รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ของ

เสนอต่อ
ผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

โดย

บริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

ที่ 011/2569

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง
1. มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569
2. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เรื่อง การเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
3. รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
4. ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“**PRECHA**” หรือ “**บริษัทฯ**”) ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบในหลายพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย

1. ที่ดิน 11 ไร่ 55.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี (“**ที่ดินพิมลราช นนทบุรี**”) ที่ราคา 15,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 66.83 ล้านบาท
2. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี (“**ที่ดินบางแสน ชลบุรี**”) ที่ราคา 12,500.00 บาทต่อตารางวา และ 25,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 60.11 ล้านบาท
3. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (“**ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา**”) ที่ราคา 11,250.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 35.89 ล้านบาท และ
4. ที่ดิน 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร (“**ที่ดินปัญญิญา สุวินทวงศ์**”) ที่ราคา 18,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 30.40 ล้านบาท

โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 193.22 ล้านบาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจากนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ตลอดจนนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ และ/หรือนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด (“**IFA**” หรือ “**ที่ปรึกษาฯ**”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

ที่ปรึกษาฯ ขอรับรองว่าการวิเคราะห์และให้ความเห็นดังกล่าว ได้ดำเนินการด้วยความรอบคอบและระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง ณ ขณะที่ที่ปรึกษาฯ จัดทำรายงานฉบับนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาฯ จึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าว อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาฯ ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นในการลงมติเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูลและความเห็นดังกล่าวในหลายมิติ ประกอบกับดุลยพินิจและการพิจารณาเงื่อนไขของรายการก่อนตัดสินใจลงมติ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ และเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ด้วย

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้นอาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้นอาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ นี้

สารบัญ

		หน้า
ส่วนที่ 1	**บทสรุปผู้บริหาร**	**ส่วนที่ 1 หน้า 1**
ส่วนที่ 2	**ลักษณะและรายละเอียดของรายการ**	**ส่วนที่ 2 หน้า 1**
2.1	ลักษณะทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.2	วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.3	คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.4	การคำนวณขนาดรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 3
2.5	รายละเอียดทรัพย์สินที่จะได้มา	ส่วนที่ 2 หน้า 4
2.6	มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	ส่วนที่ 2 หน้า 11
2.7	เงื่อนไขการชำระราคา	ส่วนที่ 2 หน้า 12
2.8	แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 12
2.9	แผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 13
ส่วนที่ 3	**ความสมเหตุสมผลของรายการ**	**ส่วนที่ 3 หน้า 1**
3.1	วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2	เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.3	เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	ส่วนที่ 3 หน้า 5
3.4	ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 7
3.5	สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 9
ส่วนที่ 4	**ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ**	**ส่วนที่ 4 หน้า 1**
4.1	ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2	ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 22
ส่วนที่ 5	**สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**	**ส่วนที่ 5 หน้า 1**

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลสำคัญของผู้ขายทรัพย์สิน

คำนิยาม

คำย่อ		หมายถึง
PRECHA หรือ บริษัทฯ	:	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	:	บริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	:	รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน
สำนักงาน ก.ล.ต.	:	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568
ทรัพย์สินที่จะได้มาฯ	:	ที่ดินจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ (1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี (2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี (3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และ (4) ที่ดินปัญจิญา สุวินทวงศ์
ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	:	ที่ดิน 11 ไร่ 55.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
ที่ดินบางแสน ชลบุรี	:	ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	:	ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
ที่ดินปัญจิญา สุวินทวงศ์	:	ที่ดิน 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 1 : บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("**PRECHA**" หรือ "**บริษัทฯ**") ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบในหลายพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย

1. ที่ดิน 11 ไร่ 55.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ("**ที่ดินพิมลราช นนทบุรี**") ที่ราคา 15,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 66.83 ล้านบาท
2. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ("**ที่ดินบางแสน ชลบุรี**") ที่ราคา 12,500.00 บาทต่อตารางวา และ 25,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 60.11 ล้านบาท
3. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ("**ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา**") ที่ราคา 11,250.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 35.89 ล้านบาท และ
4. ที่ดิน 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ("**ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์**") ที่ราคา 18,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 30.40 ล้านบาท

(รวมเรียก ที่ดินพิมลราช นนทบุรี ที่ดินบางแสน ชลบุรี ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ ว่า "**ทรัพย์สินที่จะได้มาฯ**")

โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 193.22 ล้านบาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ โดยบริษัทฯ มีแผนจะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินภายหลังได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนถึงช่วงประมาณปี 2571 และบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายในคราวเดียวณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระค่าที่ดินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดินเป็นแคชเชียร์เช็ค โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย และชำระส่วนที่เหลือเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยตั๋วสัญญาใช้เงินมีอายุ 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจากนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ตลอดจนนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ และ/หรือนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 ("**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**")

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด ("**IFA**" หรือ "**ที่ปรึกษาฯ**") ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้วิเคราะห์ความสมเหตุสมผลของรายการ โดยเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ตลอดจนวิเคราะห์ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา และความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการจัดหาที่ดินสำรอง (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต อันจะช่วยสร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเอื้อต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัย และมีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อีกทั้ง ราคาเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้มีความเหมาะสม โดยราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ต่ำกว่าราคาประเมิน 11.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.66 ตลอดจนสร้างโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากราคาที่ดินที่อาจสูงขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ดี การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้อาจกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะต้องชำระค่าที่ดินบางส่วนเป็นเงินสด อีกทั้ง บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะมีภาระในการชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากตั๋วสัญญาใช้เงิน นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้น

ในขณะที่การไม่เข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะสามารถรักษาสภาพคล่องทางการเงินไว้ได้ และสามารถลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความไม่แน่นอนจากปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งในระดับมหภาคและระดับอุตสาหกรรม ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่อาจส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ แต่บริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตในระดับราคาปัจจุบัน ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการและสร้างรายได้ และอาจไม่สามารถจัดหาที่ดินทดแทนหรือต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินที่สูงกว่าปัจจุบัน

เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จึงช่วยลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการทำธุรกรรม เนื่องด้วยความคุ้นเคยและความเข้าใจระหว่างคู่สัญญาที่อาจเอื้อให้กระบวนการตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน การจัดเตรียมเอกสาร ตลอดจนการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้ง ยังช่วยให้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ทั้งด้านเงื่อนไขการซื้อขาย ระยะเวลาการดำเนินการ ตลอดจนรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกทั่วไป อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะมีภาระการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน และอาจเสียโอกาสในการจัดหาที่ดินจากบุคคลภายนอกที่อาจมีทรัพย์สินที่น่าสนใจ อีกทั้ง เนื่องจากผู้ขายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือกรรมการบริษัทของบริษัทฯ บริษัทฯ อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองได้อย่างเต็มที่ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

แม้ว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ได้ อย่างไรก็ดี ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ยังคงมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวในอนาคต และบริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจเผชิญความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการพัฒนาโครงการในอนาคต อีกทั้ง ในการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามแผนการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องเผชิญความเสี่ยงที่ผู้ขายอาจเปลี่ยนใจไม่ขายที่ดินให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ได้

ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ที่ปรึกษาฯ พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านราคาของที่ดินทั้ง 4 แห่งดังกล่าว โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด (“**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสามารถสรุปข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สินเปรียบเทียบกับราคาซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้ได้ดังนี้

ลำดับ	ที่ดิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน [1]		ราคาซื้อทรัพย์สิน (ไม่เกิน)		ราคาซื้อทรัพย์สินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)
		ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	71.28	16,000.00	66.83	15,000.00	(6.25)
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	65.38	20,707.67	60.11	19,038.44	(8.06)
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 1	*8.49*	*25,000.00*	*8.50*	*25,000.00*	-
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 2	*32.79*	*25,000.00*	*32.80*	*25,000.00*	-
	- กลุ่มที่ 2	*24.09*	*16,000.00*	*18.83*	*12,500.00*	*(21.88)*
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	36.27	11,371.00 [2]	35.89	11,250.00	(1.06)
4	ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์	31.89	18,881.66	30.40	18,000.00	(4.67)
	- รอบที่ 1	*11.25*	*18,275.35*	*11.09*	*18,000.00*	*(1.51)*
	- รอบที่ 2	*10.39*	*18,785.39*	*9.96*	*18,000.00*	*(4.18)*
	- รอบที่ 3	*10.24*	*19,702.13*	*9.36*	*18,000.00*	*(8.64)*
รวม		**204.81 ล้านบาท**		**193.22 ล้านบาท**		**(5.66)**

หมายเหตุ: (1) อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีการที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาตลาดของทรัพย์สิน

(2) ราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ประมาณ 17,000.00 บาทต่อตารางวา คำนวณบนพื้นที่พัฒนาเพื่อขาย โดยไม่รวมพื้นที่สาธารณูปโภค ซึ่งมีเนื้อที่รวม 5-1-33.6 ไร่ (2,133.6 ตารางวา) ทั้งนี้ เมื่อคำนวณราคาประเมินดังกล่าวบนฐานเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 7-3-89.8 ไร่ (3,189.8 ตารางวา) จะเทียบเท่าประมาณ 11,371.00 บาทต่อตารางวา

โดยราคาซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้ง 4 แห่ง เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน **ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าราคาที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคาที่เหมาะสม**

ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ

จากการพิจารณาเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งบริษัทฯ ได้เคยเข้าทำกับบุคคลภายนอก ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าเงื่อนไขต่างๆ เป็นเงื่อนไขที่มีสาระสำคัญเสมือนกับเงื่อนไขที่บริษัทฯ เข้าทำกับบุคคลภายนอก เว้นแต่เงื่อนไขการชำระค่าที่ดิน ที่มีการชำระเงินร้อยละ 90.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งต่างจากการทำรายการซื้อขายที่ดินกับบุคคลภายนอก ที่ชำระด้วยเงินสด ซึ่งที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากสนับสนุนให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถเข้าซื้อที่ดินได้ และมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย กู้ยืมจากสถาบันการเงิน **ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาลักษณะ เงื่อนไข ความสมเหตุสมผลของรายการ ตลอดจนความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ **ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ** ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผล และความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตามที่ได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้เพื่อประกอบการตัดสินใจ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

2.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("**PRECHA**" หรือ "**บริษัทฯ**") ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบในหลายพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย

1. ที่ดิน 11 ไร่ 55.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ("**ที่ดินพิมลราช นนทบุรี**") ที่ราคา 15,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 66.83 ล้านบาท
2. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ("**ที่ดินบางแสน ชลบุรี**") ที่ราคา 12,500.00 บาทต่อตารางวา และ 25,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 60.11 ล้านบาท
3. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ("**ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา**") ที่ราคา 11,250.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 35.89 ล้านบาท และ
4. ที่ดิน 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ("**ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์**") ที่ราคา 18,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 30.40 ล้านบาท

(รวมเรียกที่ดินพิมลราช นนทบุรี ที่ดินบางแสน ชลบุรี ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ ว่า "**ทรัพย์สินที่จะได้มาฯ**")

โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 193.22 ล้านบาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจากนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ตลอดจนนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ และ/หรือนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ (โปรดพิจารณารายละเอียดของคู่สัญญาตามข้อ 2.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา) ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 ("**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**")

2.2 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ มีแผนจะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินภายหลังได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนถึงช่วงประมาณปี 2571

2.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

(1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ผู้ซื้อ	:	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย
ผู้ขาย	:	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	:	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 นายปัญญา ถิรกิจพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัทฯ ร้อยละ 30.77

ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ถือหุ้นทางตรงในบริษัทฯ ร้อยละ 5.87 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทฯ ผ่านบริษัท เนแอ็ค จำกัด ร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และเป็นพี่ชายของนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์

(2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี

ผู้ซื้อ	:	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย
ผู้ขาย	:	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	:	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัทฯ ร้อยละ 30.98 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ถือหุ้นทางตรงในบริษัทฯ ร้อยละ 6.08 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทฯ ผ่านบริษัท เนแอ็ค จำกัด ร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และเป็นน้องสาวของนายปัญญา ถิรกิจพงศ์

(3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ผู้ซื้อ	:	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย
ผู้ขาย	:	บริษัท ไทเฮา จำกัด
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	:	บริษัท ไทเฮา จำกัด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน คือ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ นายปัญญา ถิรกิจพงศ์ และนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นในบริษัท ไทเฮา จำกัด ร้อยละ 50.00 และร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ

(4) ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์

ผู้ซื้อ	:	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย
ผู้ขาย	:	1. บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด 2. บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด 3. บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด 4. บริษัท ปยุต จำกัด 5. บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	:	1. บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน คือ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ นายปัญญา ถิรกิจพงศ์ และนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นทางตรงในบริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด ร้อยละ 49.97 และร้อยละ 49.97 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ 2. บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน คือ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ

นายปัญญา ถิรกิจพงศ์ และนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นทางตรงในบริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด ร้อยละ 47.50 และร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ

3. บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด มีนางสาวสุรภา เมฆศรี ซึ่งเป็นมารดาของนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ และนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นทางตรงในบริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด ร้อยละ 98.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
4. บริษัท ปยุต จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ นายปัญญา ถิรกิจพงศ์ และนางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นทางตรงในบริษัท ปยุต จำกัด ร้อยละ 50.00 และร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ และมีนายปัญญา ถิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ปยุต จำกัด
5. บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน คือ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของผู้ซื้อตามเอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และผู้ขายตามเอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลสำคัญของผู้ขายทรัพย์สิน

2.4 การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยในการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

การคำนวณขนาดรายการ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
= มูลค่ารวมของการเข้าทำรายการ / สินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ = 193.22 ล้านบาท [(1)] / 192.56 ล้านบาท	100.34
รายการที่เกี่ยวโยงกันย้อนหลัง 6 เดือน	- ไม่มี -
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน	**100.34**

หมายเหตุ: (1) มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดิน โดยผู้ขายตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ค่าบริการ ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียม ใดๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน ซึ่งเรียกเก็บจากธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

จากตารางข้างต้น รายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ มีมูลค่ารายการมากกว่า 20.00 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (คิดเป็นมูลค่า 5.78 ล้านบาท) ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

- เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด (“**IFA**” หรือ “**ที่ปรึกษาฯ**”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นสำหรับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ และ

- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะได้มา

(1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ประเภททรัพย์สินที่ได้มา	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 11-0-55.0 ไร่ หรือ 4,455.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย แยกจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 67194 และ 67197
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์
ภาระผูกพัน	1. โฉนดที่ดินเลขที่ 67194 จำนองเป็นประกันกับธนาคาร [(1)] 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 67197 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
ผังเมือง	เขตพื้นที่สีส้ม โดยกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินว่างเปล่า โดยสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า ร้านค้า บริษัท สถาบันการเงิน สถานีบริการปั๊มน้ำมัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน บ้านพักอาศัยเป็นแหล่งชุมชนแบบดั้งเดิม เป็นต้น
อาณาเขตติดต่อ	ทิศเหนือ : ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ทิศใต้ : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศตะวันออก : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศตะวันตก : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
การใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดีที่สุดของทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0548/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: (1) ตามเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ขายจะต้องปลดภาระจำนองก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย

แผนภาพที่ 1-1: ที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนภาพที่ 1-2: ผังรูปแปลงที่ดิน



(2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี

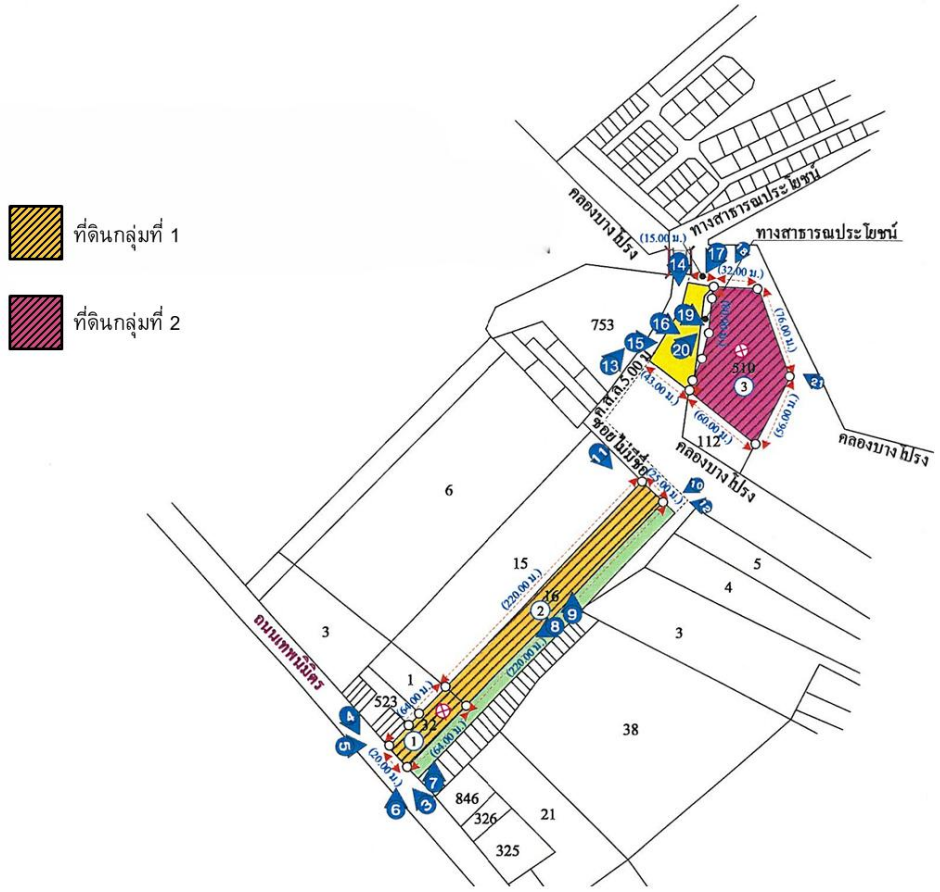
ประเภททรัพย์สินที่ได้มา	• **กลุ่มที่ 1** : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 4-0-51.4 ไร่ หรือ 1,651.4 ตารางวา • **กลุ่มที่ 2** : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 3-3-5.7 ไร่ หรือ 1,505.7 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	• **กลุ่มที่ 1** : ติดซอยเมาน์เทนวิว และติดถนนเทพนิมิตร แยกจากถนนข้าวหลาม ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี • **กลุ่มที่ 2** : ตั้งอยู่ถัดจากทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ (คลองบางโปรง) แยกจากซอยเมาน์เทนวิว ถนนเทพนิมิตร แยกจากถนนข้าวหลาม ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	• **กลุ่มที่ 1** : โฉนดที่ดินเลขที่ 126635 และ 126637 • **กลุ่มที่ 2** : โฉนดที่ดินเลขที่ 138410
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
ผังเมือง	เขตพื้นที่สีส้ม โดยกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทชุมชนเมือง
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชกรรม และที่ดินว่างเปล่า สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า ร้านค้า บริษัท สถาบันการเงิน สถานีบริการปั๊มน้ำมัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน บ้านพักอาศัยเป็นแหล่งชุมชน เป็นต้น
อาณาเขตติดต่อ	• **กลุ่มที่ 1** ทิศเหนือ : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศใต้ : ซอยเมาน์เทนวิว (ทางสาธารณประโยชน์) ทิศตะวันออก : ซอยไม่มีชื่อ (คลองบางโปรง) ทิศตะวันตก : ถนนเทพนิมิตร (ทางสาธารณประโยชน์) • **กลุ่มที่ 2** ทิศเหนือ : คลองบางโปรง ทิศใต้ : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศตะวันออก : ที่ดินว่างเปล่า ทิศตะวันตก : ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพการใช้) / คลองบางโปรง
การใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดีที่สุดของทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0549/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

แผนภาพที่ 2-1: ที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนภาพที่ 2-2: ผังรูปแปลงที่ดิน



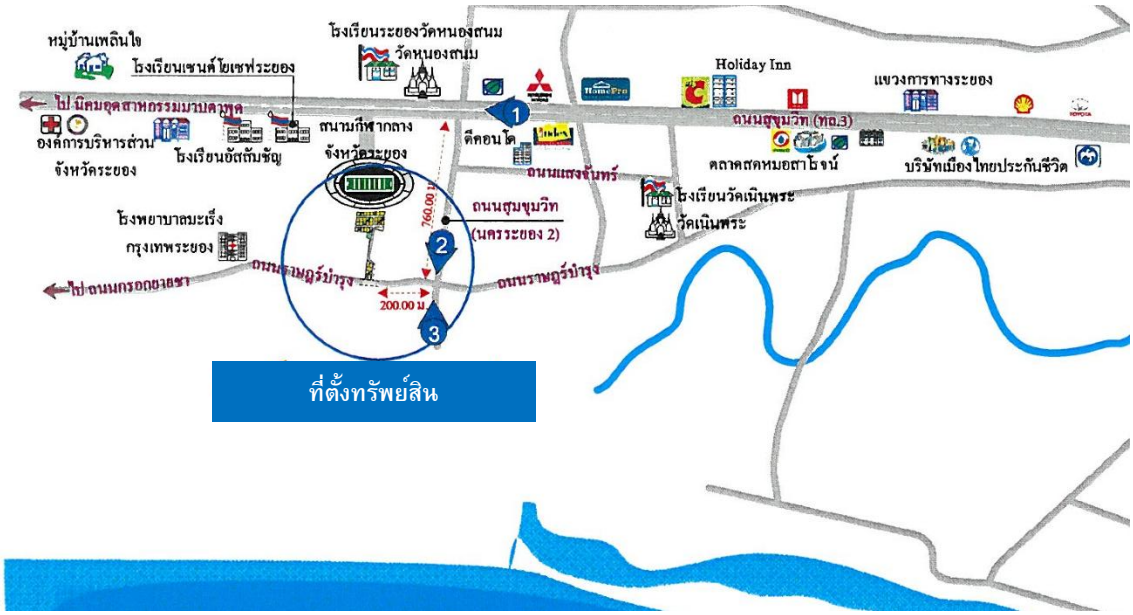
(3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ประเภททรัพย์สินที่ได้มา	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 39 โฉนด เนื้อที่รวม 7-3-89.8 ไร่ หรือ 3,189.8 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการจัดสรรที่ดินไม่มีชื่อ ติดถนนราษฎร์บำรุง แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 108980, 110161, 111034 และ 121211 ถึง 121246 จำนวนรวมทั้งสิ้น 39 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทเฮา จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับธนาคาร (1)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
ผังเมือง	เขตพื้นที่สีส้ม โดยกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทชุมชนเมือง
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชกรรม และที่ดินว่างเปล่า สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า ร้านค้า บริษัท สถาบันการเงิน สถานีบริการปั๊มน้ำมัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน บ้านพักอาศัยเป็นแหล่งชุมชน เป็นต้น
อาณาเขตติดต่อ	อ้างอิงแผนภาพที่ 3-2 ผังรูปแปลงที่ดิน
การใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดีที่สุดของทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

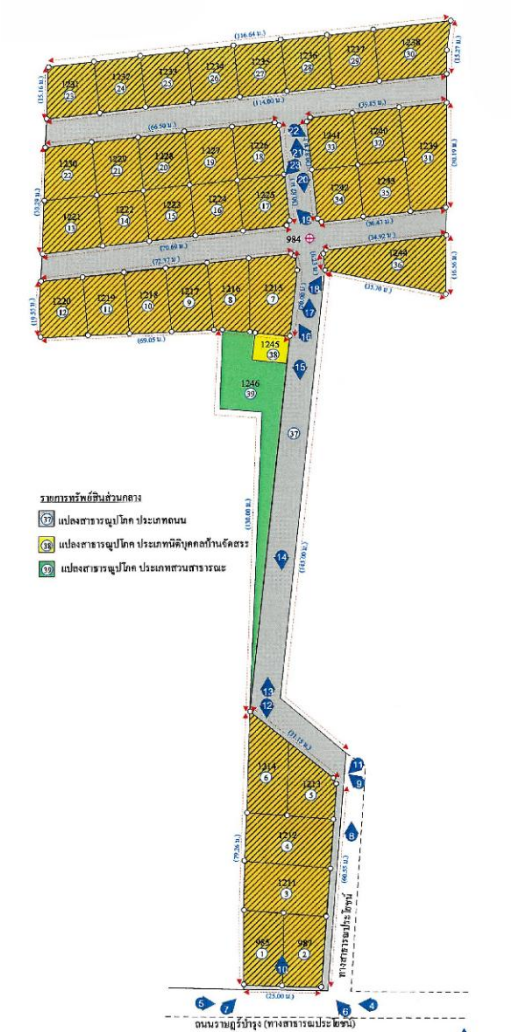
ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0550/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: (1) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา ถูกไถ่ถอนจากการจำนองแล้วเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2569

แผนภาพที่ 3-1: ที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนภาพที่ 3-2: ผังรูปแปลงที่ดิน

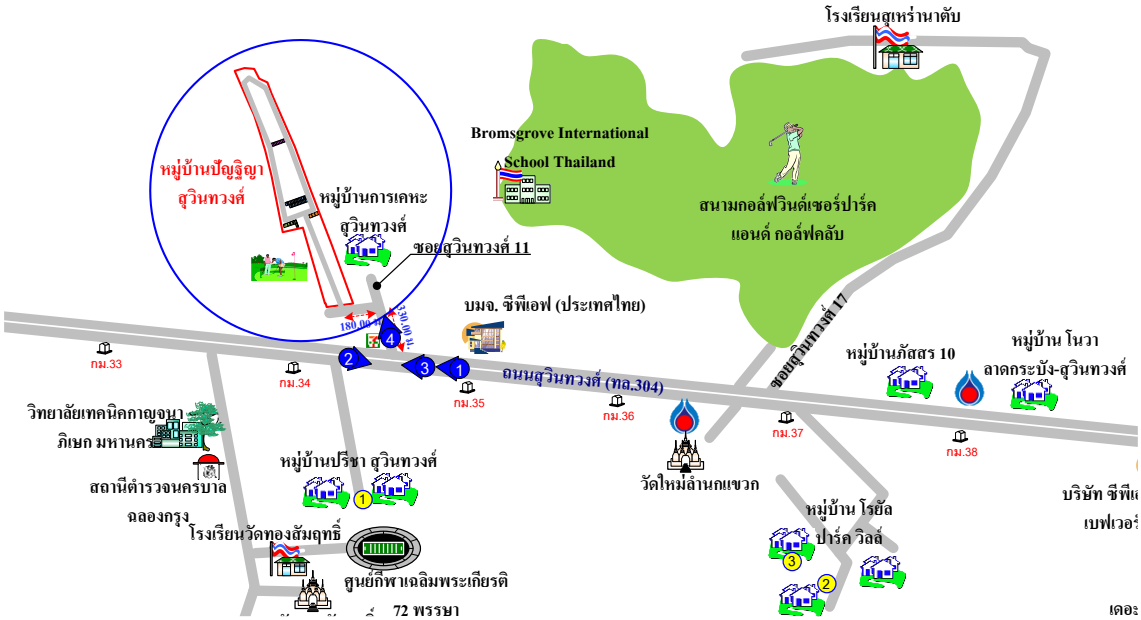


(4) ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์

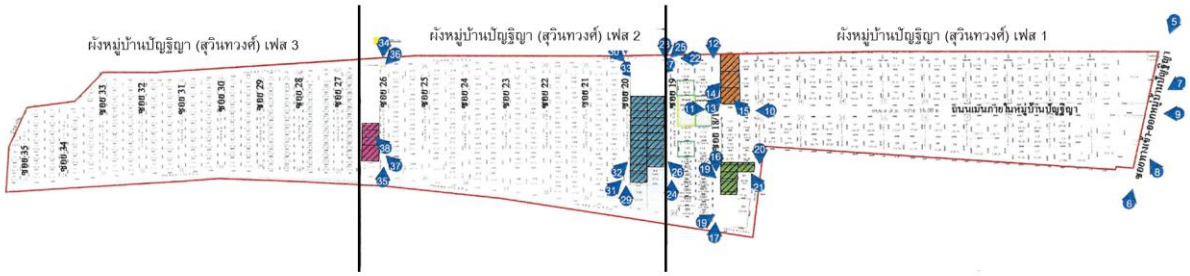
ประเภททรัพย์สินที่ได้มา	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 36 โฉนด ไม่ติดต่อกัน เนื้อที่รวม 4-0-88.7 ไร่ หรือ 1,688.7 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านปัญฐิญา สุวินทวงศ์ แยกเข้าจากซอยสุวินทวงศ์ 11 ถนนสุวินทวงศ์ (บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 34-35) แขวงแสนแสบ เขตสุวินทวงศ์ กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 62851 62852 62853 62854 62855 62861 62862 62863 62864 63415 63416 63417 63782 63783 63784 63789 64211 64212 76964 76965 76966 76975 77381 77384 77428 77429 77430 77431 77432 77443 77444 77445 77446 77469 77477 77478 จำนวนรวมทั้งสิ้น 36 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ปยุต จำกัด บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
ผังเมือง	เขตพื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว (ก. 1-9) โดยกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชกรรม และที่ดินว่างเปล่า สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า ร้านค้า บริษัท สถาบันการเงิน สถานีบริการปั๊มน้ำมัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน บ้านพักอาศัยเป็นแหล่งชุมชน เป็นต้น
อาณาเขตติดต่อ	อ้างอิงแผนภาพที่ 4-2 ผังรูปแปลงที่ดิน
การใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดีที่สุดของทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-2-0207/69 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2569

แผนภาพที่ 4-1: ที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนภาพที่ 4-2: ผังรูปแปลงที่ดิน



2.6 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ในมูลค่ารวมของรายการซื้อที่ดินไม่เกิน 193.22 ล้านบาท โดยจากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับรายการคือราคาที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 11.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.66 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ที่ดิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน [1]		ราคาซื้อทรัพย์สิน (ไม่เกิน)		ราคาซื้อทรัพย์สินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)
		ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	71.28	16,000.00	66.83	15,000.00	(6.25)
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	65.38	20,707.67	60.11	19,038.44	(8.06)
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 1	*8.49*	*25,000.00*	*8.50*	*25,000.00*	-
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 2	*32.79*	*25,000.00*	*32.80*	*25,000.00*	-
	- กลุ่มที่ 2	*24.09*	*16,000.00*	*18.83*	*12,500.00*	*(21.88)*
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	36.27	11,371.00 [2]	35.89	11,250.00	(1.06)
4	ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์	31.89	18,881.66	30.40	18,000.00	(4.67)
	- รอบที่ 1	*11.25*	*18,275.35*	*11.09*	*18,000.00*	*(1.51)*
	- รอบที่ 2	*10.39*	*18,785.39*	*9.96*	*18,000.00*	*(4.18)*
	- รอบที่ 3	*10.24*	*19,702.13*	*9.36*	*18,000.00*	*(8.64)*
รวม		**204.81 ล้านบาท**		**193.22 ล้านบาท**		**(5.66)**

หมายเหตุ: (1) อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีการที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินพิจารณาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาตลาดของทรัพย์สิน

(2) ราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ประมาณ 17,000.00 บาทต่อตารางวา คำนวณบนพื้นที่พัฒนาเพื่อขาย โดยไม่รวมพื้นที่สาธารณูปโภค ซึ่งมีเนื้อที่รวม 5-1-33.6 ไร่ (2,133.6 ตารางวา) ทั้งนี้ เมื่อคำนวณราคาประเมินดังกล่าวบนฐานเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 7-3-89.8 ไร่ (3,189.8 ตารางวา) จะเทียบเท่าประมาณ 11,371.00 บาทต่อตารางวา

2.7 เงื่อนไขการชำระราคา

ชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายในคราวเดียว ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดินเป็นแคชเชียร์เช็ค และชำระส่วนที่เหลือเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยตั๋วสัญญาใช้เงินมีอายุ 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี ซึ่งจากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ อัตราดอกเบี้ยของตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในปัจจุบันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดที่ร้อยละ 5.85 ต่อปี

ทั้งนี้ สำหรับที่ดินพิมลราช นนทบุรี และที่ดินบางแสน ชลบุรี ผู้ซื้อจะดำเนินการรังวัดที่ดิน และหากผลการรังวัดที่ดินพบว่าเนื้อที่ดินที่ซื้อขายมีเนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุในสัญญา ผู้ขายตกลงจะคืนราคาซื้อขายส่วนที่เกินให้แก่ผู้ซื้อตามอัตราราคาต่อตารางวาที่ได้ระบุไว้ในสัญญา อนึ่ง จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ ไม่มีเงื่อนไขการรังวัดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายจัดการเห็นว่าที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา อยู่ภายใต้การจัดสรรแล้ว ซึ่งภายใต้กระบวนการขออนุญาตจัดสรรจะต้องมีการรังวัดที่ดิน และที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้ว จึงมิได้มีความจำเป็นต้องดำเนินการรังวัดใหม่

2.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระค่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เพื่อชำระค่าที่ดินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดินในรูปแบบแคชเชียร์เช็ค โดยบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ มีเงินทุนสำรองเพียงพอสำหรับการชำระเงินดังกล่าว (โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 งบการเงินรวมของบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 28.50 ล้านบาท) และออกตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อชำระส่วนที่เหลือร้อยละ 90.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน โดยตั๋วสัญญาใช้เงินมีอายุ 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี ซึ่งบริษัทฯ จะชำระคืนด้วยกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจ และหากกระแสเงินสดไม่เพียงพอ บริษัทฯ อาจพิจารณาต่ออายุของตั๋วสัญญาใช้เงิน

2.9 แผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

นโยบายและแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีนโยบายมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการของตลาด โดยให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในด้านทำเล การคมนาคม และโอกาสในการพัฒนาโครงการ เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของแผนการจัดหาที่ดิน (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ได้แก่ พื้นที่พิมลราช จังหวัดนนทบุรี พื้นที่บางแสน จังหวัดชลบุรี พื้นที่ระยอง และพื้นที่ปัญญิญา สุวินทวงศ์ ซึ่งเป็นทำเลที่สอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนทยอยพัฒนาโครงการตามความเหมาะสมของสภาวะตลาด ความพร้อมด้านเงินทุน และความพร้อมของการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีกรอบระยะเวลาการดำเนินการ ดังนี้

ที่ดิน	ปีที่คาดว่าจะเข้าทำสัญญา	ปีที่คาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการ
1. ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	ปี 2569	ปี 2570
2. ที่ดินบางแสน ชลบุรี	ปี 2569 - 2570	ปี 2569 - 2571
3. ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	ปี 2569	ปี 2570
4. ที่ดินปัญญิญา สุวินทวงศ์	ปี 2570 - 2571	ปี 2570 - 2571

กลยุทธ์และเหตุผลในการเข้าซื้อที่ดิน

การเข้าซื้อที่ดินโครงการปัญญิญาสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการเร่งพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดได้ในระยะเวลาอันใกล้ เพื่อเสริมสภาพคล่องและสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงาน

ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีความพร้อมสำหรับการพัฒนา โดยกระบวนการการพัฒนาสาธารณูปโภคได้ดำเนินการไว้แล้วในระดับหนึ่ง ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถลดระยะเวลาในการดำเนินการด้านการขออนุญาตและการประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลดระยะเวลาในการเตรียมโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับการเริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่า

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงคาดว่าจะสามารถเริ่มพัฒนาและเปิดขายโครงการได้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยเร่งการรับรู้รายได้และการสร้างกระแสเงินสด รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้เงินลงทุนและสนับสนุนแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในระยะยาว

(1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี

แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีแผนเบื้องต้นที่จะนำที่ดินพิมลราช นนทบุรี มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในรูปแบบทาวน์โฮมและบ้านแฝด

แนวโน้มโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ

จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประกอบด้วย

โครงการ	รูปแบบอสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
พลีโน่ ทาวน์ บ้านกล้วย-กาญจนาฯ	บ้านแฝด 2 ชั้น / ทาวน์โฮม 2 ชั้น	226	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.19 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่

โครงการ	รูปแบบอสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
			ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.39 ล้านบาท	
หมู่บ้านคุณาลัย พรีมลักซ์ บางบัวทอง	บ้านแฝด 2 ชั้น	95	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.60 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านซื่อตรง เจ็มส์ บางบัวทอง 340	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	226	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.35 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
			บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.29 ถึง 5.90 ล้านบาท	
หมู่บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี่ เวสต์เกต	บ้านแฝด 2 ชั้น / ทาวน์โฮม 2 ชั้น	215	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.11 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
			ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.99 ล้านบาท	

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0548/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

(2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี

<u>แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา</u>

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีแผนเบื้องต้นที่จะนำที่ดินบางแสน ชลบุรี มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยว

<u>แนวโน้มโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ</u>

จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประกอบด้วย

โครงการ	รูปแบบอสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
หมู่บ้านปลื้มสุข ณ บางแสน	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	204	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 9.00 ถึง 11.00 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่ (บ้านแฝด 2 ชั้นขายหมดแล้ว)
หมู่บ้านศิลา มูระ	ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	166	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.69 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
			บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.29 ล้านบาท	
			บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 6.99 ถึง 7.99 ล้านบาท	
หมู่บ้านเดอะ เลเจนด์ ไพร์ม บางแสน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	77	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 8.00 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านศุภาลัยพาร์ควิลล์ สุขุมวิท - หนองมน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	148	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาเริ่มต้นประมาณ 7.60 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0549/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

(3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีแผนเบื้องต้นที่จะนำที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

แนวโน้มโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ

จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประกอบด้วย

โครงการ	รูปแบบอสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
หมู่บ้านอภิทาวน์ ระยอง	ทาวน์โฮม 1 ชั้น / ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 1 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	286	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.19 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่ (ทาวน์โฮม 1 ชั้น ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ขายหมดแล้ว)
หมู่บ้านอภิทาวน์ ระยอง 2	ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	257	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.09 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.99 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.99 ถึง 5.99 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านนีโอ โฮม ระยอง-ราชชุมพล	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	95	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.99 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านศุภาลัย พรีโม่ ระยอง	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	229	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.34 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.42 ถึง 7.76 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0550/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

(4) ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์

แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีแผนเบื้องต้นที่จะนำที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยว

แนวโน้มโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ

จากการสำรวจสภาพตลาดของบริษัทฯ โครงการในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประกอบด้วย

โครงการ	รูปแบบ อสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
โนวา ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / บ้านแฝด 2 ชั้น	242	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ราคาประมาณ 2.00 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.85 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.25 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
เดอะเบสท์ มาสเตอร์พีซ สุวินทวงศ์-อยู่วิทยา	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	115	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 6.29 ถึง 7.29 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
บ้านเครือวัลย์ Lake and Park สุวินทวงศ์-ฉลองกรุง	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	174	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ราคาประมาณ 3.49 ถึง 4.35 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
บ้านร็อคการ์เด้น สุวินทวงศ์-อยู่วิทยา	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	275	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.39 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่

ที่มา: ข้อมูลสำรวจของบริษัทฯ

<u>การวิเคราะห์สภาวะตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ</u>

แม้ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และกำลังซื้อของผู้บริโภค แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการเชื่อมต่อระบบคมนาคม

ที่ดินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อ มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อีกทั้งราคาซื้อขายอยู่ในระดับที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงช่วยเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการที่สามารถแข่งขันด้านต้นทุนและสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ในอนาคต

<u>แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น</u>

หากบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะดำเนินการพิจารณาจัดหาที่ดินแปลงอื่นที่มีศักยภาพและมีคุณลักษณะใกล้เคียงกัน เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการและการขยายธุรกิจ รวมทั้งอาจปรับลำดับการพัฒนาของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือเร่งพัฒนาโครงการที่บริษัทฯ มีที่ดินรองรับอยู่แล้ว

ทั้งนี้ การไม่สามารถเข้าทำรายการดังกล่าวอาจส่งผลให้แผนการขยายโครงการใหม่ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ล่าช้า และอาจกระทบต่อการเติบโตของรายได้ในอนาคตบางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ยังมีโครงการและที่ดินในมือที่สามารถรองรับการดำเนินธุรกิจได้ จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ส่วนที่ 3 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

3.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ

3.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) สร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ทั้งหมด 6 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการปัจจุบัน	Prime Town บางบัวทอง	Presense รัตนาธิเบศร์-เวสเกต	ปัญญิญา สุวินทวงศ์	ปรีชา ไพรเวทบีช	ปรีชารามา 3
ปีที่เริ่มขาย / คาดว่าจะเริ่มขาย	2567	2569	2569	2570	2570
ประเภทโครงการ	ทาวน์โฮม	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ทำเลที่ตั้ง	บ้านกล้วย-ไทรน้อย นนทบุรี	เสาธงหิน นนทบุรี	สุวินทวงศ์ กรุงเทพฯ	ระยอง	ราษฎร์พัฒนา กรุงเทพฯ
ยูนิตทั้งหมด	199	45	7	18	7
ยูนิตคงเหลือ	152	45	7	18	7
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	560.00	265.00	28.00	97.58	65.00 - 75.00
มูลค่ายูนิตคงเหลือ (ล้านบาท)	424.08	265.00	28.00	97.58	65.00 - 75.00

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดินที่รอการพัฒนาจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ (1) ที่ดินเขาใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 16 ไร่ 1 งาน 87 ตารางวา และ (2) ที่ดินร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 20 ไร่ ซึ่งจากการพิจารณาความต้องการและสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินเขาใหญ่ และที่ดินร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร ยังไม่เหมาะที่จะพัฒนาในช่วงเวลานี้ เนื่องด้วยลักษณะที่ดินและสภาพแวดล้อมของที่ดิน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงมีแผนที่จะจัดหาที่ดินสำรอง (Land Bank) สำหรับรองรับการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จึงถือเป็นส่วนหนึ่งของการจัดหาที่ดินสำรอง (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต อันจะช่วยให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ตลอดจนสร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ซึ่งจากแผนการพัฒนาเบื้องต้นที่ได้รับจากบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนที่จะทยอยเปิดโครงการบนที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ โดยจะเปิดโครงการแรกในปลายปี 2569

นอกจากนี้ การมีที่ดินพร้อมสำหรับการพัฒนาในอนาคต ยังช่วยลดความไม่แน่นอนและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากข้อจำกัดด้านการจัดหาที่ดินใหม่ในช่วงเวลาที่ต้องการพัฒนาโครงการ ตลอดจนลดความเสี่ยงจากการแข่งขันในการจัดซื้อที่ดินและการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถวางแผนการพัฒนาโครงการและการเปิดตัวโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องมากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุนี้ การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จึงมีส่วนช่วยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว ตลอดจนเสริมสร้างความต่อเนื่องของรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น

(2) ที่ดินที่จะเข้าซื้อตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

สืบเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเอื้อต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัย ได้แก่ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี และอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชน โดยบริเวณโดยรอบมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญ อาทิ ระบบขนส่งสาธารณะ ศูนย์การค้า สถานพยาบาล และสถานศึกษา เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและการเติบโตของชุมชนในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนในการนำที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยแนวราบหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการขยายฐานรายได้และการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

(3) ที่ดินมีลักษณะตรงตามแผนการพัฒนาโครงการ

จากการวิเคราะห์สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เล็งเห็นว่าในปัจจุบันผู้บริโภคส่วนใหญ่มีแนวโน้มการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากระดับราคาที่เหมาะสมและมีความคุ้มค่า บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่มีศักยภาพในราคาที่เป็นมิตรต่อผู้บริโภค และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ซึ่งที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และมีขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

(4) ราคาเข้าซื้อที่ดินมีความเหมาะสม

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมูลค่ารวมไม่เกิน 193.22 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เกิดขึ้นจากการเจรจาระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวไม่สูงกว่าราคาประเมินที่ประเมินโดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 204.81 ล้านบาท โดยราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ต่ำกว่าราคาประเมิน 11.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.66 ดังนั้น ราคาเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จึงมีความเหมาะสม

(5) สร้างโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากราคาที่ดินที่อาจสูงขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว อันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว ซึ่งเป็นการสร้างโอกาสให้กับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ในกรณีที่สภาวะเศรษฐกิจ การขยายตัวของชุมชน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนปัจจัยด้านอุปสงค์และอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปในทิศทางที่เอื้ออำนวย

ดังนั้น นอกเหนือจากประโยชน์ที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะได้รับจากการนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แล้ว การถือครองที่ดินดังกล่าวยังอาจสร้างประโยชน์ส่วนเพิ่มให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น

3.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

(1) อาจกระทบต่อสภาพคล่อง

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนไม่เกิน 193.22 ล้านบาท ซึ่งแหล่งเงินทุนในครั้งนี้จะมาจาก 2 ส่วน ได้แก่ (1) เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เพื่อชำระค่าที่ดินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน (2) ตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อชำระเงินส่วนที่เหลือร้อยละ 90.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน ซึ่งถึงแม้ว่าแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ดี การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้อาจกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ยังคงต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนบางส่วนในการชำระค่าที่ดินจำนวนไม่เกิน 19.33 ล้านบาท (โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 งบการเงินรวมของบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 28.50 ล้านบาท) อีกทั้ง บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะมีภาระในการชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งตามเงื่อนไขของรายการ ตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี หรือคิดเป็นไม่เกิน 9.57 ล้านบาทต่อปี โดยปัจจัยข้างต้นอาจกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยเฉพาะในช่วงระยะเวลาก่อนที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะสามารถรับรู้กระแสเงินสดจากการพัฒนาโครงการได้ อย่างไรก็ดี จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการ พบว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายในการบริหารสภาพคล่องในภาพรวม โดยภายหลังได้รับมติอนุมัติให้เข้าทำรายการ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะคำนึงถึงกระแสเงินสดรับและจ่ายของแต่ละโครงการเพื่อให้การบริหารจัดการเงินสดในสภาพรวมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีความต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งเดียวกันกับที่จะอนุมัติรายการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ ซึ่งในกรณีที่การเพิ่มทุนประสบความสำเร็จ คาดว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 168.00 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้สภาพคล่องโดยรวมของบริษัทฯ ปรับตัวไปในทิศทางที่ดียิ่งขึ้น

(2) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ จะมาจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดินจำนวนไม่เกิน 173.90 ล้านบาท โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	ก่อนการ เข้าทำรายการ	ผลกระทบจากการเข้า ทำรายการ	หลังการ เข้าทำรายการ
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท) [1]	190.15	+ 173.90	364.05
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	192.56	-	192.56
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	**0.99**	**+ 0.90**	**1.89**

หมายเหตุ: (1) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

จากตารางข้างต้น การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยเฉพาะการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ในปัจจุบัน พบว่าในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินทั้งหมดในคราวเดียว อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) ได้ เนื่องจากบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ดังนั้น ฝ่ายจัดการจึงมีแผนการทยอยเข้าซื้อที่ดินโดยพิจารณาถึงอัตราส่วนดังกล่าว ณ ขณะนั้น อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งเดียวกันกับที่จะอนุมัติรายการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ ซึ่งในกรณีที่การเพิ่มทุนประสบความสำเร็จ คาดว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 168.00 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้ฐานะการเงินและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการได้มีการหารือทางวาจากับสถาบันการเงินเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน

3.2.3 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

(1) สามารถรักษาสภาพคล่องทางการเงินไว้ได้

การไม่เข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 193.22 ล้านบาท สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถรักษาระดับเงินสดและสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อีกทั้งยังช่วยลดภาระทางการเงินที่เกิดขึ้นจากตั๋วสัญญาใช้เงิน นอกจากนี้ การคงไว้ซึ่งเงินสดและสภาพคล่องทางการเงินในระดับที่เพียงพอ ยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการเงินทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถนำเงินทุนดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ชำระคืนภาระหนี้สิน หรือพิจารณาลงทุนในโครงการหรือโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ ที่อาจสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมหรือมีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากกว่าในอนาคตได้

ดังนั้น การไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้จึงมีข้อดีในด้านการรักษาสภาพคล่องทางการเงิน ลดภาระทางการเงินที่อาจเกิดขึ้น และเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการเงินทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในระยะสั้นถึงระยะปานกลาง

(2) ลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่เข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะไม่มีภาระในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความไม่แน่นอนจากปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งในระดับมหภาคและระดับอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและความสามารถในการจำหน่ายโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะลดการเผชิญความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อาจชะลอตัว ภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความไม่แน่นอนของอุปสงค์ในอนาคต ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่อาจส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

3.2.4 ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

(1) สูญเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการและสร้างรายได้

หากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่สามารถต่อยอดการลงทุนเพื่อสร้างรายได้ ผลกำไร และกระแสเงินสดจากการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวได้ นอกจากนี้ การไม่เข้าทำรายการอาจทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย พลาดโอกาสในการได้รับประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินในอนาคต

(2) ต้องจัดหาที่ดินทดแทน

หากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพและมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตในระดับราคาปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ชลบุรี และระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมือง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการลงทุนภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ราคาที่ดินในหลายพื้นที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นในระยะยาว

ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีความประสงค์จะจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย อาจต้องเผชิญกับต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินที่สูงกว่าปัจจุบัน รวมถึงการแข่งขันในการจัดหาที่ดินที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงขึ้น และอาจกระทบต่อความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากโครงการในอนาคตเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถเข้าซื้อที่ดินได้ในครั้งนี้

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ไม่สามารถจัดหาที่ดินทดแทนได้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย อาจเผชิญความเสี่ยงเกี่ยวกับความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ไม่มีที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการตามแผนที่วางไว้ เพื่อสร้างรายได้และกระแสเงินสดภายหลังโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันสิ้นสุดลง

3.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

3.3.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

(1) ลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการทำธุรกรรม

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จึงช่วยให้การดำเนินการเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องด้วยความคุ้นเคยและความเข้าใจระหว่างคู่สัญญาอาจเอื้อให้กระบวนการตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน การจัดเตรียมเอกสาร ตลอดจนการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นไปอย่างรวดเร็วและราบรื่นมากกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป ซึ่งอาจมีข้อจำกัดด้านการเข้าถึงข้อมูลหรือความล่าช้าในการประสานงาน

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงอาจช่วยลดความไม่แน่นอนและอุปสรรคที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการดำเนินธุรกรรม อันส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สินสามารถดำเนินการได้ตามกรอบระยะเวลาที่กำหนด และสนับสนุนให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ตามแผนธุรกิจได้อย่างทันท่วงทีต่อไป

(2) ความยืดหยุ่นในการกำหนดเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จึงช่วยให้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการมีความยืดหยุ่นมากกว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกทั่วไป ทั้งด้านเงื่อนไขการซื้อขาย ระยะเวลาการดำเนินการ ตลอดจนรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยเงื่อนไขการชำระราคาในครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระค่าที่ดินในคราวเดียว ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระเงินค่าที่ดินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดินในรูปแบบแคชเชียร์เช็ค และส่วนที่เหลือบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี และมีอายุตั๋วสัญญาใช้เงิน 1 ปี ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระราคาที่ให้ความยืดหยุ่นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ตกลงเงื่อนไขช่วงเวลาการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขาย โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคาที่ตกลงกันไว้เมื่อบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเริ่มพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจเป็นเงื่อนไขที่ไม่สามารถเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอกได้

ดังนั้น การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้จึงอาจช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกรรม ลดข้อจำกัดในการเจรจาเงื่อนไขทางการค้า และสนับสนุนให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถบริหารจัดการด้านการเงินและการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3.3.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

(1) ภาระการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งการดำเนินการตามขั้นตอนและข้อกำหนดดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนเพิ่มเติมจากค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังอาจทำให้กระบวนการเข้าทำรายการใช้ระยะเวลาดำเนินการมากกว่าการทำธุรกรรมทั่วไป เนื่องจากต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกระบวนการกำกับดูแลและข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดภาระด้านต้นทุนและระยะเวลาในการดำเนินการเพิ่มขึ้นแก่บริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมที่ไม่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

(2) อาจเสียโอกาสในการจัดหาที่ดินจากกับบุคคลภายนอก

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้ เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการจัดหาที่ดินจากบุคคลภายนอกที่อาจมีทรัพย์สินที่น่าสนใจและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่าในบางประการ ไม่ว่าจะเป็นด้านราคา เงื่อนไขทางการค้า ศักยภาพของทรัพย์สิน หรือโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในอนาคต อย่างไรก็ตาม ก่อนการเสนอวาระการเข้าซื้อที่ดินต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มีการพิจารณาและการประเมินทางเลือกอื่นก่อนการตัดสินใจเลือกที่ดินในครั้งนี้ โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดิน บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มีการเปรียบเทียบที่ดินในทำเลต่างๆ ทั้งจากบุคคลภายนอกและบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อเปรียบเทียบลักษณะและความเหมาะสมของที่ดิน และความสอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ก่อนการตัดสินใจเลือกที่ดิน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าซื้อที่ดิน เป็นประโยชน์สูงสุดต่อทั้งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(3) อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองได้อย่างเต็มที่

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือกรรมการบริษัทของบริษัทฯ จึงอาจทำให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขบางประการของรายการเมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน โดยการเจรจาต่อรองในด้านราคา หรือเงื่อนไขทางการค้าอื่นๆ อาจไม่เป็นไปอย่างเต็มที่ภายใต้กลไกการแข่งขันตามปกติของตลาด

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณารายละเอียด เงื่อนไข และความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยรวมเป็นสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินดังกล่าวประกอบการพิจารณา รวมทั้งได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ ดังนั้น แม้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน แต่การดำเนินการดังกล่าวได้ผ่านกระบวนการพิจารณาตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและภายใต้กลไกการตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญอิสระ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ารายการดังกล่าวมีความเหมาะสม โปร่งใส และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยรวม

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการ กรรมการบริษัทซึ่งมีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมในการพิจารณาและงดใช้สิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว อีกทั้ง ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

3.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

(1) ความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

แม้ว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ได้ อย่างไรก็ดี ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ยังคงมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวในอนาคต ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ ทั้งในส่วนของค่าก่อสร้าง ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย อาจเผชิญความเสี่ยงจากความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนให้เป็นไปตามแผนและภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดการเงิน ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ตลอดจนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ณ ขณะนั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย อาจมีข้อจำกัดจากเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดโดยผู้ให้กู้หรือสถาบันการเงิน รวมถึงความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) อาทิ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.99 เท่า และภายหลังการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ (ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินทั้งหมดในคราวเดียว) บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนหนี้สินหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.89 เท่า ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินในอนาคต (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.2.2 (2) ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ - อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น)

อย่างไรก็ดี จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับรองรับการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวไว้ล่วงหน้า โดยภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย วางแผนที่จะทยอยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบบนที่ดินดังกล่าว เพื่อให้ฐานะการเงิน ตลอดจนหนี้สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าว จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย

และการเพิ่มทุน ตามลำดับ ทั้งนี้ ในกรณีที่แหล่งเงินทุนข้างต้นไม่เพียงพอ หรือมีข้อจำกัดในการจัดหา บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย อาจพิจารณาเจรจากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่ตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยรวมเป็นสำคัญ

อนึ่ง บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งเดียวกันกับที่จะอนุมัติรายการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ ซึ่งในกรณีที่การเพิ่มทุนประสบความสำเร็จ คาดว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 168.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และชำระเงินกู้ยืม โดยที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอ และเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(2) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการพัฒนาโครงการในอนาคต

แม้ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนการนำที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต แต่ความสำเร็จของโครงการดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อาทิ

- การดำเนินการตามขั้นตอนและข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น การขอใบอนุญาตต่างๆ เป็นต้น
- การดำเนินงานด้านก่อสร้างและพัฒนาโครงการ
- ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และระดับอัตราดอกเบี้ย
- สภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความต้องการของตลาด พฤติกรรม และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต

นอกจากนี้ เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย บนที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ ยังอยู่ในขั้นตอนการวางแนวคิดของโครงการ ซึ่งได้มีการประเมินต้นทุนการพัฒนาโครงการไว้ในเบื้องต้นโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังไม่ได้มีการออกแบบก่อสร้างและกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการโดยละเอียด ซึ่งอาจจะทำให้เกิดต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากที่เคยคาดการณ์ไว้

ดังนั้น หากปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้ในการวางแผนพัฒนาโครงการ อาจส่งผลให้การจำหน่ายโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ระยะเวลาการขายยาวนานกว่าที่คาดการณ์ หรืออัตรากำไรจากโครงการต่ำกว่าประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโครงการดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย คาดหวังไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และมีความรู้ความเข้าใจในพื้นที่เป้าหมายเป็นอย่างดี โดยก่อนการลงทุน บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ศักยภาพของทำเล สภาวะการแข่งขัน ตลอดจนแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภคอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังมีทีมผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถพิจารณาถึงปัจจัยสำคัญและความเสี่ยงของการพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าวได้รอบด้านมากยิ่งขึ้น

(3) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ไม่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในทันที

ในการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย วางแผนที่จะทยอยพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินแต่ละแห่ง เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นเชิงธุรกิจ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถทดสอบผลตอบรับของตลาดต่อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนั้น ภายหลังจากการได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะยังไม่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมกันทุกแห่งในทันที ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องเผชิญความเสี่ยงที่ผู้ขายอาจเปลี่ยนใจไม่ขายที่ดินให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่ราคาตลาดของที่ดินปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ต้องจัดหาที่ดินอื่นๆ เพื่อทดแทน

อย่างไรก็ดี การที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ช่วยให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถประเมินผลตอบรับของตลาดและความสำเร็จของการพัฒนาโครงการในแต่ละช่วงก่อนตัดสินใจเข้าซื้อที่ดินเพิ่มเติม ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถบริหารจัดการและวางแผนการพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง การทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินยังเป็นการช่วยลดความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินเกินความจำเป็นในกรณีที่ผลการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีความสัมพันธ์อันดีตลอดมา บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าจะยังคงสามารถได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวในราคาที่ตกลงกันไว้ได้

3.5 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาลักษณะของรายการ วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ตลอดจนความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ แม้ว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย อาจเผชิญความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคต และความไม่แน่นอนของการพัฒนาโครงการในอนาคต แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะช่วยสร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ผ่านการจัดหาที่ดินสำรอง (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ โดยที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีความสอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตลอดจนมีราคาเข้าซื้อที่เหมาะสม **ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล** และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนที่ 4 : ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

4.1 ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง ซึ่งไม่มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งประกอบไปด้วย

ลำดับ	รายการที่ดิน	จำนวนโฉนด	เนื้อที่	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	2	11-0-55.0 ไร่ (4,455.0 ตร.ว.)	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	3	7-3-57.1 ไร่ (3,157.1 ตร.ว.)	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	39	7-3-89.8 ไร่ (3,189.8 ตร.ว.)	บริษัท ไทเฮา จำกัด
4	ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์	36	4-0-88.7 ไร่ (1,688.7 ตร.ว.)	บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด (3 โฉนด) บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด (11 โฉนด) บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด (10 โฉนด) บริษัท ปยุต จำกัด (10 โฉนด) บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (2 โฉนด)

โดยที่ปรึกษาฯ พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านราคาของที่ดินทั้ง 4 แห่งดังกล่าว โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด (“**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งหมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อ-ขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายและผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน ทั้งนี้ รายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว มีวัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าเพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

4.1.1 สรุปรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการประเมินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินที่ดินแต่ละแห่ง และหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการที่ดิน	วิธีการประเมิน
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และใช้วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ตรวจสอบ
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	
4	ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

1. **วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)** เป็นการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือประเภทเดียวกันที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าแทน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่ได้ ทั้งนี้ เนื่องจากข้อมูลราคาตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์ ดังนั้น

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score Method: WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ตามความแปรปรวนของมูลค่าเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน

2. **วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)** เป็นวิธีการประเมินหามูลค่าของทรัพย์สินส่วนที่เหลือ โดยวิธีการนี้มักจะนำไปใช้ในการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะนำข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับรายได้และรายจ่าย มาใช้เป็นพื้นฐานในการคำนวณหามูลค่าการพัฒนาเบื้องต้น และประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ

(1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ติดต่อกัน เนื้อที่รวม 11-0-55.0 ไร่ หรือ 4,455.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย แยกจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 67194 และ 67197
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์
ภาระผูกพัน	1. โฉนดที่ดินเลขที่ 67194 จำนองเป็นประกันกับธนาคาร (1) 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 67197 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และ วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
วันที่ประเมินมูลค่า	10 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	71,280,000.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา	73,507,500.00 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0548/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: (1) ตามเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ขายจะต้องปลดภาระจำนองก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินพิมลราช นนทบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ติดถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ติดถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ติดถนน บางกรวย-ไทรน้อย	ติดถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย
เนื้อที่ดิน	9-0-0 ไร่ (3,600.0 ตร.ว.)	8-0-0 ไร่ (3,200.0 ตร.ว.)	3-0-46 ไร่ (1,246.0 ตร.ว.)	18-1-2 ไร่ (7,302.0 ตร.ว.)	11-0-55.0 ไร่ (4,455.0 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 20.00 เมตร	กว้างประมาณ 40.00 เมตร	กว้างประมาณ 42.00 เมตร	กว้างประมาณ 30.00 เมตร	กว้างประมาณ 125.00 เมตร
ระดับดิน	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.50 เมตร	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 12.00 / 30.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 / 30.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 / 30.00 เมตร	คอนกรีต 18.00 / 30.00 เมตร	ลาดยาง 6.00 / 26.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
ราคา (บาท/ตร.ว.)	11,250.00	10,000.00	40,000.00	27,389.00	
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	6	6	6	7	7
การเข้าถึง	10	6	6	6	7	7
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	7	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	7	7	8	5	6
สภาพที่ดิน	10	6	5	8	5	5
ระบบสาธารณูปโภค	10	6	6	6	7	6
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	7	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	6	6	6	6

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
แนวโน้มความเจริญ	10	6	6	6	7	6
รวม	**100**	**615**	**605**	**650**	**640**	**625**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	11,250.00	10,000.00	40,000.00	27,389.00	
ราคาที่เหมาะสม	11,000.00	9,500.00	30,000.00	26,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	605	650	640	625
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0163	1.0331	0.9615	0.9766	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	11,178.86	9,814.05	28,846.15	25,390.63	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.50	0.15	0.10	0.25	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	5,589.43	1,472.11	2,884.62	6,347.66	16,293.81
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตร.ว.) (ปัดเศษ)					**16,000.00**

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคาประเมินของที่ดินพิมลราช นนทบุรี อยู่ที่ประมาณ 16,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 71.28 ล้านบาท

วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินพิมลราช นนทบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
โครงการ	หมู่บ้านพลีโน่ ทาวน์ บ้านกล้วย-กาญจนาฯ	หมู่บ้านคุณาลัย พรีมลักซ์ บางบัวทอง	หมู่บ้านซื่อตรง เจ็มส์ บางบัวทอง 340	หมู่บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี่ เวสต์เกต
ที่ตั้งโครงการ	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	ถนนทางหลวงชนบท นนทบุรี ตำบลแม่นาง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	21-3-53 ไร่ (8,753 ตร.ว.)	17-0-20.9 ไร่ (6,820.9 ตร.ว.)	60-0-25.1 ไร่ (24,058.1 ตร.ว.)	25-0-0 ไร่ (10,000 ตร.ว.)
ลักษณะอาคาร	บ้านแฝด 2 ชั้น และ ทาวน์โฮม 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น และ ทาวน์โฮม 2 ชั้น
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ดี	ดี
จำนวน	226 หลัง	95 หลัง	226 หลัง	215 หลัง
ราคาเสนอขาย	• บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.19 ล้านบาท • ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.39 ล้านบาท	• บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.60 ล้านบาท	• บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.35 ล้านบาท • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.29 ถึง 5.90 ล้านบาท	• บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.11 ล้านบาท • ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.99 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้วิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบข้างต้น โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง และเห็นว่ารูปแบบการพัฒนาโครงการที่สามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สินได้คือโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 40.0 ตารางวา โดยรายละเอียดการประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินราคาขายบ้านแฝด 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 40.0 ตารางวา

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	10	6	6	6	6	6
การเข้าถึง	10	6	6	6	8	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	8	6
ขนาดที่ดิน	10	5	6	7	6	6
การออกแบบอาคาร	10	6	8	8	8	8
ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	10	6	7	7	7	7
สภาพอาคาร	10	8	8	8	8	8
โครงสร้างพื้นฐาน	10	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	7	7
แนวโน้มความเจริญ	10	6	6	6	7	7
รวม	**100**	**620**	**660**	**670**	**720**	**680**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง)	3,190,000.00	4,600,000.00	4,350,000.00	5,110,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	3,100,000.00	4,200,000.00	4,300,000.00	5,000,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	620	660	670	720	680
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0968	1.0303	1.0149	0.9444	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	3,400,000.00	4,327,272.73	4,364,179.10	4,722,222.22	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.15	0.30	0.30	0.25	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	510,000.00	1,298,181.82	1,309,253.73	1,180,555.56	4,297,991.11
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หลัง) (ปัดเศษ)					**4,300,000.00**

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method)

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
รวมรายได้โครงการ (1)	**ประกอบด้วยรายได้จากราคาขายบ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 4,300,000 บาท/หลัง จำนวน 77 หลัง และรายได้จากราคาขายที่ดินส่วนเกิน**	**333,025,000**
รวมต้นทุนการพัฒนาและค่าก่อสร้าง (2)		146,800,310
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (3)		38,677,365
กำไรของโครงการที่คาดการณ์ไว้ (4)	15.00% ของรายได้โครงการ	49,953,750
ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ณ วันสิ้นสุดโครงการ (5) = (1) - (2) - (3) - (4)		**97,593,575**
คิดลดเป็นมูลค่าที่ดินปัจจุบัน	ระยะเวลาการขาย 3 ปี และ อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับ 10.00%	73,323,497

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา		**16,458.70**
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา (ปัดเศษ)		**16,500.00**

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ราคาประเมินของที่ดินพิมลราช นนทบุรี อยู่ที่ประมาณ 16,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 73.51 ล้านบาท

(2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าที่ดินบางแสน ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 โฉนด แบ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ • **กลุ่มที่ 1** : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ 4-0-51.4 ไร่ หรือ 1,651.4 ตร.ว. • **กลุ่มที่ 2** : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 3-3-5.7 ไร่ หรือ 1,505.7 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	• **กลุ่มที่ 1** : ติดซอยเมาน์เทนวิว และติดถนนเทพนิมิตร แยกจากถนนข้าวหลาม ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี • **กลุ่มที่ 2** : ติดซอยไม่มีชื่อ (คลองบางโปรง) แยกจากซอยเมาน์เทนวิว ถนนเทพนิมิตร แยกจากถนนข้าวหลาม ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	• **กลุ่มที่ 1** : โฉนดที่ดินเลขที่ 126635 และ 126637 • **กลุ่มที่ 2** : โฉนดที่ดินเลขที่ 138410
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และ วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
วันที่ประเมินมูลค่า	9 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	• **กลุ่มที่ 1** : 41,285,000.00 บาท • **กลุ่มที่ 2** : 24,091,200.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา	• **กลุ่มที่ 1** : 42,110,700.00 บาท • **กลุ่มที่ 2** : 24,844,050.00 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0549/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินบางแสน ชลบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
					กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนเทพนิมิตร	ติดซอยไม่มีชื่อ	ติดซอยไม่มีชื่อ	ติดซอยไม่มีชื่อ	ติดซอยเมาน์เทนวิว	ติดซอยไม่มีชื่อ
เนื้อที่ดิน	2-1-7 ไร่ (907 ตร.ว.)	3-3-2 ไร่ (1,502 ตร.ว.)	1-3-27 ไร่ (727 ตร.ว.)	1-0-0 ไร่ (400 ตร.ว.)	4-0-51.4 ไร่ (1,651.4 ตร.ว.)	3-3-5.7 ไร่ (1,505.7 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 47.00 เมตร	กว้างประมาณ 82.00 เมตร	กว้างประมาณ 57.00 เมตร	กว้างประมาณ 42.00 เมตร และ 80.00 เมตร	กว้างประมาณ 20.00 เมตร	กว้างประมาณ 80.00 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วสูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน	3 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 7.00 / 13.00 เมตร	คอนกรีต 5.00 / 6.00 เมตร	หินคลุก 6.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 เมตร	คอนกรีต 7.00 / 13.00 เมตร	คอนกรีต 5.00 / 7.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (บาท/ตร.ว.)	30,000.00	25,000.00	22,000.00	40,000.00		
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย		

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินบางแสนชลบุรีกลุ่มที่ 1

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	4	8	7
การเข้าถึง	15	7	6	4	8	7
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	6	4	8	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	5	7	8	5
สภาพที่ดิน	10	7	7	4	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	10	8	8	4	8	8
สภาพแวดล้อม	10	7	6	4	8	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	6	4	8	7
รวม	**100**	**690**	**620**	**450**	**770**	**680**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,000.00	25,000.00	22,000.00	40,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	25,500.00	23,000.00	17,000.00	30,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	690	620	450	770	680
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9855	1.0968	1.5111	0.8831	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	25,130.43	25,225.81	25,688.89	26,493.51	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.60	0.20	0.10	0.10	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	15,078.26	5,045.16	2,568.89	2,649.35	25,341.66
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (ปัดเศษ)					**25,000.00**

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินบางแสนชลบุรีกลุ่มที่ 2

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	4	8	3
การเข้าถึง	15	7	6	4	8	3
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	6	4	8	3
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	5	7	8	4
สภาพที่ดิน	10	7	7	4	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	10	8	8	4	8	3
สภาพแวดล้อม	10	7	6	4	8	5
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	6	4	8	6
รวม	**100**	**690**	**620**	**450**	**770**	**430**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,000.00	25,000.00	22,000.00	40,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	25,500.00	23,000.00	17,000.00	30,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	690	620	450	770	430
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6232	0.6935	0.9556	0.5584	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	15,891.30	15,951.61	16,244.44	16,753.25	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.10	0.70	0.10	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	1,589.13	1,595.16	11,371.11	1,675.32	16,230.73
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (ปัดเศษ)					**16,000.00**

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคาประเมินของที่ดินบางแสน ชลบุรี กลุ่มที่ 1 อยู่ที่ประมาณ 25,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 41.29 ล้านบาท และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ประมาณ 16,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 24.09 ล้านบาท

วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินบางแสน ชลบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
โครงการ	หมู่บ้าน บ้านปลื้มสุข ณ บางแสน	หมู่บ้านศิลา มูระ	หมู่บ้านเดอะ เลเจนด์ ไพร์ม บางแสน	หมู่บ้านศุภาลัยพาร์ควิลล์ สุขุมวิท-หนองมน
ที่ตั้งโครงการ	ถนนข้าวหลาม-บางแสน ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ตำบลบ้านปึก อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ถนนเลี่ยงเมืองหนองมน ตำห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ถนนถนนสุขุมวิท-หนองมน ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
พื้นที่โครงการ	47-1-22.5 ไร่ (18,922.5 ตร.ว.)	31-2-7.4 ไร่ (12,607.4 ตร.ว.)	12-0-61.1 ไร่ (4,861.1 ตร.ว.)	36-0-0 ไร่ (14,400.0 ตร.ว.)
ลักษณะอาคาร	บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ดี	ดี
จำนวน	204 หลัง	166 หลัง	77 หลัง	148 หลัง
ราคาเสนอขาย	• บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 9.00 ถึง 11.00 ล้านบาท	• ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.69 ล้านบาท • บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.29 ล้านบาท • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 6.99 ถึง 7.99 ล้านบาท	• บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 8.00 ล้านบาท	• บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาเริ่มต้นประมาณ 7.60 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้วิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบข้างต้น โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง และเห็นว่ารูปแบบการพัฒนาโครงการที่สามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินที่ดินบางแสน ชลบุรีกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ได้ คือโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 55.0 ตารางวา และ 50.0 ตารางวา ตามลำดับ โดยรายละเอียดการประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 55.0 ตารางวาของที่ดินกลุ่มที่ 1

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่
	(%)	5	6	7	8	ประเมินมูลค่า
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	6	7	6
การเข้าถึง	10	7	6	6	7	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	6	6	7	6
ขนาดที่ดิน	15	9	5	7	6	6
การออกแบบอาคาร	15	8	6	8	8	7
ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	15	8	8	8	7	7
สภาพอาคาร	5	7	7	7	7	7
โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	5	7	7	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	7	7	7
รวม	**100**	**760**	**635**	**695**	**700**	**650**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
	5	6	7	8	ที่ประเมินมูลค่า
ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง)	9,000,000.00	6,990,000.00	8,000,000.00	7,600,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	8,500,000.00	6,300,000.00	7,300,000.00	7,500,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	760	635	695	700	650
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.8553	1.0236	0.9353	0.9286	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	7,269,736.84	6,448,818.90	6,827,338.13	6,964,285.71	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.20	0.35	0.25	0.20	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	1,453,947.37	2,257,086.61	1,706,834.53	1,392,857.14	6,810,725.66
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หลัง) (ปัดเศษ)					**6,800,000.00**

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) สำหรับที่ดินบางแสนชลบุรี กลุ่มที่ 1

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
รวมรายได้โครงการ (1)	**ประกอบด้วยรายได้จากราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา 6,800,000 บาท/หลัง จำนวน 21 หลัง และรายได้จากราคาขายที่ดินส่วนเกิน**	**142,866,640**
รวมต้นทุนการพัฒนาและค่าก่อสร้าง (2)		56,792,927
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (3)		13,680,404
กำไรของโครงการที่คาดการณ์ไว้ (4)	15.00% ของรายได้โครงการ	21,429,996

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ณ วันสิ้นสุดโครงการ (5) = (1) - (2) - (3) - (4)		**50,963,313**
คิดลดเป็นมูลค่าที่ดินปัจจุบัน	ระยะเวลาการขาย 2 ปี และ อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับ 10.00%	42,118,441
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา		**25,504.69**
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา (ปัดเศษ)		**25,500.00**

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 50.0 ตารางวาของที่ดินกลุ่มที่ 2

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	6	7	3
การเข้าถึง	10	7	6	6	7	3
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	6	6	7	3
ขนาดที่ดิน	15	9	5	7	6	5
การออกแบบอาคาร	15	8	6	8	8	7
ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	15	8	8	8	7	5
สภาพอาคาร	5	7	7	7	7	7
โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	5	7	7	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	7	7	7
รวม	**100**	**760**	**635**	**695**	**700**	**500**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง)	9,000,000.00	6,990,000.00	8,000,000.00	7,600,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	8,500,000.00	6,300,000.00	7,300,000.00	7,500,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	760	635	695	700	500
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6579	0.7874	0.7194	0.7143	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	5,592,105.26	4,724,409.45	5,251,798.56	5,357,142.86	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.30	0.30	0.30	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	559,210.53	1,488,188.98	1,575,539.57	1,607,142.86	5,230,081.93
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หลัง) (ปัดเศษ)					**5,200,000.00**

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) สำหรับที่ดินบางแสนชลบุรี กลุ่มที่ 2

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
รวมรายได้โครงการ (1)	**ประกอบด้วยรายได้จากราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา 5,200,000 บาท/หลัง จำนวน 21 หลัง และรายได้จากราคาขายที่ดินส่วนเกิน**	**109,407,480**
รวมต้นทุนการพัฒนาและค่าก่อสร้าง (2)		51,627,473
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (3)		11,256,803
กำไรของโครงการที่คาดการณ์ไว้ (4)	15.00% ของรายได้โครงการ	16,411,122

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ณ วันสิ้นสุดโครงการ (5) = (1) - (2) - (3) - (4)		**30,112,082**
คิดลดเป็นมูลค่าที่ดินปัจจุบัน	ระยะเวลาการขาย 2 ปี และ อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับ 10.00%	24,886,018
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา		**16,527.87**
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา (ปัดเศษ)		**16,500.00**

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ราคาประเมินของที่ดินบางแสน ชลบุรี กลุ่มที่ 1 อยู่ที่ประมาณ 25,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 42.11 ล้านบาท และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ประมาณ 16,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 24.84 ล้านบาท

(3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 39 โฉนด เนื้อที่รวม 7-3-89.8 ไร่ หรือ 3,189.8 ตารางวา โดยมีพื้นที่สาธารณูปโภคจำนวน 3 โฉนด คิดเป็นเนื้อที่ 2-2-56.2 ไร่ หรือ 1,056.2 ตารางวา คงเหลือที่ดินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเมินมูลค่าให้ เนื้อที่รวม 5-1-33.6 ไร่ หรือ 2,133.6 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการจัดสรรที่ดินไม่มีชื่อ ติดถนนราษฎร์บำรุง แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 108980 110161 111034 และ 121211 ถึง 121246 จำนวนรวมทั้งสิ้น 39 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทเฮา จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับธนาคาร (1)
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และ วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
วันที่ประเมินมูลค่า	8 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	36,271,200.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา	37,338,000.00 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0550/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: (1) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา ถูกไถ่ถอนจากการจำนองแล้วเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2569

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ
ที่ตั้ง	หมู่บ้านพงษ์เพชร พาร์ค	หมู่บ้านพงษ์เพชร พาร์ค	หมู่บ้านเพลินใจ	หมู่บ้านเพลินใจ	โครงการจัดสรรที่ดินไม่มีชื่อ ติดถนนราษฎร์บำรุง
เนื้อที่ดิน	0-1-29 ไร่ (129 ตร.ว.)	0-0-64 ไร่ (64 ตร.ว.)	0-0-80 ไร่ (80 ตร.ว.)	0-0-80 ไร่ (80 ตร.ว.)	แปลงละ 50.0-98.7 ตร.ว. รวม 2,133.6 ตร.ว.
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 29.00 เมตร	กว้างประมาณ 15.00 เมตร	กว้างประมาณ 15.00 เมตร	กว้างประมาณ 15.00 เมตร	กว้างประมาณ 12.65 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 6.00 / 8.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 / 8.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 / 8.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 / 8.00 เมตร	ลาดยาง 6.00 / 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	บางพื้นที่ไม่มีไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ และโทรศัพท์
ผังเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภทชุมชนเมือง
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (บาท/ตารางวา)	18,000.00	25,000.00	26,000.00	29,000.00	
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	6	6	8	8	7
การเข้าถึง	15	6	6	8	8	7
ตำแหน่งที่ดิน	15	6	6	7	7	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	5	7	6	6	7
สภาพที่ดิน	10	6	6	6	6	6
ระบบสาธารณูปโภค	20	6	6	6	6	0
สภาพแวดล้อม	5	6	6	8	8	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	7	7	6
แนวโน้มความเจริญ	5	6	6	8	8	6
รวม	**100**	**590**	**610**	**700**	**700**	**535**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	18,000.00	25,000.00	26,000.00	29,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	17,500.00	20,000.00	23,000.00	23,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	590	610	700	700	535
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9068	0.8770	0.7643	0.7643	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	15,868.64	17,540.98	17,578.57	17,578.57	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.30	0.30	0.20	0.20	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,760.59	5,262.30	3,515.71	3,515.71	17,054.32
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (ปัดเศษ)					**17,000.00**

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคาประเมินของที่ดินระยอง สนามกีฬา อยู่ที่ประมาณ 17,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 36.27 ล้านบาท

<u>วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)</u>

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินบางแสน ชลบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
โครงการ	หมู่บ้านอภิทาวน์ ระยอง	หมู่บ้านอภิทาวน์ ระยอง 2	หมู่บ้านนีโอ โฮม ระยอง-ราชชุมพล	หมู่บ้านศุภาลัย พรีโม่ ระยอง
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุชาดา 4 ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	ถนนเลี่ยงเมืองระยอง ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	ถนนเลี่ยงเมืองระยอง ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	ถนนเลี่ยงเมืองระยอง ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
พื้นที่โครงการ	60-0-25.1 ไร่ หรือ 24,058.1 ตร.ว.	39-3-40 ไร่ หรือ 15,940 ตร.ว.	39-2-95 ไร่ หรือ 15,895 ตร.ว.	36-2-30.3 ไร่ หรือ 14,630.3 ตร.ว.
ลักษณะอาคาร	ทาวน์โฮมชั้นเดียว ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น			
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ดี	ดี
จำนวน	286 หลัง	257 หลัง	95 หลัง	229 หลัง
ราคาเสนอขาย	• บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.19 ล้านบาท	• ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.09 ล้านบาท • บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.99 ล้านบาท • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.99 ถึง 5.99 ล้านบาท	• บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.99 ล้านบาท	• บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.34 ล้านบาท • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.42 ถึง 7.76 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้วิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบข้างต้น โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง และเห็นว่ารูปแบบการพัฒนาโครงการที่สามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา ได้คือโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 50.0 ตารางวา โดยรายละเอียดการประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 50.0 ตารางวา

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	15	5	7	7	7	7
การเข้าถึง	10	6	7	7	6	7
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	6
ขนาดที่ดิน	10	6	6	6	6	6
การออกแบบอาคาร	15	5	6	7	6	6
ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	10	6	6	7	6	7
สภาพอาคาร	5	6	6	6	6	6
โครงสร้างพื้นฐาน	5	6	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	10	5	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	6	6	6	6	6
รวม	**100**	**560**	**625**	**650**	**615**	**635**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง)	4,190,000.00	4,990,000.00	5,990,000.00	4,420,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	4,100,000.00	4,700,000.00	5,700,000.00	4,400,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	560	625	650	615	635
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.1339	1.0160	0.9769	1.0325	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	4,649,107.14	4,775,200.00	5,568,461.54	4,543,089.43	

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.20	0.50	0.20	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	464,910.71	955,040.00	2,784,230.77	908,617.89	5,112,799.37
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หลัง) (ปัดเศษ)					**5,100,000.00**

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method)

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
รวมรายได้โครงการ	**ประกอบด้วยรายได้จากราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา 5,100,000 บาท/หลัง จำนวน 42 หลัง และรายได้จากราคาขายที่ดินส่วนเกิน**	**215,611,200**
รวมต้นทุนการพัฒนาและค่าก่อสร้าง		114,953,608
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		23,253,612
กำไรของโครงการที่คาดการณ์ไว้	15.00% ของรายได้โครงการ	32,341,680
ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ณ วันสิ้นสุดโครงการ		**45,062,300**
คิดลดเป็นมูลค่าที่ดินปัจจุบัน	ระยะเวลาการขาย 2 ปี และ อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับ 10.00%	37,241,570
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา		**17,454.80**
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา (ปัดเศษ)		**17,500.00**

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ราคาประเมินของที่ดินระยอง หลังสนามกีฬาอยู่ที่ประมาณ 17,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 37.34 ล้านบาท

(4) ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านปัญฐิญา สุวินทวงศ์ จำนวนรวมทั้งสิ้น 54 โฉนด เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 85.7 ตารางวา อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่บริษัทฯ จะพิจารณาเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ประกอบด้วยที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านปัญฐิญา สุวินทวงศ์ จำนวน 36 โฉนด เนื้อที่รวม 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ซึ่งอยู่ภายใต้ขอบเขตการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของรายงานฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้นำรายงานฉบับดังกล่าวมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความสมเหตุสมผลของราคาเข้าทำรายการ และได้จัดทำสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 36 โฉนด ไม่ติดต่อกัน เนื้อที่รวม 4-0-88.7 ไร่ หรือ 1,688.7 ตร.ว. แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ • **เฟสที่ 1** : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 11 โฉนด เนื้อที่รวม 1-1-58.7 ไร่ หรือ 558.7 ตร.ว. (ติดถนนหลัก ผิวจราจรถนนกว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 16.00 เมตร) • **เฟสที่ 2** : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 25 โฉนด เนื้อที่รวม 2-3-30.0 ไร่ หรือ 1,130.0 ตร.ว. (ติดถนนซอย ผิวจราจรถนนกว้าง 7.00 เมตร เขตทาง 9.00 เมตร)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านปัญฐิญา สุวินทวงศ์ แยกเข้าจากซอยสุวินทวงศ์ 11 ถนนสุวินทวงศ์ (บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 34 - 35) แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 62851 62852 62853 62854 62855 62861 62862 62863 62864 63415 63416 63417 63782 63783 63784 63789 64211 64212 76964 76965 76966 76975 77381 77384 77428 77429 77430 77431 77432 77443 77444 77445 77446 77469 77477 77478 จำนวนรวมทั้งสิ้น 36 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ปยุต จำกัด บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดย "พอร์ตโฟลิโอ (Portfolio)"
วันที่ประเมินมูลค่า	25 กุมภาพันธ์ 2569
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	31,885,467.50 บาท
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-2-0207/69 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2569

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**	**ข้อมูลที่ 4**	**ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**	
					เฟสที่ 1	**เฟสที่ 2**
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ
ที่ตั้ง	หมู่บ้านปรีชา สุวินทวงศ์	หมู่บ้านฟลอร่า วิลล์	หมู่บ้านฟลอร่า วิลล์	หมู่บ้านชัยพฤกษ์ สุวินทวงศ์	หมู่บ้านปัญฐิญา	หมู่บ้านปัญฐิญา
เนื้อที่ดิน	0-1-50 ไร่ (150 ตร.ว.)	0-2-22 ไร่ (222 ตร.ว.)	0-1-28.5 ไร่ (128.5 ตร.ว.)	0-0-69.9 ไร่ (69.9 ตร.ว.)	แปลงละ 60.0-100.0 ตร.ว. รวม 558.7 ตร.ว.	แปลงละ 45.0-90.0 ตร.ว. รวม 1,130.0 ตร.ว.
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 30.00 เมตร	กว้างประมาณ 45.00 เมตร	กว้างประมาณ 26.00 เมตร	กว้างประมาณ 13.00 เมตร	กว้างประมาณ 18.00 เมตร	กว้างประมาณ 18.00 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้วเสมอถนนผ่านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
					เฟสที่ 1	เฟสที่ 2
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 8.00 / 7.00 เมตร	คอนกรีต 8.00 / 7.00 เมตร	คอนกรีต 8.00 / 7.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 / 16.00 เมตร	คอนกรีต 7.00 / 9.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (บาท/ตร.ว.)	20,000.00	14,864.00	19,800.00	22,746.00		
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย		

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินปัญจิญา สุวินทวงศ์ เฟสที่ 1

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	20	6	5	5	6	7
การเข้าถึง	20	6	5	5	6	8
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	5	6	7	8
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	5	4	5	8	8
สภาพที่ดิน	10	6	5	6	6	6
โครงร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	8
สภาพแวดล้อม	5	6	5	5	6	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	5	5	7	7
รวม	**100**	**610**	**505**	**535**	**640**	**735**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	20,000.00	14,864.00	19,800.00	22,746.00	
ราคาที่เหมาะสม	19,500.00	14,500.00	19,500.00	22,500.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	610	505	535	640	735
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.2049	1.4554	1.3738	1.1484	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	23,495.90	21,103.96	26,789.72	25,839.84	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.20	0.10	0.10	0.60	1.00

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,699.18	2,110.40	2,678.97	15,503.91	24,992.45
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (ปัดเศษ)					**25,000.00**

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินปัญจิญา สุวินทวงศ์ เฟสที่ 2

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	20	6	5	5	6	6
การเข้าถึง	20	6	5	5	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	5	6	7	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	5	4	5	8	8
สภาพที่ดิน	10	6	5	6	6	6
โครงร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	5	6	5	5	6	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	5	5	7	7
รวม	**100**	**610**	**505**	**535**	**640**	**635**

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	20,000.00	14,864.00	19,800.00	22,746.00	
ราคาที่เหมาะสม	19,500.00	14,500.00	19,500.00	22,500.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	610	505	535	640	635
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0410	1.2574	1.1869	0.9922	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	20,299.18	18,232.67	23,144.86	22,324.22	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.20	0.10	0.10	0.60	
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,059.84	1,823.27	2,314.49	13,394.53	21,592.12
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (ปัดเศษ)					**22,000.00**

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าที่ดินรายแปลง [(1)]

แปลง	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	รวมเนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมิน		ทำเลที่ตั้ง		รวมมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
				บาท/ตร.ว.	บาท	ติดถนนเมนคิดเพิ่ม	แปลงมุมคิดเพิ่ม	
ที่ดินเฟสที่ 1								
1	63415	100	100	25,000	2,500,000	-	-	2,500,000
2	63416	100	100	25,000	2,500,000	-	-	2,500,000
3	63417	99.9	99.9	25,000	2,497,500	100,000	100,000	2,697,500
4	63789	13.4	61.4	25,000	1,535,000	-	-	1,535,000
	76964	48						
5	63782	13.4	61.5	25,000	1,537,500	-	-	1,537,500
	76975	48.1						

แปลง	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	รวมเนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมิน		ทำเลที่ตั้ง		รวมมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
				บาท/ตร.ว.	บาท	ติดถนนเมนคิดเพิ่ม	แปลงมุมคิดเพิ่ม	
6	63783	44.6	60.2	25,000	1,505,000	-	-	1,505,000
	76965	15.6						
7	76966	65	65	25,000	1,625,000	-	-	1,625,000
8	63784	10.7	10.7	25,000	267,500			267,500
							รวมที่ดินเฟสที่ 1	**14,167,500**
ที่ดินเฟสที่ 2								
9	77429	60	60	22,000	1,320,000	-	-	1,320,000
10	62861	40	50	22,000	1,100,000	-	-	1,100,000
	77428	10						
11	77445	50	50	22,000	1,100,000	-	-	1,100,000
12	77478	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
13	62862	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
14	62863	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
15	77444	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
16	77469	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
17	62864	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
18	77446	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
19	62851	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
20	62852	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
21	77430	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
22	77477	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
23	62853	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
24	62854	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
25	77443	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
26	62855	50	50	22,000	1,100,000	-	-	1,100,000
27	77384	40	55	22,000	1,210,000	-	-	1,210,000
	77431	15						
28	77432	55	55	22,000	1,210,000	-	-	1,210,000
29	64211	90	90	22,000	1,980,000	-	-	1,980,000
30	64212	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
31	77381	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
							รวมที่ดินเฟสที่ 2	**24,860,000**
							รวมที่ดินเฟสที่ 1 และ เฟสที่ 2	**39,027,500**

หมายเหตุ: (1) ที่ปรึกษาฯ อ้างอิงราคาประเมินรายแปลงตามที่ระบุไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนำมาคำนวณโดยคัดเลือกเฉพาะโฉนดที่ดินที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ จำนวน 36 โฉนด ทั้งนี้ การคำนวณดังกล่าวจัดทำขึ้น เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบราคาเข้าทำรายการเท่านั้น

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ (Portfolio) หมายถึงทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลคนเดียวกัน ดังนั้น ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงพิจารณาประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงส่วนลด (Discount) ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สิน

ทุกชิ้นพร้อมๆ กันในคราวเดียวกันแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีรายละเอียดการประเมินดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	มูลค่า (ล้านบาท)
ราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด		**39.03**
หัก: ค่าบริหารและจัดการ	2.00% ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	0.78
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.00% ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	0.39
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30% ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1.29
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00% ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	4.68
รวมค่าใช้จ่าย		**7.14**
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน		**31.89**

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคาประเมินของที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ อยู่ที่ประมาณ 31.89 ล้านบาท หรือประมาณ 18,881.66 บาทต่อตารางวา

4.1.2 ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ต่อความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาฯ ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เปรียบเทียบราคาตลาดที่มีการซื้อขายหรือเสนอขายของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะได้มาฯ เปรียบเทียบกับที่ดินอื่นๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปร่างและขนาดของที่ดิน และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการใช้ราคาประเมินเป็นราคาอ้างอิงในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม โดยสามารถสรุปข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สินเปรียบเทียบกับราคาซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้ได้ดังนี้

ลำดับ	ที่ดิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน [1]		ราคาซื้อทรัพย์สิน (ไม่เกิน)		ราคาซื้อทรัพย์สินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)
		ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	71.28	16,000.00	66.83	15,000.00	(6.25)
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	65.38	20,707.67	60.11	19,038.44	(8.06)
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 1	*8.49*	*25,000.00*	*8.50*	*25,000.00*	-
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 2	*32.79*	*25,000.00*	*32.80*	*25,000.00*	-
	- กลุ่มที่ 2	*24.09*	*16,000.00*	*18.83*	*12,500.00*	*(21.88)*
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	36.27	11,371.00 [2]	35.89	11,250.00	(1.06)
4	ที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์	31.89	18,881.66	30.40	18,000.00	(4.67)
	- รอบที่ 1	*11.25*	*18,275.35*	*11.09*	*18,000.00*	*(1.51)*
	- รอบที่ 2	*10.39*	*18,785.39*	*9.96*	*18,000.00*	*(4.18)*
	- รอบที่ 3	*10.24*	*19,702.13*	*9.36*	*18,000.00*	*(8.64)*
รวม		**204.81 ล้านบาท**		**193.22 ล้านบาท**		**(5.66)**

หมายเหตุ: (1) อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีการที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาตลาดของทรัพย์สิน

(2) ราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ประมาณ 17,000.00 บาทต่อตารางวา คำนวณบนพื้นที่พัฒนาเพื่อขาย โดยไม่รวมพื้นที่สาธารณูปโภค ซึ่งมีเนื้อที่รวม 5-1-33.6 ไร่ (2,133.6 ตารางวา) ทั้งนี้ เมื่อคำนวณราคาประเมินดังกล่าวบนฐานเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 7-3-89.8 ไร่ (3,189.8 ตารางวา) จะเทียบเท่าประมาณ 11,371.00 บาทต่อตารางวา

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาราคาซื้อขายของที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียง ที่บริษัทฯ เคยได้มาในอดีต เพื่อประกอบการให้ความเห็น ซึ่งมี 2 รายการ ได้แก่

1. ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ดินพิมลราช นนทบุรี ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ 15 ไร่ 2 งาน 26.0 ตารางวา หรือ 6,226.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ถนนสายบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ในราคาซื้อขาย 85.60 ล้านบาท หรือเทียบเท่าประมาณ 13,748.80 บาทต่อตารางวา ซึ่งต่ำกว่าราคาซื้อขายที่ดินพิมลราช นนทบุรี ในครั้งนี้ ร้อยละ 8.34 และ
2. ในเดือนเมษายน 2569 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ดินปัญจิญา สุวินทวงศ์ ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ 1 ไร่ 0.3 ตารางวา หรือ 400.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ถนนสุวินทวงศ์ แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขาย 7.21 ล้านบาท หรือเทียบเท่าประมาณ 18,000.00 บาทต่อตารางวา ซึ่งเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้

จากข้อมูลข้างต้น แม้ว่าราคาซื้อขายที่ดินพิมลราช นนทบุรี ในครั้งนี้ จะสูงกว่าที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงที่บริษัทฯ เคยได้มาในอดีต แต่ราคาซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้ง 4 แห่ง เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน **ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าราคาที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคาที่เหมาะสม**

4.2 ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินทั้ง 4 แห่งในครั้งนี้ สามารถสรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายได้ดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด
คำรับรองของผู้จะขาย	ที่ดินที่จะซื้อจะขาย ปราศจากภาระจำยอม ทางจำเป็น การรอนสิทธิ สิทธิเรียกร้อง สิทธิยึดหน่วง การอายัด หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ หากที่ดินที่จะซื้อจะขายดังกล่าวมีภาระผูกพันอยู่ ซึ่งรวมถึงการจำนองตามสัญญาจำนอง ผู้จะขายตกลงจะทำการปลอดภาระผูกพันดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ข้อตกลงจะซื้อจะขาย	ผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ค่าบริการ ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียม ใดๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน ซึ่งเรียกเก็บจากธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
เงื่อนไขบังคับก่อน	สำหรับที่ดินบางแสน ชลบุรี กลุ่มที่ 2 ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการ ให้หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องออกหนังสือรับรองความเป็นทางสาธารณะ บริเวณหน้าที่ดิน และส่งมอบเอกสารให้ผู้จะซื้อก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขาย
การชำระค่าที่ดิน	• ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้จะขายในคราวเดียว ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระร้อยละ 10.00 ของค่าที่ดิน เป็นแคชเชียร์เช็ค และชำระส่วนที่เหลือเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน • สำหรับที่ดินพิมลราช นนทบุรี และที่ดินบางแสน ชลบุรี ผู้จะซื้อจะดำเนินการรังวัดที่ดินและหากผลการรังวัดที่ดินพบว่าเนื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายมีเนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุในสัญญา ผู้จะขายตกลงจะคืนราคาซื้อขายส่วนที่เกินให้แก่ผู้จะซื้อตามอัตราราคาต่อตารางวาที่ได้ระบุไว้ในสัญญา (1)
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายภายในวันที่ตกลงร่วมกัน
หน้าที่ของคู่สัญญา	• ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้นหรือทำให้เสื่อมค่าไร้ประโยชน์ หรือเสื่อมราคาลง • ในกรณีที่ที่ดินที่จะซื้อจะขายมีสิ่งปลูกสร้าง ผู้บุกรุก ผู้อยู่อาศัย บริวาร และบุคคลใดๆ ที่อยู่อาศัยไม่ว่าชั่วคราวหรือถาวรในที่ดินที่จะซื้อจะขาย ผู้จะขายจะต้องทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและขนย้ายสิ่งของออกจากพื้นที่ให้แก่ผู้จะซื้อ รวมถึงทำการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด
	หรือ ดำเนินการขับไล่บุคคลและบริวารของบุคคลดังกล่าวออกจากที่ดินที่จะซื้อจะขายให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
การผิดนัด ผิดสัญญา	• หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าที่ดินตามที่ตกลงไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ไม่ว่างวดหนึ่งงวดใดก็ดี หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี และมิได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะขาย ให้ถือว่าผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดนัดผิดสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ ซึ่งผู้จะขายมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้โดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้า รวมทั้งมีสิทธิริบบรรดาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วก่อนการบอกเลิกสัญญานี้ทั้งสิ้น • หากผู้จะขายผิดนัดไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะซื้อตามกำหนดระยะเวลาของสัญญานี้ หรือผิดคำรับรอง หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และมิได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ ให้ถือว่าผู้จะขายผิดสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ ซึ่งผู้จะซื้อมีสิทธิฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อให้แก่ผู้จะซื้อตามสัญญาหรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และหากผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ไม่ตัดสิทธิของผู้จะซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใดได้ตามที่เกิดขึ้นจริง

หมายเหตุ: (1) สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายของที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ ไม่มีเงื่อนไขการรังวัดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายจัดการเห็นว่าที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา อยู่ภายใต้การจัดสรรแล้ว ซึ่งภายใต้กระบวนการขออนุญาตจัดสรรจะต้องมีการรังวัดที่ดิน และที่ดินปัญฐิญา สุวินทวงศ์ มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้ว จึงมิได้มีความจำเป็นต้องดำเนินการรังวัดใหม่

จากการพิจารณาเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งบริษัทฯ ได้เคยเข้าทำกับบุคคลภายนอก ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าเงื่อนไขต่างๆ เป็นเงื่อนไขที่มีสาระสำคัญเสมือนกับเงื่อนไขที่บริษัทฯ เข้าทำกับบุคคลภายนอก เว้นแต่เงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่มีการชำระเงินร้อยละ 90.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งต่างจากการทำรายการซื้อขายที่ดินกับบุคคลภายนอก ที่ชำระด้วยเงินสด ซึ่งที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากสนับสนุนให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถเข้าซื้อที่ดินได้ และมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย กู้ยืมจากสถาบันการเงิน **ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

ส่วนที่ 5 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ในส่วนที่ 1 บทสรุปผู้บริหาร ของรายงานฉบับนี้

จากการพิจารณาลักษณะ เงื่อนไข ความสมเหตุสมผลของรายการ ตลอดจนความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ **ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ** ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผล และความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตามที่ได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้เพื่อประกอบการตัดสินใจ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าการวิเคราะห์และให้ความเห็นดังกล่าว ได้ดำเนินการด้วยความรอบคอบและระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด

.....

(นายพัชร สุระจรัส)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

.....

(นายประเสริฐ ตันตยาวิทย์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด
ASIA PLUS ADVISORY COMPANY LIMITED

.....

(นายอธิคม ศิริชุมพันธ์)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	:	PRECHA
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107538000304
ที่ตั้งบริษัท	:	1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์	:	02-722-8555
เว็บไซต์	:	www.preecha.com
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง
ตลาดรอง	:	SET
กลุ่มอุตสาหกรรม	:	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
หมวดธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	336,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th)

2. โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้น 10 รายแรกดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	บริษัท เนแอ็ค จำกัด [1]	83,658,837	24.90
2.	นางสาวสุรภา เมฆศรี	33,142,100	9.86
3.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	20,445,162	6.08
4.	นางสาวอรกัลยา เลิศฤทธิ์ศิริกุล	20,292,450	6.04
5.	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์	19,731,364	5.87
6.	นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย	19,400,000	5.77
7.	นางสาวชุติมา ล่ำวัฒนนนท์	16,500,000	4.91
8.	นางสาวกันตา โชติวิทยะกุล	16,207,564	4.82
9.	นายเดชา ล่ำวัฒนนนท์	13,600,000	4.05
10.	นางผุสดี ซูซูกิ	9,407,500	2.80
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		**252,384,977**	**75.11**
ผู้ถือหุ้นอื่น		83,615,023	24.89
รวม		**336,000,000**	**100.00**

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: (1) ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2569 บริษัท เนแอ็ค จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์	344,980	69.00
2.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ (1)	150,020	30.00
3.	นางสาวสุรภา เมฆศรี	5,000	1.00
รวม		**500,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท เนแอ็ค จำกัด

หมายเหตุ: (1) ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2569 บริษัท เนแอ็ค จำกัด มีกรรมการ 1 ท่าน คือ นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

3. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายพชร ยุติธรรมดำรง	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2.	นายพิชัย ดุษฎีกุลชัย	กรรมการอิสระ
3.	นางกิติมา ปวเรศกุล	กรรมการอิสระ
4.	นายพิเชษฐ์ มหันต์สุคนธ์	กรรมการอิสระ
5.	นายร่มไทร ตัณฑโกไศย	กรรมการอิสระ
6.	นายรองฤทธิ์ ธรรมสถิต	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
7.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
8.	นายยุทธนา หยิมการุณ	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
9.	นายวรุตม์ เตมีย์	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
10.	นางสาวทิพาพร อัศวโสตถิ์	กรรมการบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัทฯ

4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และ (3) ธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ได้แก่ (1) บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด (2) บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด และ (3) บริษัท พี.บี. เอ็สเตท จำกัด

(1) ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม บนทำเลศักยภาพในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้า Real Demand ในระดับราคาที่เข้าถึงได้และระดับกลาง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการดังนี้

โครงการปัจจุบัน	Prime Town บางบัวทอง	Presense รัตนาธิเบศร์-เวสเกต	ปัญญิญา สุวินทวงศ์	ปรีชา ไพรเวทบีช	ปรีชาราม 3
ปีที่เริ่มขาย / คาดว่าจะเริ่มขาย	2567	2569	2569	2570	2570
ประเภทโครงการ	ทาวน์โฮม	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ทำเลที่ตั้ง	บ้านกล้วย-ไทรน้อย นนทบุรี	เสาธงหิน นนทบุรี	สุวินทวงศ์ กรุงเทพฯ	ระยอง	ราษฎร์พัฒนา กรุงเทพฯ
ยูนิตทั้งหมด	199	45	7	18	7
ยูนิตคงเหลือ	152	45	7	18	7
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	560.00	265.00	28.00	97.58	65.00 - 75.00
มูลค่ายูนิตคงเหลือ (ล้านบาท)	424.08	265.00	28.00	97.58	65.00 - 75.00

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีที่ดินที่รอการพัฒนาจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ (1) ที่ดินเขาใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 16 ไร่ 1 งาน 87 ตารางวา และ (2) ที่ดินร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 20 ไร่

(2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

บริษัทฯ บริหารอาคารปรีชาคอมเพล็กซ์ อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ติดสถานีรถไฟฟ้าสุทธิสาร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 50 สร้างรายได้ค่าเช่าประมาณ 20 ล้านบาทต่อปี

ในปี 2569 บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงอาคารด้วยงบประมาณ 50 ล้านบาท เพื่อยกระดับมาตรฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีเป้าหมายเพิ่มอัตราการเช่าให้เกินร้อยละ 70 และรายได้ค่าเช่าสู่ระดับ 30 ล้านบาทต่อปี

(3) ธุรกิจโรงแรม

ในปี 2569 บริษัทฯ ได้เข้าบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement: HMA) ซึ่งมีจำนวน 264 ห้องพัก ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ภายใต้สัญญาระยะเวลา 1 ปี โดยบริษัทฯ จะได้รับค่าบริหารในอัตราคงที่ร้อยละ 1.5 ถึง 3 ของรายได้รวม และผลตอบแทนเพิ่มเติมตามขั้นบันไดร้อยละ 3 ถึง 8 ของกำไรขั้นต้น

การเข้าสู่ธุรกิจโรงแรมดังกล่าวถือเป็นก้าวแรกในการสร้างรายได้หลักจากภาคการท่องเที่ยว บริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจโรงแรมในรูปแบบที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการรับบริหารโรงแรม การเช่าดำเนินการ หรือการพัฒนาโครงการโรงแรมใหม่ เพื่อสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงและลดการพึ่งพารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

5. โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จำแนกตามกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียดดังนี้

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2566		2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	148.93	86.56	9.12	30.37	12.31	35.49	3.19	21.26	110.85	90.18
ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	21.69	12.61	20.34	67.75	20.64	59.51	10.66	71.08	9.97	8.11
รายได้จากการขายและบริการ	**170.62**	**99.17**	**29.47**	**98.13**	**32.95**	**94.99**	**13.84**	**92.34**	**120.82**	**98.29**
รายได้อื่น	1.43	0.83	0.56	0.56	1.74	5.07	1.15	7.66	2.10	1.71
รายได้รวม	**172.06**	**100.00**	**30.03**	**100.00**	**34.68**	**100.00**	**14.99**	**100.00**	**122.92**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบการเงินของบริษัทฯ ที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

6. งบการเงินรวมของบริษัทฯ

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77.28	15.62	27.58	5.31	31.39	6.11	28.50	5.61
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7.32	1.48	5.04	0.97	5.24	1.02	13.51	2.66
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	220.06	44.46	273.07	52.56	279.57	54.39	269.13	52.99
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	21.66	4.38	0.26	0.05	2.26	0.44	2.86	0.56
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	0.04	0.01	0.04	0.01	0.06	0.01
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**326.33**	**65.93**	**305.99**	**58.90**	**318.51**	**61.97**	**314.06**	**61.84**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	4.83	0.98	5.07	0.98	4.85	0.94	4.30	0.85
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4.65	0.94	6.24	1.20	5.74	1.12	6.31	1.24
ที่ดินรอการพัฒนา	30.00	6.06	77.19	14.86	77.19	15.02	77.19	15.20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	85.48	17.27	83.20	16.01	82.79	16.11	78.18	15.39
อาคารและอุปกรณ์	0.68	0.14	0.89	0.17	0.68	0.13	1.72	0.34
สินทรัพย์สิทธิการใช้	41.81	8.45	39.82	7.66	23.34	4.54	25.16	4.96
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.05	0.01	0.10	0.02	0.07	0.01	0.06	0.01

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.10	0.22	1.02	0.20	0.81	0.16	0.87	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**168.60**	**34.07**	**213.51**	**41.10**	**195.47**	**38.03**	**193.79**	**38.16**
รวมสินทรัพย์	**494.92**	**100.00**	**519.50**	**100.00**	**513.98**	**100.00**	**507.85**	**100.00**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9.14	1.85	15.32	2.95	12.12	2.36	23.47	4.62
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1.20	0.23	99.93	19.44	99.79	19.65
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.25	0.25	1.31	0.25	0.70	0.14	1.45	0.29
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	56.49	11.12
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-	0.09	0.02
ประมาณการต้นทุนโครงการ	2.72	0.55	3.07	0.59	2.86	0.56	4.84	0.95
ประมาณการหนี้สิน	31.66	6.40	30.49	5.87	61.35	11.94	59.79	11.77
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.03	0.01	0.03	0.01	0.06	0.01	0.21	0.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**44.80**	**9.05**	**51.43**	**9.90**	**177.02**	**34.44**	**246.12**	**48.46**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	41.03	8.29	105.73	20.35	73.99	14.40	33.88	6.67
หนี้สินตามสัญญาเช่า	43.85	8.86	42.54	8.19	26.11	5.08	27.31	5.38

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2.70	0.55	2.91	0.56	3.26	0.63	6.90	1.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.31	0.27	1.69	0.32	1.29	0.25	1.08	0.21
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**88.90**	**17.96**	**152.86**	**29.42**	**104.65**	**20.36**	**69.16**	**13.62**
รวมหนี้สิน	**133.70**	**27.01**	**204.29**	**39.32**	**281.67**	**54.80**	**315.29**	**62.08**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว								
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	336.00	67.89	336.00	64.68	336.00	65.37	336.00	66.16
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	88.75	17.93	88.75	17.08	88.75	17.27	88.75	17.48
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	13.29	2.68	13.29	2.56	13.29	2.59	13.29	2.62
ยังไม่ได้จัดสรร	(76.81)	(15.52)	(122.82)	(23.64)	(205.72)	(40.03)	(245.47)	(48.34)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**361.22**	**72.99**	**315.21**	**60.68**	**232.31**	**45.20**	**192.56**	**37.92**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**494.92**	**100.00**	**519.50**	**100.00**	**513.98**	**100.00**	**507.85**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบการเงินของบริษัทฯ ที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

6.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2566		2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	**170.62**	**99.17**	**29.47**	**98.13**	**32.95**	**94.99**	**13.84**	**92.34**	**120.82**	**98.29**
ต้นทุนขายและบริการ	(119.19)	(69.27)	(14.87)	(49.54)	(28.96)	(83.49)	(6.59)	(43.94)	(103.90)	(84.52)
กำไรขั้นต้น	**51.43**	**29.89**	**14.59**	**48.59**	**3.99**	**11.51**	**7.26**	**48.40**	**16.92**	**13.77**
รายได้อื่น	1.43	0.83	0.56	1.87	1.74	5.01	1.15	7.66	2.10	1.71
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(7.22)	(4.19)	(4.71)	(15.67)	(5.00)	(14.41)	(2.65)	(17.70)	(8.44)	(6.87)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(42.44)	(24.67)	(54.23)	(180.60)	(74.73)	(215.45)	(21.23)	(141.65)	(41.26)	(33.57)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	**3.21**	**1.87**	**(43.78)**	**(145.80)**	**(74.00)**	**(213.35)**	**(15.48)**	**(103.29)**	**(30.68)**	**(24.96)**
ต้นทุนทางการเงิน	(2.29)	(1.33)	(2.23)	(7.42)	(8.90)	(25.67)	(3.36)	(22.41)	(6.62)	(5.38)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**0.92**	**0.54**	**(46.01)**	**(153.23)**	**(82.90)**	**(239.02)**	**(18.84)**	**(125.70)**	**(37.30)**	**(30.34)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.19)	(0.16)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	**0.92**	**0.54**	**(46.01)**	**(153.23)**	**(82.90)**	**(239.02)**	**(18.84)**	**(125.70)**	**(37.49)**	**(30.50)**

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบการเงินของบริษัทฯ ที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: ร้อยละในตารางข้างต้นคำนวณจากรายได้รวมของแต่ละงวด โดยบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 172.06 ล้านบาท 30.03 ล้านบาท และ 34.68 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 14.99 ล้านบาท และ 122.92 ล้านบาท ตามลำดับ

6.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2567	2568	2568	2569
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(53.44)	(128.71)	(45.82)	(35.72)	(7.64)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(12.91)	20.86	(2.07)	(0.07)	(2.01)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	37.53	58.16	51.71	34.33	6.76
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	**(28.82)**	**(49.70)**	**3.81**	**(1.46)**	**(2.89)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	106.10	77.28	27.58	27.58	31.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	**77.28**	**27.58**	**31.39**	**26.12**	**28.50**

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบการเงินของบริษัทฯ ที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

7. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 34.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.50 แม้เผชิญปัจจัยท้าทายทางเศรษฐกิจและการปรับตัวของอุตสาหกรรม แต่บริษัทฯ สามารถรักษาฐานรายได้หลักและเพิ่มสัดส่วนรายได้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 82.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 36.89 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.18 โดยส่วนหนึ่งมาจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติ ทั้งนี้ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ยังคงมีพัฒนาการที่ดีขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นสัญญาณบวกของแนวโน้มการฟื้นตัวในอนาคตอันใกล้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีความก้าวหน้าแบบก้าวกระโดดในด้านรายได้ โดยมีรายได้จากการขายและบริการรวม 120.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึงร้อยละ 772.87 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึงความสำเร็จในการปรับกลยุทธ์การตลาด การบริหารสินค้าของทีมผู้บริหารใหม่ และความเชื่อมั่นของลูกค้าในโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องตลอดครึ่งปีแรก ทั้งนี้ การเติบโต ของรายได้ดังกล่าว เกิดขึ้นท่ามกลางภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ภายใต้แรงกดดันจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงและความระมัดระวังในเรื่องของการใช้จ่ายของผู้บริโภค รวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่สูงขึ้น

แม้ในงวดนี้บริษัทฯ จะยังมีผลขาดทุนสำหรับงวด 37.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.97 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการบันทึกรายการปรับปรุงทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด เช่น การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเพื่อเสริมสร้างความถูกต้องของงบการเงินในระยะยาว แต่เมื่อพิจารณาแนวโน้มรายไตรมาส ผลขาดทุนปรับตัวดีขึ้นจาก 19.87 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2569 เหลือ 17.62 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2569 สะท้อนทิศทางการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการ และขยายฐานรายได้อย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เมื่อเทียบกับงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เมื่อเทียบกับงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

(1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 12.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.94 จากปีก่อน จากจำนวนยูนิตที่ขายได้เพิ่มขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 110.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,378.29 (งวดเดียวกันปีก่อน: 3.19 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ สามารถเร่งการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลักได้อย่างต่อเนื่องตลอดครึ่งปีแรก

(2) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ 20.64 ล้านบาท สภาพตลาดการให้เช่าและบริการยังมีสภาวะเช่นเดียวกับปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 9.97 ล้านบาท ลดลง 0.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.44 เนื่องจากอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานบางแห่งลดลง แต่บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานไว้ได้ด้วยการปรับปรุงคุณภาพอาคารและบริการ เพื่อจะได้มีความพร้อมในการรับลูกค้าที่จะเข้ามาในอนาคต

(3) รายได้อื่น

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 1.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 208.42 จากปีก่อน เนื่องจากเป็นการยึดเงินค้ำประกันพื้นที่เช่ากลับมาเป็นรายได้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 2.10 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 82.93 เนื่องจากมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น

(4) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 20.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 225.30 จากปีก่อน เป็นไปตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น และพิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือสุทธิที่จะได้รับ (NRV) ตามมาตรฐานการบัญชี

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 99.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 4,309.86 เป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

(5) ต้นทุนการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 8.09 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 4.19 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

(6) ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 5.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย เนื่องจากมีการปรับแผนการตลาดให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบันส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 8.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 218.21 จากปีก่อน (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 2.65 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ ขยายกิจกรรมการตลาดเพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

(7) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 74.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.79 จากปีก่อน เนื่องจากมีการพิจารณาตั้งประมาณการสำรองเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ลดลง 13 ล้านบาท (ปี 2568 : 41 ล้านบาท, ปี 2567 : 54 ล้านบาท) ซึ่งเกิดจากการจัดการและควบคุมค่าใช้จ่ายได้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 41.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.32 จากปีก่อน (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 21.23 ล้านบาท) การเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเป็นผลจากรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) ซึ่งฝ่ายจัดการพิจารณาบันทึกเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงินที่ถูกต้องและครบถ้วน นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเกิดจากการว่าจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการของบริษัทฯ ที่เติบโตขึ้นร้อยละ 772.87 หรือเพิ่มขึ้น 106.98 ล้านบาท จากสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และเพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการที่จะดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ ยังอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้

(8) ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 8.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 299.55 จากปีก่อน ซึ่งผันแปรไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยพื้นฐานในตลาด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 3.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.99 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด เพื่อลงทุนในที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการเพิ่ม ส่งผลให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

(9) ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 74.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นขึ้นร้อยละ 69.01 จากปีก่อน (สำหรับปี 2567 บริษัทฯ ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 43.78 ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 30.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.15 จากปีก่อน (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน 15.48 ล้านบาท)

(10) ขาดทุนสำหรับงวด

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ ขาดทุน จำนวน 82.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.18 (สำหรับปี 2567 บริษัทฯ ขาดทุน จำนวน 46.01 ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ขาดทุน จำนวน 37.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.97 (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ขาดทุน จำนวน 18.84 ล้านบาท) โดยส่วนหนึ่งมาจากรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) รวมถึงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

<u>การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม</u>

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 513.98 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 5.52 ล้านบาท เกิดจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 507.85 ล้านบาท ลดลง 6.14 ล้านบาท จาก 513.98 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 10.44 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า

(2) หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 281.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77.38 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทฯ มีเงินกู้จากบุคคลอื่น และมีการตั้งประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 315.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.62 ล้านบาท จาก 281.67 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 56.49 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการใหม่ในงวดนี้เพื่อลงทุนในที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการเพิ่ม ซึ่งรายการหนี้สินที่ลดลงบางส่วนเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 40.66 ล้านบาท

(3) ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 232.31 ล้านบาท ลดลง 82.90 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนในปี 2568

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 192.56 ล้านบาท ลดลง 39.75 ล้านบาท จาก 232.31 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

8. ภาวะอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงและปัจจัยเศรษฐกิจมหภาค อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การตลาดและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ส่งผลให้สามารถสร้างการเติบโตของรายได้ได้อย่างแข็งแกร่งตลอดทั้งสองไตรมาส

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังอยู่ภายใต้ภาวะการแข่งขันที่สูง ผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) โดยอาคารคุณภาพสูงในทำเลที่มีศักยภาพยังสามารถรักษาระดับค่าเช่าได้

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลสำคัญของผู้ขายทรัพย์สิน

1. บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด

1.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105539044435

ที่ตั้งบริษัท : 1907 ถนนพัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 30,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นางสาวสุรภา เมฆศรี	294,000	98.00
2.	บริษัท ซีเอช.คอนโด จำกัด (1)	5,000	1.67
3.	นายภูชิต วิบูลย์ผลเพิ่ม	1,000	0.33
รวม		**300,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด

หมายเหตุ: (1) ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ซีเอช.คอนโด จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด	300,000	60.00
2.	นางสาวสุรภา เมฆศรี	198,000	39.60
3.	นายสุธิศาล สีหะสุด	1,000	0.20
4.	นายภูชิต วิบูลย์ผลเพิ่ม	1,000	0.20
รวม		**500,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ซีเอช.คอนโด จำกัด

1.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 21 เมษายน 2569 บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวสุรภา เมฆศรี	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด

2. บริษัท ไทเฮา จำกัด

2.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ไทเฮา จำกัด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105529012972

ที่ตั้งบริษัท : 1901 ถนนพัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 15,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

2.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ไทเฮา จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์	75,000	50.00
2.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	74,995	50.00
3.	นายปรีชา ถิรกิจพงศ์	5	< 0.01
รวม		**150,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ไทเฮา จำกัด

2.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2569 บริษัท ไทเฮา จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท ไทเฮา จำกัด

3. บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด

3.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105547068186

ที่ตั้งบริษัท : เลขที่ 9 ซอยพัฒนาการ 41 แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 15,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์	749,500	49.97
2.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	749,500	49.97
3.	นายปรีชา ถิรกิจพงศ์	1,000	0.07
รวม		**1,500,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด

3.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 21 เมษายน 2569 บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด

4. บริษัท ปยุต จำกัด

4.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ปยุต จำกัด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105548160914

ที่ตั้งบริษัท : 219 ซอยพัฒนาการ 39 แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 15,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

4.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ปยุต จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์	74,998	50.00
2.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	74,997	50.00
3.	นายปรีชา ถิรกิจพงศ์	5	< 0.01
รวม		**150,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ปยุต จำกัด

4.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2569 บริษัท ปยุต จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท ปยุต จำกัด

5. บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด

5.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105552026682

ที่ตั้งบริษัท : 3 ซอยพัฒนาการ 41 แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : รับเหมาก่อสร้างและค้าอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 1,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

5.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายภูชิต วิบูลย์ผลเพิ่ม	8,995	89.95
2.	นายพิษณุ มะปัญญา	1,000	10.00
3.	นายอนันต์ ปั้นกลัด	5	0.05
รวม		**10,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด

5.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2569 บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: หนังสือรับรองของบริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด

6. บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด

6.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105532110165

ที่ตั้งบริษัท : 1903 ถนนพัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 10,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

6.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์	47,500	47.50
2.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	47,500	47.50
3.	นายปรีชา ถิรกิจพงศ์	5,000	5.00
	รวม	**100,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด

6.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายปรีชา ถิรกิจพงศ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
2.	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: หนังสือรับรองของบริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด

7. คุณปัญญา ถิรกิจพงศ์

ชื่อ	นายปัญญา ถิรกิจพงศ์
อายุ	48 ปี
ที่อยู่	555/9 หมู่ที่ 6 ตำบลขนงพระ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ สาขาศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประสบการณ์การทำงาน	• 2561 - ปัจจุบัน บริษัท ปยุต จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ • 2560 - ปัจจุบัน บริษัท วิสด้อม พลาซ่า จำกัด ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ

8. คุณฐิติมา ถิรกิจพงศ์

ชื่อ	นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์
อายุ	46 ปี
ที่อยู่	219 ซอยพัฒนาการ 39 ถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง แขวงสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
ประวัติการศึกษา	• ปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์ วิชาเอก การจัดการ การตลาดและพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (อีคอมเมิร์ซ) Deakin University ประเทศออสเตรเลีย • ปริญญาโท สาขาการตลาด Monash University ประเทศออสเตรเลีย
ประสบการณ์การทำงาน	• 2568 - ปัจจุบัน บริษัท ปรีชา กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน • 2554 - ปัจจุบัน บริษัท พี ที ไฮน์ จำกัด ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ • 2551 - ปัจจุบัน บริษัท 97 เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด ตำแหน่ง รองประธานบริหาร • 2546 - ปัจจุบัน บริษัท พี แอนด์ บี รัชดาโฮเต็ล จำกัด ตำแหน่ง รองประธานบริหาร • 2546 - ปัจจุบัน บริษัท พี.รัชมิตร จำกัด ตำแหน่ง รองประธานบริหาร • 2569 - ปัจจุบัน บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท • 2560 - ปัจจุบัน บริษัท ไทเฮา จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท • 2567 - ปัจจุบัน บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท • 2567 - ปัจจุบัน บริษัท ไอ.เอ็สเตท จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ