ที่	รายการ	ชำระให้กับ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
1.	ค่าที่ดิน	ผู้ขาย	163.83	97.80
2.	ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด <sup>1/</sup>	สำนักงานที่ดิน	3.67	2.20
<b>รวม</b>			<b>167.50</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีท้องถิ่น

SL

**เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าที่ดินที่จะทำการซื้อขายนั้น เป็นการเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยพิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระ ได้แก่ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ("TA") ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ด.") และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ("TVA") และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ("VAT") เพื่อประกอบการพิจารณา

โดย TA ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้เข้าประเมินทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 และประเมินมูลค่าที่ดินทั้ง 3 แปลง หลังจากกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วที่ตารางวาละ 30,000 บาท ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้น บริษัทฯ จึงนำราคาประเมินดังกล่าวไปใช้อ้างอิงในการกำหนดราคาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 114831 ที่ตารางวาละ 30,000 บาท

อย่างไรก็ดี ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 เนื่องจากเป็นที่ดินที่ทางบริษัทฯ ได้มีการขายให้กับทางบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เพื่อนำไปทำเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติไปเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ทางบริษัทฯ จึงได้เจรจาขอซื้อคืนในราคาเดิมที่ตารางวาละ 6,500 บาท ดังนั้น มูลค่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ซื้อขายมีมูลค่า 163.83 ล้านบาท และเมื่อเทียบกับมูลค่าราคาตลาดแล้ว เป็นมูลค่าราคาที่สามารถยอมรับได้ รายละเอียดดังต่อไปนี้

**ตารางที่ 1-11: สรุปราคาซื้อขายที่ดิน และราคาประเมินที่ดินทั้ง 2 กรณี**

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เนื้อที่รวม (ตร.วา)	ราคาซื้อขายที่ดิน		ราคาประเมินที่ดินตามสภาพปัจจุบัน		ราคาประเมินกรณีที่ดินได้รับใบอนุญาตจัดสรรแล้ว	
			ราคาต่อตารางวา (บาท)	ราคารวม (ล้านบาท)	ราคาต่อตารางวา (บาท)	ราคารวม (ล้านบาท)	ราคาต่อตารางวา (บาท)	ราคารวมเทียบเท่า <sup>1/</sup> (ล้านบาท)
1	114831	5,363.30	30,000	160.90	15,000	80.45	30,000	160.90
2	117145	24.00	6,500	0.16	15,000	0.36	30,000	0.72
3	117147	427.50	6,500	2.77	15,000	6.41	30,000	12.83
<b>รวม</b>				<b>163.83</b>		<b>87.22</b>		<b>174.44</b>

หมายเหตุ:

1/ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ระบุเพียงราคาประเมินกรณีที่ดินหากได้รับอนุญาตจัดสรรแล้วที่ตารางวาละ 30,000 บาทเท่านั้น โดยราคารวมเทียบเท่า เป็นการคำนวณโดยใช้ราคาประเมินคูณกับเนื้อที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการ

**1.7 การคำนวณขนาดรายการ**

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการโดยใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

SL

**ตารางที่ 1-12: การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)**

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	บริษัท <sup>1/</sup>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ย้อนหลัง 12 เดือน	(341.78) <sup>3/</sup>
สินทรัพย์รวม	6,626.13
หัก หนี้สินรวม	4,353.70
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.01
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	6.97
หัก สินทรัพย์สิทธิการใช้	45.24
หัก ค่าความนิยม	-
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	97.89
<b>มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>	<b>2,117.32</b>

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

**การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

**ตารางที่ 1-13: การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นที่ดิน จึงไม่มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นที่ดินจึงไม่มีกำไรสุทธิ	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	จำนวนเงินรวมที่จ่าย / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ = 167.50 <sup>1/</sup> ล้านบาท / 6,626.13 ล้านบาท	ร้อยละ 2.53
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-
<b>เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน</b>		<b>ร้อยละ 2.53</b>
<b>รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน<sup>2/</sup> สูงสุดตามเกณฑ์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน</b>		<b>ร้อยละ 2.53</b>

หมายเหตุ:

1/ ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อที่ดิน 163.83 ล้านบาท และ (2) ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ 3.67 ล้านบาท

2/ ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 6 เดือน บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

**การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

**ตารางที่ 1-14: การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= 167.50 <sup>1/</sup> ล้านบาท / 2,117.32 ล้านบาท	7.91
<b>ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b>		<b>ร้อยละ 7.91</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน + รายการย้อนหลัง 6 เดือน<sup>2/</sup> สูงสุด</b>		<b>ร้อยละ 10.55</b>

หมายเหตุ:

1/ ประกอบด้วย (1) ค่าซื้อที่ดิน 163.83 ล้านบาท และ (2) ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ 3.67 ล้านบาท

2/ ในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 6 เดือน บริษัทฯ มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 2.64 ได้แก่ (1) การยกเลิกการให้บริการเช่าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารงานชาย การตลาดและการบริหารโครงการให้กับโครงการ 33 Residence) กับ SWG เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 0.87 (อ้างอิงตามหนังสือเลขที่ ever/list004/2567 ซึ่งแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567) และ (2) การให้ความสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้แก่ SWG ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.77 (อ้างอิงตามหนังสือเลขที่ ever/list015/2566 เรื่องการให้ความสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566)

## 1.8 เจื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมสามัญประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

## 1.9 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อยู่ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4 ของรายงานฉบับนี้

## 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ อาจใช้แหล่งเงินจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน กู้ยืมเงินจากกรรมการ รวมถึงเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทฯ ณ วันที่มีการทำรายการ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานะเงินสด สภาพคล่อง และแผนการใช้จ่ายเงินสดของบริษัทฯ ณ วันที่จะมีการทำรายการ

อย่างไรก็ตาม หากมีการกู้ยืมเงินจากกรรมการ (จากนายสวิจักร โลงจายะ) จะมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยไม่มีหลักประกันเงินกู้ยืมและไม่มีภาระคิดดอกเบี้ย โดยต้องเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติ อนึ่ง การกู้ยืมเงินที่ไม่มีดอกเบี้ย ทำให้ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 0.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด อนึ่ง กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน นายสวิจักร โลงจายะ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ก็จะทำให้การสนับสนุนเงินให้กู้ยืม โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนแต่อย่างใด ซึ่งเป็นแนวทางที่บริษัทฯ ใช้ในการบริหารจัดการกระแสเงินสดมาโดยตลอด

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินทั้ง 3 แปลงจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ รวมถึงการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว จะไม่ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ เกินกว่าเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 3 เท่าซึ่งปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1.92 เท่า จึงทำให้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมยังอยู่ในเกณฑ์ที่บริษัทสามารถกู้ยืมเพิ่มเติมได้

## 1.11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียง

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 8 เรื่อง "พิจารณาทำรายการเกี่ยวข้องกันซื้อที่ดิน กับบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด" ในการประชุมสามัญประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 อ้างอิงจากข้อ 3 ในสารสนเทศของบริษัทฯ เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เป็นดังนี้



**ตารางที่ 1-15: รายชื่อบุคคลเกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน**

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	นายจอมทรัพย์ โลจายะ	583,302,542	12.01
2.	นายสวัจักร โลจายะ	480,768,700	9.90
3.	หม่อมราชวงศ์หญิงศศิฑาภา วรวรรณ	272,900	0.01
4.	บริษัท แอ็ดวานซ์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด <sup>1/</sup>	10,000	<0.01
5.	บริษัท มายริสอร์ท (ภูเก็ต) จำกัด <sup>2/</sup>	10,000	<0.01
6.	บริษัท อีควิตี้ เรสซิเดนเชียล จำกัด <sup>3/</sup>	10,000	<0.01
7.	บริษัท อีควิตี้ เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด <sup>4/</sup>	10,000	<0.01
8.	บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด <sup>5/</sup>	10,000	<0.01
9.	บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย โลจายะ จำกัด <sup>6/</sup>	10,000	<0.01
10.	บริษัท บางกอกซีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <sup>7/</sup>	10,000	<0.01
11.	บริษัท อีควิตี้ เรสซิเดนเชียล (ริมน้ำ) จำกัด <sup>8/</sup>	10,000	<0.01
	<b>รวม</b>	<b>1,064,424,142</b>	<b>21.92</b>

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด<sup>5/</sup> ถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 2/ นายสวัจักร โลจายะ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 3/ บริษัท อีควิตี้ เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด<sup>4/</sup> ถือหุ้นร้อยละ 86.67 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 4/ นายสวัจักร โลจายะ ถือหุ้นร้อยละ 62.14 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 5/ นายจอมทรัพย์ โลจายะ ถือหุ้นร้อยละ 93.75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 6/ นายจอมทรัพย์ โลจายะ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 7/ หม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ ถือหุ้นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 8/ หม่อมราชวงศ์ภุมรินทร์ วรวรรณ (มีศักดิ์เป็นน้องชายของหม่อมราชวงศ์ศศิฑาภา วรวรรณ) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 26 เมษายน 2567 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 8 ข้างต้น จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในวันที่ 25 มีนาคม 2567

**1.12 ข้อมูลอื่นๆ**

**(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ SWG**

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ SWG จะยังคงถือครองที่ดินอีกหลายแปลงภายในซอยสุรินทวงศ์ 80 หรือภายในบริเวณโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค โดยปัจจุบัน SWG ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินแบบซื้อ มาขายไป (หรือค่าที่ดิน) ในขณะที่ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ การพัฒนาคอนโด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ดังนั้น จะเห็นได้ว่า SWG และ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่แตกต่างกัน

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ SWG ในอนาคต ทางบริษัทฯ จึงได้เจรจาขอให้ SWG ออกหนังสือให้คำ รับรอง (Letter of Undertaking) โดยมีข้อตกลงจะไม่แข่งขันทางการค้าสำหรับการดำเนินการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("EVER" หรือ "บริษัทฯ") โดยตลอดระยะเวลาที่หม่อมราชวงศ์ศศิ ฑาภา วรวรรณ ถือหุ้นใน SWG ทาง SWG ตกลงที่จะ

SL

1. ให้สิทธิบริษัทฯ ในการซื้อที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ SWG ก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะทำการซื้อขายครั้งนี้
2. ไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะทำการซื้อขายครั้งนี้ ทั้งนี้ SWG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจค้าที่ดินและสามารถเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในปัจจุบัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ ตลอดจนเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทฯ มีมาตรการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) การทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน ที่ไม่ใช่เป็นธุรกรรมปกติ ต้องได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการก่อนจึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงเหตุผล ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล สามารถเปรียบเทียบกับเงื่อนไขของรายการที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลภายนอกได้ และต้องดำเนินการตามระเบียบหรือประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) การทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เฉพาะธุรกรรมปกติ เช่น การขายสินค้า การให้บริการ เป็นต้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติได้ เมื่อรายการดังกล่าวมีเงื่อนไขในด้านราคา การชำระเงินหรือเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปในทำนองเดียวกันกับที่บริษัทฯ ทำกับบุคคลอื่น

ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารตกเป็น "บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง" ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจอนุมัติ การอนุมัติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ โดยในกรณีเช่นนั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเข้าร่วมประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมการค้าปกติที่ได้รับอนุมัติเป็นหลักจากคณะกรรมการ โดยแจ้งให้กรรมการทราบถึงเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งแล้วให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำเนินการตามวรรคหนึ่งได้ แต่จะต้องแจ้งเรื่องให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ ในการประชุมครั้งต่อไป

ในกรณีที่กรรมการคนใดตกเป็น "บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง" กรรมการในเรื่องที่เสนอต่อคณะกรรมการในเรื่องใด กรรมการผู้นั้นจะอยู่ในที่ประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะสอบทานรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือ รายการที่อาจมีรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวทุกครั้ง และจะเปิดเผยรายละเอียดมูลค่ารายการ คู่สัญญา และเหตุผลความจำเป็น ไว้ในแบบ 56-1 One Report

นอกจากนี้ บริษัทฯ ชี้แจงว่า ณ ปัจจุบัน SWG ไม่มีทีมงานในการพัฒนาโครงการซึ่งถือเป็นหัวใจหลักของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้รับทราบจากผู้บริหารของ SWG สำหรับแผนงานภายในระยะ 3 ปี SWG ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจ โดยจะยังคงพัฒนาที่ดินแบบซื้อมาขายไป

**ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

**2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ**

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จัดตั้งขึ้นในปี 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการพัฒนาที่ดินเพื่อนำมาจัดจำหน่ายในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยมีกลุ่มลูกค้าทุกระดับ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ทั้งนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งการดำเนินงานธุรกิจหลักได้ 2 ประเภทหลัก ได้แก่ 1) ธุรกิจจัดสรรที่ดิน สร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ เพื่อขาย และ 2) ธุรกิจอาคารชุดเพื่อขาย

โดยนโยบายสำคัญของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

- การให้ความสำคัญในมาตรฐานการก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง
- การใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพที่ดีและเหมาะสม
- การออกแบบที่ทันสมัย ด้านสถาปัตยกรรม เพื่อประโยชน์ในการใช้สอยและความสวยงาม
- การให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม และความเป็นธรรมชาติในแต่ละโครงการ
- การเลือกทำเลที่ตั้งแต่ละโครงการโดยคำนึงถึงความสะดวกในการคมนาคมของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ
- การกำหนดราคาขายอย่างสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
- การให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ เช่น การบริการด้านความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นในโครงการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารมีนโยบายในการพัฒนาบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัยเป็นหลัก

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้หลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในช่วงปี 2564 – 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาคารชุด (อสังหาริมทรัพย์แนวสูง) อยู่ที่ 1,907.17 ล้านบาท 1,295.56 ล้านบาท 727.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.76 ร้อยละ 64.06 และร้อยละ 43.69 ของรายได้รวม ตามลำดับ และมีรายได้จากการขายบ้านแนวราบอยู่ที่ 447.93 ล้านบาท 291.64 ล้านบาท 488.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.62 ร้อยละ 14.42 และร้อยละ 29.34 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ตารางที่ 2-1: โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ในช่วง 3 ปีย้อนหลัง

โครงสร้างรายได้		2564		2565		2566	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1.	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์						
	1.1 รายได้จากอาคารชุด (อสังหาริมทรัพย์แนวสูง)	1,907.17	70.76	1,295.56	64.06	727.50	43.69
	1.2 รายได้จากบ้านแนวราบ	447.93	16.62	291.64	14.42	488.65	29.34
	1.3 รายได้อื่น <sup>1/</sup>	11.79	0.44	6.61	0.33	5.23	0.31
	<b>รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>2,366.89</b>	<b>87.82</b>	<b>1,593.81</b>	<b>78.81</b>	<b>1,221.38</b>	<b>73.34</b>
2.	ธุรกิจโรงพยาบาล						
	2.1 รายได้จากการบริการ – ผู้ป่วยในและผู้ป่วยนอก	316.14	11.73	419.65	20.75	433.77	26.05
	2.2 รายได้อื่น <sup>2/</sup>	12.05	0.45	8.90	0.44	10.11	0.61
	<b>รวมรายได้จากธุรกิจโรงพยาบาล</b>	<b>328.19</b>	<b>12.18</b>	<b>428.55</b>	<b>21.19</b>	<b>443.88</b>	<b>26.66</b>
	<b>รวม</b>	<b>2,695.08</b>	<b>100.00</b>	<b>2,022.36</b>	<b>100.00</b>	<b>1,665.26</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

SL

- 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้เบ็ดเตล็ดและรายได้อื่นๆ
- 2/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ, กำไรจากการขายเงินลงทุน, รายได้กองทุน/เงินสนับสนุน และรายได้อื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการรักษาพยาบาล

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัททยอยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวมทั้งสิ้น 15 โครงการ ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว 1 โครงการ โครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ 5 โครงการ และ โครงการคอนโดมิเนียม 9 โครงการ ซึ่งมีรายละเอียดโครงการ ดังนิตยสารที่ 2-2: สรุปโครงการภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ และบริษัททยอย ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 15 โครงการ

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตทั้งหมด (ยูนิต / หลัง)	ราคาเฉลี่ยต่อยูนิต (ล้านบาท)
<b>โครงการบ้านเดี่ยว</b>				
1.โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค วิลล์ <sup>2/3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	1,494.34	177	6.00 – 12.00 <sup>4/</sup>
<b>โครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์</b>				
1.โครงการ EVERCITY – สุขสวัสดิ์30 - พุทธบูชา (เฟส 1,2) <sup>2/3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	643.95 <sup>5/</sup>	137 <sup>5/</sup>	2.99 – 4.59
2.โครงการ EVER PLACE – สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา <sup>1/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	n.a. <sup>6/</sup>	7	4.50 – 4.99
3.โครงการ EVERCITY – ศรีนครินทร์ - หนามแดง <sup>2/3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	1,020.58	249	2.69 – 3.49
4.โครงการ EVERCITY – รามอินทรา - วงแหวนจตุโชติ <sup>2/3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	809.27	172	2.99 – 3.59
5.โครงการ Ever City Resorts Suksawat 30 – Ratburana <sup>2/3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	484.30	99	3.39 – 3.99
<b>โครงการคอนโดมิเนียม</b>				
1.โครงการมายวิลลา บางนา <sup>3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	752.81	272	0.77 – 3.53
2.โครงการรอยัล บีช <sup>3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	180.88	66	2.74
3.โครงการมายริสอร์ท บางกอก <sup>3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	672.68	384	- <sup>7/</sup>
4.โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์ <sup>3/</sup>	รายได้ระดับสูง	729.77	43	13.34 – 18.38
5.โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) <sup>3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	1,288.88	211	3.65 – 14.00
6.โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) <sup>3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	1,304.77	197	4.99 – 24.00
7.โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ <sup>3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	6,885.48	2,359	1.62 – 8.80
8.โครงการเดอะ โพลีแทน บริช <sup>3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	2,050.37	590	1.99 – 8.70
9.โครงการเดอะ โพลีแทน อควา <sup>3/</sup>	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	6,869.79	2,745	1.89 – 8.40

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานประจำปี 2563 – 2565 ของบริษัทฯ

หมายเหตุ:

- 1/ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการวางแผนเพื่อพัฒนาโครงการ
- 2/ อยู่ระหว่างก่อสร้าง
- 3/ อยู่ระหว่างการขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์
- 4/ ไม่รวมบ้านตัวอย่างที่มีการตกแต่งจำนวน 4 หลัง ซึ่งมีราคาแต่ละยูนิตอยู่ที่ 12.37 ล้านบาท 14.44 ล้านบาท 15.64 ล้านบาท และ 23.92 ล้านบาท
- 5/ เฟส 1 จำนวน 94 หลัง มูลค่าโครงการ 454.55 ล้านบาท และเฟส 2 จำนวน 43 หลัง มูลค่าโครงการ 219.40 ล้านบาท
- 6/ ก.ล. เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่เปิดขายโครงการ
- 7/ ราคาเฉลี่ยต่อยูนิต อยู่ระหว่าง 79,000 – 93,000 บาทต่อตารางเมตร

อนึ่งเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน 2 รายการ ดังนี้

- รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง ให้กับ SWG ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 1 ไร่ 0 งาน 51.5 ตารางวา หรือ 451.0 ตารางวา ในราคาขายรวม 2,934,750 ล้านบาท (หรือคิดเป็นราคาเฉลี่ยที่ 6,500 บาทต่อตารางวา) โดยการกำหนดราคาขายอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ในกรณีจดทะเบียนเรื่องทางเข้า-ออกเรียบร้อยแล้ว (ข้อมูลการจดทะเบียนเพิ่มเติมได้ที่ตารางที่ 1-8 ส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของบริษัทฯ เนื่องจากที่ดินทั้ง 2 แปลงเป็นที่ดินขนาดเล็ก บริษัทฯจึงไม่สามารถนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่สำหรับ SWG สามารถซื้อที่ดินทั้ง 2 แปลงดังกล่าว เพื่อนำไปรวมกับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 ซึ่งเป็นที่ดินผืนใหญ่ เนื้อที่ดิน 13 ไร่ 1 งาน 63.30 ตารางวา หรือ 5,363.30 ตารางวา (ข้อมูลตำแหน่งที่ดินดูได้จาก แผนภาพที่ 1-1 ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) และนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อโครงการ 33 Residence
- การให้บริการเข้าบริหารงานด้วยการเข้าทำสัญญาจ้างบริหารการขาย การตลาดและการบริหารโครงการ โดยภายหลังจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเปล่า 2 แปลงข้างต้น บริษัทฯ จะเข้าทำรายการนี้กับ SWG เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา โดยมูลค่าโครงการประมาณ 370,000,000 บาท โดยค่าบริหารงานคำนวณจากมูลค่าในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงย่อย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดมูลค่าบริหารโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 18,500,000 บาท

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่คณะกรรมการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างการบริหารจัดการโครงการใหม่ รวมทั้งได้มีการพิจารณาสถานะตลาดในปัจจุบันอีกครั้ง ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงว่าปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพและมีระดับราคาสูงเป็นที่ต้องการของตลาด โดยกลุ่มลูกค้าจะเป็นกลุ่มที่มีฐานะทางการเงินดี มีความสามารถในการซื้อบ้านพักอาศัยโดยใช้เงินสด และ/หรือการใช้เงินกู้จากสถาบันการเงิน ซึ่งลูกค้าในกลุ่มนี้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินค่อนข้างต่ำ

นอกจากนั้นแล้ว จากการปรับโครงสร้างการบริหารจัดการโครงการใหม่ของบริษัทฯ โดยการมอบหมายทีมงานเดิมที่เคยรับผิดชอบโครงการโพลีแทน (Politan) ทั้ง 3 เฟส ซึ่งเป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ และเป็นที่ยอมรับในด้านความสวยงามของโครงการ โดยให้ทีมงานดังกล่าวเข้ามาศึกษาและวิเคราะห์ที่ดินในทำเลนี้อีกครั้ง จึงพบว่า บริษัทฯ จะสามารถเพิ่มมูลค่าโครงการโดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบของบ้านที่จะเสนอขาย รวมทั้งสามารถกำหนดกลยุทธ์ในการขายได้อย่างเหมาะสม และสามารถสร้างยอดขายและผลตอบแทนได้มากกว่ากรณีรับบริหารโครงการอย่างเดียว ดังนั้น ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จึงได้ตัดสินใจเปลี่ยนรูปแบบการบริหารจัดการ โดยมีเหตุผลหลักที่จะมุ่งเน้นการสร้างผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ โดยทั่วไป การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในลักษณะบ้านเดี่ยว บริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าโครงการ ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวอยู่ในอัตราที่สูงกว่าผลตอบแทนที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเป็นเพียงผู้ให้บริการเข้าบริหารงาน

สำหรับประสบการณ์ในการทำโครงการระดับพรีเมียม บริษัทฯ มีทีมงานที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการหรู และประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ที่ผ่านมามีการขายบ้านโครงการเดิมในพื้นที่สุวินทวงศ์ (โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค) บริษัทฯ ได้รับทราบความต้องการจากลูกค้าบริเวณนั้นว่า มีความต้องการบ้านในระดับพรีเมียม และเป็นเอกลักษณ์ บริษัทฯ จึงนำผลของการสำรวจความต้องการของลูกค้ามาวางแผนโครงการ 33 Residence

SL

ดังนั้น บริษัทฯ มั่นใจว่าทีมงาน และผลการสำรวจตลาดของบริษัทฯ จะทำให้โครงการนี้ประสบผลสำเร็จตามที่วางแผนไว้

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าการเข้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แทนที่การเป็นเพียงผู้ให้บริการบริหารงานโครงการ จะทำให้บริษัทฯ ต้องแบกรับความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่มากขึ้น แต่บริษัทฯ ในฐานะผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มานานกว่า 30 ปี ได้ประเมินแล้วเห็นว่า ความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นมาเป็นความเสี่ยงปกติในลักษณะเดียวกับที่บริษัทฯ ต้องเผชิญอยู่แล้วในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของบริษัทฯ อาทิ ความเสี่ยงจากความต้องการซื้อหรือกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง ส่งผลให้ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง และความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน เป็นต้น

ด้วยเหตุทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ จึงเล็งเห็นถึงศักยภาพที่จะสร้างผลกำไรที่เพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับการเพิ่มภาพลักษณ์ให้กับบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระดับที่พรีเมียมมากขึ้น จึงได้เจรจาขอซื้อที่ดินดัดริมหทะเลสาบฉะเชิงเทราโฉนดเลขที่ 114831 จำนวน 13-1-63.3 ไร่ และที่ดินโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของถนนโครงการนี้จาก SWG เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในนามบริษัทฯ และเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ยกเลิกการให้บริการบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารการขาย การตลาดและการบริหารโครงการ) ให้กับ SWG ซึ่งถือเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.28<sup>3</sup> ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแต่อย่างใด (บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการทำรายการนี้) นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.87 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ และ SWG ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าว (ซึ่งมีจำนวน 1 รายการ คือ การให้การสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้กับ SWG เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 1.77<sup>4</sup> ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ) จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

โดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทฯ จะซื้อที่ดินจาก SWG จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดิน 14-2-14.80 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการมายโฮม สุรินทร์วงศ์ เป็นโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย โครงการที่พัฒนาและขายหมดแล้ว จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 145 หลัง ในระดับราคา 4.46 – 11.00 ล้านบาทต่อยูนิต โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่

<sup>3</sup> คำนวณจากสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 6,626.13 ล้านบาท และมูลค่าบริหารงานโครงการ จำนวน 18.50 ล้านบาท

<sup>4</sup> คำนวณจากสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 2,117.32 ล้านบาท และมูลค่าบริหารงานโครงการ จำนวน 18.50 ล้านบาท

โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค วินด์ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 177 หลัง ในระดับราคา 6.00 – 12.00<sup>5</sup> ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งประมาณร้อยละ 87 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด เป็นบ้านที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง ณ ปัจจุบัน โครงการดังกล่าวก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 27 ของงานก่อสร้างทั้งหมด และสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้แล้ว จำนวน 15 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 8.47 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในโครงการ และอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 14 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 7.91 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในโครงการ

ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการในแนวราบมากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งของโครงการเดิม ซึ่งเป็นทำเลที่ดีมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ประกอบกับบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบบนทำเลที่ตั้งดังกล่าวในแบรนด์มายโฮม ซิลเวอร์เลคมาแล้ว 1 โครงการและอีก 1 โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน บริษัทฯ จึงพิจารณาที่จะพัฒนาโครงการใหม่ ในทำเลที่ต่อเนื่องจาก 2 โครงการข้างต้น โดยวางแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยวดีดทะเลสาบ จำนวน 33 หลัง ในระดับราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 22 ล้านบาทต่อหน่วย เพื่อขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้สูงมากขึ้น อันจะเป็นการขยายฐานลูกค้าโดยรวมของบริษัทฯ ให้เพิ่มขึ้น อีกทั้งการพัฒนาโครงการในแนวราบที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมาก และมีแนวโน้มชะลอตัวลง ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยงภายใต้หลักความระมัดระวัง ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อันจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

## 2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

### 2.2.1. ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

(1) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ รวมทั้งช่วยเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีที่ดินเพิ่มขึ้น เพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ จะได้ที่ดินในบริเวณเดียวกับที่ตั้งโครงการเดิมและโครงการปัจจุบันของบริษัทฯ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค และโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค วินด์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดิน 14-2-14.80 ไร่ หรือ 5,814.40 ตารางวา โดยที่ดินดังกล่าวติดริมทะเลสาบ และมีขนาดที่ดินที่เหมาะสมเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม และความเป็นธรรมชาติของโครงการ โดยมีแผนรองรับที่จะพัฒนาโครงการแนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยวดีดทะเลสาบ บนที่ดินขนาดประมาณ 101.2 – 133.1 ตารางวา จำนวน 33 หลัง โดยคาดว่าจะพัฒนาโครงการ และสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะเวลาประมาณ 2 ปีข้างหน้า

<sup>5</sup> ไม่รวมบ้านตัวอย่างที่มีการตกแต่งจำนวน 4 หลัง ซึ่งมีราคาต่อหน่วยอยู่ที่ 12.37 ล้านบาท 14.44 ล้านบาท 15.64 ล้านบาท และ 23.92 ล้านบาท

(2) ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ที่ดินที่บริษัทฯ จะซื้อจาก SWG ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมของบริษัทฯ ประกอบด้วย โครงการที่พัฒนาและขายหมดแล้ว จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค ซึ่งโครงการเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 145 หลัง และ โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค วินด์ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 177 หลัง ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 27 ของงานก่อสร้างทั้งหมด และมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์และรอโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 29 หลัง คิดเป็นร้อยละ 16.39 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในโครงการ ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องจากโครงการเดิมดังกล่าว ในระดับราคาที่มีความแตกต่างจากบ้านในโครงการเดิม โดยโครงการใหม่จะเป็นบ้านเดี่ยวริมทะเลสาบ ในระดับราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 22 ล้านบาทต่อหน่วย ทำให้ภาพรวมโครงการของบริษัทฯ จะมีสินค้าให้ลูกค้าพิจารณามากขึ้นในหลายระดับราคา และครอบคลุมความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้กว้างขวางมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ จะได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการที่ต่อเนื่องในบริเวณเดียวกัน โดยจะสามารถบริหารจัดการโครงการได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น สามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าจ้างพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานขาย เป็นต้น อีกทั้ง บริษัทฯ สามารถประหยัดการลงทุนบางรายการที่สามารถใช้ร่วมกันได้ จากการลงทุนไปแล้วของโครงการปัจจุบัน และทำให้มีการลงทุนมีความคุ้มค่ายิ่งขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการสร้างถนน สวนสาธารณะในโครงการ เป็นต้น ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนของโครงการลดลง และมีอัตราผลตอบแทนและกำไรที่สูงขึ้น

(3) กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้หลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในช่วงปี 2564 – 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาคารชุด (อสังหาริมทรัพย์แนวสูง) อยู่ที่ 1,907.17 ล้านบาท 1,295.56 ล้านบาท 727.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.76 ร้อยละ 64.06 และร้อยละ 43.69 ของรายได้รวม ตามลำดับ และมีรายได้จากการขายบ้านแนวราบอยู่ที่ 447.93 ล้านบาท 291.64 ล้านบาท 488.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.62 ร้อยละ 14.42 และร้อยละ 29.34 ของรายได้รวม ตามลำดับ

การเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบได้ตามแผนงานที่วางไว้ และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยการลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงโดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมาก และมีแนวโน้มชะลอตัวลง โดยการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งจะช่วยเข้ามาทดแทนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์แนวสูงที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ตามที่ได้ระบุข้างต้น นอกจากนี้ ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ 2-2 ข้างต้น จะเห็นได้ว่า โครงการแนวราบที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ เป็นบ้านในระดับกลาง โดยราคาบ้านที่ขายส่วนใหญ่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันตลาดระดับกลาง-ล่างอยู่ในภาวะที่กำลังซบออ่อนแอ มีปัญหาหนี้ครัวเรือนและประสบปัญหาภาวะธนาคารไม่ผ่านสูง ซึ่งมีความแตกต่างจากตลาดบ้านระดับ Luxury<sup>6</sup> หรือตลาดระดับบน ที่ยังคงมีความต้องการซื้ออยู่ โดยโครงการ 33 Residence ที่บริษัทฯ จะพัฒนามบนที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรม

<sup>6</sup> บ้านระดับ Luxury คือ บ้านที่มีระดับราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป โดยแบ่งเป็น 3 ระดับ คือ 1) บ้านระดับ Luxury จะมีราคาตั้งแต่ 20 – 50 ล้านบาท 2) บ้านระดับ Super Luxury จะมีราคาตั้งแต่ 50 – 80 ล้านบาทขึ้นไป และ 3) บ้านระดับ Ultimate Luxury จะมีราคาตั้งแต่ 80 ล้านบาทขึ้นไป (ที่มา: www.royalhouse.co.th)



ในครั้งนี้ เป็นบ้านเดี่ยวระดับ Luxury ในระดับราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 22 ล้านบาทต่อหลัง ซึ่งอยู่ในระดับราคาที่เป็นที่ต้องการของตลาดในปัจจุบัน

อีกทั้งการลงทุนก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและใช้ระยะเวลานานในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ทำให้ใช้เวลานานกว่าจะรับรู้รายได้ ในขณะที่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ สามารถทยอยลงทุนและพัฒนาโครงการเป็นเฟสๆ หรือพัฒนาทีละยูนิตได้ ทำให้สามารถรับรู้รายได้ในระยะเวลายาวกว่าหลังจากเริ่มพัฒนาโครงการ และในส่วนของผู้ซื้อมักจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยมากกว่าการเก็งกำไร ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยง ภายใต้อหวั่นวิตกความระมัดระวัง ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

## 2.2.2. ข้อต่อและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

(1) บริษัทฯ มีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ต้องชำระค่าตอบแทนทั้งสิ้น 167.50 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าที่ดิน 163.83 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3.67 ล้านบาท ซึ่งแหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะมาจากเงินกู้จากสถาบัน จำนวน 90.00 – 95.00 ล้านบาท และมาจากเงินกู้กรรมการจำนวน 72.50 – 77.50 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

เมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,353.70 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,272.43 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.92 เท่า โดยภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นประมาณ 167.50 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลง ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 1.99 เท่า

ในส่วนของต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นได้แก่ 1. ค่าธรรมเนียมแรกเข้าที่ร้อยละ 1.50 ของยอดสินเชื่อ และ 2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารกำหนดเรียกเก็บลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) + ร้อยละ 3.73 ซึ่ง ณ วันที่ 15 มีนาคม 2567 MLR ที่ใช้อ้างอิงของสถาบันการเงินที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการติดต่อเพื่อขอกู้ยืมเงินอยู่ที่ร้อยละ 7.27 ต่อปี ส่งผลให้บริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยของโครงการนี้ประมาณร้อยละ 11 ต่อปี ซึ่งประมาณการเป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยอยู่ระหว่าง 9.90 – 10.45 ล้านบาทต่อปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน 3 – 4 แห่ง เพื่อนำมาพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว โดยจากการประเมินเบื้องต้น บริษัทฯ จะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอยู่ที่ประมาณ 580.80 ล้านบาท (ซึ่งรวมค่าที่ดินแล้ว) ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม จากหนี้สินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 2.17 เท่า ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวยังไม่เกินอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนด (Financial Covenants) ของสถาบันการเงินที่กำหนดไว้ไม่เกิน 3 เท่า และยังคงอยู่ในช่วงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในอดีต 5 ปีย้อนหลัง (2562 – 2566) ที่ 1.92 – 2.83 เท่า ดังนั้น เมื่อพิจารณาโครงสร้างทางการเงินปัจจุบัน บริษัทฯ ยังมีความสามารถที่จะก่อหนี้เพิ่มเพื่อลงทุน/พัฒนาโครงการอื่นๆ ได้อีกประมาณ 1,882.79 ล้านบาท<sup>7</sup> ภายหลังจากบริษัทฯ เบิกเงินกู้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ 33 Residence ครบตามจำนวนแล้ว

<sup>7</sup> ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(2) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

บริษัทฯ วางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านหรือคอนโดมิเนียม บนที่ดินที่บริษัทฯ จะซื้อจาก SWG ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นการเพิ่มอุปทานพื้นที่บ้านจัดสรรแนวราบในตลาดในบริเวณเดียวกันกับโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 1 โครงการ คือ โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค วินด์ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการดังกล่าว จะมีรูปแบบโครงการที่ยกระดับให้มีความหรูหรามากกว่าโครงการเดิม และมีราคาขายเริ่มต้นที่ประมาณ 22 ล้านบาทต่อหน่วย โดยมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีระดับรายได้แตกต่างจากโครงการเดิม จึงไม่ถือเป็นการแข่งขันกับโครงการเดิมที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน แต่จะเป็นการเพิ่มสินค้า/ผลิตภัณฑ์เพื่อเข้าถึงความต้องการที่ยังมีเหลืออยู่ในตลาดของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงที่กำลังค้นหาบ้านเดี่ยวดีดทะเลสาบซึ่งไม่สามารถซื้อจากโครงการเดิมของบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าโครงการ 33 Residence ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Luxury จำนวน 33 หลัง ในระดับราคาเริ่มต้นที่ 22 ล้านบาท จะมีมูลค่าโครงการอยู่ที่ประมาณ 726 ล้านบาท แต่ถือเป็นมูลค่าโครงการในระดับเดียวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่บริษัทฯ พัฒนาอยู่แล้ว ตามที่ปรากฏในตารางที่ 2-2 ข้างต้น นอกจากนี้ภายในบริเวณโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค บริษัทฯ ได้ทำการพัฒนาโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 145 หลัง ในระดับราคา 4.46 – 11.00 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งมีมูลค่าโครงการอยู่ที่ 855.24 ล้านบาท จนขายหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์ ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 177 หลัง ในระดับราคา 6.00 – 12.00 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งมีมูลค่าโครงการอยู่ที่ 1,494.34 ล้านบาท จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่า มูลค่าโครงการ 33 Residence ที่ประมาณ 726 ล้านบาท เป็นขนาดโครงการที่อยู่ในศักยภาพที่บริษัทฯ จะดำเนินการได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากที่ผ่านมา โครงการแนวราบที่บริษัทฯ พัฒนาจะเป็นโครงการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์โฮมในระดับกลาง ซึ่งส่วนใหญ่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าบ้านระดับ Luxury ภายในโครงการ 33 Residence ซึ่งมีราคาประมาณ 22 ล้านบาทต่อหน่วย ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายที่รายได้ระดับสูงได้ เนื่องจากแบรนด์ของบริษัทฯ อาจยังไม่เป็นที่รู้จักในกลุ่มลูกค้าระดับดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถขายบ้านในโครงการ 33 Residence ได้ ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าทิศทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 บ้านแนวราบในตลาดระดับบนจะยังมีความต้องการซื้อที่ดี โดยช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หันมาทำตลาดบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปกันมาก เพื่อปรับตัวรองรับกำลังซื้อและภาวะเศรษฐกิจ หนีตลาดล่างที่กำลังซื้อไม่ค่อยดี จึงบุกบ้านหรรษา 20 – 30 ล้านบาทมากขึ้น อย่างไรก็ดี มีการส่งสัญญาณจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ถึงภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยสิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 สัดส่วนประเภทสินค้ายังเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 71 รองลงมาอาคารชุด ร้อยละ 18 บ้านแฝด ร้อยละ 4 ทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 6 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 2 ขณะที่ยอดขายได้ใหม่ลดลงต่อเนื่องติดต่อกันตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 โดยไตรมาส 3 ปี 2566 ที่ผ่านมา มียอดขายใหม่ 1,394 หน่วย เทียบกับปี 2565 ลดลงร้อยละ 17.9 (ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้) ดังนั้นภายใต้สภาพการแข่งขันที่สูงขึ้น กอปรกับยอดขายได้ใหม่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่องในตลาดระดับบน ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถสร้างรายได้จากการขายบ้านภายในโครงการ 33 Residence ซึ่งเป็นโครงการที่จะพัฒนาบนที่ดินที่ได้จากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ได้ตามเป้าหมายหรือภายในระยะเวลาที่วางไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ให้ข้อมูลว่า ตลาดบ้านเดี่ยวดีดริมทะเลสาบส่วนใหญ่จะเป็นบ้านในระดับ Super Luxury และปัจจุบันชีพพลายของบ้านเดี่ยวดีดริมทะเลสาบมีไม่มากนัก ทำให้ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่า บ้านเดี่ยวระดับ Luxury ริมหทะเลสาบ ในระดับราคาประมาณ 22 ล้านบาท ของโครงการ 33 Residence จะสามารถเข้าไปเป็นหนึ่งในตัวเลือกสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านที่อยู่ท่ามกลางธรรมชาติได้ไม่ยากนัก อีกทั้ง มีลูกค้าหลายรายที่เข้ามาชมโครงการอื่นของบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน ได้แสดงความสนใจในคอนเซ็ปต์บ้านเดี่ยวริมหทะเลสาบภายในพื้นที่ในบริเวณโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าจะสามารถขายบ้านในโครงการ 33 Residence ได้ อีกทั้งจำนวนบ้านภายในโครงการดังกล่าวมีเพียง 33 หลังเท่านั้นซึ่งถือว่าเป็นจำนวนบ้านที่น้อยเมื่อเทียบกับโครงการอื่นๆ ภายใต้การพัฒนาของบริษัทฯ ทำให้การขายบ้านให้ได้ครบตามจำนวนเป็นเรื่องที่บริษัทฯ มีศักยภาพในการดำเนินการได้

อนึ่ง ความสำเร็จของโครงการนอกจากจะขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการบริหารจัดการโครงการแล้ว ยังมีปัจจัยอื่นๆ เช่น การควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน การควบคุมระยะเวลาก่อสร้างไม่ให้เกิดความล่าช้า กำล้างซื้อและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค สภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบางอย่างเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของฝ่ายบริหาร ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ก็อาจส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของโครงการได้

ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวในภาพรวมถือเป็นความเสี่ยงทั่วไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ

### (3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ บนที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้ง นี้ ยังอยู่ในขั้นตอนการออกแบบแนวคิดของโครงการ ซึ่งได้มีการประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการไว้ในเบื้องต้น และอยู่ระหว่างกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ โดยบริษัทฯ ยังไม่ได้ออกแบบก่อสร้างโดยละเอียด และยังไม่ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ต้นทุนค่าก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นจริงอาจไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun) หรือหากบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนแบบทั้งหมดหรือบางส่วน ก็อาจทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มได้เช่นกัน ซึ่งความเสี่ยงในส่วนนี้ถือเป็นความเสี่ยงปกติในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจากประสบการณ์ในการพัฒนาและควบคุมการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างๆ ที่ผ่านมา ซึ่งรวมถึงการจัดจ้างผู้รับเหมา การจัดหาวัสดุอุปกรณ์ จะสามารถคาดการณ์ต้นทุนล่วงหน้า รวมทั้งควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนพัฒนาโครงการทั้งหมดให้อยู่ในงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

### (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้ง นี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อบริษัทฯ

#### (4.1) ความเสี่ยงจากการใช้ทางเข้า-ออกที่ดินที่เป็นภาระจ่ายอม

ในการเข้าทำธุรกรรมในครั้ง นี้ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดิน โดยที่ดินดังกล่าวใช้ทางเข้า-ออกไปสู่ถนนสาธารณะผ่านที่ดินซึ่งเป็นของบุคคลอื่น (กล่าวคือไม่ใช่ที่ดินของกลุ่มบริษัทฯ) ซึ่งได้มีการจดทะเบียนภาระจ่ายอมให้ใช้ทางเรียบร้อยแล้ว โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนแต่อย่างใด ตามข้อมูลที่ปรากฏตารางที่ 1-8 ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้ โดยทางเข้า-ออกดังกล่าวเป็นทางเข้า-ออกสำหรับลูกบ้านของโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค โดย

ณ ปัจจุบัน มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรอยู่ 2 โครงการ คือ 1) โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค จำนวน 145 หลัง (โครงการสร้างเสร็จและขายหมดแล้ว) และ 2) โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค วินด์ จำนวน 177 หลัง (โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาและขาย) อย่างไรก็ตาม หากภาระจ่ายออมถูกยกเลิกจะส่งผลกระทบต่อลูกค้าที่มาซื้อบ้านภายในโครงการของบริษัทฯ และส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ อีกด้วย

อนึ่ง ภาระจ่ายออมเป็นทรัพย์สินที่ติดถอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น อันทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องยอมรับภาระบางอย่างเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์อื่นๆ ซึ่งในทางกฎหมายเรียกว่า "การยทรัพย์" (ที่ดิน ที่ต้องแบกภาระ) และ "สามยทรัพย์" (ที่ดินที่ได้ประโยชน์จากการใช้ภาระจ่ายออม โดยในที่นี้คือที่ดินซึ่งบริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้) โดยเหตุยกเลิกภาระจ่ายออม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>8</sup> สรุปได้ดังนี้

- 1) ถ้ามีการแบ่งแยกการยทรัพย์ ภาระจ่ายออมก็คงมีอยู่ทุกส่วนที่แยกออกไป แต่ถ้าส่วนใดไม่ใช้ หรือใช้ไม่ได้ เจ้าของการยทรัพย์จะเรียกหรือขอให้ส่วนนั้นพ้นจากภาระจ่ายออมได้ (ตามมาตราที่ 1394 และ 1395)
- 2) ถ้าการยทรัพย์ หรือ สามยทรัพย์ สลายไปทั้งหมดเท่ากับภาระจ่ายออมจะสิ้นไปโดยอัตโนมัติ (ตามมาตรา 1397)
- 3) ถ้าการยทรัพย์ และ สามยทรัพย์ ตกเป็นเจ้าของเดียวกัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจ่ายออมก็ได้ แต่ถ้ายังมีได้เพิกถอนทะเบียน ภาระจ่ายออมยังคงมีอยู่ในส่วนของบุคคลภายนอก (ตามมาตรา 1398)
- 4) ภาระจ่ายอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สืบปี ย่อมสิ้นไป (ตามมาตรา 1399)
- 5) ภาระจ่ายออมหมดประโยชน์และสามยทรัพย์ ทำให้ภาระจ่ายอมนั้นสิ้นไป (ตามมาตรา 1400 วรรคหนึ่ง)
- 6) เมื่อภาระจ่ายอมนั้นยังเป็นประโยชน์ให้แก่สามยทรัพย์นั้นน้อยมาก เจ้าของการยทรัพย์ขอให้พ้นจากภาระจ่ายออมทั้งหมด หรือ แต่บางส่วนก็ได้ แต่ต้องใช้ค่าทดแทน (ตามมาตรา 1400 วรรคสอง)

ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นเป็นเหตุซึ่งทำให้สามารถยกเลิกทางภาระจ่ายออมไปบางส่วน หรือยกเลิกไปทั้งหมดได้ โดยฝ่ายการยทรัพย์และสามยทรัพย์ต้องร่วมกันยื่นขอจดทะเบียนเพื่อเลิกทางภาระจ่ายออมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีเจ้าของที่ดินที่ตกเป็นภาระจ่ายออมประสงค์ให้มีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงภาระจ่ายออม แต่เจ้าของที่ดินฝ่ายสามยทรัพย์ไม่ตกลงด้วยแล้วนั้น เจ้าของที่ดินฝ่ายการยทรัพย์ต้องดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลเพิกถอนภาระจ่ายออมจากกรณีใดใด อาทิเช่น มิได้มีการใช้ทางภาระจ่ายออมเป็นเวลา 10 ปี เป็นต้น

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่อาจได้รับผลกระทบจากการใช้ที่ดินภาระจ่ายออมต่ำ เนื่องจากมีเจ้าของสามยทรัพย์ หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลประโยชน์จากการใช้ที่ดินจำนวนมาก (ในที่นี้คือ ลูกค้าของโครงการ มายโฮม ซิลเวอร์เลค จำนวน 145 หลัง ลูกค้าในอนาคตของโครงการ มายโฮม ซิลเวอร์เลค วินด์ จำนวน 177 หลัง และลูกค้าในอนาคตของโครงการ 33 Residence จำนวน 33 หลัง) ส่งผลให้โอกาสในการถูกเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจ่ายออมต่ำมาก

นอกจากนี้ ทางเข้า-ออกโครงการหมู่บ้านจัดสรรถือเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรร และการออกใบอนุญาตก่อสร้าง กล่าวคือภาครัฐจะออกใบอนุญาตจัดสรร และใบอนุญาตก่อสร้างให้กับที่ดินใดที่ดินนั้นจะต้องมีทางเข้า-ออก ซึ่งทางเข้า-ออกของโครงการ 33 Residence มีการจดทะเบียนภาระจ่ายออมไว้เรียบร้อยแล้ว ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ 1-8 ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้ ทำให้โครงการมีทางเข้า-ออกครบถ้วนแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงในด้านการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือขออนุญาตทำการก่อสร้างอยู่ในระดับที่ต่ำ โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและได้รับอนุญาตทำการก่อสร้างสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ 33 Residence มาแล้วจำนวน 2 โครงการ

<sup>8</sup> เว็บไซต์ของสำนักงานเอ็มเคซี ลีเกิ้ล (MKC Legal Office) [www.mkclegal.com](http://www.mkclegal.com)

SL

(ได้แก่ โครงการ มายโฮม ซิลเวอร์เลค และ โครงการ มายโฮม ซิลเวอร์เลค วินด์) ดังนั้น การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและขออนุญาตทำการก่อสร้างโครงการใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันจึงเป็นเรื่องที่ทำได้ อนึ่ง บริษัทฯ ให้ข้อมูลว่า การได้มาซึ่งใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และใบอนุญาตก่อสร้างภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินที่จะนำไปพัฒนาโครงการ ถือเป็นขั้นตอนการดำเนินงานโดยทั่วไปของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจากประสบการณ์ของบริษัทฯ ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และใบอนุญาตก่อสร้างอยู่ในระดับที่ต่ำมาก หากปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับที่กำหนดอย่างถูกต้องและครบถ้วน

**(4.2) ความเสี่ยงจากการที่ทะเลสาบซึ่งเป็นจุดขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนามบนที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ไม่ใช่ของบริษัทฯ**

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำที่ดินที่ได้มาทั้ง 3 แปลง ไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบบ้านเดี่ยวริมทะเลสาบ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เป็นทะเลสาบ และบริเวณทะเลสาบฝั่งตรงข้าม ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณดังกล่าวซึ่งคือ SWG นำที่ดินในส่วนที่เป็นทะเลสาบหรือที่ดินบริเวณรอบทะเลสาบไปดัดแปลงหรือนำไปพัฒนาในรูปแบบอื่น อาจส่งผลกระทบต่อลูกค้าที่มาซื้อโครงการของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ข้อมูลว่า ในสัญญาซื้อขายที่บริษัทฯ จะทำกับลูกค้าที่มาซื้อบ้านในโครงการ 33 Residence บริษัทฯ จะระบุข้อความและแจ้งกับลูกค้าทราบอย่างชัดเจนในส่วนที่ไม่ใช่ที่ดินของโครงการ โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นทะเลสาบ และบริเวณทะเลสาบฝั่งตรงข้าม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีภาระผูกพันที่จะเกิดจากการถูกฟ้องร้องจากลูกค้า เนื่องจากมีการวางแผนชี้แจงชัดเจนตั้งแต่กระบวนการในการขาย

**(5) มูลค่าซื้อขายรวมเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเท่ากับ 141.89 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าซื้อขายรวมที่ 167.50 ล้านบาท เป็นจำนวน 25.61 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 15.29 ของมูลค่าซื้อขายรวม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าซื้อขายรวมที่ 167.50 ล้านบาทเป็นราคาที่ไม่สมเหตุสมผล เนื่องจากสูงกว่ามูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน

**2.3 เปรียบเทียบประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก**

**2.3.1. ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก**

**(1) สนับสนุนความได้เปรียบ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ**

การเข้ารายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการได้มาซึ่งที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีความพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ โดยที่ไม่ต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลงภายในเดือนพฤษภาคม 2567 และสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2567 และเริ่มรับรู้ได้ในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2568

SL

(2) ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ

เนื่องด้วยการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จึงทำให้การเจรจาระหว่างบริษัทฯ กับ SWG เป็นไปด้วยความสะดวกและรวดเร็วเมื่อเทียบกับการเจรจากับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการ และการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาที่มากกว่านี้ นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะช่วยให้การประสานงานด้านต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(3) ได้เงื่อนไขการชำระเงินค่าที่ดินที่ดีกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก

โดยทั่วไป การซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอก บริษัทฯ จะต้องวางเงินมัดจำประมาณร้อยละ 20 – 30 ของราคาซื้อขาย อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องวางเงินมัดจำล่วงหน้า ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขการชำระเงินที่ดี ช่วยลดภาระการจัดหาเงินทุนในระยะสั้นของบริษัทฯ ได้

**2.3.2. ข้อดีอยู่ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก**

(1) บริษัทฯ มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ และจำเป็นต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนส่วนเพิ่มในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกซึ่งไม่จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) บริษัทฯ อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้อย่างเต็มที่

โดยทั่วไป การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจมีข้อเสียในเรื่องขอบเขตของอำนาจในการต่อรองเงื่อนไขต่างๆ สำหรับการทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจาก SWG มีหม่อมราชวงศ์ศศิฑูลาภา วรวรรณ เป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุด โดยหม่อมราชวงศ์ศศิฑูลาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร โลงจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัทฯ และ เป็นมารดาของนายจอมทรัพย์ โลงจายะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (ปัจจุบัน ถือหุ้นร้อยละ 12.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถต่อรองเงื่อนไขได้อย่างเต็มที่เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก อย่างไรก็ตาม การทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ และ SWG ได้ตกลงเรื่องเงื่อนไขการซื้อขายโดยพิจารณาถึงเงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะกำหนดราคาซื้อขายที่ดินโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สำหรับกำหนดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 114831 และอ้างอิงราคาซื้อขายในอดีตสำหรับการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147

**2.4 การวิเคราะห์อื่น ๆ**

**2.4.1. ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ**

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนหลักมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และส่วนที่เหลือมาจากเงินกู้ยืมกรรมการของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเรื่องการจัดหาเงินกู้สินเชื่อสำหรับการเข้าซื้อที่ดินกับสถาบันการเงินหลายแห่ง ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับเอกสารแสดงเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังนี้

SL

**ตารางที่ 2-3: สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น**

ผู้กู้	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทย
ผู้ค้ำประกัน	นายสวิจักร โลจายะ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืม	เพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ
ระยะเวลา	3 ปี
วงเงินกู้รวม	90 – 95 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR + ร้อยละ 3.73 แต่ต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมการใช้จ่ายเงิน (Front-End Fee)	ร้อยละ 1.50 ของวงเงินอนุมัติ ชำระครั้งเดียว ณ วันลงนามในสัญญา
การชำระเงินคืน (Repayment)	ชำระคืนเงินต้นเป็นงวดราย 6 เดือน โดยชำระครั้งแรกในวันสิ้นเดือนที่ 18 นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก หลังจากนั้นชำระทุก 6 เดือน ส่วนที่เหลือชำระเมื่อครบสัญญา
หลักประกัน	1. จดจำนองที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 2. จดจำนองลำดับ 2 เพิ่มหลักทรัพย์ให้หลักประกันข้อ 1. 2.1 ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน ริฟ (The Politan River) <sup>1/</sup> 2.2 ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน บริซ (The Politan Breeze) <sup>1/</sup> 2.3 ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน อควา (The Politan Aqua) <sup>1/</sup>

ที่มา: บริษัทฯ และเอกสารเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย  
หมายเหตุ:

- 1/ ห้องชุดทั้ง 3 โครงการเป็นหลักประกันเดิมอยู่ในสัญญาเงินกู้ฉบับอื่นของบริษัทฯ กับสถาบันการเงินแห่งนี้อยู่แล้ว (โดย ณ วันที่ 25 มีนาคม 2567 จำนวนห้องที่เป็นหลักประกันทั้งหมดประกอบด้วย ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน ริฟ จำนวน 39 ห้อง ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน บริซ จำนวน 89 ห้อง และ ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน อควา จำนวน 63 ห้อง)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกำหนดให้ที่ดินที่จะได้มาในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ซื้อที่ดินดังกล่าวถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป และสำหรับการเพิ่มหลักประกันเป็นห้องชุดโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นหลักประกันเดิมในสัญญาเงินกู้ฉบับอื่นของบริษัทฯ กับสถาบันการเงินแห่งนี้อยู่แล้ว จะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ

สำหรับเงินกู้ยืมกรรมการ บริษัทฯ ได้แสดงเจตจำนงยืนยันการให้ความสนับสนุนด้านการเงินแก่บริษัทฯ จากกรรมการของบริษัทฯ (คือ นายสวิจักร โลจายะ) ในวงเงินที่เพียงพอต่อการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ได้แสดงตัวอย่างตัวอย่างสัญญาใช้เงินที่บริษัทฯ เคยออกให้กับนายสวิจักร โลจายะ ให้แก่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเอกสารดังกล่าวระบุเพียง วันที่ออกตัว จำนวนที่บริษัทฯ ต้องชำระคืน (จำนวนเงินที่กู้ยืม) และกำหนดการชำระคืนเมื่อทวงถาม เท่านั้น และไม่มีเงื่อนไขอื่นใดที่จะทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจากกรรมการจะมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยไม่มีหลักประกันเงินกู้ยืมและไม่มีการคิดดอกเบี้ย โดยต้องเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติ

อนึ่ง บริษัทฯ ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน นายสวิจักร โลจายะ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ก็จะทำให้การสนับสนุนเงินให้กู้ยืม โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนแต่อย่างใด (ดังนั้น ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันจะเท่ากับร้อยละ 0.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน) ซึ่งเป็นแนวทางที่บริษัทฯ ใช้ในการบริหารจัดการกระแสเงินสดมาโดยตลอด

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน 3 – 4 แห่ง สำหรับการพัฒนาโครงการ 33 Residence (“วงเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ”) ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลอนุมัติและเบิกเงินกู้โครงการได้ภายหลังจากได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีวงเงินเพียงพอต่อการเข้าทำรายการและใช้ในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืม

SL

สำหรับพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะไม่มีการเบิกวงเงินกู้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่ดิน (ข้อมูลในตารางที่ 2-3) รวมถึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินจากกรรมการของบริษัทฯ

ดังนั้น จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินในครั้งนี้

#### 2.4.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในสรุปลงสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่างๆ ที่ปรากฏในสรุปลงสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ และเหมือนกับทำกับบุคคลภายนอก

โดยการที่บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 0.14 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นแนวปฏิบัติเดียวกับที่เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง คือโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 ให้กับ SWG โดยการเข้าทำรายการในครั้งนั้น SWG ในฐานะผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ในจำนวนเงินที่ 0.14 ล้านบาทเช่นเดียวกัน สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ จำนวน 3.53 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นแนวปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดินซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายจะชำระคนละกึ่งหนึ่ง

อนึ่ง ในกรณีที่ SWG ไม่สามารถดำเนินการให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินอยู่ในนามของบริษัทฯ ได้ภายในระยะเวลา 120 วัน นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะได้รับคืนเงินค่าที่ดินทั้งจำนวนที่จ่ายให้กับ SWG รวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขที่ช่วยป้องกันความเสียหายที่เกิดขึ้นหาก SWG ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดได้

*(โปรดดูสรุปลงสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4 ของรายงานฉบับนี้)*

#### 2.4.3. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ SWG

จากการที่ SWG จะออกหนังสือให้คำรับรอง (Letter of Undertaking) โดยมีข้อตกลงจะไม่แข่งขันทางการค้า สำหรับการดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะทำการซื้อขายจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ข้อ 1.12 ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยป้องกันไม่ให้เกิด SWG เข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ในบริเวณเดียวหรือบริเวณใกล้เคียงกับที่บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการ 33 Residence (โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ จะพัฒนาบนที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนั้น) และกำหนดเวลา 3 ปี ครอบคลุมระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวจนถึงปิดการขายโครงการ ซึ่งในเบื้องต้นบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการขายในไตรมาส 1 ปี 2568 และจะปิดการขายโครงการได้ประมาณไตรมาส 2 ปี 2569



อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่หมดระยะเวลา 3 ปีภายใต้หนังสือให้คำรับรอง (ประมาณการเบื้องต้นครบ 3 ปีในเดือนพฤษภาคม 2570<sup>9</sup>) หาก SWG ยังคงถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เวด อีกหลายแปลง บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่ต้องเผชิญการแข่งขันทางการค้าระหว่างบริษัทฯ กับ SWG

## 2.5 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จัดตั้งขึ้นในปี 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการพัฒนาที่ดินเพื่อนำมาจัดจำหน่ายในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยมีกลุ่มลูกค้าทุกระดับ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ทั้งนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งการดำเนินธุรกิจหลักได้ 2 ประเภทหลัก ได้แก่ 1) ธุรกิจจัดสรรที่ดิน สร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ เพื่อขาย และ 2) ธุรกิจอาคารชุดเพื่อขาย

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้หลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในช่วงปี 2564 – 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาคารชุด (อสังหาริมทรัพย์แนวสูง) อยู่ที่ 1,907.17 ล้านบาท 1,295.56 ล้านบาท 727.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.76 ร้อยละ 64.06 และร้อยละ 43.69 ของรายได้รวม ตามลำดับ และมีรายได้จากการขายบ้านแนวราบอยู่ที่ 447.93 ล้านบาท 291.64 ล้านบาท 488.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.62 ร้อยละ 14.42 และร้อยละ 29.34 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการในแนวราบที่มากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งของโครงการเดิม ซึ่งเป็นทำเลที่ดีมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ประกอบกับบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบบนทำเลที่ตั้งดังกล่าวในแบรนด์มายโฮม ซิลเวอร์เลคมาแล้ว 1 โครงการและอีก 1 โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน บริษัทฯ จึงพิจารณาที่จะพัฒนาโครงการใหม่ ในทำเลที่ต่อเนื่องจาก 2 โครงการข้างต้น โดยวางแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยวดีดทะเลสาบ จำนวน 33 หลัง ในระดับราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 22 ล้านบาทต่อยูนิตเพื่อขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้สูงให้มากขึ้น อันจะเป็นการขยายฐานลูกค้าโดยรวมของบริษัทฯ ให้เพิ่มขึ้น อีกทั้งการพัฒนาโครงการในแนวราบที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยการลดสัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่มีการแข่งขันสูงมาก และมีแนวโน้มชะลอตัวลง ซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจที่กระจายความเสี่ยงภายใต้หลักความระมัดระวัง ทั้งในแง่การลงทุนก่อสร้างและการแข่งขันด้านการตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อันจะส่งผลต่อศักยภาพในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

การทำรายการในครั้งนี้ มีข้อดีและประโยชน์ ได้แก่

- (1) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ รวมทั้งช่วยเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต

<sup>9</sup> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินเบื้องต้น โดยนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

- (2) ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต่อเนื่องบนที่ดินบริเวณเดียวกันกับโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- (3) กระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ  
อย่างไรก็ตาม มีข้อต่อและความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ดังนี้
  - (1) บริษัทฯ มีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น
  - (2) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
  - (3) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)
  - (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อบริษัทฯ
    - (4.1) ความเสี่ยงจากการใช้ทางเข้า-ออกที่ดินที่เป็นภาระจ่ายอม
    - (4.2) ความเสี่ยงจากการที่ทะเลสาบซึ่งเป็นจุดขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาบนที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ไม่ใช่ของบริษัทฯ
  - (5) มูลค่าซื้อขายรวมเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการซื้อขายกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการซื้อขายกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) สนับสนุนความได้เปรียบ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
- (2) ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ
- (3) ได้เงื่อนไขการชำระเงินค่าที่ดินที่ดีกว่าการทำการซื้อขายกับบุคคลภายนอก เนื่องจากไม่ต้องมีการวางเงินมัดจำ

โดยมีข้อต่อระหว่างการทำการซื้อขายกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการซื้อขายกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) บริษัทฯ มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกัน
- (2) บริษัทฯ อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้อย่างเต็มที่

#### **ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ**

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนหลักมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และส่วนที่เหลือมาจากเงินกู้ยืมกรรมการของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเรื่องการจัดหาเงินกู้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่ดินกับสถาบันการเงินหลายแห่ง ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับเอกสารแสดงเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย

สำหรับเงินกู้ยืมกรรมการ บริษัทฯ ได้แสดงเจตหมยยืนยันการให้ความสนับสนุนด้านการเงินแก่บริษัทฯ จากกรรมการของบริษัทฯ (คือ นายสวิจักร โลจายะ) ในวงเงินที่เพียงพอต่อการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินในครั้งนี้ พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ได้แสดงตัวอย่างตัวสัญญาใช้เงินที่บริษัทฯ เคยออกให้กับนายสวิจักร โลจายะ ให้แก่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเอกสารดังกล่าวระบุเพียง วันที่ออกตัว จำนวนที่บริษัทฯ ต้องชำระคืน (จำนวนเงินที่กู้ยืม) และกำหนดการชำระคืนเมื่อทวงถาม เท่านั้น และไม่มีเงื่อนไขอื่นใดที่จะทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจากกรรมการจะมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยไม่มีหลักประกันเงินกู้ยืมและไม่มีการคิดดอกเบี้ย โดยต้องเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติ

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน 3 – 4 แห่ง สำหรับการพัฒนาโครงการ 33 Residence (“วงเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ”) ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลอนุมัติและเบิกเงินกู้โครงการได้ภายหลังจากได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีวงเงินเพียงพอต่อการเข้าทำรายการและใช้ในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัทฯ จะไม่มีการเบิกวงเงินกู้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่ดิน รวมถึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินจากกรรมการของบริษัทฯ

ดังนั้น จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้

### **ความเหมาะสมของเงื่อนไขในสรุปลงสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน**

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่างๆ ที่ปรากฏในสรุปลงสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ และเหมือนที่กำกับบุคคลภายนอก

โดยการที่บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นจำนวนเงิน 0.14 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นแนวปฏิบัติเดียวกับที่เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง คือโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 ให้กับ SWG โดยการเข้าทำรายการในครั้งนั้น SWG ในฐานะผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ในจำนวนเงินที่ 0.14 ล้านบาทเช่นเดียวกัน สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ จำนวน 3.53 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นแนวปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดินซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายจะชำระคนละกึ่งหนึ่ง

อนึ่ง ในกรณีที่ SWG ไม่สามารถดำเนินการให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินอยู่ในนามของบริษัทฯ ได้ภายในระยะเวลา 120 วัน นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะได้รับคืนเงินค่าที่ดินทั้งจำนวนที่จ่ายให้กับ SWG รวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขที่ช่วยป้องกันความเสียหายที่เกิดขึ้นหาก SWG ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดได้

### **การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ SWG**

จากการที่ SWG จะออกหนังสือให้คำรับรอง (Letter of Undertaking) โดยมีข้อตกลงจะไม่แข่งขันทางการค้า สำหรับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะทำการซื้อขายจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ข้อ 1.12 ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยป้องกันไม่ให้อ่าง SWG เข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ในบริเวณเดียวหรือบริเวณใกล้เคียงกับที่บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการ 33 Residence (โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ จะพัฒนาบนที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้) และกำหนดเวลา 3 ปี ครอบคลุมระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวจนถึงปิดการขายโครงการ ซึ่งในเบื้องต้นบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการขายในไตรมาส 1 ปี 2568 และจะปิดการขายโครงการได้ประมาณไตรมาส 2 ปี 2569

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่หมดระยะเวลา 3 ปีภายใต้หนังสือให้คำรับรอง (ประมาณการเบื้องต้นครบ 3 ปีในเดือนพฤษภาคม 2570<sup>10</sup>) หาก SWG ยังคงถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เวด อีกหลายแปลง บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่ต้องเผชิญการแข่งขันทางการค้าระหว่างบริษัทฯ กับ SWG

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์ความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีเหตุผลและความจำเป็นที่สมเหตุสมผลจริง เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ รวมทั้งช่วยเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต ควบคู่ไปกับการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่เนื่องจากราคาซื้อ รวมเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ **การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไม่สมเหตุสมผล**

<sup>10</sup> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินเบื้องต้น โดยนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

**ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

สำหรับการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน คือ ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่ที่แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบไปด้วย

ตารางที่ 3-1: ข้อมูลที่ดินทั้ง 3 แปลง ที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เนื้อที่		ผู้ถือกรรมสิทธิ์
		ไร่ - งาน - ตร.วา	ตร.วา	
1	114831	13-1-63.3	5,363.30	บริษัท สุรินทร์ทวงค์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด
2	117145	0-0-24.0	24.00	บริษัท สุรินทร์ทวงค์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด
3	117147	1-0-27.5	427.50	บริษัท สุรินทร์ทวงค์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด
รวม		<b>14-2-14.8</b>	<b>5,814.80</b>	

โดยต่อจากนี้จะเรียกที่ดินทั้ง 3 แปลงว่า "สินทรัพย์ที่จะได้มา" โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าการซื้อขายรวมที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยมีรายละเอียดดังนี้

**3.1 มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ**

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มาเพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมที่เป็นปัจจุบันของสินทรัพย์ที่จะได้มา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณามูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มา โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ("TA" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1") และ บริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด ("YEAR" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ รายงานประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินและประกอบการพิจารณาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยราคาประเมินของสินทรัพย์ที่จะได้มา มีมูลค่าดังนี้

ตารางที่ 3-2: สรุปราคาประเมินของสินทรัพย์ที่จะได้มา โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย

ที่	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมินที่ดินตามสภาพปัจจุบัน (บาทต่อตารางวา)	ราคาประเมินกรณีที่ดินได้รับใบอนุญาตจัดสรรแล้ว (บาทต่อตารางวา)
1	TA	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	15,000	30,000
2	YEAR	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	15,000	30,000

จากตารางข้างต้น จะได้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มา แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ (1) มูลค่าตามสภาพปัจจุบัน อยู่ที่ 15,000 บาทต่อตารางวา และ (2) มูลค่ากรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว อยู่ที่ 30,000 บาทต่อตารางวา

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มา ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้ง 2 ราย ได้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบตลาดเป็นวิธีที่คำนึงถึงมูลค่าการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาดเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งเป็นการประมาณราคาของ

SL

ทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงในการซื้อขายภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการหนึ่งที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มา

**สรุปรายงานประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ**

บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด และ บริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาของสินทรัพย์ที่จะได้มา โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

**3.1.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด**

ตารางที่ 3-3: ข้อมูลสรุปของการประเมินที่ดินเปล่าโดย TA หรือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1

รายงานประเมินเลขที่	TA-2-0235/67
ที่ตั้ง	ติดซอยหมู่บ้านมาโยสม แยกจากซอยสุรินทร์ทวงศ์ 80 ถนนสุรินทร์ทวงศ์ (ทล.304) กม. 41+400 แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 14 - 2 - 14.8 ไร่ หรือ 5,814.8 ตารางวา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 114831, 117145 และ 117147
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สุรินทร์ทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์และทางส่วนบุคคล
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ข้อกำหนดผังเมือง	เขตพื้นที่เขตสีเขียว (ก.4 - 17) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ช่วงดลิ่งชัน - มีนบุรี)
วิธีการประเมินราคา	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	14 กุมภาพันธ์ 2567
วันที่ลงลายมือชื่อ	16 กุมภาพันธ์ 2567
ราคาประเมิน	87,222,000 บาท (ตารางวาละ 15,000 บาท) กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ตารางวาละ 30,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ TA - 2 - 0235 /67 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 และการประมวลผลโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

TA ได้ประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นที่ดิน โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินได้

เนื่องจาก ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ในการประเมินราคา TA จึงเลือกใช้วิธี Weight Quality

SL

Scores (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ได้แก่ ท่าเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ ซึ่งหากตัวแปรใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะทำให้น้ำหนักของตัวแปรนั้นมาก โดยผลรวมของน้ำหนักตัวแปรต่างๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย TA จะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว โดยผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ทำให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะหมายถึงค่า Weighted Quality Scores (WQS)

โดย TA ได้มีการประเมินมูลค่าที่ดิน แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

**กรณีที่ 1: การประเมินมูลค่าที่ดินตามสภาพปัจจุบัน โดยรายละเอียดการประเมินเป็นดังนี้**

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TA ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 14,372 – 25,380 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

**ตารางที่ 3-4: ตารางสรุปรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบของ TA (กรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบัน)**

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนฉลวงกรุง	ติดถนนสุวินทวงศ์	ติดซอยสุวินทวงศ์ 52	ติดซอยสุวินทวงศ์ 41
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 16-1-86.0 ไร่ (6,586.0 ตารางวา)	ประมาณ 6-1-61.0 ไร่ (2,561.0 ตารางวา)	ประมาณ 3-3-1.0 ไร่ (1,501.0 ตารางวา)	ประมาณ 15-2-62.0 ไร่ (6,262.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก ประมาณ	หน้ากว้างประมาณ 79.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 60.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 40.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 70.00 เมตร
ระดับดิน	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง เขตทาง 40.00 เมตร	ลาดยาง เขตทาง 80.00 เมตร	คอนกรีต เขตทาง 8.00 เมตร	คอนกรีต เขตทาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	พอใช้
ราคา	ขายรวม 123,487,500 บาท เฉลี่ยตารางวาละ 18,750 บาท	ขายรวม 65,000,000 บาท (25,380 บาท/ตารางวา)	ขายรวม 20,638,750 บาท เฉลี่ยตารางวาละ 13,750 บาท	ขายรวม 90,000,000 บาท (14,372 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย

SL

ตารางที่ 3-5: ตารางแสดงการคำนวณวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) ของ TA (กรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบัน)

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน ร้อยละหรือ(%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	10	7	8	5	6	6
การเข้าถึง	10	7	8	6	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	15	6	7	6	6	6
ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน	15	7	6	4	6	6
สภาพที่ดิน	10	6	7	5	6	7
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	6	6	6	6	6
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>635</b>	<b>665</b>	<b>550</b>	<b>600</b>	<b>610</b>

RATING SCALE				
ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/วา)	18,750.00	25,380.00	13,750.00	14,372.00	
ราคาที่เหมาะสม <sup>1/</sup>	15,937.50	21,573.00	11,687.50	12,216.20	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	635	665	550	600	610
อัตราส่วนในการปรับแก้ <sup>2/</sup>	0.961	0.917	1.109	1.017	1.00
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	15,310.04	19,788.77	12,962.50	12,419.80	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.25	0.25	0.25	0.25	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	3,827.51	4,947.19	3,240.63	3,104.95	15,120.28
<b>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท / ตารางวา) (พิเศษ)</b>					<b>15,000.00</b>

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ TA – 2 – 0235 /67 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

หมายเหตุ:

1/ ปรับอัตราการใช้ของเวลาและราคาต่อตารางวา

2/ อัตราส่วนในการปรับแก้คำนวณจากระดับคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าหารด้วยระดับคะแนนถ่วงน้ำหนักของข้อมูลเปรียบเทียบ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1 ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ TA – 2 – 0235 /67 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 15,000 บาท/ตารางวา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเป็นราคาเสนอขายในช่วงเวลาใกล้เคียง (ในรายงานฉบับนี้ วันที่ประเมินคือวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567) กับที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ (ประมาณเดือนพฤษภาคม 2567) ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด รวมทั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละ

SL



รายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น โดยปัจจัยที่ TA นำมาวิเคราะห์ในครั้งนี้ ประกอบด้วย ท่าเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ ทั้งนี้ ปัจจัยต่างๆ ข้างต้น ที่ TA นำมาใช้เป็นปัจจัยในลักษณะเดียวกับที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ใช้ในการประเมินราคาของที่ดินเปล่าเช่นเดียวกัน และจำนวนข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบที่ 4 ข้อมูลเป็นจำนวนข้อมูลที่มากเพียงพอ เนื่องจาก รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไป จะใช้จำนวนข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ที่ 3 – 5 ข้อมูล นอกจากนี้ ขนาดของที่ดินของข้อมูลเปรียบเทียบทั้ง 4 ข้อมูลยังมีขนาดใหญ่อยู่ในระดับที่นำไปพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้<sup>11</sup> โดย 2 ใน 4 ข้อมูลมีขนาดใกล้เคียงกับทรัพย์สิน อีกทั้ง จำนวนข้อมูลเปรียบเทียบ 3 ใน 4 ข้อมูลยังเป็นที่ดินที่นำไปใช้ประโยชน์สูงสุดเพื่อใช้เป็นโครงการที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกับสินทรัพย์ที่จะได้มาฯ ในครั้งนี้

**กรณีที่ 2: การประเมินมูลค่าที่ดินกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว** โดยรายละเอียดการประเมินเป็นดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TA ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 19,753 – 29,900 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

**ตารางที่ 3-6: ตารางสรุปรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบของ TA (กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว)**

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 8
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	หมู่บ้านเลคการ์เดน ทาวน์	หมู่บ้านเลคการ์เดน โฮม	หมู่บ้านเลคการ์เดน ลากูน่า	หมู่บ้านเลคการ์เดน ลากูน่า
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 0-1-50.0 ไร่ (150.0 ตารางวา)	ประมาณ 0-1-62.0 ไร่ (162.0 ตารางวา)	ประมาณ 0-0-90.3 ไร่ (90.3 ตารางวา)	ประมาณ 0-1-2.1 ไร่ (102.1 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้าง x ลึก ประมาณ	หน้ากว้างประมาณ 23.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 29.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 14.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 16.00 เมตร
ระดับดิน	พัฒนาเป็นโครงการแล้ว มีระดับที่ดิน เสมอกันผ่านหน้าที่ดิน	พัฒนาเป็นโครงการแล้ว มีระดับที่ดิน เสมอกันผ่านหน้าที่ดิน	พัฒนาเป็นโครงการแล้ว มีระดับที่ดิน เสมอกันผ่านหน้าที่ดิน	พัฒนาเป็นโครงการแล้ว มีระดับที่ดิน เสมอกันผ่านหน้าที่ดิน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต เขตทาง 8.00 เมตร	คอนกรีต เขตทาง 8.00 เมตร	คอนกรีต เขตทาง 30.00 เมตร	คอนกรีต เขตทาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	พอใช้	ปานกลาง	พอใช้

<sup>11</sup> โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กพิเศษ คือโครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ในเขตเทศบาล/กทม. ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 32 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่ อ้างอิงจาก [www.landystate.com](http://www.landystate.com)

SL

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 8
ราคา	ขาย 3,000,000 บาท เฉลี่ยตารางวาละ 20,000 บาท	ขายรวม 3,200,000 บาท (19,753 บาท/ตารางวา)	ขายรวม 2,700,000 บาท เฉลี่ยตารางวาละ 29,900 บาท	ขายรวม 2,958,000 บาท (28,972 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย

ตารางที่ 3-7: ตารางแสดงการคำนวณวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1 (กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว)

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน ร้อยละหรือ(%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	20	7	6	7	7	9
การเข้าถึง	25	7	6	7	7	8
ตำแหน่งที่ดิน	25	6	6	7	7	8
ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน	5	6	6	7	7	7
สภาพที่ดิน	5	8	6	8	8	8
โครงสร้างพื้นฐาน	5	8	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	5	8	8	8	8	8
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	8	8	8	8	8
แนวโน้มความเจริญ	5	8	8	8	8	8
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>695</b>	<b>640</b>	<b>725</b>	<b>725</b>	<b>815</b>

RATING SCALE				
ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

การปรับปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ราคาเสนอขาย (บาท/วา)	20,000.00	19,753.00	29,900.00	28,972.00	
ราคาที่เหมาะสม <sup>1/</sup>	19,400.00	19,160.41	29,003.00	28,102.84	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	695	640	725	725	815
อัตราส่วนในการปรับแก้ <sup>2/</sup>	1.173	1.273	1.124	1.124	1.00
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	22,749.64	24,399.58	32,603.37	31,591.47	
ระดับความสำคัญของการ เปรียบเทียบ	0.10	0.10	0.40	0.40	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	2,274.96	2,439.96	13,041.35	12,636.59	30,392.86
<b>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท / ตารางวา) (พิเศษ)</b>					<b>30,000.00</b>

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ TA – 2 – 0235 /67 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

หมายเหตุ:

- 1/ ปรับอัตราการใช้ของเวลาและราคาต่อตารางวา
- 2/ อัตราส่วนในการปรับแก้คำนวณจากระดับคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าหารด้วยระดับคะแนนถ่วงน้ำหนักของข้อมูลเปรียบเทียบ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ TA – 2 – 0235 /67 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 30,000 บาท/ตารางวา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเป็นราคาเสนอขายในช่วงเวลาใกล้เคียง (ในรายงานฉบับนี้ วันที่ประเมินคือวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567) กับที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ (ประมาณเดือนพฤษภาคม 2567) ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด รวมทั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น โดยปัจจัยที่ TA นำมาวิเคราะห์ในครั้งนี้ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ ทั้งนี้ ปัจจัยต่างๆ ข้างต้น ที่ TA นำมาใช้เป็นปัจจัยในลักษณะเดียวกับที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ใช้ในการประเมินราคาของที่ดินเปล่าเช่นเดียวกัน และจำนวนข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบที่ 4 ข้อมูลเป็นจำนวนข้อมูลที่มากเพียงพอ เนื่องจาก รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไป จะใช้จำนวนข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ที่ 3 – 5 ข้อมูล อย่างไรก็ตาม ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้ในกรณีนี้ จะมีความแตกต่างกรณีข้างต้น โดยเพื่อให้สะท้อนราคาตลาดของที่ดินกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ข้อมูลเปรียบเทียบทั้ง 4 ข้อมูลที่ TA เลือกใช้จึงเป็นที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยขนาดของที่ดินเปรียบเทียบอยู่ระหว่าง 90.3 – 150.0 ตารางวา ซึ่งมีขนาดใกล้เคียงกับขนาดที่ดินสำหรับขายทั้ง 33 แปลงภายในโครงการ 33 Residence ซึ่งมีพื้นที่แต่ละแปลงอยู่ระหว่าง 101.20 – 133.10 ตารางวา

**3.1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด**

ตารางที่ 3-8: ข้อมูลสรุปของการประเมินที่ดินเปล่าโดย YEAR หรือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2

รายงานประเมินเลขที่	0136/67
ที่ตั้ง	โครงการซิลเวอร์เลค แยกจากซอยสุวินทวงศ์ 80 ถนนสุวินทวงศ์ (ทล.304) แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 14 – 2 – 14.8 ไร่ หรือ 5,814.8 ตารางวา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 114831, 117145 และ 117147
สิ่งปลูกสร้าง	ชุมชนทางเข้าโครงการและถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (ไม่ได้ประเมินสิ่งปลูกสร้างตามคำสั่งผู้ว่าจ้าง)
ภาระผูกพัน / การถูกรอนสิทธิ	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าตลาด
เงื่อนไขพิเศษของการประเมิน	ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ผู้ว่าจ้างมีความประสงค์ให้ประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดินเท่านั้น ไม่ประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
วันที่ประเมิน	29 กุมภาพันธ์ 2567

SL

รายงานประเมินเลขที่	0136/67
ราคาประเมิน	87,222,000 บาท (ตารางวาละ 15,000 บาท) กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ตารางวาละ 30,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ 0136/67 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567 และการประมวลผลโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

YEAR ได้ประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นที่ดิน โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งวิธีการพื้นฐานของวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด คือการอนุมานมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยใช้หลักของการนำมาทดแทนกันได้ (Principle of Substitution) ซึ่งมีแนวคิดที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินมีความสัมพันธ์กับราคาของทรัพย์สินอื่นที่สามารถเปรียบเทียบกันได้หรือใช้ทดแทนกันได้ ราคาทรัพย์สินที่ผู้ซื้อเต็มใจจ่ายจะต้องไม่มากกว่าราคาของทรัพย์สินที่เหมือนกันหรือทดแทนกันได้ หลักการโดยทั่วไปของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด คือ การใช้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเปรียบเทียบโดยตรงกับทรัพย์สินอื่นที่มีการซื้อขายกัน โดยต้องเป็นทรัพย์สินที่มีความเหมือนหรือคล้ายกัน หรือเป็นทรัพย์สินที่ใช้ทดแทนกันได้ อย่างไรก็ตาม ในทฤษฎีและความเป็นจริงแล้ว ไม่มีทรัพย์สินจำนวนสองอย่างขึ้นไปมีคุณลักษณะหรือปัจจัยต่างๆ เหมือนกันทุกประการ คุณลักษณะแต่ละอย่างให้มูลค่าที่ไม่เหมือนกัน ดังนั้น ในการประเมินจึงต้องทำการปรับแก้มูลค่าความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับแต่ละข้อมูลของทรัพย์สินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งที่ตั้ง การคมนาคมและการเข้าถึง ลักษณะทางกายภาพ ซึ่งสรุปมูลค่าโดยประมาณของทรัพย์สินคือ ข้อมูลของทรัพย์สินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ บวก/ลบการปรับแก้มูลค่า

ทั้งนี้ ผู้ประเมินได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างข้อมูลของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลของทรัพย์สินอื่นที่นำมาใช้เปรียบเทียบ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ ของชุดข้อมูลทั้งหมดเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ ดังนั้น จึงทำการแปลความหมายให้เป็นข้อมูลเชิงปริมาณโดยใช้วิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) เพื่อปรับแก้ความแตกต่างระหว่างทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบตามปัจจัยต่างๆ และกำหนดมูลค่าที่ดินในที่สุด

โดย YEAR ได้มีการประเมินมูลค่าที่ดิน แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1: การประเมินมูลค่าที่ดินตามสภาพปัจจุบัน โดยรายละเอียดการประเมินเป็นดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน YEAR ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 15,000 – 30,000 บาทต่อตารางวา และเป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

**ตารางที่ 3-9: ตารางสรุปรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบของ YEAR (กรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบัน)**

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
ลักษณะทรัพย์สิน	เสมือนที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	โครงการ ซิลเวอร์เลด ซอยสุวินทวงศ์ 80	ติดถนนสุวินทวงศ์และ ซอยสุวินทวงศ์ 74	โครงการพินิกซ์ โกลด์ กอล์ฟ ซอยสุวินทวงศ์ 96	ซอยไม่มีชื่อ แยกจาก ถนนร่วมพัฒนา	ซอยสุวินทวงศ์ 52
เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	5,814.80	4,000.00	249.40	503.00	1,828.00
ราคาตารางวาละ (บาท)		30,000	15,000	15,000	16,000
ราคารวม (บาท)		120,000,000	3,741,000	7,545,000	29,248,000

SL

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
เป็นราคาเสนอขายหรือซื้อขายแล้ว		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่เสนอขาย		มีนาคม 2567	มีนาคม 2567	มีนาคม 2567	มีนาคม 2567
<b>ก. ปัจจัยหลักเกี่ยวกับทรัพย์สิน</b>					
สภาพภูมิประเทศ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ
ระดับพื้นที่ (เสมอถนน = 0) ซม.	0.00	-50.00	0.00	0.00	0.00
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
จำนวนด้านที่ดินถนน	1 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
หน้ากว้าง (เมตร)	12	80, 208	15	47	100
อาณาเขตติดต่อที่ดิน (ผลกระทบ)	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ
<b>ข. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสาธารณูปโภค</b>					
ถนนผ่านหน้าที่	ถนนคอนกรีต ขนาด 4 เลน กว้าง 12 ม. เขตทาง 16 ม.	ถนนคอนกรีต ขนาด 6 เลน กว้าง 18 ม. เขตทาง 16 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 8 ม. เขตทาง 12 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 8 ม. เขตทาง 10 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 8 ม. เขตทาง 10 ม.
สิทธิในการเข้าออกทาง	ทางส่วนบุคคล (จดทะเบียน)	สาธารณะ	ทางภายใต้การจัดสรร	ทางภายใต้การจัดสรร	ทางภายใต้การจัดสรร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบ (10 = ดีที่สุด)	7	10	5	7	7
<b>ค. ปัจจัยด้านกฎหมาย</b>					
ผังเมือง	สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบท	สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบท	สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบท	สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบท	สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบท
กฎหมายอื่นๆ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
การถูกรอนสิทธิต่างๆ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
<b>ง. ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุด</b>					
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
<b>จ. ปัจจัยด้านสภาพคล่องในการซื้อขาย</b>					
ความยากง่ายในซื้อขาย (10 ขายได้เร็วที่สุด)	6	6	5	7	6

ตารางที่ 3-10: ตารางแสดงการปรับแก้ราคาของ YEAR (กรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบัน)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	เสมือนที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	ข้อมูล เปรียบเทียบ 4
เนื้อที่รวม (ตารางวา)	5,814.80	4,000.00	249.40	503.00	1,828.00
ระดับความสูงของผิวดินที่ต้องถมให้เท่ากับ ทรัพย์สิน		50 ซม.	-	-	-
ปริมาณดินที่ต้องถม		8,000 ลบม.	-	-	-
ราคาซื้อขายจริง (บาทต่อตารางวา)		<b>30,000</b>	<b>15,000</b>	<b>15,000</b>	<b>16,000</b>
ราคาซื้อขายจริง (บาท)		<b>120,000,000</b>	<b>3,741,000</b>	<b>7,545,000</b>	<b>29,248,000</b>
ปรับแก้ราคาต่อรอง		-12,000,000	-374,100	-754,500	-2,924,800
ปรับแก้ค่าถมดิน		2,000,000			
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว (บาท)		<b>110,000,00</b>	<b>3,366,900</b>	<b>6,790,500</b>	<b>26,323,200</b>
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว (บาทต่อตารางวา)		<b>27,500</b>	<b>13,500</b>	<b>13,500</b>	<b>14,400</b>

ตารางที่ 3-11: ตารางแสดงการคำนวณวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักของ YEAR (กรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบัน)

รายละเอียด	น้ำหนัก	คะแนน เต็ม	ทรัพย์สิน	ข้อมูล ที่ 1	ข้อมูล ที่ 2	ข้อมูล ที่ 3	ข้อมูล ที่ 4					
<b>ก. ปัจจัยหลักเกี่ยวกับทรัพย์สิน</b>												
รูปแปลงที่ดิน	5%	5	3	0.15	5	0.25	5	0.25	4	0.20	3	0.15
หน้ากว้างที่ดิน	10%	10	2	0.20	8	0.80	2	0.20	5	0.50	10	1.00
จำนวนด้านที่ติดถนน	5%	5	1	0.05	3	0.15	1	0.05	1	0.05	1	0.05
อาณาเขตติดต่อดิน	5%	5	4	0.20	3	0.15	3	0.15	3	0.15	3	0.15
<b>ข. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสาธารณูปโภค</b>												
ที่ตั้งที่ดิน	5%	5	2	0.10	5	0.25	2	0.10	2	0.10	2	0.10
ถนนผ่านหน้า	10%	10	8	0.80	10	1.00	7	0.70	7	0.70	8	0.80
สิทธิในการเข้าออกทาง	5%	5	4	0.20	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
สาธารณูปโภค	5%	5	5	0.25	4	0.20	5	0.25	5	0.25	5	0.25
ทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบ	10%	10	7	0.70	10	1.00	5	0.50	7	0.70	7	0.70
<b>ค. ปัจจัยด้านกฎหมาย</b>												
ผังเมือง	10%	10	5	0.50	5	0.50	5	0.50	5	0.50	5	0.50
กฎหมายอื่นๆ	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การถูกรอนสิทธิต่างๆ	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
<b>ง. ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุด</b>												
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	10	8	0.80	10	1.00	8	0.80	8	0.80	8	0.80
<b>จ. ปัจจัยด้านสภาพคล่องในการซื้อขาย</b>												
ความยากง่ายในซื้อขาย	10%	10	6	0.60	6	0.60	5	0.50	7	0.70	6	0.60
คะแนนคุณภาพรวม	100%	100		5.05		6.65		4.75		5.40		5.85
มูลค่าต่อหนึ่งหน่วย					4,135		2,842		2,500		2,462	
การให้นำนักการประเมิน					25%		25%		25%		25%	
มูลค่าจากการให้นำนัก					1,034		711		625		616	
มูลค่าที่ประเมินต่อหนึ่งหน่วย			1	คะแนน					คะแนนละ		2,986	
มูลค่าทรัพย์สินตามหน่วยคะแนนที่ได้			5.05	คะแนน					ตารางวาละ		15,079	
หรือประมาณ (ปัดเศษ)									ตารางวาละ		15,000	
ทรัพย์สินเนื้อที่ดินรวม			5,814.80	ตารางวา					มูลค่ารวม		87,222,000	

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ 0136/67 ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567 เท่ากับ 15,000 บาท/ตารางวา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเป็นราคาเสนอขายในช่วงเวลาใกล้เคียง (ในรายงานฉบับนี้ วันที่ประเมินคือวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567) กับที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ (ประมาณเดือนพฤษภาคม 2567) ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด รวมทั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น โดยปัจจัยที่ YEAR นำมาวิเคราะห์ในครั้งนี้ ประกอบด้วย 1) ปัจจัยหลักเกี่ยวกับทรัพย์สิน (รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน จำนวนด้านที่ติดถนน ที่ดินมีด้านข้างติดกับพื้นที่อื่นที่มีผลกระทบทางบวก/ลบ) 2) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสาธารณูปโภค (ที่ตั้งของที่ดิน สภาพถนนผ่านหน้าที่ดิน สิทธิในการเข้าออกทางสาธารณูปโภค ทำเลที่ตั้งเมื่อเปรียบเทียบกันระหว่างข้อมูลด้วยกัน) 3) ปัจจัยด้านกฎหมายที่มีผลกระทบ (ผังเมืองรวม กฎหมายอื่นๆ การอุทธรณ์สิทธิต่างๆ) 4) ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน และ 5) ปัจจัยด้านสภาพคล่องในการซื้อขาย (ความยากง่ายในการซื้อขาย) ทั้งนี้ ปัจจัยต่างๆ ข้างต้น ที่ YEAR นำมาใช้เป็นปัจจัยในลักษณะเดียวกับที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ใช้ในการประเมินราคาของที่ดินเปล่าเช่นเดียวกัน และจำนวนข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบที่ 4 ข้อมูลเป็นจำนวนข้อมูลที่มากเพียงพอ เนื่องจาก รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไป จะใช้จำนวนข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ที่ 3 – 5 ข้อมูล นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าข้อมูลเปรียบเทียบของ YEAR จะมีเพียงข้อมูลเดียวที่มีขนาดใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยที่อีก 3 ข้อมูลมีขนาดเล็กกว่าทรัพย์สิน แต่จำนวนข้อมูลเปรียบเทียบ 3 ใน 4 ข้อมูลยังเป็นที่ดินที่นำไปใช้ประโยชน์สูงสุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกับสินทรัพย์ที่จะได้มาฯ ในครั้งนี้ โดยราคาขายของทั้ง 4 ข้อมูลก็มีราคาที่เท่ากับหรือมากกว่า 15,000 บาทต่อตารางวา โดยมุมมองของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเลือกใช้ขนาดที่ดินที่แตกต่างกันอาจช่วยสะท้อนสภาพตลาดของราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวได้อย่างหลากหลายมากขึ้น

**กรณีที่ 2: การประเมินมูลค่าที่ดินกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว โดยรายละเอียดการประเมินเป็นดังนี้**

**ตารางที่ 3-12: ตารางสรุปรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบและของ YEAR (กรณีที่ดินหากได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว)**

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 8
ลักษณะทรัพย์สิน	เสมือนที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	โครงการ ซิลเวอร์เลค ซอยสุวินทวงศ์ 80	โครงการวินด์เซอร์ปาร์ค แอนด์ กอล์ฟคลับ ซอยสุวินทวงศ์ 15	หมู่บ้านศุภาสัยเลค ซอยคุ้มเกล้า 8	หมู่บ้านศุภาสัยเลค 2 ซอยคุ้มเกล้า 5	หมู่บ้านศุภาสัยเลค 2 ซอยคุ้มเกล้า 5
เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	5,814.80	411.00	372.00	273.00	182.00
ราคาตารางวาละ (บาท)		28,000	33,000	25,000	24,725
ราคารวม (บาท)		11,508,000	12,276,000	6,825,000	4,500,000
เป็นราคาเสนอขาย หรือซื้อขายแล้ว		เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	ขายแล้วเมื่อเดือน
วันที่เสนอขาย		มีนาคม 2567	มีนาคม 2567	มีนาคม 2567	กุมภาพันธ์ 2567
<b>ก. ปัจจัยหลักเกี่ยวกับทรัพย์สิน</b>					
สภาพภูมิประเทศ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ราบ

SL

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 8
ระดับพื้นที่ (เสมอถนน = 0) ซม.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
จำนวนด้านที่ติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
หน้ากว้าง (เมตร)		28	32	21	22
อาณาเขตติดต่อที่ดิน (ผลกระทบ)	ดี	ปกติ	ดี	ดี	ดี
<b>ข. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสาธารณูปโภค</b>					
ถนนผ่านหน้า	ถนนคอนกรีต กว้าง 6 ม. เขตทาง 10 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 12 ม. เขตทาง 18 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 6 ม. เขตทาง 10 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 6 ม. เขตทาง 10 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 6 ม. เขตทาง 10 ม.
สิทธิในการเข้าออกทาง	ทางส่วนบุคคล (จดทะเบียน)	ทางภายใต้การจัดสรร	ทางภายใต้การจัดสรร	ทางภายใต้การจัดสรร	ทางภายใต้การจัดสรร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบ (10 = ดีที่สุด)	8	7	9	5	5
<b>ค. ปัจจัยด้านกฎหมาย</b>					
ผังเมือง	สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบท	สีเหลือง	สีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสี	สีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสี	สีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสี
กฎหมายอื่นๆ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
การถูกรอนสิทธิต่างๆ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
<b>ง. ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุด</b>					
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
<b>จ. ปัจจัยด้านสภาพคล่องในการซื้อขาย</b>					
ความยากง่ายในซื้อขาย (10 ขายได้เร็วที่สุด)	9	7	8	6	6

ตารางที่ 3-13: ตารางแสดงการปรับแก้ราคาของ YEAR (กรณีที่ดินหากได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 8
ลักษณะทรัพย์สิน	เสมือนที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
เนื้อที่รวม (ตารางวา)	5,814.80	411.00	372.00	273.00	182.00
ระดับความสูงของผิวดินที่ต้องถมให้เท่ากับทรัพย์สิน		-	-	-	-
ปริมาณดินที่ต้องถม		-	-	-	-
ราคาซื้อขายจริง (บาทต่อตารางวา)		30,000	15,000	15,000	16,000
ราคาซื้อขายจริง (บาท)		11,508,000	12,276,000	6,825,000	4,500,000
ปรับแก้ราคาต่อรอง		-575,400	-859,320	-341,250	-



รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูล เปรียบเทียบ 5	ข้อมูล เปรียบเทียบ 6	ข้อมูล เปรียบเทียบ 7	ข้อมูล เปรียบเทียบ 8
ปรับแก้ค่าที่ดิน		-			
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว (บาท)		10,932,600	11,416,680	6,483,750	4,500,000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว (บาทต่อตารางวา)		26,600	30,690	23,750	24,725

ตารางที่ 3-14: ตารางแสดงการคำนวณวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักของ YEAR (กรณีที่ดินหากได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว)

รายละเอียด	น้ำหนัก	คะแนน เต็ม	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8					
<b>ก. ปัจจัยหลักเกี่ยวกับทรัพย์สิน</b>												
รูปแปลงที่ดิน	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
หน้ากว้างที่ดิน	10%	10	8	0.80	8	0.80	8	0.80	6	0.60	6	0.60
จำนวนด้านที่ติดถนน	5%	5	1	0.05	1	0.05	1	0.05	1	0.05	1	0.05
อาณาเขตติดต่อดิน	5%	5	5	0.25	3	0.15	5	0.25	5	0.25	5	0.25
<b>ข. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสาธารณูปโภค</b>												
ที่ตั้งที่ดิน	5%	5	2	0.10	2	0.10	2	0.10	2	0.10	2	0.10
ถนนผ่านหน้า	10%	10	8	0.80	8	0.80	6	0.60	6	0.60	6	0.60
สิทธิในการเช่าออกทาง	5%	5	4	0.20	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
สาธารณูปโภค	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
ทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบ	15%	10	8	1.20	7	1.05	9	1.35	5	0.75	5	0.75
<b>ค. ปัจจัยด้านกฎหมาย</b>												
ผังเมือง	10%	10	5	0.50	7	0.70	4	0.40	4	0.40	4	0.40
กฎหมายอื่นๆ	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การถูกรอนสิทธิต่างๆ	5%	10	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
<b>ง. ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุด</b>												
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	5	8	0.40	8	0.40	8	0.40	8	0.40	8	0.40
<b>จ. ปัจจัยด้านสภาพคล่องในการซื้อขาย</b>												
ความยากง่ายในซื้อขาย	10%	10	9	0.90	7	0.70	8	0.80	6	0.60	6	0.60
คะแนนคุณภาพรวม	100%	100		6.20		6.00		6.00		5.00		5.00
มูลค่าต่อหนึ่งหน่วย					4,433		5,115		4,750		4,945	
การให้นำหนักการประเมิน					40%		40%		10%		10%	
มูลค่าจากการให้นำหนัก					1,773		2,046		475		495	
มูลค่าที่ประเมินต่อหนึ่งหน่วย			1	คะแนน				คะแนนละ			4,789	
มูลค่าทรัพย์สินตามหน่วยคะแนนที่ได้			6.20	คะแนน				ตารางวาละ			29,692	
หรือประมาณ (ปัดเศษ)								ตารางวาละ			30,000	

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ 0136/67 ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567 เท่ากับ 30,000 บาท/ตารางวา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาและเป็นราคาเสนอขายในช่วงเวลาใกล้เคียง (ในรายงานฉบับนี้ วันที่ประเมินคือวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567) กับที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ (ประมาณเดือนพฤษภาคม 2567) ทำให้ได้ราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

ได้มากที่สุด รวมทั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น โดยปัจจัยที่ YEAR นำมาวิเคราะห์ในครั้งนี้ ประกอบด้วย 1) ปัจจัยหลักเกี่ยวกับทรัพย์สิน (รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน จำนวนด้านที่ติดถนน ที่ดินมีด้านข้างติดกับพื้นที่อื่นที่มีผลกระทบทางบวก/ลบ) 2) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและสาธารณูปโภค (ที่ตั้งของที่ดิน สภาพถนนผ่านหน้าที่ดิน สิทธิในการเข้าออกทางสาธารณูปโภค ทำเลที่ตั้งเมื่อเปรียบเทียบกับระหว่างข้อมูลด้วยกัน) 3) ปัจจัยด้านกฎหมายที่มีผลกระทบ (ผังเมืองรวม กฎหมายอื่นๆ การอุทธรณ์สิทธิต่างๆ) 4) ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน และ 5) ปัจจัยด้านสภาพคล่องในการซื้อขาย (ความยากง่ายในการซื้อขาย) ทั้งนี้ ปัจจัยต่างๆ ข้างต้น ที่ YEAR นำมาใช้เป็นปัจจัยในลักษณะเดียวกับที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ใช้ในการประเมินราคาของที่ดินเปล่าเช่นเดียวกัน และจำนวนข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบที่ 4 ข้อมูลเป็นจำนวนข้อมูลที่มากเพียงพอ เนื่องจาก รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไป จะใช้จำนวนข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ที่ 3 – 5 ข้อมูล อย่างไรก็ตาม ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้ในกรณีนี้ จะมีความแตกต่างกรณีข้างต้น โดยเพื่อให้สะท้อนราคาตลาดของที่ดินกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ข้อมูลเปรียบเทียบทั้ง 4 ข้อมูลที่ YEAR เลือกใช้จึงเป็นที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยขนาดของที่ดินเปรียบเทียบอยู่ระหว่าง 182 – 411 ตารางวา ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่าขนาดที่ดินสำหรับขายทั้ง 33 แปลงภายในโครงการ 33 Residence แต่มีความเหมือนกันคือข้อมูลเปรียบเทียบทั้ง 4 ข้อมูล มีด้านหลังติดทะเลสาบเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่จะได้มาฯ ในครั้งนี้

### 3.1.3 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาประเมิน

จากการประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย คือ TA และ YEAR ให้ขอสรุปที่ตรงกันว่า มูลค่าของที่ดินเปล่าที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบันอยู่ที่ 15,000 บาทต่อตารางวา และกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วอยู่ที่ 30,000 บาทต่อตารางวา

โดยจากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย เลือกใช้วิธีเดียวกันในการประเมิน คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แต่ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบมีความแตกต่างกันทั้งหมด และวิธีที่ TA และ YEAR ใช้ในการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ มีวิธีการที่แตกต่างกัน แต่ปัจจัยที่นำมาใช้มีความคล้ายคลึงกัน โดย YEAR มีการใช้ปัจจัยที่เพิ่มขึ้นจาก TA คือ ปัจจัยด้านกฎหมายที่มีผลกระทบ และ ปัจจัยด้านสภาพคล่องในการซื้อขาย ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ถึงแม้ว่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย จะใช้ขั้นตอนในการวิเคราะห์ราคาที่แตกต่างกัน แต่ทั้ง 2 ราย ก็ประเมินมูลค่าออกมาได้เท่ากันทั้ง 2 กรณี ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถนำมาใช้สะท้อนถึงมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบันของราคาของที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การใช้ราคาประเมินกรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบันที่ 15,000 บาทต่อตารางวา และกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วที่ 30,000 บาทต่อตารางวา ในการให้ความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสม

## 3.2 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มา

### 3.2.1 ความสมเหตุสมผลด้านราคาเฉพาะมูลค่าที่ดิน

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114381, 117145 และ 117147 เนื้อที่ดินรวม 5,814.40 ตารางวา เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ประเภท บ้านเดี่ยวติดทะเลสาบ ภายใต้ชื่อโครงการ **"33 Residence"** จำนวน 33 ยูนิต บนเนื้อที่ดินขนาดประมาณ 101.20 – 133.10 ตารางวาต่อยูนิต ซึ่งคิดเป็นเนื้อที่ดินที่จัดสรรและแบ่งขายได้รวม 3,655.80 ตารางวา (ต่อไปนี้จะเรียกว่า **"พื้นที่ดินขาย 33 แปลง"**) (อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ สำหรับพื้นที่แปลงขายของบ้านแต่ละยูนิต) คิดเป็นร้อยละ 62.87 ของเนื้อที่ดินรวมของสินทรัพย์ที่จะได้มาฯ ในขณะที่พื้นที่ส่วนที่เหลือ 2,158.60 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 37.13 ของเนื้อที่ดินรวมของสินทรัพย์ที่จะได้มาฯ จะเป็นพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมถึงถนนและทางเท้า (ต่อไปนี้จะเรียกว่า **"พื้นที่ดินส่วนกลาง"**) (ผู้ถือหุ้นโปรดพิจารณาผังโฉนดที่ดิน แผนภาพจำลองพื้นที่โครงการ ในส่วนที่ 1 แผนภาพที่ 1-1 และ 1-5 ซึ่งแสดงถึงเนื้อที่ดินรวมของสินทรัพย์ที่จะได้มาฯ พื้นที่ดินขาย 33 แปลงและพื้นที่ส่วนกลาง)

ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้ แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยหากไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จะไม่สามารถแบ่งแปลงขายได้ (ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้) กล่าวคือ หากบริษัทฯ ไม่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน จะไม่สามารถทำการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ 33 Residence ให้กับลูกค้าที่เข้ามาซื้อบ้านในโครงการได้ ทั้งนี้ สำหรับโครงการ 33 Residence ภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน บริษัทฯ จะได้รับโฉนดที่ดินแปลงย่อย จำนวน 33 แปลง เพื่อจำหน่ายให้ลูกค้า และโฉนดที่ดินสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ สวนหย่อม ถนน และสาธารณูปโภคอื่นๆ เป็นต้น (ซึ่งในส่วนนี้ภายหลังจะโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลโครงการ) โดยเมื่อลูกค้าสนใจมาซื้อบ้านในโครงการ บริษัทฯ ก็จะนำโฉนดที่ดินแปลงย่อยที่ได้รับการจัดสรรแล้วทั้ง 33 แปลงไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ลูกค้าแต่ละราย

ดังนั้น ในการให้ความเห็นของความเห็นของความเห็นของราคาที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ดินแปลงขายอยู่ที่ 30,000 บาทต่อตารางวา อ้างอิงราคาประเมินกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรแล้วโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย และ ราคาที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ส่วนกลางอยู่ที่ 15,000 บาทต่อตารางวา อ้างอิงราคาประเมินกรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบันโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย

อย่างไรก็ดี ที่ดินโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นที่ดินที่ทางบริษัทฯ ได้ขายให้กับ SWG ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติไปเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 และทางบริษัทฯ จึงได้เจรจาขอซื้อที่ดินดังกล่าวคืนในราคาเดิมที่ 6,500 บาทต่อตารางวา ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว เนื่องจาก เป็นการซื้อที่ดินที่เคยเป็นของบริษัทฯ กลับคืนมาภายในระยะเวลาอันสั้นหลังจากที่จำหน่ายที่ดินดังกล่าวออกไป

**ตารางที่ 3-15: ราคาที่ดินที่เหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน**

ที่	เลขที่ โฉนด	เนื้อที่รวม (ตร.วา)	การใช้สอยพื้นที่	ราคาที่เหมาะสม		ที่มาราคาที่เหมาะสม
				ราคาต่อตารางวา (บาท)	ราคารวม (ล้านบาท)	
1	114831	3,655.80	พื้นที่ดินชาย 33 แปลง <sup>1/</sup>	30,000	109.67	อ้างอิงราคาประเมินกรณีที่ดินได้รับอนุญาต จัดสรรแล้ว
	114831	1,707.50	พื้นที่ดินส่วนกลาง <sup>2/</sup>	15,000	25.61	อ้างอิงราคาประเมินกรณีที่ดินตามสภาพปัจจุบัน
2	117145	24.00	พื้นที่ดินส่วนกลาง <sup>2/</sup>	6,500	0.16	อ้างอิงราคาซื้อขายในเดือนพฤษภาคม 2566
3	117147	427.50	พื้นที่ดินส่วนกลาง <sup>2/</sup>	6,500	2.78	อ้างอิงราคาซื้อขายในเดือนพฤษภาคม 2566
		<b>5,814.80</b>			<b>138.22</b>	

หมายเหตุ:

1/ พื้นที่รวมของบ้านที่จะจำหน่าย จำนวน 33 ยูนิต ของโครงการ 33 Residence

2/ พื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมถึงถนนและทางเท้า ภายในโครงการ 33 Residence

จากตารางข้างต้น ราคาที่ดินที่เหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จะเท่ากับ 138.22 ล้านบาท

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาในส่วนนี้สะท้อนราคาที่ดินรวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (คือขุมทางเข้าโครงการและถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เนื่องจากในการประเมินราคาที่ดินเปล่า กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้ข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดในการวิเคราะห์ราคา เป็นที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งโดยทั่วไปภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีขุมทางเข้าโครงการและถนนคอนกรีตเสริมเหล็กอยู่ภายในโครงการแล้ว

**3.2.2 ความสมเหตุสมผลของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์**

การเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะมีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3.67 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีท้องถิ่น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นค่าใช้จ่ายปกติที่เกิดขึ้นในการซื้อขายที่ดิน โดยภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในครั้งนี้ ได้ระบุเงื่อนไขให้แต่ละฝ่ายเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ สรุปได้ดังนี้

**ตารางที่ 3-16: สรุปการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์**

ลำดับ	เลขที่ โฉนด	การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์
1	114831	ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง
2	117145	ผู้จะซื้อ (บริษัทฯ)
3	117147	ผู้จะซื้อ (บริษัทฯ)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกำหนดความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ปรากฏในตารางที่ 3-16 ข้างต้น มีความสมเหตุสมผลแล้ว เนื่องจาก การที่บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 เป็นการอ้างอิงแนวปฏิบัติเดียวกับที่บริษัทฯ เคยจำหน่ายที่ดินทั้ง 2 แปลงดังกล่าวให้กับ SWG เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 ในขณะที่การกำหนดให้บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114381 ถือเป็นแนวปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดินซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายจะชำระคนละกึ่งหนึ่ง

SL

### 3.2.3 ความสมเหตุสมผลของมูลค่าซื้อขายรวม

อ้างอิงจากราคาที่ดินที่เหมาะสม เท่ากับ 138.22 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เหมาะสม ควรอยู่ที่ 3.67 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเท่ากับ 141.89 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าซื้อขายรวมที่ 167.50 ล้านบาท เป็นจำนวน 25.61 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 15.29 ของมูลค่าซื้อขายรวม ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าซื้อขายรวมที่ 167.50 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่สมเหตุสมผล** เนื่องจากสูงกว่ามูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน

นอกจากนี้ จากการตรวจสอบข้อมูลของทรัพย์สิน (Due Diligence) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบข้อสังเกตที่สำคัญ คือ เมื่อเดือนมิถุนายน 2566 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย (TA และ YEAR) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินทั้ง 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114381, 117145 และ 117147 ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมูลค่าที่ดินที่ประเมินได้อยู่ระหว่าง 6,500 – 7,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งมูลค่าดังกล่าวมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ จากมูลค่าของที่ดินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ประเมินได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ที่ 15,000 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ จากการพิจารณาข้อมูลในรายงานประเมินทั้ง 2 เล่ม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า สภาพที่ดินในปัจจุบันมีการพัฒนาขึ้นมากเมื่อเทียบกับสภาพที่ดินในเดือนมิถุนายน 2566 อาทิ มีการเปลี่ยนที่ดิน ปราบภูมิทัศน์ ทำถนนคอนกรีต และกันรั้ว อย่างไรก็ตาม ความแตกต่างของราคาประเมินอย่างมีนัยสำคัญยังเป็นประเด็นที่น่าตั้งข้อสังเกต (ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ **ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำกัดอยู่**ที่การให้ความเห็นเฉพาะความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมบรรดาสงปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินเท่านั้น ซึ่ง**ไม่รวม**ถึงความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เนื่องจาก บริษัทฯ อยู่ระหว่างการแผนพัฒนาโครงการ และไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลในส่วนดังกล่าวให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทราบได้

**ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)”  
หน้า 6 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้  
เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าว  
ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความ  
รอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ  
บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด

**CapAd** Capital Advantage Co., Ltd.  
Capital Advantage  
บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด



(นายพิช เนตรสุวรรณ)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



(นางสาวสายชลี ลิมอภิชาติ, CFA, CFP®)  
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

**เอกสารแนบ 1****ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567**

จับทิศตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 พระเอกยังคงเป็น "แนวราบบ้านหรู" ดูจากแผนโครงการใหม่ของผู้ประกอบการที่ทยอยประกาศออกมา ส่วนใหญ่บุกบ้านเดี่ยวกันคึกคัก หลังซึ่งนำหน้า รักรายได้ไวกว่า คอนโดมิเนียม แถมลูกค้าเป็นเรียลตี้แมนด์ จ่ายสด

ขณะเดียวกันปรับกลยุทธ์เพื่อหนีตลาดกลาง-ล่าง ที่ติดกับดักกำลังซื้อ เจอเอฟเฟกต์ "รีเจ็คต์เรต" จนเข็น ยอดขาย ยอดโอนไม่ขึ้น จึงเบนเข็มทำบ้านแพง บั้มรายได้ ฝ่าสารพัดปัจจัยกดดันกำลังซื้ออ่อนแอ ส่งผลให้ตลาดไม่ปังอย่างที่คาดหวัง

**แลนด์แอนด์เฮาส์ เพลย์เซฟ**

ตอกย้ำภาพจากแผนลงทุนของพีเอ็มวีวงการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ในปี 2567 เดินหน้าแบบ "เพลย์เซฟ" เปิดตัว 11 โครงการ มูลค่ารวม 30,200 ล้านบาทลดลง 30% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่เปิดตัว 17 โครงการ มูลค่ารวม 43,460 ล้านบาท ไล่เรียงโครงการใหม่ในปีนี้เป็นแนวราบทั้งหมด อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 10 โครงการ และเชียงใหม่ 1 โครงการ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว 11 โครงการ ราคาเฉลี่ย 7-100 กว่าล้านบาท และทาวน์เฮาส์ 1 โครงการ ราคาเฉลี่ย 2.9 ล้านบาท อยู่ในโครงการ "วิลลาจลิโอ" ล่าลูกค้า-วงแหวน เป็นมิคซ์โปรดัคต์มีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์

ในช่วงโค้งสุดท้ายของปี 2566 แลนด์ฯได้ปรับแผน หยิบคอนโดมิเนียมหรูริมแม่น้ำเจ้าพระยา ชื่อว่า "วันเวลา" มูลค่า 15,000 ล้านบาท เปิดตัวบีมยอดขายแทน "เดอะคีย์ศรีนครินทร์" มูลค่า 6,500 ล้านบาท หลังสแกนตลาดระดับบน ยังมีความต้องการซื้อ และไม่เหนือความคาดหมายสามารถสร้างยอดขายได้กว่า 5,000 ล้านบาท ส่วนเดอะคีย์ เลื่อนเปิดตัวไม่มีกำหนด

ขณะเดียวกันยังเพิ่มน้ำหนักการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่ามากขึ้น โดยในงบลงทุน 11,500 ล้านบาท ที่เตรียมไว้ในปี 2567 แบ่งซื้อที่ดินพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย 5,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ที่ตั้งไว้ 6,100 ล้านบาท และลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า 6,500 ล้านบาท ตั้งเป้ายอดขาย 31,000 ล้านบาท และรายได้ 28,000 ล้านบาท

"บริษัทมีรายได้ 3 ทาง คือ พร็อพเพอร์ตี้ ธุรกิจให้เช่า และการลงทุน พยายามจัดพอร์ตให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน ในช่วง 2-3 ปีนี้ เรากลับไปดูเรื่องการลงทุนมากขึ้นเช่น ลงทุนโรงแรมในไทยและอเมริกา ส่วนที่อยู่อาศัยในปีนี้มีโครงการที่ดำเนินการ 84 โครงการ มูลค่า 98,550 ล้านบาท เป็นแนวราบ 77 โครงการ มูลค่า 82,550 ล้านบาท คอนโดมิเนียม 7 โครงการ มูลค่า 16,000 ล้านบาท ยังคัพเวอร์ที่จะเดินหน้าธุรกิจต่อไปได้" นพสรนิจิตต์เจริญ ประธานคณะกรรมการ บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แจกแจง

พร้อมฉายภาพตลาดแนวราบว่า หลังมีผู้ประกอบการเข้ามาลงทุนมากขึ้น ทำให้ตลาดมีการแข่งขันรุนแรงมากขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อซัพพลายในตลาดมีมากขึ้น ขณะที่ดีมานด์มีจำกัด และปีนี้ยังมีปัจจัยที่นำกังวล คือ ภาวะหนี้ครัวเรือนยังสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ทั้งโพสต์ไฟแนนซ์และพรีไฟแนนซ์ ซึ่งการวางแผนทุกอย่างอยู่บนสถานการณ์คาดเดาว่าน่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ซึ่งหนี้ครัวเรือนคงต้องใช้เวลากว่าจะปรับตัวลดลง แต่ยังมีเซนด์เม้นต์จากนโยบายรัฐบาลที่จะออกมากกระตุ้นเศรษฐกิจ

**สิงห์-A5-พฤษา-เพอร์เฟค ลุยบ้านหรู**

ด้านบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือ S ธุรกิจใต้ปีกตระกูลภิรมย์ภักดี วันนี้มีธุรกิจเ็นพอร์ต 4 สาขา โฟกัสเฉพาะธุรกิจที่พักอาศัย ยังคงเดินหน้าพัฒนาบ้านหรูต่อเนื่องในปี 2567 วางแผนเปิดตัว 4 โครงการใหม่ มูลค่า 9,400 ล้านบาท เป็นบ้านเดี่ยวย่านพรานนก ราคา 30-60 ล้านบาท และคัสตอมเมอร์โฮมแบรนด์ "สมิทธิ์"

ย่านเกษตร-นวมินทร์ เนื้อที่ 5 ไร่ จำนวน 10 ยูนิต ราคา 100 ล้านบาทขึ้นไป มูลค่า 1,200 ล้านบาท

อีก 2 โครงการเป็นคอนโดมิเนียม ริมน้ำเจ้าพระยา ย่านพระราม 3 เริ่มต้นยูนิตละ 12 ล้านบาท เป็นโครงการร่วมกับกลุ่มวัน เรียวเอสเตท และโครงการมิชชูสที่ศรีราชา บนเนื้อที่ 25 ไร่ เริ่มเฟสแรก เนื้อที่กว่า 2 ไร่ เป็นคอนโดมิเนียม 250 ยูนิต ยังไม่รวมบ้านเดี่ยว 2 โครงการ แบบรนต์ "ฌอน" มูลค่า 4,600 ล้านบาท ที่เลื่อนเปิดจากปีที่แล้ว โดยตั้งเป้ารายได้รวม 18,000 ล้านบาท เดิมโต 20%

ฝั่งบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ A5 ก่อนหน้านี้ ศุภโชค ปัญจทรัพย์ ซีอีโอ แยมแผนเปิด 3 โครงการ มูลค่ารวม 6,700 ล้านบาท อยู่ในกรุงเทพฯ 2 โครงการ คือ แชนด์ รอยัล 2 ที่บางนา กม.7 มูลค่า 1,800 ล้านบาท ราคา 80-150 ล้านบาท, วนา เรสซิเดนซ์ รัตนาธิเบศร์ มูลค่า 1,800 ล้านบาท ราคา 25-50 ล้านบาท และรัชชา อุดรธานี บ้านเดี่ยว เริ่มต้น 3.59 ล้านบาท มูลค่า 2,200 ล้านบาท ซึ่งมั่นใจว่าตลาดบ้านระดับบนยังไปได้ดี มีดีมานด์ เพราะลูกค้าจะซื้อสดไม่ว่าชาวไทยและต่างชาติ

ฟากบริษัท พกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) เมื่อปลายปีที่ผ่านมา ทางซีอีโอ ปิยะ ประยงค์ เคยระบุในปี 2567 จะบุกแนวราบมากขึ้น พร้อมขยับพอร์ตจับบ้านพรีเมียม ราคาตั้งแต่ 7-50 ล้านบาท เพราะเป็นตลาดเซฟโซน โดยเตรียมเปิด 30 โครงการ เป็นแนวราบ 26 โครงการ และคอนโดมิเนียม 4 โครงการ เน้นทำเลใกล้มหาวิทยาลัยและแหล่งงาน

ขณะที่บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ (LPN) ในปี 2567 มีแผนเปิดแนวราบ 11 โครงการ มูลค่ากว่า 10,000 ล้านบาท ทั้งทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว ราคา 3-30 ล้านบาท ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ส่วนคอนโดมิเนียมยังไม่มีแผนเปิดในครึ่งปีแรก

สอดคล้องกับ วงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต เอ็มดีค่ายหรือเพอร์ดี เพอร์เฟค ระบุว่าปี 2567 เน้นตลาดกลาง-บน เพราะตลาดกลาง-ล่าง ฐานลูกค้าอ่อนแอ มีปัญหาหนี้ครัวเรือน ทุบแวงก็ไม่ผ่านสูง โดยมีแผนเปิดตัวกว่า 10 โครงการ เป็นแนวราบทั้งหมด และบางส่วนเป็นโครงการจากปีที่แล้วโยกมาเปิดปีนี้แทน ตั้งเป้าเปิดตัวโครงการแรกในเดือนมีนาคมนี้ ย่านถนนราชพฤกษ์ ใกล้ศูนย์การค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ ซึ่งบ้านแพงสุดในปี 2567 นี้ ราคาอยู่ที่ 30-50 ล้านบาท ไม่มีบ้านระดับอัลตราลักซ์ชัวร์ เพราะกำลังซื้อต่างชาติยังไม่กลับมา โดยเฉพาะชาวจีน หลังเกิดกรณีจีนสีเทา

#### บ้าน-คอนโด10 ล้านน่าเป็นห่วง

อย่างไรก็ตาม ไม่ใช่แค่ตลาดที่อยู่อาศัยราคาต่ำ 3 ล้านบาท ที่กำลังเข้าสู่โหมดอันตราย ในส่วนของตลาดราคามากกว่า 10 ล้านบาท เป็นอีกกลุ่มที่ผู้ประกอบการต้องระมัดระวังไม่แพ้กัน หลังจากผู้ประกอบการหนีตลาดต่ำ 3 ล้านบาท ที่ติดกับดักกำลังซื้อ ทุบแวงก็ไม่ผ่านสูงถึง 60-65% หันมาบุกตลาดนี้มากขึ้น

มีการส่งสัญญาณจาก วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ฉายภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 สัดส่วนประเภทสินค้ายังเป็นบ้านเดี่ยว 71% รองลงมาอาคารชุด 18% บ้านแฝด 4% ทาวน์เฮาส์ 6% และอาคารพาณิชย์ 2% ขณะที่ยอดขายได้ใหม่ลดลงต่อเนื่องติดต่อกันตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 โดยไตรมาส 3 ที่ผ่านมา มียอดขายใหม่ 1,394 หน่วย เทียบกับปี 2565 ลดลง 17.9%

"ที่อยู่อาศัยราคามากกว่า 10 ล้านบาทยังขายได้เรื่อยๆ แต่จำนวนยูนิตเปิดใหม่เข้าสู่ตลาดมีมากกว่าความต้องการซื้อ หลังมีผู้เล่นในตลาดมากขึ้น ทำให้การแข่งขันสูงขึ้น ถ้าเปรียบเหมือนสัญญาณไฟจราจร ตอนนี้กำลังเข้าโซนสีส้มและสีแดงที่ต้องระมัดระวัง เพราะลูกค้าไม่ได้เพิ่มขึ้นตามชีพพลาย คนที่จะซื้อบ้านราคาระดับนี้ จะเลือกทำเลและสินค้าต้องเนี้ยบจริงๆ" วิชัยกล่าว

เมื่อเอกซเรย์รายสินค้า "วิชัย" ระบุว่า อาคารชุดราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีเปิดตัวใหม่น้อยมากในช่วงปี



2565-2566 ยังพบมียอดขายในปี 2566 ต่ำกว่าปี 2565 ในทุกไตรมาส โดยในไตรมาส 3 ปี 2566 มียอดขายใหม่เพียง 166 หน่วย จากหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด 2,453 หน่วย อีกทั้งมียอดขายใหม่ลดลง 4.5% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ส่งผลหน่วยเหลือขายของอาคารชุด ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท ทอยลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงหลังโควิด ในปี 2564 โดยในไตรมาส 3 ปี 2566 มีหน่วยเหลือขาย 2,287 หน่วย มูลค่า 64,796 ล้านบาท จากที่เคยสูงถึง 3,171 หน่วย มูลค่า 90,648 ล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 ซึ่งลดลง 17.5%

ในส่วนของ "บ้านจัดสรร" มีเปิดตัวมากในช่วงไตรมาส 2 ถึงไตรมาส 4 ปี 2565 และไตรมาส 2 ถึงไตรมาส 3 ปี 2566 ซึ่งแต่ละไตรมาสมีการเปิดระหว่าง 1,500-2,700 หน่วย แต่ยอดขายจะอยู่ระหว่าง 958-1,432 หน่วย โดยไตรมาส 3 ปี 2566 มียอดเปิดตัวโครงการใหม่ 2,238 หน่วย ขณะที่มียอดขายได้ใหม่เพียง 1,228 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2565 ลดลง 14.2% โดย 90% เป็นยอดขายบ้านเดี่ยว สภาพเช่นนี้ส่งผลให้ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีหน่วยเหลือขายของบ้านจัดสรรราคามากกว่า 10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 10,909 หน่วย มูลค่า 230,836 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 54.8% ซึ่ง 85% เป็นบ้านเดี่ยว

#### เปิด 10 โซนอันตรายซัพพลาย์

"วิจัย" ยังชี้ที่กีดท่าเลต้องระมัดระวัง เนื่องจากมีหน่วยเหลือขายมาก โดยในส่วนของอาคารชุด ได้แก่ สุขุมวิท คงเหลือ 1,086 หน่วย คาดใช้เวลาขายทั้งหมด 34 เดือน, สีลม สาทร บางรัก คงเหลือ 659 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 42 เดือน, ห้วยขวาง จตุจักร ดินแดง คงเหลือ 170 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 32 เดือน, บางพลี บางบ่อ บางเสาธง คงเหลือ 160 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 11 เดือน และพญาไท ราชเทวี คงเหลือ 119 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 15 เดือน

ส่วนบ้านจัดสรร อยู่ในทำเลเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด คงเหลือ 1,330 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 45 เดือน, บางใหญ่ บางบัวทอง บางกรวย ไทรน้อย คงเหลือ 1,151 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 22 เดือน, คลองสามวา มีนบุรี ลาดกระบัง คงเหลือ 1,082 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 40 เดือน, บางพลี บางบ่อ บางเสาธง คงเหลือ 1,057 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 17 เดือน และหลักสี่ ดอนเมือง สายไหม บางเขน คงเหลือ 1,033 หน่วย คาดต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 27 เดือน

"จากข้อมูลยังพบว่าที่อยู่อาศัย 5-10 ล้านบาท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด เป็นตลาดยังมียอดขายทรงตัว โดยบ้านเดี่ยวมียอดขายได้ใหม่ 1,200-1,600 หน่วยต่อไตรมาส บ้านแฝดประมาณ 500-700 หน่วยต่อไตรมาส แต่พบว่ายอดเปิดตัวใหม่บ้านเดี่ยวเฉลี่ย 2,000 หน่วยต่อไตรมาส บ้านแฝด 800 หน่วยต่อไตรมาส สิ่งที่เกิดขึ้นส่งผลให้หน่วยเหลือขายของบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2566 ส่วนทาวน์เฮาส์และอาคารชุดหดตัวอย่างชัดเจน ด้านที่อยู่อาศัยราคา 3-5 ล้านบาท มียอดขายได้ใหม่ที่มากกว่าหรือใกล้เคียงกับยอดเปิดตัวใหม่ ส่งผลให้หน่วยเหลือขายอยู่ในภาวะทรงตัวในทิศทางลดลง" วิจัยกล่าวสรุป

#### 'แสนสิริ'ชี้เป้ากรุงเทพฯแพงด

มีมุมมองก่อนจาก อุทัย อุทัยแสงสุข ซีอีโอสายงานปฏิบัติการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เจ้าตลาดบ้านหรู ออกมาตอกย้ำว่าช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หันมาทำตลาดบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปกันมาก เพื่อปรับตัวรองรับกำลังซื้อและภาวะเศรษฐกิจ หนีตลาดล่างที่กำลังซื้อไม่ค่อยดี มียอดรีเจ็คต์เรตสูง จึงบุกบ้านหรูราคา 20-30 ล้านบาทมากขึ้น เพราะเป็นกลุ่มเรียลติมานด์ ชี้ออส ซึ่งแสนสิริมีลูกค้าที่ซื้อสดอยู่ 30-40% และยอดรีเจ็คต์เรตไม่ถึง 10%

"ตลาดไฮเอนด์ ดีมานด์มีไม่มาก แต่มูลค่าสูง ตลาดนี้ไม่ใช่ใครจะทำก็ได้ โลกขึ้นต้องดี โปรดักต้องใช่ แบนด์ต้องเป็นที่รู้จักและแข็งแกร่ง ในตลาดมีแค่ 4-5 แบนด์ที่ทำแล้วประสบความสำเร็จ รวมถึงแสนสิริด้วย เพราะเราโตมาจากตลาดนี้ จะรู้จักตลาด ความต้องการลูกค้าเป็นอย่างดี"

เมื่อถามว่ามีทำเลไหนที่เป็นเรดโอเชียนและบลูโอเชียนบ้าง "ซีอีโอแสนสิริ" ย้ำชัดอยู่ที่ทำเล ตอนนี้ที่มี

การแข่งขันสูง คือ กรุงเทพมหานครตัดใหม่ ที่มีรายใหญ่เข้าไปพัฒนากันจำนวนมาก แต่ยังไม่ถึงขั้นเป็นเรดแอเรีย ซึ่งทำเลกรุงเทพมหานครแสนสิริได้ปิดการขายแล้ว 2 โครงการ ยังมีแลนด์แบงก์อีกกว่า 200 ไร่ รอรับการพัฒนาได้อีก 3 ปี และปีนี้มีแผนเปิดโครงการใหม่ในทำเลนี้ด้วย

แผนภาพที่ ก-1: ภาพแสดง 10 โซนอันตรายที่ซัพพลายบ้านจัดสรร และคอนโดล้นตลาด



ที่มา: บิ๊กอสังหาฯ' ดันพลิก 'บุกบ้านหรู' เปิด 10 ทำเลราคา 10 ล้านบาทเป็นห่วง เจอไฟแดงติดหล่มกำลังซื้อ-гүйาก จาก มติชนออนไลน์ วันที่ 22 มกราคม 2567

**เอกสารแนบ 2****ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน หลักเกณฑ์และขั้นตอนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543**

กฎหมายจัดสรรที่ดิน เป็นอีกหนึ่งข้อควรรู้ของผู้ที่เตรียมตัวซื้อบ้าน เพราะการที่ผู้ประกอบการจะพัฒนาโครงการออกมาขายได้นั้น ตามกฎหมายแล้วจะต้องได้รับการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตราว่า การจัดสรรที่ดินคืออะไร มีความสำคัญอย่างไร หลักเกณฑ์และรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวข้องอย่างไรต่อผู้ประกอบการและผู้ซื้อ

**การจัดสรรที่ดิน คืออะไร**

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้ แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน

โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย

ในการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อจำหน่ายในลักษณะที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพาณิชย์ เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม ก็จะต้องอยู่ในการจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้เช่นเดียวกัน

**ทำไมต้องทำการจัดสรรที่ดิน**

ที่ดินที่จะแบ่งขายตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ถ้าไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จะไม่สามารถแบ่งขายได้ ดังนั้นจึงเป็นเหตุผลว่าทำไมถึงมีการบังคับให้มีการขออนุญาตตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน รวมถึงมีการลงทุนในสาธารณูปโภคเอง

**หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดิน**

ในการอนุญาตจัดสรรที่ดิน บุคคลที่ทำการจัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด

**หลักฐานยื่นการจัดสรรที่ดิน**

1. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
2. ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว
3. แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่โดยประมาณ
4. โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ
5. แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
6. วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

7. ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
8. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
9. ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
10. ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
11. การพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกระทำแล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว
12. ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอมีสสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง
13. การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนด 7 วัน นับแต่
  - 13.1 วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบในการจัดสรรที่ดิน
  - 13.2 วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบในการจัดสรร ในกรณีที่มีการอุทธรณ์
14. ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ได้ระบุไว้ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนอง
15. อัตราค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544
  - 15.1 ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
    - จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรมไร่ละ 100 บาท
    - จัดสรรที่ดินประเภทอื่นไร่ละ 250 บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร
  - 15.2 การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินรายละ 3,000 บาท

#### ข้อควรระวัง ชื่อบ้านที่ยังยังไม่ได้รับอนุญาตจัดสรร

นับเป็นหนึ่งในข้อควรระวังสำหรับผู้เตรียมตัวก่อนซื้อบ้าน โดยเฉพาะเรื่องผู้ประกอบการได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินถูกต้องตามกฎหมายจัดสรรที่ดินหรือไม่ เนื่องจากปัจจุบันโครงการที่เปิดขายใหม่ มักจะเปิดขายไปพร้อม ๆ กับดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตจัดสรร เพราะต้องการดำเนินการด้านธุรกิจและปิดการขายให้เร็วที่สุด

เคยมีกรณีมีผู้ซื้อบ้านบางราย ทราบภายหลังว่าโครงการที่ทำสัญญาซื้อ-ขายไปแล้วนั้นยังไม่ผ่านการขอใบอนุญาตจัดสรรอย่างถูกต้องตามกฎหมาย แต่ได้ทำการผ่อนชำระเงินงวดไปแล้วจำนวนหนึ่ง จึงดำเนินการฟ้องร้องเพื่อต้องการเอาเงินดาวน์ที่ผ่อนไปแล้วหลายงวดคืน

อย่างไรก็ดี แม้กฎหมายจัดสรรที่ดินได้ห้ามทำการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่มีได้บัญญัติไว้โดยชัดเจนว่าจำหน่ายที่ดินจัดสรรก่อนได้รับอนุญาต

ดังนั้น การเปิดให้จองโครงการระหว่างดำเนินการขออนุญาต ไม่ถือเป็นการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับอนุญาตจึงไม่ขัดต่อกฎหมายจัดสรรที่ดิน และการที่ผู้ซื้อตัดสินใจทำสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นด้วยความสมัครใจมิได้

ถูกหลอกลวง ฉ้อฉล หรือข่มขู่ให้ซื้อ

เมื่อผู้ซื้อทราบว่าโครงการยังไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร แล้วหยุดชำระเงินดาวน์ รวมทั้งการขอเงินงวดที่ส่งไปคืน นอกจากไม่ได้เงินแล้วอาจเป็นฝ่ายที่ผิดสัญญา ทางโครงการมีสิทธิออกเลิกสัญญาและรับเงินดาวน์

ก่อนซื้อบ้านควรตรวจสอบหาข้อมูลกับสำนักงานที่ดินท้องถิ่นก่อนว่าที่ดินในโครงการที่สนใจอยู่นั้นมีปัญหา หรือทำถูกกฎหมายจัดสรรหรือไม่ ควรศึกษา ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในภายหลัง เสียทั้งเวลาและเสียเงินโดยเปล่าประโยชน์

ที่มา: กฎหมายจัดสรรที่ดิน หลักเกณฑ์และขั้นตอนตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จาก DDproperty ออนไลน์ วันที่ 15 ธันวาคม 2566

**เอกสารแนบ 3****สรุปเปรียบเทียบรายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด  
ฉบับลงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 และฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย คือ TA และ YEAR ได้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ในเดือนมิถุนายน 2566 และในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ YEAR ในเดือนมิถุนายน 2566 ไม่ได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการประเมินเป็นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถนำข้อมูลมาเปิดเผยได้ ดังนั้น ในรายงานฉบับนี้จึงจะนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานประเมินของ TA มาสรุปเปรียบเทียบเท่านั้น

โดยรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ TA ในเดือนมิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ ค-1: ข้อมูลสรุปของการประเมินที่ดินเปล่าโดย TA หรือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1

รายงานประเมินเลขที่	TA-6-1964/66
ที่ตั้ง	ติดซอยหมู่บ้านมายโฮม แยกจากซอยสุรินทร์ทวงศ์ 80 ถนนสุรินทร์ทวงศ์ (ทล.304) กม. 41+400 แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 17 – 1 – 37.8 ไร่ หรือ 6,937.8 ตารางวา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 114831, 117145-7
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 คือ บริษัท สุรินทร์ทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่ 117146 คือ บริษัท สำนักงานที่ปรึกษาการบัญชีไทยแลนด์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์และทางส่วนบุคคล (ยังมีได้จดทะเบียนจ่ายอม) <sup>1/</sup>
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ข้อกำหนดผังเมือง	เขตพื้นที่เขตสีเขียว (ก.4 – 17) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	โครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ช่วงดลิ่งชัน - มีนบุรี)
วิธีการประเมินราคา	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	15 มิถุนายน 2566
วันที่ลงลายมือชื่อ	29 มิถุนายน 2566
ราคาประเมิน กรณีจดทะเบียนจ่ายอมแล้ว <sup>1/</sup>	45,095,700 บาท (ตารางวาละ 6,500 บาท)

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ TA-6-1964/66 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 และการประมวลผลโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ทางเข้า-ออก จดทะเบียนจ่ายอมครบถ้วนแล้ว ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ 1-8 ในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน TA ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินแล้วคัดเลือกที่ดินที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจำนวน 4 ข้อมูล มีราคาซื้อขายระหว่าง 4,731 – 9,500 บาท/ตารางวา รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

ตารางที่ ค-2: ตารางสรุปรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบของ TA

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขินทวงศ์ 64	ซอยสุขินทวงศ์ 64	ติดซอย แยกจากถนนฉลองกรุง	ถนนสังฆประชา
เนื้อที่ที่ดิน	ประมาณ 30-0-57.7 ไร่ (12,057.7 ตารางวา)	ประมาณ 64-0-0.0 ไร่ (25,600 ตารางวา)	ประมาณ 20-2-96 ไร่ (8,296 ตารางวา)	ประมาณ 110-2-77 ไร่ (44,277.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก ประมาณ	หน้ากว้างประมาณ 36.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 80.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 640.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร
ระดับดิน	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดิน ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดิน ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 0.50 เมตร	พัฒนาเป็นโครงการแล้ว	ยังไม่ถมดิน มีระดับที่ดิน ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง เขตทาง 8.00 เมตร	ลาดยาง เขตทาง 8.00 เมตร	ลาดยาง เขตทาง 30.00 เมตร	ลาดยาง เขตทาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	พื้นที่สีเขียว / ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	พอใช้	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	ขายรวม 79,500,000 บาท เฉลี่ยตารางวาละ 6,593 บาท	ไร่ละ 2,200,000.00 บาท (5,500 บาท/ตารางวา)	ขายรวม 39,250,000.00 บาท เฉลี่ยตารางวาละ 4,731 บาท	ขายรวม 420,631,500.00 บาท (9,500 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย

ตารางที่ ค-3: ตารางแสดงการคำนวณวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) ของ TA

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน ร้อยละหรือ(%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	10	10	6	6	6	6
การเข้าถึง	10	10	6	6	7	6
ตำแหน่งที่ดิน	15	15	6	6	7	6
ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน	15	15	6	6	4	7
สภาพที่ดิน	10	10	7	6	6	5
โครงสร้างพื้นฐาน	10	10	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	10	10	6	6	6	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	10	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	10	6	6	6	6
รวม	100	100	610	600	595	615

RATING SCALE				
ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

การปรับปรุงปัจจัย และระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/วา)	6,593.00	5,500.00	4,731.00	9,500.00	
ราคาที่เหมาะสม <sup>1/</sup>	6,200.00	5,200.00	4,500.00	9,200.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	610	600	595	615	620
อัตราส่วนในการปรับแก้ <sup>2/</sup>	1.016	1.033	1.042	1.008	1.00
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	6,301.64	5,373.33	4,689.08	9,274.80	
ระดับความสำคัญของการ เปรียบเทียบ	0.30	0.25	0.20	0.25	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	1,890.49	1,343.33	937.82	2,318.70	6,490.34
<b>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท / ตารางวา) (พิเศษ)</b>					<b>6,500.00</b>

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ TA - 6 - 1964 /66 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

หมายเหตุ:

1/ ปรับอัตราการใช้ของเวลาและราคาต่อตารางวา

2/ อัตราส่วนในการปรับแก้คำนวณจากระดับคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าหารด้วยระดับคะแนนถ่วงน้ำหนักของข้อมูลเปรียบเทียบ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ TA - 6 - 1964 /66 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 6,500 บาท/ตารางวา

ทั้งนี้ สรุปเปรียบเทียบรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของ TA ในเดือนมิถุนายน 2566 และในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 เป็นดังนี้

ตารางที่ ค-3: ตารางสรุปเปรียบเทียบรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของ TA ในเดือนมิถุนายน 2566 และในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

ที่	รายการ	รายงานประเมินของ TA เดือนมิถุนายน 2566	รายงานประเมินของ TA เดือนกุมภาพันธ์ 2567
1.	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 17 - 1 - 37.8 ไร่ หรือ 6,937.8 ตารางวา	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 14 - 2 - 14.8 ไร่ หรือ 5,814.8 ตารางวา
2.	เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 114831, 117145-7	โฉนดที่ดินเลขที่: 114831, 117145 และ 117147
3.	วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	
4.	สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	แสดงการเปรียบเทียบในแผนภาพ ค-1 ด้านล่างนี้	
5.	จำนวนข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4 ข้อมูล	
6.	ความแตกต่างของข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ <sup>1/</sup>		
6.1	ที่ตั้ง	อยู่ในทำเลทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา แต่รายงานทั้ง 2 ฉบับ เลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่แตกต่างกัน	
6.2	เนื้อที่ที่ดิน	8,296.0 - 44,277.0 ตร.วา	1,501.0 - 6,586.0 ตร.วา
6.3	ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ทั้ง 4 ข้อมูลเป็นถนนลาดยาง เขตทาง 8.00 - 30.00 เมตร	2 ข้อมูลเป็นถนนลาดยาง 2 ข้อมูลเป็นถนนคอนกรีต เขตทาง 8.00 - 80.00 เมตร
6.4	ราคาเสนอขาย	4,731.00 - 9,500.00 บาท/ตารางวา	13,750.00 - 25,380.00 บาท/ตารางวา
6.5	ประโยชน์สูงสุด	3 ข้อมูลประโยชน์สูงสุดคือโครงการที่อยู่อาศัย และ 1 ข้อมูลประโยชน์สูงสุด คือ พาณิชยกรรม	
6.6	ศักยภาพการพัฒนา	3 ข้อมูลคือปานกลาง 1 ข้อมูลคือพอใช้	
6.7	ภาพข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ	แสดงการเปรียบเทียบในแผนภาพ ค-2 ด้านล่างนี้	



ที่	รายการ	รายงานประเมินของ TA เดือนมิถุนายน 2566	รายงานประเมินของ TA เดือนกุมภาพันธ์ 2567
7.	ปัจจัยที่นำไปใช้ในการปรับแก้ราคาตามวิธี Weighted Quality Score	ใช้ปัจจัยเดียวกันทั้ง 9 ปัจจัย ซึ่งประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์สูงสุด และแนวโน้มความเจริญ	

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA – 6 – 1964 /66 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 และเลขที่ TA – 2 – 0235 /67 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบของรายงานประเมินในเดือนมิถุนายน 2566 แสดงในตารางที่ ค-2 ข้างต้น ส่วนข้อมูลของรายงานประเมินในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 แสดงในตารางที่ 3-4 ในส่วนที่ 3 ของรายงานฉบับนี้

**แผนภาพที่ ค-1: สภาพโดยทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในเดือนมิถุนายน 2566 และ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567**



ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA – 6 – 1964 /66 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 และเลขที่ TA – 2 – 0235/67 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

SL

แผนภาพที่ ค-2: ข้อมูลเปรียบเทียบที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในเดือนมิถุนายน 2566 และ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567



ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA - 6 - 1964 /66 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2566 และเลขที่ TA - 2 - 0235/67 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

อนึ่ง ในช่วงกลางเดือนมีนาคม 2566 ที่ผ่านมา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สุ่มโทรไปสอบถามราคาของ ข้อมูลเปรียบเทียบที่ปรากฏในรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA - 2 - 0235/67 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลในตารางที่ 3-4 ในส่วนที่ 3 ของรายงานฉบับนี้) และ รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของ บริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด เลขที่ 0136/2567 เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567 (ข้อมูลในตารางที่ 3-6 ในส่วนที่ 3 ของรายงานฉบับนี้) ได้ข้อมูลว่า ราคาเสนอ ขายที่ระบุในรายงานตรงกับข้อมูลที่ได้จากการสอบถามผู้ขาย และมีบางแปลงราคาสูงกว่าที่แสดงในเล่มรายงาน

SL