

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นของ

THANASIRI

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

BEYOND
ADVISOR

บริษัท บีeyondแอดไวเซอร์ จำกัด

13 มกราคม 2569

สารบัญ

1. ลักษณะและรายละเอียดของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน	หน้าที่	8
1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ	หน้าที่	8
1.2 วัน เดือน ปี ที่จะทำรายการ	หน้าที่	9
1.3 ประเภทและขนาดของรายการ	หน้าที่	9
1.4 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	หน้าที่	10
1.5 คู่สัญญาและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	หน้าที่	11
1.6 สรุปข้อมูลที่ดินที่จะจำหน่าย	หน้าที่	19
2. ข้อมูลบริษัทฯ	หน้าที่	24
2.1 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัทฯ	หน้าที่	24
2.2 โครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ	หน้าที่	25
2.3 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ	หน้าที่	25
2.4 โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ	หน้าที่	27
2.5 ภาวะอุตสาหกรรม	หน้าที่	27
2.6 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ	หน้าที่	31
2.7 คณะกรรมการบริษัทฯ	หน้าที่	32
2.8 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	หน้าที่	33
3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	หน้าที่	44
3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ	หน้าที่	44
3.2 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	หน้าที่	44
3.3 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ	หน้าที่	50
3.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขรายการ	หน้าที่	52
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	หน้าที่	62
เอกสารแนบ 1: แผนภาพแสดงการแบ่งกลุ่มที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย	หน้าที่	64
เอกสารแนบ 2: แผนภาพแสดงที่ดินตามโฉนด จำนวน 3 แปลง	หน้าที่	65
เอกสารแนบ 3: แผนภาพแสดงที่ตั้งของที่ดิน	หน้าที่	66
เอกสารแนบ 4: แผนภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินในจังหวัดภูเก็ต	หน้าที่	67
เอกสารแนบ 5: แผนภาพแสดงความชันและระดับของพื้นที่ของที่ดินตามความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง	หน้าที่	68
เอกสารแนบ 6: แผนภาพแสดงบริเวณตามประกาศกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมของที่ดินที่จะซื้อจะขาย	หน้าที่	69
เอกสารแนบ 7: ภาพถ่ายต่างๆ ของที่ดิน	หน้าที่	70



ที่ 001/2569

วันที่ 13 มกราคม 2569

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เรียน ผู้ถือหุ้นของ บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ ผ่านทาง บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 99.80 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ได้ถือครองที่ดินที่ ตำบลกมลา อำเภอกะหู้ จังหวัดภูเก็ต ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 1413 โฉนดเลขที่ 12683 และ โฉนดเลขที่ 17790 จำนวน 3 แปลง ซึ่งมีขนาดที่ดินรวมกันเท่ากับ 105-2-76.9 ไร่ หรือ เท่ากับ 42,276.90 ตารางวา หรือ เท่ากับ 105.692 ไร่ (“ที่ดินที่จะซื้อจะขาย” หรือ “ที่ดินที่จะเข้าทำรายการ”) โดยบริษัทฯ ได้ทยอยสะสมที่ดินดังกล่าวมาตั้งแต่ปี 2533-2541 สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 1413 และ โฉนดเลขที่ 12683 และได้มาซึ่งที่ดินโฉนดเลขที่ 17790 ในปี 2558 โดยตลอดช่วงระยะเวลาที่ถือครองที่ดินนั้น ที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่สามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ให้ที่ดินดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่านั้น อีกทั้ง ยังต้องมีค่าใช้จ่ายในการดูแลและถือครองที่ดิน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในช่วง 5 ปีล่าสุด มีภาระภาษีที่ต้องชำระกว่า 5 ล้านบาท ที่ผ่านมา บริษัทฯ พยายามจะขายที่ดินดังกล่าว แต่เนื่องด้วยขนาดของที่ดินที่มีขนาดใหญ่กว่า 100 ไร่ และสภาพทางกายภาพของที่ดินที่มีลักษณะหลายเหลี่ยม และพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่ที่อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางกว่า 40 เมตร รวมถึงมีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ลาดเชิงเขา และมีบ่อน้ำขนาดใหญ่ในที่ดิน จำนวน 2 บ่อ ที่มีพื้นที่รวมกันกว่า 10 ไร่ ทำให้มีข้อจำกัดในการพัฒนา จึงยังไม่มีผู้ซื้อที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวสนใจซื้อที่ดินทั้งแปลงในราคาที่บริษัทฯ ต้องการได้ บริษัทฯ จึงได้ถือครองที่ดินแปลงดังกล่าวเรื่อยมา

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการติดต่อจากผู้ซื้อ ได้แก่ บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ซื้อ”) ใน การที่จะซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พิจารณาเงื่อนไขและราคาจะซื้อจะขายแล้ว เห็นว่ามีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม ประกอบกับต้องการเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้กับบริษัทฯ เป็นกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และใช้ชำระคืนเงินกู้ยืม เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบข้อดี และข้อด้อยของข้อเสนอจากผู้ซื้อแล้ว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าข้อเสนอในการจะซื้อที่ดินดังกล่าวจากผู้ซื้อเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ จึงได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 โดยที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายนี้

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การ

เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยรายการดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 78.86 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยในรอบ 6 เดือน บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จึงทำให้มีขนาดรายการรวมกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เท่ากับ ร้อยละ 78.86 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการรวมสูงกว่า ร้อยละ 50.00 แต่ไม่เกิน ร้อยละ 100.00 ซึ่งจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“IFA”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ปียอนด์แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากข้อมูลข้างต้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดให้นำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินดังกล่าวข้างต้น เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ปียอนด์แอดไวเซอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงเหตุผลและความเหมาะสมในการเข้าทำรายการ และพิจารณาความเหมาะสมของราคาจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ โดยใช้ข้อมูลที่เคยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป เช่น รายงานประจำปี (แบบ One Report) ของบริษัทฯ งบการเงินของบริษัทฯ สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินดังกล่าว รวมทั้งข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ข้อบังคับ ของบริษัทฯ มติการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2568 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บันทึกข้อตกลงจะซื้อขายที่ดิน เอกสารและสัญญาทางธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ

การให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าข้อมูล สมมติฐาน และเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่มีความเชื่อถือได้ ครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริง และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ บริษัทย่อย และผู้เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ ใช้ความรู้ความสามารถและความระมัดระวังโดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาสถานะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ ณ ขณะทำการศึกษา ดังนั้น

หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

ในการประเมินความเป็นธรรมของราคาจะซื้อจะขายที่ดินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงจากรายงานการประเมินสินทรัพย์ของที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ ซึ่งจัดทำขึ้นโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมิน” หรือ “AREA”) โดยมีนายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ เป็นผู้ประเมินหลักซึ่งอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและรายชื่อผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 8 ธันวาคม 2568 (“รายงานประเมิน”) โดยผู้ประเมินได้ทำการประเมินหามูลค่าที่เหมาะสมของที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลเสนอขายที่สืบได้โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (“Weighted Quality Score” หรือ “WQS”) ซึ่งได้ราคาที่ดินที่เหมาะสม เท่ากับ 849.35 ล้านบาท หรือ เท่ากับ ตารางวาละ 20,133 บาท หรือคิดเป็นไร่ละ 8.05 ล้านบาท สำหรับที่ดินทั้งหมด 105.692 ไร่

นอกจากนี้ ผู้ประเมินยังได้ทำการประเมินหาราคาที่ดินที่เหมาะสมของที่ดินกลุ่มที่ 1 ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ที่มีขนาดพื้นที่ 20-2-13.6 ไร่ หรือเท่ากับ 8,213.60 ตารางวา หรือเท่ากับ 20.534 ไร่ ไว้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาสำหรับกรณีที่ผู้ซื้อเลือกที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 เพียงกลุ่มเดียว โดยไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินกลุ่มที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยที่ดินกลุ่มที่ 1 มีราคาที่เหมาะสมเท่ากับ 218.48 ล้านบาท หรือ เท่ากับ ตารางวาละ 26,600 บาท หรือคิดเป็นไร่ละ 10.64 ล้านบาท

ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินสำหรับที่ดินทั้งหมด 105.692 ไร่ ซึ่งมีราคาประเมินที่เหมาะสมอยู่ที่ 849.35 ล้านบาท กับราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ 898.38 ล้านบาท แล้ว พบว่า ราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายมีราคาที่สูงกว่าราคาประเมิน อยู่ที่ 49.03 ล้านบาท หรือ สูงกว่าราคาประเมิน ร้อยละ 5.77 ทั้งนี้ หากผู้ซื้อเลือกที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 เพียงกลุ่มเดียว โดยไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินกลุ่มที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขาย พบว่าราคาจะซื้อจะขายของที่ดินกลุ่มที่ 1 ที่กำหนดไว้ที่ราคา เท่ากับ 349.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับราคาประเมินที่ 218.48 ล้านบาทแล้ว ราคาจะซื้อจะขายมีราคาสูงกว่าราคาประเมิน อยู่ที่ 130.60 ล้านบาท หรือ สูงกว่าราคาประเมินเท่ากับ ร้อยละ 59.77

นอกจากนี้ เงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาจะซื้อจะขายยังมีความเป็นธรรมและเหมาะสม และการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายนี้ยังก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ หลายประการ

โดยการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีข้อดี ข้อด้วย และความเสี่ยงต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) มีกำไรพิเศษจากการเข้าทำธุรกรรมขายที่ดิน
- 2) เพิ่มกระแสเงินสดและโอกาสพัฒนาโครงการในอนาคต
- 3) จำหน่ายที่ดินได้ในราคาที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสม
- 4) ลดภาระเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย
- 5) สิ้นทรัพย์ในงบการเงินของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง

6) ลดภาระค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2. ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- 1) เสียโอกาสในการรับประโยชน์จากมูลค่าที่ดินที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต
- 2) ไม่มีที่ดินเพื่อใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ครบทั้งหมดทุกกลุ่ม

3. ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- 1) มีโอกาสในการรับประโยชน์จากมูลค่าที่ดินที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต
- 2) มีที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมได้ในอนาคต
- 3) ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

4. ข้อดีและความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ

- 1) ไม่ได้รับกำไรพิเศษจากการเข้าทำธุรกรรมขายที่ดิน
- 2) เสียโอกาสในการเพิ่มสภาพคล่องเงินสดเพื่อใช้พัฒนาโครงการในอนาคต
- 3) เสียโอกาสในการจำหน่ายที่ดินในราคาที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสม
- 4) ไม่สามารถลดภาระเงินกู้และดอกเบี้ยจ่ายลงได้
- 5) เสียโอกาสที่จะทำกำไรสินทรัพย์ในงบการเงินของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง
- 6) มีภาระค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(สามารถศึกษารายละเอียดของข้อดีและข้อด้อยต่างๆ เพิ่มเติมได้ใน ข้อ “3.2 ข้อดี ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ” และ ข้อ “3.3 ข้อดี ข้อดีและความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ”)

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ ยังมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา อยู่จำนวน 738.70 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทฯ ไม่เข้าข่ายเป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสด (“Cash Company”) สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์จากเงินสดรับจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาการใช้เงินสดดังกล่าว เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหุ้น โดยจะพิจารณาถึงความเหมาะสมกับสถานการณ์ และสภาวะทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงโอกาสทางธุรกิจ ณ ขณะเวลานั้นประกอบการพิจารณา

จากเหตุผลต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้

ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูลและความคิดเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ประเด็นต่างๆ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะและรายละเอียดของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน

1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ

สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ ผ่านทาง บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("TPD") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 99.80 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ได้ถือครองที่ดินที่ ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 1413 โฉนดเลขที่ 12683 และ โฉนดเลขที่ 17790 จำนวน 3 แปลง ซึ่งมีขนาดที่ดินรวมกันเท่ากับ 105-2-76.9 ไร่ หรือ เท่ากับ 42,276.90 ตารางวา หรือ เท่ากับ 105.692 ไร่ ("ที่ดินที่จะซื้อจะขาย") โดยบริษัทฯ ได้ทยอยสะสมที่ดินดังกล่าวมาตั้งแต่ปี 2533-2541 สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 1413 และ โฉนดเลขที่ 12683 และได้มาซึ่งที่ดินโฉนดเลขที่ 17790 ในปี 2558 โดยตลอดช่วงระยะเวลาที่ถือครองที่ดินนั้น ที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่สามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่านั้น อีกทั้ง ยังต้องมีค่าใช้จ่ายในการดูแลและถือครองที่ดิน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในช่วง 5 ปีล่าสุด มีการะภาษีที่ต้องชำระกว่า 5 ล้านบาท ที่ผ่านมา บริษัทฯ พยายามจะขายที่ดินดังกล่าว แต่เนื่องด้วยขนาดของที่ดินที่มีขนาดใหญ่กว่า 100 ไร่ และสภาพทางกายภาพของที่ดินที่มีลักษณะหลายเหลี่ยม และพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่ที่อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางกว่า 40 เมตร รวมถึงมีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ลาดเชิงเขา และมีบ่อน้ำขนาดใหญ่ในที่ดิน จำนวน 2 บ่อ ที่มีพื้นที่รวมกันกว่า 10 ไร่ ทำให้มีข้อจำกัดในการพัฒนา จึงยังไม่มีผู้ซื้อที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวสนใจซื้อที่ดินทั้งแปลงในราคาที่บริษัทฯ ต้องการได้ บริษัทฯ จึงได้ถือครองที่ดินแปลงดังกล่าวเรื่อยมา

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการติดต่อจากผู้ซื้อ ได้แก่ บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ซื้อ") ใน การที่จะซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พิจารณาเงื่อนไขและราคาจะซื้อจะขายแล้ว เห็นว่ามีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม ประกอบกับต้องการเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้กับบริษัทฯ เป็นกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และใช้ชำระคืนเงินกู้ยืม เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบข้อดี และข้อด้อยของข้อเสนอจากผู้ซื้อแล้ว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าข้อเสนอในการจะซื้อที่ดินดังกล่าวจากผู้ซื้อเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยืนยันว่า บริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงอื่นๆ บริเวณโดยรอบที่ดินที่จะซื้อจะขาย นอกเหนือจากที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า "ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์") โดยรายการดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 78.86 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยในรอบ 6 เดือนบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จึงทำให้มีขนาดรายการรวมกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เท่ากับ **ร้อยละ 78.86** ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการรวมสูงกว่า ร้อยละ 50.00 แต่ไม่เกิน ร้อยละ 100.00 ซึ่งจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“IFA”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ปียอนด์แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ โดยต้องได้รับ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากข้อมูลข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 จึงได้มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายนี้ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ ยังมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา อยู่จำนวน 738.70 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทฯ ไม่เข้าข่ายเป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสด (“Cash Company”) สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์จากเงินสดรับจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาการใช้เงินสดดังกล่าว เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหุ้น โดยจะพิจารณาถึงความเหมาะสมกับสถานการณ์ และสถานะทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงโอกาสทางธุรกิจ ณ ขณะเวลานั้นประกอบการพิจารณา

1.2 วัน เดือน ปี ที่จะทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 มีมติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น โดยให้ขออนุมัติการเข้าทำรายการนี้จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ทั้งนี้ หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้กับผู้ซื้อได้เสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2570 อย่างไรก็ตามผู้ซื้อจะสามารถใช้สิทธิขายระยะเวลาก่อนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายออกไปได้อย่างช้าที่สุดไม่เกิน ไตรมาสที่ 4 ปี 2571 (โดยสามารถศึกษารายละเอียดการโอนกรรมสิทธิ์ได้ใน “ข้อ 1.5 คู่สัญญาและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย”)

1.3 ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 เมื่อคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการในครั้งนี้ ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	:	ไม่สามารถคำนวณได้
2) เกณฑ์กำไรสุทธิ	:	ไม่สามารถคำนวณได้

3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	:	มูลค่าของที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งมีมูลค่า เท่ากับ 898.93 ล้านบาท เปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งคำนวณได้เท่ากับ $= \frac{898.38 \text{ ล้านบาท}}{1,139.20 \text{ ล้านบาท}} = \text{ร้อยละ } 78.86$
4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	:	ไม่สามารถคำนวณได้

จากการคำนวณข้างต้น พบว่าขนาดรายการสูงสุดของการจำหน่ายที่ดิน เท่ากับ ร้อยละ 78.86 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัท ไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทำให้ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้รวมเท่ากับ ร้อยละ 78.86 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ไม่เกิน ร้อยละ 100.00 จัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“IFA”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัท ได้แต่งตั้ง บริษัท บียอนด์แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากข้อมูลข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 จึงได้มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายนี้ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1.4 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการขายที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) ซึ่งราคาดังกล่าวเกิดจากการเจรจาต่อรองกันระหว่างคู่สัญญา โดยพิจารณาราคาอ้างอิงจากรายงานการประเมินสินทรัพย์ของที่ดินที่จะจำหน่าย ซึ่งจัดทำขึ้นโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมิน” หรือ “AREA”) (“รายงานประเมิน”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมูลค่าที่ดินตามรายงานของผู้ประเมิน เท่ากับ 849.35 ล้านบาท

1.5 คู่สัญญาและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

วันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (“สัญญา”)	:	29 ธันวาคม 2568
คู่สัญญา	:	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ซื้อ”) และ บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย” หรือ “TPD”)
ที่ดินที่จะซื้อจะขาย	:	โฉนดเลขที่ 12683 โฉนดเลขที่ 1413 และ โฉนดเลขที่ 17790 ขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 105-2-76.9 ไร่ หรือ เท่ากับ 42,276.90 ตารางวา หรือเท่ากับ 105.692 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลลพบุรี อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต (“ที่ดินที่จะซื้อจะขาย”) โดยจะแบ่งที่ดินออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้: <u>ที่ดินกลุ่มที่ 1:</u> ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 12683 เนื้อที่ดิน 20-2-13.6 ไร่ หรือ เท่ากับ 20.534 ไร่ <u>ที่ดินกลุ่มที่ 2:</u> ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 1413 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 35-2-67.3 ไร่ หรือ เท่ากับ 35.668 ไร่ <u>ที่ดินกลุ่มที่ 3:</u> ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 1413 (ส่วนที่เหลือ) และ โฉนดเลขที่ 17790 เนื้อที่ดินรวม 49-1-96 ไร่ หรือ เท่ากับ 49.490 ไร่ ทั้งนี้ โฉนดเลขที่ 1413 จะทำการแบ่งแยกโฉนดเป็น ที่ดินกลุ่มที่ 2 และ ที่ดินกลุ่มที่ 3 ภายหลังจากการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (รายละเอียดของที่ดินกลุ่มต่างๆ สามารถศึกษาได้ใน “เอกสารแนบ 1” แผนภาพแสดงการแบ่งกลุ่มที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย”)
เงินมัดจำ	:	ผู้ซื้อตกลงที่จะชำระเงินมัดจำ ดังนี้: - งวดที่ 1 จำนวน 30.00 ล้านบาท ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายแล้วในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568 - งวดที่ 2 จำนวน 30.00 ล้านบาท ผู้ซื้อจะชำระในวันที่ 30 มกราคม 2569 โดยชำระเป็นเช็คลงวันที่ 30 มกราคม 2569 ซึ่งได้ส่งมอบเช็คดังกล่าวให้แก่ผู้ขายในวันทีลงนามในสัญญานี้ ทั้งนี้ ไม่ถือว่าผู้ขายได้รับเงินมัดจำนี้จนกว่าผู้ขายสามารถขึ้นเงินตามเช็คดังกล่าวได้ครบถ้วน - งวดที่ 3 จำนวน 70.00 ล้านบาท ผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 รวมเป็นเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 130.00 ล้านบาท

	โดยผู้ซื้อสามารถนำเงินมัดจำนี้ มาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มต่างๆ ได้ ดังนี้: ที่ดินกลุ่มที่ 1: จำนวน 25.26 ล้านบาท ที่ดินกลุ่มที่ 2: จำนวน 43.87 ล้านบาท ที่ดินกลุ่มที่ 3: จำนวน 60.87 ล้านบาท
ราคาจะซื้อจะขาย	: มูลค่าราคาจะซื้อจะขายที่ดินรวมเป็นเงิน 898.38 ล้านบาท ทั้งนี้ การชำระราคาจะซื้อจะขายจะเป็นไปตามพื้นที่จริงที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามที่มีการรังวัดจริง โดยราคาจะซื้อจะขายที่ดินต่อไร่ ขึ้นอยู่กับกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้ <u>กรณีที่ 1: ซื้อขายที่ดินทั้งหมดพร้อมกันในคราวเดียวภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2569</u> - ราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด ไร่ละ 8.50 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 898.38 ล้านบาท สำหรับ กรณีที่ 2 และ กรณีที่ 3 เป็นกรณีทยอยซื้อขายที่ดินเป็นรายกลุ่ม โดยจะซื้อที่ดินกลุ่มที่ 1 ก่อน ภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2569 ในราคา ไร่ละ 17.00 ล้านบาท คิดเป็นเงิน เท่ากับ 349.08 ล้านบาท ซึ่งผู้ซื้อสามารถนำเงินมัดจำ จำนวน 25.26 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 1 ได้ (ผู้ซื้อชำระเงินเพิ่ม จำนวน 323.82 ล้านบาท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1) และทยอยซื้อที่ดินกลุ่มอื่นๆ ต่อไป โดยผู้ซื้อต้องทำการซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ซึ่งราคาจะซื้อจะขายเมื่อรวมกับราคาจะซื้อจะขายของที่ดินกลุ่มที่ 1 ที่ซื้อไปแล้ว ต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละ 60 ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด ภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 ตามกรณีดังต่อไปนี้: <u>กรณีที่ 2: ซื้อที่ดินกลุ่มที่ 2 และ ที่ดินกลุ่มที่ 3 พร้อมกันภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570</u> - ราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 2 และ ที่ดินกลุ่มที่ 3 ให้คิดราคาของผลรวมของที่ดินที่จะซื้อจะขายทั้งหมด (เฉลี่ยไร่ละ 8.50 ล้านบาท) ลบด้วยราคาจะซื้อจะขายที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับที่ดินกลุ่มที่ 1 (898.38-349.08 ล้านบาท = 549.31 ล้านบาท) ซึ่งผู้ซื้อสามารถนำเงินมัดจำส่วนที่เหลือ จำนวน 104.74 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 2 และ 3 ได้ (ผู้ซื้อต้องชำระเงินเพิ่มจำนวน 444.56 ล้านบาท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 และ 3) <u>กรณีที่ 3: ซื้อที่ดินกลุ่มที่ 2 หรือ ที่ดินกลุ่มที่ 3 เพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570</u> <u>กรณีที่ 3.1: ซื้อเฉพาะที่ดินกลุ่มที่ 2 แล้วจึงซื้อที่ดินกลุ่มที่ 3 หลังจากนั้น</u> - ราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 2 ไร่ละ 12.00 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 428.02 ล้านบาท ซึ่งผู้ซื้อสามารถนำเงินมัดจำ จำนวน 43.87 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระ

	ราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 2 ได้ (ผู้ซื้อต้องชำระเงินเพิ่ม จำนวน 384.15 ล้านบาท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2) รวมเป็นราคาจะซื้อจะขายที่ดินสะสมภายหลังการโอนที่ดินกลุ่มที่ 2 เท่ากับ 777.10 ล้านบาท (เมื่อรวมเงินมัดจำที่เหลือแล้ว เงินสดรับสะสมภายหลังการโอนที่ดินกลุ่มที่ 2 จะเท่ากับ 837.97 ล้านบาท) ดังนั้น มูลค่าจะซื้อจะขายคงเหลือสำหรับที่ดินกลุ่มที่ 3 จะเท่ากับ 121.29 ล้านบาท ($898.38 - 777.10 = 121.29$ ล้านบาท) โดยสามารถนำเงินมัดจำ จำนวน 60.87 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 3 ได้ โดยผู้ซื้อต้องชำระเงินเพิ่ม จำนวน 60.41 ล้านบาท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 3 หรือ กรณีที่ 3.2: ซื้อเฉพาะที่ดินกลุ่มที่ 3 แล้วจึงซื้อที่ดินกลุ่มที่ 2 หลังจากนั้น - ราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 3 ไร่ละ 10.00 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 494.90 ล้านบาท ซึ่งผู้ซื้อสามารถนำเงินมัดจำ จำนวน 60.87 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 3 ได้ (ผู้ซื้อต้องชำระเงินเพิ่ม จำนวน 434.03 ล้านบาท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 3) รวมเป็นราคาจะซื้อจะขายที่ดินสะสมภายหลังการโอนที่ดินกลุ่มที่ 3 เท่ากับ 843.98 ล้านบาท (เมื่อรวมเงินมัดจำที่เหลือแล้ว เงินสดรับสะสมภายหลังการโอนที่ดินกลุ่มที่ 3 เท่ากับ 887.85 ล้านบาท) ดังนั้น มูลค่าจะซื้อจะขายคงเหลือสำหรับที่ดินกลุ่มที่ 2 จะเท่ากับ 54.41 ล้านบาท ($898.38 - 843.98 = 54.41$ ล้านบาท) โดยสามารถนำเงินมัดจำ จำนวน 43.87 ล้านบาท มาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 2 ได้ โดยผู้ซื้อต้องชำระเงินเพิ่ม จำนวน 10.54 ล้านบาท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 ทั้งนี้ หากมีที่ดินกลุ่มใดที่ไม่ได้ทำการซื้อขายภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 ผู้ซื้อจะซื้อต้องชำระเงินเพิ่มที่อัตรา ร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมดหักออกด้วยยอดเงินทั้งหมดที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายตามสัญญาแล้ว (รวมเงินมัดจำ) โดยจะคำนวณตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 เป็นต้นไป และไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้ซื้อจะต้องทำการซื้อที่ดินกลุ่มสุดท้ายที่เหลือภายใน 24 พฤศจิกายน 2571 โดยในกรณีที่ผู้ซื้อทำการซื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายภายในเวลาที่กำหนดครบถ้วนแล้ว ราคาที่ดินกลุ่มสุดท้ายให้คิดราคาโดยใช้มูลค่ารวมของที่ดินที่จะซื้อจะขายทั้งหมด (898.38 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับ ไร่ละ 8.50 ล้านบาท) ลบด้วยราคาจะซื้อจะขายที่ได้ชำระไปแล้วทั้งหมดก่อนหน้า
--	--

		ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะดำเนินการซื้อที่ดินตามกรณีใดให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครั้งแรก แต่ต้องไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่ 24 พฤศจิกายน 2569 เพื่อความชัดเจน การปรับลดราคาที่ดินเป็นราคาเฉลี่ย ไร่ละ 8.50 ล้านบาท จะกระทำเมื่อผู้ซื้อซื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทั้ง 3 กลุ่มภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้เท่านั้น
การรับประกันผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	ผู้ซื้อตกลงชำระค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน ไร่ละ 1 ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ส่วนที่เหลือ อีก ไร่ละ 1 ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายต่างๆ ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น อย่างไรก็ตาม หากมีการทยอยซื้อที่ดินเป็นกลุ่มๆ และ/หรือ มีการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินออกไป ผู้ซื้อตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มเติมในส่วนของค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้นจากการทยอยซื้อที่ดินเป็นกลุ่มๆ และ/หรือ มีการขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว รวมถึงผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น อันเกิดจากการขอซื้อที่ดินเป็นกลุ่มๆ และ/หรือ มีการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินออกไปเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายการโอนที่ดินทั้งหมดพร้อมกันในคราวเดียว
การรับประกันภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	:	ผู้ขายมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดระยะเวลาก่อนหน้าจนถึงวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขาย ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อซื้อที่ดินเป็นกลุ่มๆ และ/หรือ มีการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ซื้อตกลงเป็นผู้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจากการขยายระยะเวลาการซื้อขาย และการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลุ่มที่เหลือที่ยังไม่ได้ทำการซื้อขาย โดยเริ่มคำนวณ นับแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 เป็นต้นไป
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินที่จะซื้อจะขาย ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 2. ผู้ขายได้รับอนุมัติ อนุญาต และ/หรือ การยินยอมให้เข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินที่จะซื้อจะขายครบถ้วนแล้ว 3. ผู้ขายจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ที่ต้องดำเนินการก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และคำยืนยัน คำรับรอง และคำรับประกันของผู้ขายมีความถูกต้องเป็นจริงทุกประการ 4. ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ที่ต้องดำเนินการก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และคำยืนยัน คำรับรอง และคำรับประกันของผู้ซื้อมีความถูกต้องเป็นจริงทุกประการ

	หากเงื่อนไขบังคับก่อนข้อ 1 ถึง ข้อ 3 ไม่ได้รับการปฏิบัติจนเป็นที่พอใจ หรือผู้ซื้อ มิได้ตกลงยินยอมผ่อนผัน (ยกเว้น ข้อ 1 และข้อ 2 ที่จะผ่อนผันหรือยกเว้นไม่ได้) ก่อน หรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่เกี่ยวข้อง ผู้ซื้อจะมีสิทธิ เลือกระหว่าง (ก) การบอกเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ผู้จะขายคืนเงินมัดจำทั้งหมดที่ ได้รับให้แก่ผู้ซื้อภายใน 30 วัน นับแต่วันบอกเลิกสัญญา หรือ (ข) อนุญาตขยายระยะเวลาให้แก่ผู้จะขายเพื่อให้โอกาสผู้จะขายปฏิบัติตามเงื่อนไข บังคับก่อนให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผ่อนผันให้ อย่างใดอย่างหนึ่ง ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิผ่อนผันหรือสละสิทธิในเงื่อนไขบังคับก่อนข้อ 1 และ ข้อ 2 หาก เงื่อนไขบังคับก่อน ข้อ 1 และ ข้อ 2 ไม่สามารถปฏิบัติได้ ผู้จะขายจะคืนเงินมัดจำที่ ได้รับจากผู้ซื้อทั้งหมด ภายใน 30 วันนับแต่วันที่เงื่อนไขบังคับก่อนนั้นไม่สามารถ ปฏิบัติได้ โดยผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใดๆ ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อน ข้อ 4 ไม่ได้รับการปฏิบัติจนเป็นที่พอใจหรือผู้จะขายไม่ตก ลงยินยอมผ่อนผัน ผู้จะขายมีสิทธิเลือกระหว่าง (ก) บอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำ หรือ (ข) ขยายระยะเวลาให้แก่ผู้ซื้อเพื่อให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่ผ่อนผัน ในกรณีที่ผู้จะขายสละสิทธิหรือผ่อนผันเงื่อนไขบังคับก่อน หรืออนุญาตให้ขยายระยะเวลา ผู้จะขายจะไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างช้า ก่อนหรือในวันที่ตรงกับ วันทำการที่ 5 ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินที่จะ ซื้อจะขายกลุ่มที่เกี่ยวข้องว่าเงื่อนไขบังคับก่อนข้างต้นนั้นได้รับปฏิบัติครบถ้วนหรือไม่ หรือตนยินยอมผ่อนผันเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใด ๆ ที่ตนมีสิทธิผ่อนผัน ในกรณีที่คู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้แจ้งถึงการดังกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายในระยะเวลา ดังกล่าวให้ถือว่าเงื่อนไขบังคับก่อนนั้นได้รับการปฏิบัติครบถ้วนเป็นที่พอใจของ คู่สัญญาฝ่ายนั้นแล้วและคู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะทำการซื้อขายและโอนหรือรับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่เกี่ยวข้องจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง (แล้วแต่กรณี) โดยไม่มีข้อโต้แย้ง
เงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญ	1 ผู้ซื้ออาจขอให้ผู้จะขายแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะซื้อจะขายในแต่ละกลุ่มเป็นแปลง ย่อยๆ ได้ โดยเนื้อที่รวมของที่ดินแต่ละกลุ่มของที่ดินที่จะซื้อจะขายจะยังคงเท่าเดิม และอยู่ในรูปแบบเดิมที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการแบ่งแยกโฉนดเป็นแปลงย่อยดังกล่าว 2 ผู้จะขายตกลงมอบอำนาจให้ผู้ซื้อหรือตัวแทนดำเนินการเคลียร์พื้นที่ สำรวจที่ดิน ค่าระดับ รวมทั้งวางแผน/รูปแบบ/แผนผังการก่อสร้าง โดยผู้ซื้อต้องแจ้ง รายละเอียดการดำเนินการต่างๆ ให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนและ ได้รับความเห็นชอบจากผู้จะขายก่อนการดำเนินการของผู้ซื้อหรือตัวแทน

		3 ผู้จะขายตกลงให้ความร่วมมือในการดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (“EIA”) รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขออนุญาตก่อสร้าง การขอตีตตั้งสาธารณูปโภคต่างๆ เท่าที่จำเป็น รวมถึงยินยอมให้ก่อสร้างสำนักงานชั่วคราวและสำนักงานขายชั่วคราว โดยผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการทั้งสิ้น โดยในกรณีที่ผู้จะขายออกเงินทดรองจ่ายไปก่อน ผู้จะซื้อจะชำระเงินทดรองจ่ายคืนให้แก่ผู้จะขายภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จะขาย ทั้งนี้ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงร่วมกัน โอน/รับ ใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ
คำยืนยัน คำรับรองและคำรับประกันของผู้จะซื้อ	:	1 ผู้จะซื้อที่มีอำนาจเต็มและมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและได้ดำเนินการบรรดาที่จำเป็นเพื่อให้ได้รับการอนุญาตและ/หรือความยินยอมให้เข้าทำสัญญานี้ รวมทั้งการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญานี้ถูกต้องเรียบร้อยและครบถ้วนแล้ว 2 ผู้จะซื้อรับรองว่าสัญญาฉบับนี้ได้ลงนามโดยบุคคลที่มีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้จะซื้อและมีผลผูกพันผู้จะซื้อโดยชอบด้วยกฎหมายและสมบูรณ์ 3 ในกรณีที่ผู้จะซื้อจะมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น โดย บริษัท 39 เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีหน้าที่ต้องรายงานตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อ กสท และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบถึงการรายงานดังกล่าวของ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ในวันเดียวกัน
คำยืนยัน คำรับรองและคำรับประกันของผู้จะขาย	:	1 หลักฐานการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินมีความสมบูรณ์ ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายทุกประการ 2 ที่ดินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่เกี่ยวข้องจะถูกโอนไปยังผู้จะซื้อ หรือผู้รับโอนสิทธิจากผู้จะซื้อ (แล้วแต่กรณี) ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายในสภาพที่ปราศจากการครอบครองของบุคคลอื่น และปราศจากภาระติดพันใด ๆ ยกเว้นเป็นภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 3 ที่ดินที่จะซื้อจะขาย ผู้จะขายมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นที่ดินเปล่า ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินไม่อยู่ในเขตหวงห้าม เขตป่า หรือ อุทยาน ไม่ถูกเวนคืนหรืออยู่ในแนวเวนคืน ไม่อยู่ในการจัดสรรพื้นที่ (ไม่อยู่ในพื้นน้ำหรือแม่น้ำ) ปราศจากการรอนสิทธิทั้งหมดจากบุคคลภายนอก เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ และมีภาระติดพันหรือการจำนองที่ผู้จะขายได้เปิดเผยให้ผู้จะซื้อทราบแล้ว 4 ผู้จะขายมีอำนาจเต็มและมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้และได้ดำเนินการบรรดาที่จำเป็นเพื่อให้ได้รับการอนุญาตให้เข้าทำสัญญานี้ 5 ที่ดินที่จะซื้อจะขายมีทาง เข้า-ออก ติดถนนสาธารณะและผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้ทาง เข้า-ออก ได้โดยไม่มีข้อห้ามใดๆ

	6 ไม่ปรากฏว่ามีการดำเนินคดีฟ้องร้องในศาลแพ่งหรือศาลอาญาหรือดำเนินกระบวนการอนุญาตตุลาการ การบังคับคดี การยึด หรือ การอายัดที่มีผลกระทบต่อในด้านลบต่อที่ดินที่จะซื้อจะขายหรือส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จะขายในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้ซื้อ 7 ผู้จะขายจะดำเนินการชำระค่าภาษี เบี้ยปรับ ค่าปรับดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นใดของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่น ซึ่งเกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนก่อนหรือภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ยกเว้นกรณีที่ผู้ซื้อยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลุ่มที่เหลือที่ยังไม่ได้ทำการซื้อขาย นับแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 เป็นต้นไป) 8 ผู้จะขายรับรองว่าสัญญาฉบับนี้ได้ลงนามโดยบุคคลที่มีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้จะขายและมีผลผูกพันผู้จะขายโดยชอบด้วยกฎหมายและสมบูรณ์ 9 ในระยะเวลาระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับ ผู้จะขายตกลงไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินต้องถูกรอนสิทธิหรือเสื่อมสิทธิ เสื่อมค่าหรือเสื่อมราคา หรือเกิดภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ ผู้จะขาย และ/หรือ บริษัทฯ ต้องการที่จะรีไฟแนนซ์ หรือ ขอเงินกู้จากสถาบันการเงินหรือบุคคลใดๆ อันเป็นเหตุให้ต้องนำที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดไปจำนอง และ/หรือ ไปเป็นหลักประกันหนี้ดังกล่าว โดยผู้จะขายต้องทำการปลดจำนองที่ดินให้แก่ผู้ซื้อก่อนทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขาย
การโอนสิทธิ	: ผู้จะขายหรือผู้ซื้อจะโอนสิทธิหรือหน้าที่ใด ๆ ของตนตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อนมิได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อจะมีสิทธิในการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อทั้งหมดภายใต้สัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือที่ผู้ซื้อถือหุ้น โดยผู้ซื้อจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวแจ้งความประสงค์ในการโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ขายล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันทำการก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ การโอนสิทธิใดๆ ที่ขัดหรือแย้งหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้นให้ถือว่าไม่มีผลผูกพันผู้จะขาย
การบอกเลิกสัญญา	: - หากในวันหรือก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่เกี่ยวข้อง (ก) ผู้จะขายตกเป็นฝ่ายผิดคำยืนยัน คำรับรองและคำรับประกันของผู้จะขาย หรือ (ข) ผู้จะขายกระทำผิดหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่เกี่ยวข้อง และหากการทำผิดสัญญาดังกล่าวสามารถแก้ไขเยียวยาได้ หากแต่ผู้จะขายไม่สามารถแก้ไขการทำผิดสัญญาให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่ผู้ซื้อกำหนด ผู้ซื้อจะมีสิทธิเลือกที่จะยุติการดำเนินการซื้อที่ดินที่จะซื้อจะขาย และบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยผู้จะขายจะคืนเงินมัดจำที่ผู้จะขายได้รับจากผู้ซื้อทั้งหมดที่ยังเหลืออยู่ พร้อมกับชำระเงินค่าเสียหาย ให้แก่ผู้ซื้อภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้จะ

	ขายได้รับหนังสือบอกกล่าวการเลิกสัญญา ทั้งนี้ ค่าเสียหายที่จะเรียกร้องนั้น ต้องเป็นค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง - ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินมัดจำภายในเวลาที่กำหนด หรือในกรณีที่ผู้ซื้อหรือผู้รับโอนสิทธิจากผู้ซื้อปฏิบัติผิดสัญญา โดยมีได้เกิดจากความผิดของผู้จะขาย หรือผู้ซื้อตกเป็นฝ่ายผิดคำยืนยัน คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และมีสิทธิที่จะรับเงินมัดจำที่ได้รับชำระไว้แล้วและคงเหลืออยู่ และเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจากผู้ซื้อ - การบอกเลิกสัญญาไม่ว่าในกรณีใดๆ จะไม่มีผลกระทบต่อการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อจะขายกลุ่มใด ๆ ที่ได้กระทำเสร็จไปแล้ว
--	--

จากข้อมูลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสรุปราคาจะซื้อจะขายที่ดินแต่ละกลุ่มในแต่ละกรณี รวมถึงเงินมัดจำที่จะใช้เป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินและเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละกลุ่ม โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

	ขนาดที่ดิน (ไร่)	ราคาจะซื้อจะ ขายที่ดินต่อไร่ (ล้านบาท/ไร่)	ราคาที่ดิน' (ล้านบาท)	ราคาที่ดิน สะสม' (ล้านบาท)	เงินมัดจำที่นำมาเป็นส่วน หนึ่งในการชำระค่าที่ดิน (ล้านบาท)	เงินสดรับ' (ล้านบาท)	เงินสดรับ สะสม' (ล้านบาท)	เงินสดรับงวด สุดท้ายต่อไร่ (ล้านบาท/ไร่)
กรณีที่ 1: ผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมกันทุกกลุ่ม								
เงินมัดจำรับ						130.00	130.00	
ที่ดินทุกกลุ่ม	105.692	8.50	898.38	898.38	(130.00)	768.38	898.38	
รวม	105.692		898.38		(130.00)	898.38		
กรณีที่ 2: ผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 ก่อน และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 และ 3 พร้อมกัน								
เงินมัดจำรับ						130.00	130.00	
ที่ดินกลุ่มที่ 1	20.534	17.00	349.08	349.08	(25.26)	323.82	453.82	
ที่ดินกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3	85.158	6.45	549.31	898.38	(104.74)	444.56	898.38	5.22
รวม	105.692		898.38		(130.00)	898.38		
กรณีที่ 3.1: ผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 ก่อน และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 แล้วจึงโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 3								
เงินมัดจำรับ						130.00	130.00	
ที่ดินกลุ่มที่ 1	20.534	17.00	349.08	349.08	(25.26)	323.82	453.82	
ที่ดินกลุ่มที่ 2	35.668	12.00	428.02	777.10	(43.87)	384.15	837.97	
ที่ดินกลุ่มที่ 3	49.490	2.45	121.29	898.38	(60.87)	60.41	898.38	1.22
รวม	105.692		898.38		(130.00)	898.38		
กรณีที่ 3.2: ผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 ก่อน และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 3 แล้วจึงโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2								
เงินมัดจำรับ						130.00	130.00	
ที่ดินกลุ่มที่ 1	20.534	17.00	349.08	349.08	(25.26)	323.82	453.82	

	ขนาดที่ดิน (ไร่)	ราคาจะซื้อจะ ขายที่ดินต่อไร่ (ล้านบาท/ไร่)	ราคาที่ดิน ¹ (ล้านบาท)	ราคาที่ดิน สะสม ¹ (ล้านบาท)	เงินมัดจำที่นำมาเป็นส่วน หนึ่งในการชำระค่าที่ดิน (ล้านบาท)	เงินสดรับ ¹ (ล้านบาท)	เงินสดรับ สะสม ¹ (ล้านบาท)	เงินสดรับงวด สุดท้ายต่อไร่ (ล้านบาท/ไร่)
ที่ดินกลุ่มที่ 3	49.490	10.00	494.90	843.98	(60.87)	434.03	887.85	
ที่ดินกลุ่มที่ 2	35.668	1.53	54.41	898.38	(43.87)	10.54	898.38	0.30
รวม	105.692		898.38		(130.00)	898.38		

1/ ไม่รวมเงินที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเพิ่มหากโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งหลังจากวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 (ถ้ามี)

1.6 สรุปข้อมูลที่ดินที่จะจำหน่าย

ประเภทที่ดิน	:	ที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 105-2-76.9 ไร่ หรือ 42,276.90 ตารางวา หรือ เท่ากับ 105.692 ไร่
เลขที่โฉนด	:	ที่ดินดังกล่าวประกอบด้วยโฉนด จำนวน 3 แปลงติดกัน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 1413 ขนาดพื้นที่ 84-0-63.30 ไร่ หรือ 33,663.30 ตารางวา หรือ 84.158 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ 12683 ขนาดพื้นที่ 20-2-13.60 ไร่ หรือ 8,213.60 ตารางวา หรือ 20.534 ไร่ และ โฉนดที่ดินเลขที่ 17790 ขนาดพื้นที่ 1-0-0 ไร่ หรือ 400.0 ตารางวา หรือ 1.000 ไร่ ซึ่งมีพื้นที่รวมเท่ากับ 105-2-76.90 ไร่ หรือ เท่ากับ 42,276.90 ตารางวา หรือ เท่ากับ 105.692 ไร่ (สามารถศึกษาแผนภาพแสดงลักษณะต่างๆ ของที่ดินที่จะซื้อจะขายได้ใน “เอกสารแนบ 2 ถึง เอกสารแนบ 4”)
ที่ตั้งที่ดิน	:	ที่ดินเปล่าติดถนนบ้านหัวควนเหนือ ห่างจากถนนกมลา-ป่าตอง (ทล.4233) ระยะทางประมาณ 500 เมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลกมลา ตำบลกมลา อำเภอกะรุ จังหวัดภูเก็ต
ลักษณะทางเข้า-ออก	:	ด้านทิศใต้ของที่ดินที่ติดถนนทางเข้าออกหลัก คือ ถนนบ้านหัวควนเหนือ โดยตัวที่ดินติดถนนดังกล่าวอยู่ 2 ช่วง <u>ช่วงที่ 1:</u> ติดถนนบ้านหัวควนเหนือ ระยะทางยาว ประมาณ 68 เมตร และ <u>ช่วงที่ 2:</u> ติดถนนบ้านหัวควนเหนือ ระยะทางยาว ประมาณ 435 เมตร โดยถนนบ้านหัวควนเหนือ เป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 7 เมตร เขตทางกว้าง ประมาณ 12 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน	:	บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้น ร้อยละ 99.80 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด
ค่าพิกัดที่ตั้งที่ดิน	:	Latitude: 7.95245 Longitude: 98.292411 https://maps.app.goo.gl/MsvFcUE16dzoRwhi6
ภาระผูกพัน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 1413 จดจำนองเป็นหลักประกันไว้กับ ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) และ โฉนดที่ดินเลขที่ 12683 จดจำนองเป็นหลักประกันไว้กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ภาระจำยอม	:	โฉนดเลขที่ 1413 มีทางภาระจำยอมบางส่วน เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นทางกว้าง 5 เมตร ยาวตลอดแนว เนื้อที่ดินประมาณ 90.20 ตารางวา และปัจจุบันไม่มีสภาพทางและมีวัชพืชขึ้นปกคลุมสูงตลอดแนวทาง (สามารถศึกษาแนวของทางภาระจำยอมได้ใน “เอกสารแนบ 1: แผนภาพแสดงการแบ่งกลุ่มที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย”)
ลักษณะรูปแปลง และสภาพภูมิศาสตร์ของที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงของที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม - ด้านทิศใต้ของที่ดินที่ติดถนนทางเข้าออกหลัก คือ ถนนบ้านหัวควนเหนือ โดยที่ดินติดถนนดังกล่าวอยู่ 2 ช่วง ซึ่งช่วงที่ 1 ติดถนนบ้านหัวควนเหนือ กว้างประมาณ 68 เมตร และ ช่วงที่ 2 ติดถนนบ้านหัวควนเหนือ ระยะทางประมาณ 435 เมตร - ด้านตะวันตกของที่ดินประมาณ 48 เมตร ติดทางสาธารณะซึ่งเป็นทางคอนกรีต โดยสภาพทางภูมิศาสตร์ของที่ดินยังอยู่ในสภาพเดิมตามธรรมชาติ ยังไม่มีการปรับถมดิน โดยแบ่งที่ดินออกเป็น 2 ส่วน คือ <u>ส่วนที่ 1: ที่ดินเปล่า</u> เนื้อที่ดินประมาณ 95.53 ไร่ หรือ 38,213.6 ตารางวา โดยเป็นสภาพที่ราบที่มีระดับโดยเฉลี่ยต่ำกว่า 2 เมตร ประมาณ ร้อยละ 32 ของพื้นที่ทั้งหมดรวมทุกกลุ่มที่ดิน และ สภาพเนินเขาสูง 0-150 เมตร ประมาณ ร้อยละ 58 ของพื้นที่ทั้งหมดรวมทุกกลุ่มที่ดิน และ <u>ส่วนที่ 2: บ่อน้ำ</u> จำนวน 2 บ่อ เนื้อที่ดิน รวมประมาณ 10.16 ไร่ หรือ 4,063.3 ตารางวา หรือ คิดเป็นพื้นที่ ประมาณ ร้อยละ 10 ของขนาดพื้นที่ดินทั้งหมดรวมทุกกลุ่มที่ดิน โดยเป็นบ่อน้ำลึกเฉลี่ยต่ำกว่า 6 เมตรจากระดับผิวน้ำ (ช่วงกลางปี) ซึ่งบ่อน้ำแต่ละบ่อมีขนาดพื้นที่ ดังนี้ - บ่อที่ 1: มีขนาดพื้นที่ 3.43 ไร่ หรือ 1,373.3 ตารางวา - บ่อที่ 2: มีขนาดพื้นที่ 6.73 ไร่ หรือ 2,690 ตารางวา
ทำเลและสภาพแวดล้อม	:	สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม เช่น โรงแรม รีสอร์ท ร้านค้าและอาคารพาณิชย์ เป็นต้น และบางส่วนมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักตากอากาศ และบ้านเดี่ยว รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างรูปทรงอิสระ เป็นต้น โดยในบริเวณใกล้เคียงมีสถานที่สำคัญ ได้แก่ ภูเก็ตแฟนตาซี องค์การบริหารส่วนตำบลกมลา สถานที่ท่องเที่ยวหาดกมลา โรงเรียนประชานุเคราะห์ 36 และสถานีตำรวจภูธรตำบลกมลา
ระบบสาธารณูปโภค	:	สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา ไฟถนน และเครือข่ายโทรศัพท์
ผังเมือง	:	พื้นที่สีเหลือง: ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

		ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกิน ร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ - โรงงานจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ - คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย - คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง - เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือ สัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า - โรงฆ่าสัตว์ - ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร - กำจัดมูลฝอย
ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	:	พื้นที่บริเวณ 5 ได้แก่ พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง ตั้งแต่ 40 เมตร – 80 เมตร พื้นที่บริเวณ 6 ได้แก่ พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง เกินกว่า 80 เมตร พื้นที่บริเวณ 7 ได้แก่ พื้นที่ในเกาะภูเก็ตและเกาะบริเวณต่างๆ นอกจากบริเวณที่ 1 ถึง บริเวณที่ 6 โดยพื้นที่แต่ละบริเวณ มีข้อจำกัดการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในแต่ละบริเวณให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ พื้นที่บริเวณ 5 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตรและต้องมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืน ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้นั้น พื้นที่บริเวณ 6 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นอาคารใดๆ เว้นแต่

	(ก) การดำเนินการเพื่อความมั่นคงของประเทศ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะในการสื่อสารโทรคมนาคมเฉพาะสถานีและอุปกรณ์รับส่งสัญญาณวิทยุหรือดาวเทียม (ข) การดำเนินการเพื่อกิจการสาธารณูปโภคของรัฐ หรือกิจการสาธารณูปโภคที่ได้รับสัมปทานจากรัฐที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ค) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขตป่าสงวนแห่งชาติ และเขตห้ามล่าสัตว์ป่าตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าและการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ง) การดำเนินการในเขตที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 ให้บังคับ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินแบบอนุรักษ์การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้ทำได้เฉพาะบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารคลุมดินสูงสุดไม่เกิน 90 ตารางเมตร มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 70 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตและมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างนั้น โดยความในข้อ (ง) ไม่ให้บังคับใช้กับพื้นที่บริเวณที่ 6 (2) พื้นที่บริเวณที่ 5 และ พื้นที่บริเวณที่ 6 ที่เป็นตลาดเชิงเขา การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นไปตามมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้ - ให้ทำได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร - กรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่ ตั้งแต่ 100 ตารางวา ขึ้นไป ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 90 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 70 ของที่ดิน และกรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่น้อยกว่า 100 ตารางวา ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลัง ไม่เกิน 70 ตารางเมตร มีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของที่ดิน ต้องมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่ที่น้ำซึมผ่านได้นั้น พื้นที่บริเวณ 7 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูง ไม่เกิน 23 เมตร เว้นแต่ในเขตที่มีการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ความสูงและที่ว่างภายนอกอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายนั้น
--	---

	พื้นที่บริเวณ 7 ที่เป็นพื้นที่ลาดเชิงเขา การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นไปตามมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้ - ให้ทำได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร - กรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่ ตั้งแต่ 100 ตารางวา ขึ้นไป ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 90 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 70 ของที่ดิน และกรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่น้อยกว่า 100 ตารางวา ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลัง ไม่เกิน 70 ตารางเมตร มีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของที่ดิน ต้องมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้นั้น (สามารถศึกษาแผนภาพรายละเอียดของบริเวณต่างๆ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมของที่ดินที่จะซื้อจะขายได้ที่ “เอกสารแนบ 6: แผนภาพแสดงบริเวณตามประกาศกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมของที่ดินที่จะซื้อจะขาย”)
--	--

2. ข้อมูลบริษัทฯ

2.1 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัทฯ

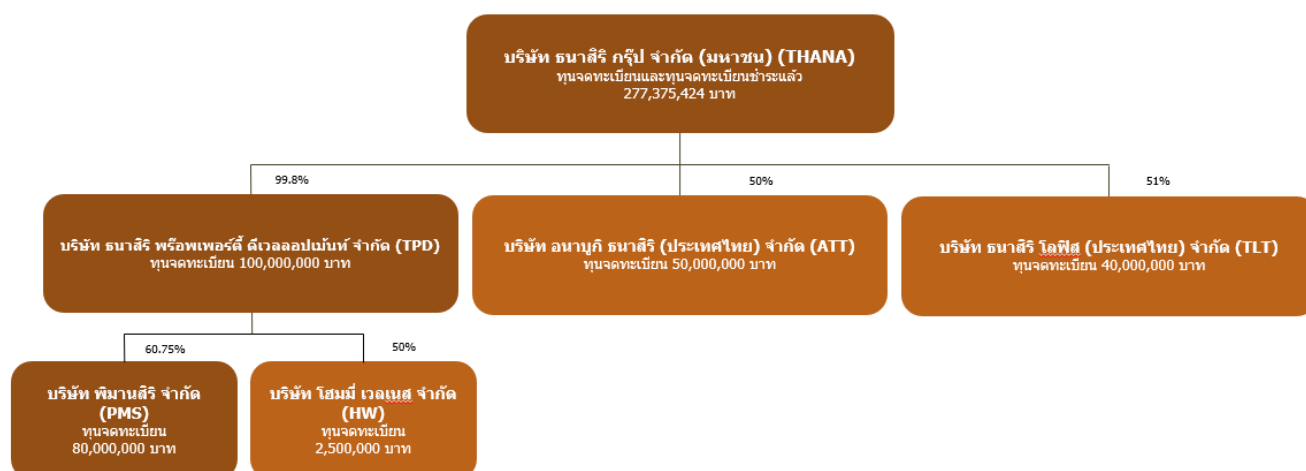
บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“THANA” หรือ “บริษัทฯ”) เดิมชื่อ “บริษัท ประสิทธิภาพสินค้า จำกัด” โดยมี คุณประสิทธิ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์ เป็นผู้ก่อตั้ง เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2528 ด้วยทุนจดทะเบียน 50.00 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรที่ดินเพื่อขาย โดยโครงการส่วนใหญ่จะเป็นโครงการอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “โครงการประสิทธิ์นิเวศน์” ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากกลุ่มลูกค้าครอบครัวและผู้เริ่มต้นอยู่อาศัยในเขตปริมณฑล

ต่อมาในปี 2545 บริษัทฯ เริ่มดำเนินกิจการต่อโดยทายาทคุณประสิทธิ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์ ได้แก่ คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์ คุณกุลพัชร เสถียรภาพอยู่ทรัพย์ และ คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์ ได้เข้ามาเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อสานต่อเจตนารมณ์ของผู้ก่อตั้ง โดยเน้นพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่ตอบโจทย์วิถีชีวิตคนเมืองยุคใหม่ และเปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็น “บริษัท ธนาสิริ บ้านและสวน จำกัด” เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2545 เพื่อสะท้อนทิศทางธุรกิจที่มุ่งเน้นโครงการอยู่อาศัยคุณภาพมากยิ่งขึ้น โดยพัฒนาโครงการแรกเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ชื่อ “บ้านธนาสิริ รัตนนิเวศน์” ซึ่งถือเป็นจุดเริ่มต้นของแบรนด์ “ธนาสิริ” ที่เริ่มเป็นที่รู้จักในตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับกลาง จากนั้น บริษัทฯ ได้ขยายโครงการอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะจังหวัดนนทบุรี ภายใต้แนวคิด “ธนาสิริ...เราพร้อมสร้างสังคมที่ร่มรื่น อบอุ่น ในทุกจังหวัดชีวิตอย่างยั่งยืน” พัฒนาโครงการในหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ภายใต้แบรนด์ “ธนาซิโอ”, “ธนาวิลเลจ”, “ธนาฮาปิแทต”, “ธนาคลัสเตอร์”, “ธนาเรสซิเดนซ์”, “สิริวิลเลจ” และแบรนด์ร่วมทุน “อนานุกิ ธนาฮาปิแทต” เพื่อรองรับลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ตั้งแต่ครอบครัวเริ่มต้นจนถึงระดับพรีเมียม

ในปี 2552 บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็น “บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)” โดยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2552 ได้นำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ โดยใช้ชื่อย่อของหุ้นสามัญของบริษัทฯ คือ “THANA” และเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับความโปร่งใสและขยายฐานนักลงทุนให้กว้างขึ้น

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 277,375,424 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 277,375,424 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีบริษัทย่อย จำนวน 2 แห่ง คือ บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”) และ บริษัท พิมานสิริ จำกัด (“PMS”) โดยมีบริษัทรวมคำ จำนวน 3 แห่ง คือ บริษัท อนานุกิ ธนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด (“ATT”) บริษัท ธนาสิริ โฉฟิส (ประเทศไทย) จำกัด (“TLT”) และ บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด (“HW”)

2.2 โครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ



2.3 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้แบ่งธุรกิจของบริษัทฯ ออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ 3) กลุ่มธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพเชิงป้องกัน โดยมีรายละเอียดของแต่ละกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

2.3.1 กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมถึงบริษัทร่วมค้าต่างๆ ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“THANA” หรือ “บริษัทฯ”)

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายเป็นหลัก โดยมุ่งเน้นการพัฒนาที่พักอาศัยย่านปริมณฑลและจังหวัดนนทบุรี สำหรับผู้ที่มีรายได้ครอบคลุมทุกระดับ โดยใช้กลยุทธ์การตลาดในการสร้างความแตกต่างทั้งด้านผลิตภัณฑ์และบริการ (Differentiation Strategy) การพัฒนาโครงการให้เหมาะกับผู้อาศัยทุกเพศ ทุกวัยภายใต้แนวคิด “Green Design” ซึ่งสอดคล้องกับหลักอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ทั้งภายในตัวบ้านและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางนั้นได้รับการออกแบบ เพื่อให้คนทุกวัยสามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้ ทั้งยังได้พัฒนางานบริการหลังการขายในรูปแบบการบริหารชุมชนภายใต้กลยุทธ์ “ธนาสิริ... เราดูแล” ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่แตกต่างและสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”)

TPD เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้น อยู่ที่ ร้อยละ 99.80 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด โดย TPD ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑลย่านจังหวัดนนทบุรี ภายใต้แบรนด์ “ธนาพาร์ค พรีเมียร์”

บริษัท พิมานสิริ จำกัด (“PMS”)

PMS เป็นบริษัทย่อยของ TPD โดยเป็นการร่วมทุนระหว่าง TPD กับ กลุ่มบริษัท อีสานพิมานกรุ๊ป จำกัด และกลุ่มพันธมิตรของบริษัทฯ ที่จังหวัดสกลนคร ในสัดส่วน ร้อยละ 60.75 ร้อยละ 34.25 และ ร้อยละ 5.00 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดย PMS ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยเน้นการพัฒนาโครงการในส่วนภูมิภาคโซนภาคอีสานที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ภายใต้แบรนด์ “ธนาสิริ วิลเลจ อุดรธานี - แอร์พอร์ต” จังหวัดอุดรธานี

บริษัท อนุภากิ ธนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด (“ATT”)

ATT เป็นบริษัทร่วมค้า ระหว่าง บริษัทฯ กับ บริษัท อนุภากิ โคชัน จำกัด (บริษัทร่วมทุนจากประเทศญี่ปุ่น) และ บริษัท อนุภากิ โคชัน (ประเทศไทย) จำกัด ในสัดส่วน ร้อยละ 50.00 ร้อยละ 49.00 และ ร้อยละ 1.00 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

โดย ATT ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑลย่านจังหวัดนนทบุรี ภายใต้แบรนด์ “อนุภากิ ธนาฮาปิแทต และ อนุภากิ ธนาวิลเลจ”

บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด (“TLT”)

TLT เป็นบริษัทร่วมค้า ระหว่าง บริษัทฯ กับ บริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 และ 49.00 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

โดย TLT ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑลย่านจังหวัดนนทบุรี ภายใต้แบรนด์ “ธนาฮาปิแทต กรู๊ฟ”

2.3.2 กลุ่มธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบงานในกลุ่มธุรกิจดังกล่าว โดยบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ บริการด้านการบริหารโครงการต่างๆ ของกิจการร่วมค้าในขั้นตอนการพัฒนาโครงการทั้งในส่วนงานตลาดและขาย รวมถึงงานก่อสร้างและงานบริการด้านการบริหารชุมชนของโครงการที่กิจการร่วมค้าพัฒนาขึ้น โดยมีเป้าหมายเพื่อรักษาชื่อเสียง และคุณค่าของโครงการนั้นๆ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ให้บริการดังกล่าวกับกิจการร่วมค้าต่างๆ ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจด้านบริการลูกค้า (Home Smile Service) เป็นการบริหารขายสินค้าและบริการต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า โดยแบ่งออกเป็นหลายแพ็คเกจ เช่น แพ็คเกจเครื่องใช้ไฟฟ้า ระบบ Home Automation พร้อมติดตั้ง ในราคาเทียบเคียงกับห้างสรรพสินค้า อีกทั้ง ยังมีบริการเสริมที่เกี่ยวข้องกับตัวบ้าน อาทิ บริการทำความสะอาดบ้าน บริการฉีดปลวก บริการล้างเครื่องปรับอากาศ โดยมุ่งเน้นการหาสินค้าที่ดี มีคุณภาพ ตอบโจทย์การใช้ชีวิตในทุกด้านของลูกค้า ซึ่งเป็นอีกหนึ่งทางเลือกให้กับลูกค้า โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะเป็นบริการแบบครบวงจร (One Stop Service) ให้กับลูกค้า ภายใต้แนวคิด “ธนาสิริ...เราดูแล” ทั้งนี้ ธุรกิจดังกล่าว บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ยังให้บริการจำกัดอยู่ในกลุ่มบริษัทในเครือและลูกบ้านของบริษัทฯ เท่านั้น เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และยังไม่ได้ขยายการให้บริการออกไปแก่ลูกค้าทั่วไป

2.3.3 กลุ่มธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพเชิงป้องกัน

ในการดำเนินธุรกิจนี้ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด (“HW”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง TPD กับ บริษัท อีลิท สแควร์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 50.00 และ ร้อยละ 50.00 ตามลำดับ ซึ่ง HW เพิ่งก่อตั้งขึ้นในเดือน มีนาคม 2567 เพื่อดำเนินธุรกิจดูแลสุขภาพเชิงป้องกัน ภายใต้แบรนด์ “Homey Wellness by Newton EM” ซึ่งเป็นคลินิกกายภาพบำบัด มีการให้บริการดูแลสุขภาพบำบัดจากอาการปวดกระดูกและกล้ามเนื้อ ออฟฟิศซินโดรม อาการบาดเจ็บจากการเล่นกีฬา รวมถึงการชะลอภาวะสมองเสื่อมในผู้สูงอายุผ่านกิจกรรม เบรนฟิตเนส (Brain Fitness) โดยคลินิكدังกล่าว ตั้งอยู่ในอาคารธนาเวลเนส พาร์ค ซึ่งตั้งอยู่หน้าโครงการ ธนา ฮาบิแทต ราชพฤกษ์ซึ่งมีส่วนในการช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการดังกล่าว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ยังมีจำนวนคลินิกกายภาพบำบัดเพียงแห่งเดียวดังที่กล่าวไว้ข้างต้น

2.4 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

บริษัทฯ มีรายได้มาจากการดำเนินธุรกิจต่างๆ ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2565	2566	2566 (ปรับปรุงใหม่)	2567	งวด 9 เดือนปี	
					2567	2568
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	683.41	456.98	446.92	471.37	263.20	297.90
รายได้จากการให้บริการ	6.72	7.22	68.92	63.69	92.96	56.80
รายได้จากการขายสินค้า			10.06	7.69	6.54	4.03
รวมรายได้	690.13	464.20	525.91	542.75	362.70	358.73

ที่มา: บริษัทฯ

2.5 ภาวะอุตสาหกรรม

ท่ามกลางการแข่งขันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีความรุนแรงมากขึ้น และปัจจัยเสี่ยงทางเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งจากการหดตัวของอุปสงค์ และอุปทาน ที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวขึ้นมาได้ ทำให้ตลอดปี 2567 ผู้บริโภคต้องเผชิญสภาพปัญหาทางการเงินจากภาวะหนี้ครัวเรือนสูง และการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคาร แม้ว่ารัฐบาลจะออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ อย่างการลดค่าธรรมเนียมการโอน ลดค่าจดจำนอง เสนอดอกเบี้ยพิเศษสำหรับผู้มีรายได้น้อย และอื่นๆ ก็ยังไม่สามารถกระตุ้น และขับเคลื่อนให้เศรษฐกิจภายในประเทศดีขึ้นได้ ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวด้านกำลังซื้อของผู้บริโภค ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายบริษัทต่างก็ประสบปัญหาการชะลอตัวต่อเนื่องเช่นเดียวกัน

ข้อมูล **หน่วยและมูลค่า** โอนรรฐสิทธิ์ที่อยู่อาศัย **ทั่วประเทศ 0 2567**

ภาค	หน่วย	YoY	มูลค่า	YoY
1. กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	171,093	-3.8%	592,784	-6.5%
2. ภาคตะวันออก	54,158	-7.2%	131,309	-8.3%
3. ภาคใต้	34,574	-2.7%	86,212	0.6%
4. ภาคเหนือ	32,501	-5.3%	65,597	-4.2%
5. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	33,283	-9.7%	60,323	-10.8%
6. ภาคตะวันตก	12,026	-4.2%	26,036	-3.4%
7. ภาคกลาง	10,164	-10.6%	18,387	-13.0%
รวมทั่วประเทศ	347,799	-5.2%	980,648	-6.3%

หมายเหตุ: เรียงลำดับตามมูลค่า

Copyright © Real Estate Information Center

จากการรายงานของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ชี้ให้เห็นถึงสถานการณ์อุปสงค์และอุปทาน ที่อยู่อาศัยปี 2567 ยังคงมีการชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2566 โดยมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 347,799 หน่วย ลดลง ร้อยละ 5.2 จากปี 2566 หรือคิดเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ เท่ากับ 980,648 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับปี 2566 การลดลงดังกล่าวเกิดจากหลายปัจจัย เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงซึ่งส่งผลให้ประชาชนเข้าถึงสินเชื่อได้ยากขึ้น การจำกัดการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่เข้มงวดขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงด้านหนี้เสีย



โดยภาพรวมด้านอุปสงค์ กำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัยยังคงฟื้นตัวได้ช้า โดยเฉพาะในกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่าง เนื่องจากการหนี้ครัวเรือนที่สูงถึง ร้อยละ 90 ของ GDP ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้กลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้ต่ำ-กลางประสบกับการปฏิเสธสินเชื่อที่สูงขึ้น การชะลอการซื้อของกลุ่มนี้ส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางและต่ำ แม้จะมีมาตรการสนับสนุนของภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอน การชะลอตัวด้านอุปสงค์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาพรวมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลรายใหม่ โดยมีรายงานการลดลงในปี 2567 ถึง ร้อยละ 13.4 โดยมีมูลค่า 587,344 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2566 มีมูลค่า 678,347 ล้านบาท

ด้านอุปทาน ในปี 2567 พบว่าการเปิดโครงการใหม่มีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังมีแนวโน้มเปิดโครงการระดับราคาปานกลาง-บน เป็นหลัก เพื่อเน้นเจาะกลุ่มกำลังซื้อที่มีศักยภาพ และหลีกเลี่ยงปัญหาการถูกปฏิเสธสินเชื่อ หรือการยกเลิกการซื้อ นอกจากนี้การเปิดโครงการระดับราคาปานกลาง-บน ยังช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถรักษาสภาพราคาไว้ได้ ท่ามกลางภาวะต้นทุนการก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งวัสดุก่อสร้าง แรงงาน และราคาที่ดิน ส่วนการเปิดโครงการระดับราคาปานกลาง-ล่าง ยังเป็นไปอย่างระมัดระวัง เน้นเฉพาะทำเลที่มีศักยภาพ และหันไประบายสินค้าคงเหลือมากขึ้นแทน

โดยในปี 2567 มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ลดลงในทุกพื้นที่ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 62,787 หน่วย ลดลง ร้อยละ 34.9 มูลค่าเปิดขายใหม่ 502,079 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 15.9 โดยลดลงเกือบทุกระดับราคา ยกเว้น ระดับราคาที่สูงกว่า 40 ล้านบาทขึ้นไป เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 จากปี 2566

ถึงแม้ว่าภาพโดยรวมของการเปิดขายโครงการใหม่จะลดลงต่อเนื่อง แต่อุปสงค์ที่หดตัวในอัตราที่สูงกว่า ส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในระยะต่อไปยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบระดับราคาปานกลางขึ้นไป ที่ยังต้องใช้ระยะเวลาในการระบายสินค้าจากอุปสงค์ที่มีอยู่จำกัด มีผลให้จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนหน่วยเหลือขายในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 216,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย เท่ากับ 1,349,254 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 14.5 เทียบกับปี 2566 จำนวนหน่วยเหลือขายของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเกือบทุกระดับราคา ยกเว้นราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท และราคา 1.51 ล้านบาท ถึง 3 ล้านบาท ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายลดลง

ขณะเดียวกัน ตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมยังคงต้องเผชิญกับแรงกดดันเชิงโครงสร้างของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านอุปสงค์ กล่าวคือ

- 1) จำนวนผู้ซื้อที่ลดลงจากโครงสร้างประชากรช่วงอายุ 30-49 ปี ซึ่งเป็นวัยสร้างครอบครัวที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบที่ปัจจุบันมีจำนวน 19.3 ล้านคน ซึ่งในระยะ 10 ปีถัดไปจะมีแนวโน้มลดลงเหลือเพียง 17.6 ล้านคน
- 2) ความจำเป็นในการซื้อลดลงเนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ถาวรที่ส่งต่อเป็นมรดกได้ โดยสถานการณ์ปัจจุบันประชากรส่วนใหญ่มีลูกเพียง 1 คน ซึ่งจะต้องเป็นผู้รับมรดกจากพ่อแม่จึงมีความจำเป็นน้อยลงในการหาที่อยู่อาศัยถาวรใหม่ รวมถึงอัตราการจดทะเบียนสมรสของคนใน Gen Y (กลุ่มคนที่เกิดระหว่างปี พ.ศ. 2523 - 2540) ต่ำลงเหลือเพียง ร้อยละ 55 ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยอาจถูกส่งต่อเป็นมรดกจากกลุ่มญาติพี่น้องที่ไม่มีครอบครัว มีผลให้ความจำเป็นในการหาซื้อที่อยู่อาศัยของคนในยุคถัดไปลดต่ำลงกว่าเดิม
- 3) ภาวะที่ไม่สมดุลของอัตราการปรับเพิ่มของราคาบ้านเมื่อเทียบกับกำลังซื้อ จากลักษณะของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ผู้ขายเป็นผู้มีอำนาจกำหนดราคาและผู้ซื้อเป็นเพียงผู้รับราคาจากผู้ขาย ปัจจุบันราคาที่อยู่อาศัยแนวราบมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 47.1 เมื่อเทียบกับปี 2558 ในขณะที่รายได้เฉลี่ยต่อหัวของคนไทยที่สะท้อนผ่าน GDP Per Capita กลับเพิ่มเพียง ร้อยละ 23.6 เมื่อเทียบกับปี 2558
- 4) เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยมีลักษณะการบริโภคซ้ำของผู้ซื้อที่ต่ำมาก ทำให้ผู้ที่ได้ตัดสินใจซื้อไปแล้วในช่วงก่อนหน้านี้ไม่กลับมาซื้อซ้ำในระยะเวลาอันใกล้ เห็นได้จากที่อยู่อาศัยแนวราบที่ราคา 5-7.5 ล้านบาท ซึ่งมีการเติบโตในช่วงต้นปี 2566 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า กลับหดตัวลงเมื่อเข้าสู่ช่วงกลางปีถึงต้นปี 2566 โดยช่วงดังกล่าวที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีราคาสูงกว่า 7.5 ล้านบาทเท่านั้นที่ยังมีการเติบโต

ปัจจัยบวก-ปัจจัยลบ ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568

ปัจจัยบวก	ปัจจัยลบ
▪ แนวโน้มเศรษฐกิจปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวอยู่ที่ 2.2 – 3.2% (ค่ากลางที่ 2.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการใช้จ่ายภาครัฐที่เพิ่มขึ้น ▪ การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศตามแนวโน้มการปรับตัวขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ▪ อัตราดอกเบี้ยคงที่ในระดับต่ำ และมีแนวโน้มปรับลดลง ประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงสินเชื่อของประชาชน ▪ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	▪ ภาวะเศรษฐกิจปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในระดับประมาณ 2.7% ▪ หนี้สินภาคครัวเรือนเริ่มปรับตัวลดลง แต่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ความสามารถในการใช้จ่ายของประชาชนลดลง ▪ มาตรการ LTV สำหรับบ้านหลังที่สอง ▪ พิจารณาสินเชื่อที่รัดกุมของธนาคารพาณิชย์ ▪ ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา ส่งผลต่อเสถียรภาพของตลาดเงิน การลงทุน และนโยบายทางภูมิรัฐศาสตร์

Copyright © Real Estate Information Center

ทั้งนี้ การฟื้นตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย จะยังคงต้องพึ่งพาการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน และการปรับปรุงกฎหมายเพื่อเพิ่มขีดความสามารถของทรัพย์สินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย และยังคงต้องพบข้อจำกัดของการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน ซึ่งยังคงเป็นความท้าทายสำคัญสำหรับผู้พัฒนาโครงการาระดับกลางถึงล่าง ขณะเดียวกัน ความไม่สมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในบางกลุ่มของสินค้าในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องการการแก้ไขอย่างเร่งด่วน ตลอดจนผลกระทบจากความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการอนุมัติสินเชื่อ

ด้วยเหตุผลดังกล่าวการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2568 จำเป็นต้อง

- 1) พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง: หลีกเลี่ยงทำเลที่มีการแข่งขันรุนแรง หรือมีจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมสูง รวมถึงควรกระจาย Portfolio ให้มีตัวเลือกที่อยู่อาศัยในหลากหลายระดับราคา เพื่อตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้หลากหลายกลุ่ม และเพิ่มโอกาสในการขายที่อยู่อาศัย
- 2) ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อแต่ละกลุ่มอย่างตรงจุด: โดยเน้นพัฒนาสินค้าและบริการ รวมถึงลด Pain point ของผู้ซื้อ ผ่านการวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินเพิ่มสำหรับรูปแบบ ฟังก์ชัน หรือบริการเสริมต่าง ๆ ที่แตกต่างจากโครงการทั่วไป โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระดับรายได้ ช่วงอายุ วิถีชีวิต เพื่อนำมาสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัย การกำหนดราคา รวมถึงการทำการตลาดได้ตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น
- 3) ขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติ: กำลังซื้อชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ ชั้นใน และชั้นกลาง รวมถึงภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่ จะเป็นอีกทางเลือกในการสร้างรายได้ในช่วงที่กำลังซื้อในประเทศยังซบเซา
- 4) บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาอัตรากำไร: การนำเทคโนโลยีที่ช่วยลดขั้นตอนการก่อสร้าง ลดการใช้แรงงาน รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์ และสร้างความร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจที่เกี่ยวข้องใน Supply chain จะช่วยให้สามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน (Sustainable Real Estate Development) ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่หันมาให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ซึ่งในปี 2568 แนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยจะให้ความสำคัญกับการลดคาร์บอน และอนุรักษ์พลังงานมากขึ้น โดยเน้นการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น วัสดุก่อสร้างรีไซเคิลหรือวัสดุที่ช่วยลดการใช้พลังงาน การออกแบบอาคารให้ประหยัดพลังงาน (Energy-Efficient Homes) และการพัฒนาระบบน้ำและพลังงานที่ยั่งยืน และยังคงจำเป็นต้องมีการปรับตัวตามกฎหมายและมาตรฐานสิ่งแวดล้อม ประเทศไทยได้มีการกำหนดมาตรฐานอาคารสีเขียว (Green Building Standards) เพื่อบังคับให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ดำเนินงานภายใต้แนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยเฉพาะมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) และ WELL Building Standard ที่คาดว่าจะถูกนำมาใช้มากขึ้นในโครงการที่อยู่อาศัย การปรับสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน ส่วนสำคัญประการหนึ่งก็เพื่อรับกระแสความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยผู้บริโภคมีแนวโน้มที่จะเลือกที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพชีวิตดีขึ้น ลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน และสามารถใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่สีเขียว การออกแบบที่รองรับสภาพอากาศที่

เปลี่ยนแปลง และเทคโนโลยีอัจฉริยะ (Smart Home) จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยดึงดูดผู้ซื้อและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อให้เร็วขึ้นได้ในระดับหนึ่ง

ช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวจากปัจจัยเศรษฐกิจภายในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ประกอบกับภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการกู้ยืมเงินของผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ระดับกลางและล่าง นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับสูงรวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่ในระดับสูงถึง ร้อยละ 50 ถึง ร้อยละ 60 โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงระมัดระวังในการลงทุน โดยเฉพาะการเปิดโครงการใหม่และมุ่งเน้นการระบายสต็อกที่มีอยู่ โดยเลือกเปิดตัวโครงการใหม่ในระดับราคาที่สูงขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงด้านสินเชื่อที่เข้มงวด และเน้นทำเลที่มีอุปสงค์ที่แข็งแกร่ง

โดยผลการสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ระบุว่า ครึ่งปีแรกของปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปริมาณจำกัด รวมประมาณ 15,484 หน่วย โดยเกือบทั้งหมดเป็นโครงการที่อยู่อาศัย คิดเป็นสัดส่วนเกือบทั้งหมดของตลาด ขณะที่โครงการในประเภทอื่นมีการเปิดตัวเพียงเล็กน้อยเท่านั้น มูลค่าการพัฒนาโครงการรวมอยู่ที่ราว 1.1 แสนล้านบาท ทั้งนี้ ราคาขายเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับสูงประมาณ 7 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของช่วงหลายปีที่ผ่านมา สะท้อนให้เห็นแนวโน้มการพัฒนาโครงการที่มุ่งเน้นตลาดระดับบนมากขึ้น

สำหรับแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2568 นั้น ยังได้รับแรงกดดันจากหลายปัจจัย ทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า ความไม่แน่นอนของรายได้ผู้บริโภค และภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มตลาดหลักของผู้ประกอบการในช่วงที่ผ่านมา ยังคงเผชิญความท้าทายจากข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อและความกังวลด้านเสถียรภาพทางการเงินของครัวเรือน แม้ว่าภาครัฐจะออกมาตรการกระตุ้น เช่น การผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อและลดค่าธรรมเนียมการโอนจดทะเบียน แต่คาดว่าผลของมาตรการดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นตลาดได้เพียงบางส่วน เนื่องจากผู้บริโภคยังคงมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายและการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง

2.6 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของบริษัทฯ ณ วันที่ 12 มกราคม 2569 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มตระกูลเสถียรภาพอุทัย ¹	188,519,048	67.97
2	นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	5,500,000	1.98
3	นายไตรรงค์ ขนอม	4,470,000	1.61
4	นายจตุรนต์ ขนอม	2,861,800	1.03
5	นายนิติ สุระเมธากุล	2,585,000	0.93
6	นายสุวิจักขณ์ พัดเย็นชื่น	2,160,000	0.78
7	นายชาญชัย เจียรจิตเลิศ	2,090,000	0.75

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2,038,156	0.73
9	นางสุนทรี นำประเสริฐชัย	1,855,000	0.67
10	นางธิดารัตน์ อรุณวิไลรัตน์	1,641,500	0.59
	รวม 10 รายแรก	213,727,504	77.05
	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	63,647,920	22.95
	รวม	277,375,424	100.00

ที่มา: บริษัทฯ

1/ กลุ่มตระกูลเสถียรภาพยุทธ์ ประกอบด้วย

1) นางสาวเกษา จิรไชยสิงห์	จำนวน 69,315,448 หุ้น มารดาของกรรมการกลุ่มเสถียรภาพยุทธ์
2) นางสาวกุลพัชร เสถียรภาพยุทธ์	จำนวน 33,589,800 หุ้น พี่สาวของกรรมการกลุ่มเสถียรภาพยุทธ์
3) นางสาวทักษิณี เสถียรภาพยุทธ์	จำนวน 28,591,910 หุ้น น้องสาวของกรรมการกลุ่มเสถียรภาพยุทธ์
4) นายสุทธิรักษ์ เสถียรภาพยุทธ์	จำนวน 20,683,390 หุ้น กรรมการกลุ่มเสถียรภาพยุทธ์
5) นางศุภนิธย เสถียรภาพยุทธ์	จำนวน 11,000,000 หุ้น คู่สมรสของนายสุทธิรักษ์ เสถียรภาพยุทธ์
6) นายอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์	จำนวน 14,333,000 หุ้น กรรมการกลุ่มเสถียรภาพยุทธ์
7) นางอลิศา เสถียรภาพยุทธ์	จำนวน 11,005,500 หุ้น คู่สมรสของนายอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์

2.7 คณะกรรมการบริษัทฯ

รายชื่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน แสดงได้ดังต่อไปนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	ประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการบริษัท
2. นายสุทธิรักษ์ เสถียรภาพยุทธ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ กรรมการบริษัท
3. นายอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์	รองประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการบริษัท
4. นางยุพิน กาญจนวิทย์	กรรมการบริษัท
5. นายชาติโร ไชยไชย	ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
6. นางสาวบุญศรี ชาติไพฑูรย์พันธุ์	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
7. นายอนุพงษ์ เตชะอำนวยพร	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
8. นายวรกฤต จารุงศ์ภัก	กรรมการอิสระ

ที่มา: บริษัทฯ

โดยกรรมการที่มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ และ นายสุทธิรักษ์ เสถียรภาพยุทธ์ ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

2.8 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

2.8.1 งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2565	2566	2566 (ปรับปรุงใหม่)	2567	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
สินทรัพย์:					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	60.30	9.74	9.74	45.31	53.90
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18.48	100.43	54.86	11.34	16.66
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	6.60
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน- ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	-	-	71.40
สินค้าคงเหลือ	856.94	1,029.80	1,029.80	911.12	738.70
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	-	-	-	-	24.69
สินทรัพย์ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	-	-	4.35	1.97	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.09	0.01	-	0.11	4.11
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	935.81	1,139.98	1,098.76	969.85	916.06
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	4.38	1.24	1.24	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	41.23	-	-
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	58.98	81.11	81.11	73.43	75.99
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	66.30	66.30	71.40	-
ที่ดินรอการพัฒนา	77.74	78.48	78.48	106.19	105.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	11.99	11.99	10.07	9.72
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4.67	4.74	4.74	4.16	3.57
สินทรัพย์สิทธิการใช้	8.33	19.51	19.51	14.08	10.06
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.46	1.28	1.28	0.82	0.63
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5.16	3.70	3.70	8.83	11.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6.43	8.63	8.63	4.39	6.60
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	166.15	276.97	318.20	293.37	223.13
รวมสินทรัพย์	1,101.96	1,416.96	1,416.96	1,263.22	1,139.20
หนี้สิน:					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	20.25	192.08	192.08	161.98	145.69
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	3.00	22.69	15.00	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	79.96	137.26	137.26	69.36	71.05
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.32	362.03	342.34	341.46	166.18
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด	2.20	4.61	4.61	4.86	4.85
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4.98	-	-	0.60	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22.66	23.87	23.87	24.98	21.94
รวมหนี้สินหมุนเวียน	420.38	722.84	722.84	618.24	409.71

รายการ	2565	2566	2566 (ปรับปรุงใหม่)	2567	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	103.06	100.00	100.00	36.15	19.54
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.36	12.06	12.06	7.19	3.58
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	15.76
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	100.00
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26.54	23.52	23.52	27.44	31.07
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	133.96	135.57	135.57	70.78	169.95
รวมหนี้สิน	554.34	858.42	858.42	689.02	579.66
ส่วนของผู้ถือหุ้น:					
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	277.38	277.38	277.38	277.38	277.38
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	80.15	80.15	80.15	80.15	80.15
กำไรสะสม					
- จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	20.36	22.79	22.79	24.26	24.27
- ยังไม่ได้จัดสรร	162.34	175.59	175.59	193.63	177.09
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.91)	(0.91)	(0.91)	(0.91)	(0.91)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	539.31	554.99	554.99	574.51	557.91
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	8.31	3.55	3.55	(0.32)	1.56
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	547.62	558.54	558.54	574.19	559.54
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,101.96	1,416.96	1,416.96	1,263.22	1,139.20

2.8.2 งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2565	2566	2566 (ปรับปรุงใหม่)	2567	งวด 9 เดือน	
					2567	2568
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	683.41	456.98	446.92	471.37	263.20	297.90
รายได้จากการให้บริการ	6.72	7.22	68.92	63.69	92.96	56.80
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	10.06	7.69	6.54	4.03
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	467.87	347.51	329.89	371.72	210.53	241.08
ต้นทุนจากการให้บริการ	0.51	1.11	31.32	9.05	12.97	19.98
ต้นทุนจากการขายสินค้า	-	-	17.63	6.54	5.05	3.56
กำไรขั้นต้น	221.75	115.59	147.08	155.44	134.16	94.10
รายได้อื่น	12.42	69.21	7.51	9.76	1.81	0.86
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	52.05	36.74	36.74	38.13	25.31	27.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	94.81	105.24	75.03	86.58	75.48	76.86

รายการ	2565	2566	2566 (ปรับปรุงใหม่)	2567	งวด 9 เดือน	
					2567	2568
กำไร / (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	87.32	42.81	42.81	40.48	35.17	(9.15)
ส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้า	21.68	16.73	16.73	18.97	14.29	4.65
รายได้ทางการเงิน	-	-	-	-	3.95	2.90
ต้นทุนทางการเงิน	9.97	10.35	10.35	24.08	18.32	13.69
กำไร / (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	99.02	49.20	49.20	35.37	35.09	(15.29)
ค่าใช้จ่าย / (รายได้) ภาษีเงินได้	18.55	13.11	13.11	5.02	5.45	(1.15)
กำไร / (ขาดทุน) สำหรับปี	80.48	36.09	36.09	30.35	29.64	(14.14)
กำไร / (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สรุทธิจากภาษี	-	5.30	5.30	-	-	-
- กำไร / (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - สรุทธิจากภาษี	80.48	41.39	41.39	30.35	29.64	(14.14)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน):						
- ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	84.37	40.87	40.87	34.22	32.63	(12.10)
- ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.89)	(4.78)	(4.78)	(3.87)	(2.98)	(2.04)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	80.48	36.09	36.09	30.35	29.64	(14.14)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม:						
- ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	84.37	46.14	46.14	34.22	32.63	(12.10)
- ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.89)	(4.75)	(4.75)	(3.87)	(2.98)	(2.04)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	80.48	41.39	41.39	30.35	29.64	(14.14)

2.8.3 งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	2565	2566	2567	งวด 9 เดือน 2568
งบกระแสเงินสด				
เงินสดได้มา/(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(24.02)	(186.97)	153.36	144.20
เงินสดได้มา/(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	90.98	(67.70)	15.79	(0.23)
เงินสดได้มา/(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(18.04)	204.11	(133.57)	(135.38)

รายการ	2565	2566	2567	งวด 9 เดือน 2568
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	48.92	(50.56)	35.57	8.59
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	11.38	60.30	9.74	45.31
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	60.30	9.74	45.31	53.90

2.8.4 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	2565	2566	2567	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio):					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.2	1.5	1.6	2.2
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.2	0.1	0.1	0.4
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	N/A	N/A	0.2	0.3
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	11.8	12.2	14.2	21.3
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	30.4	29.5	25.3	12.7
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.6	0.3	0.4	0.3
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	574.4	1,029.5	939.9	923.9
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.6	3.0	3.6	3.4
ระยะเวลารับชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	54.3	118.5	100.1	78.6
ระยะเวลาวางจรงเงินสด	วัน	550.5	940.5	865.1	857.9
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio):					
อัตรากำไรขั้นต้น	%	32.1	28.0	28.6	26.2
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	12.4	8.0	7.3	(2.5)
อัตรากำไรอื่น	%	1.8	1.7	2.1	0.3
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	%	12.0	7.7	6.2	(3.4)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	18.0	7.5	6.1	(2.1)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio):					
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	%	8.4	3.4	3.0	(0.8)
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร	%	2,330.1	1,027.0	1,073.4	(91.8)
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.7	0.4	0.4	0.3
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio):					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.0	1.5	1.2	1.0
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	8.8	N/A	1.7	2.6
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A

2.8.5 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1) ผลการดำเนินงาน

ในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 80.48 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงมาอยู่ที่ 36.09 ล้านบาท หรือ ลดลงเท่ากับ 44.38 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 55.15 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ในปี 2567 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 30.35 ล้านบาท หรือ ลดลงเท่ากับ 5.74 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 15.90 จากปีก่อน อันเป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นประมาณ 11.55 ล้านบาท

ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิอยู่ที่ (14.14) ล้านบาท ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 43.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 147.71 อันมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการให้บริการและต้นทุนรวมที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งในส่วนของต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนจากการให้บริการ รวมถึงส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้าที่ลดลง

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 456.98 ล้านบาท ลดลง 226.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.13 จากปี 2565 เนื่องจากยอดขายโครงการที่ชะลอตัว โดยเฉพาะกลุ่มบ้านทาวน์เฮ้าส์และการเปิดโครงการใหม่ล่าช้ากว่าแผน โดยโครงการใหม่ทั้งหมดเปิดตัวในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 471.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.45 ล้านบาท จากปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) ที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 446.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.47 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการยอดขายของโครงการที่เปิดตัวไปในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 ที่เริ่มทยอยรับรู้ในปี 2567 และการเปิดตัวโครงการใหม่ของบริษัทฯ จำนวน 2 โครงการในปี 2567 รวมถึงบริษัทฯ ใช้นโยบายเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอนเพื่อระบายสินค้า เนื่องจากสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ค่อนข้างชะลอตัวและการแข่งขันด้านราคาที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 297.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.19 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเร่งระบายสินค้าคงเหลือพร้อมขายพร้อมโอน

รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากการให้บริการแก่กิจการร่วมค้าของบริษัทฯ เช่น บริการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริการการค้าประกันวงเงินกู้ในการพัฒนาโครงการ และการให้บริการบริหารและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริการอยู่ที่ 7.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.50 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 7.44 จากปี 2565 ขณะที่ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริการอยู่ที่ 63.69 ล้านบาท ลดลง 5.24 ล้านบาท หรือ

คิดเป็น ร้อยละ 7.60 เมื่อเทียบกับปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี TAS 28 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 ซึ่งส่งผลต่อการรับรู้รายได้ในส่วนของการจัดหาที่ดินและค่าค่าประกันวงเงินกู้ให้กับบริษัทในเครือ

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 มีรายได้จากการบริการอยู่ที่ 56.80 ล้านบาท ลดลง 36.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.90 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปรับตามมาตรฐานบัญชี TAS 28 ซึ่งส่งผลต่อการรับรู้รายได้ในส่วนของการจัดหาที่ดินและค่าค่าประกันวงเงินกู้ให้กับบริษัทในเครือโดยบริษัทฯ เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี TAS 28 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

รายได้จากการขายสินค้า

บริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากการขายสินค้าในปี 2566 โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการขายสินค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องตกแต่งภายในบ้านต่างๆ ที่บริษัทฯ นำเสนอให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ เพื่อกระตุ้นให้ทำการจองซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงขึ้นอยู่กับสินค้าที่บริษัทฯ นำเสนอให้กับลูกค้าเพื่อกระตุ้นให้ทำการจองซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงเวลาต่างๆ โดยในปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) มีรายได้จากการขายสินค้าอยู่ที่ 10.06 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินค้าอยู่ที่ 7.69 ล้านบาท ซึ่งลดลง จำนวน 2.37 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 23.59 จากปี 2566 (ปรับปรุงใหม่)

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 มีรายได้จากการขายสินค้าอยู่ที่ 4.03 ล้านบาท ซึ่งลดลง จำนวน 2.51 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 38.39 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 347.51 ล้านบาท ลดลง 120.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.73 จากปี 2565 ที่มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 467.87 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในปี 2566 ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ ร้อยละ 23.96 ซึ่งลดลงจากปี 2565 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ ร้อยละ 31.54 เนื่องจากการปรับราคาขายลงในบางโครงการโดยเฉพาะกลุ่มบ้านทาวน์โฮมเพื่อเร่งระบายสต็อก

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 371.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.83 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 12.68 เมื่อเทียบกับปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) ที่มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 329.89 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 อยู่ที่ ร้อยละ 21.14 ซึ่งลดลงจากปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ ร้อยละ 26.19 โดยมีสาเหตุหลักมาจากนโยบายการเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอนและระบายสินค้า ซึ่งเป็นผลกระทบจากสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ค่อนข้างชะลอตัวและการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้น

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 241.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.55 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 14.51 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่

เพิ่มขึ้น และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ ร้อยละ 19.07 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากงวด 9 เดือนปี 2567 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ ร้อยละ 20.01 โดยมีสาเหตุมาจากการเร่งระบายสินค้าคงเหลือพร้อมขายพร้อมโอน

ต้นทุนจากการให้บริการ

ในปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้บริการ อยู่ที่ 1.11 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีต้นทุนจากการให้บริการ เท่ากับ 0.51 ล้านบาท สำหรับปี 2567 มีต้นทุนจากการให้บริการ เท่ากับ 9.05 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) ซึ่งมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 31.32 ล้านบาท หรือลดลง 22.27 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 71.10 โดยมีสาเหตุมาจากการปรับโครงสร้างใหม่ระหว่างกลุ่มบริษัทในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 ทำให้ต้นทุนการให้บริการ และค่าบริหารจัดการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทถูกเปลี่ยนมาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร และ จากการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี TAS 28 ซึ่งส่งผลต่อวงการรับรู้ต้นทุนในส่วน of ค่าจัดหาที่ดินและค่าค่าประกันวงเงินกู้ให้กับบริษัทในเครือโดยบริษัทฯ เริ่มเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้บริการ อยู่ที่ 19.98 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 7.01 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 54.07 เนื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี TAS 28 ซึ่งส่งผลต่อการรับรู้ต้นทุนในส่วน of ค่าจัดหาที่ดินและค่าค่าประกันวงเงินกู้ให้กับบริษัทในเครือ โดยบริษัทฯ เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี TAS 28 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

ต้นทุนจากการขายสินค้า

ปี 2567 มีต้นทุนจากการขายสินค้า เท่ากับ 6.54 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) ที่มีต้นทุนจากการขายสินค้า เท่ากับ 17.63 ล้านบาท หรือลดลง เท่ากับ 11.08 ล้านบาท หรือ ลดลงคิดเป็น ร้อยละ 62.87 โดยลดลงตามรายได้จากการขายสินค้าที่ลดลง

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 มีต้นทุนจากการขายสินค้า เท่ากับ 3.56 ล้านบาท หรือลดลง เท่ากับ 1.48 ล้านบาท หรือ ลดลงคิดเป็น ร้อยละ 29.38 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายสินค้า

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2566 เท่ากับ 36.74 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย เท่ากับ 52.05 ล้านบาท หรือลดลง 15.31 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 29.41 ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2565 และ ปี 2566 อยู่ที่ ร้อยละ 7.62 และ 8.04 ตามลำดับ โดยสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2566 มีสาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการทำสื่อการตลาด โดยเน้นช่องทางออนไลน์เพื่อสร้างยอดขายขึ้นระหว่างปี

ในปี 2567 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน เท่ากับ 38.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.79 จากปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) โดยสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) และ ปี 2567 อยู่ที่ ร้อยละ 8.22 และ ร้อยละ 8.09 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย เท่ากับ 27.25 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 1.94 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 7.67 โดยสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของงวด 9 เดือนปี 2568 อยู่ที่ ร้อยละ 9.15 โดยลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ ร้อยละ 9.62 จากการเน้นการจัดทำสื่อโฆษณาการตลาดแบบออนไลน์อย่างต่อเนื่องเพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายและสามารถปรับเปลี่ยนสื่อให้ทันสมัยได้ตลอดเวลา

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 เท่ากับ 105.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 94.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 10.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.00 เนื่องจากในปี 2566 บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างองค์กรโดยมีการสรรหาทีมงานมืออาชีพเข้ามาเสริมการบริหารจัดการในบางส่วนงานตามแผน เพื่อรองรับการเติบโตและการขยายโครงการใหม่ๆ รวมถึงมีการบันทึกหนี้สงสัยจะสูญ ประมาณ 3 ล้านบาท

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 86.58 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ปรับปรุงใหม่) จำนวน 11.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.40 สาเหตุมาจากการเสริมทีมบริหารและพนักงานช่วงต้นปี เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานรองรับการเติบโตตามแผนงาน นอกจากนี้ การปรับโครงสร้างใหม่ระหว่างกลุ่มบริษัทในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 ทำให้ต้นทุนการให้บริการและค่าบริหารจัดการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทถูกเปลี่ยนมาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นมาเล็กน้อยจาก 75.48 ล้านบาท ในงวด 9 เดือนปี 2567 มาอยู่ที่ 76.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.37 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.82

ส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้าในปี 2566 เท่ากับ 16.73 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่มีส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้า เท่ากับ 21.68 ล้านบาท หรือลดลง 4.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.82 สำหรับปี 2567 ส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้า เท่ากับ 18.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่มีส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้า เท่ากับ 16.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.38 โดยการเพิ่มขึ้นและลดลงของส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้าเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้าต่างๆ โดยในปี 2566 ส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้าลดลงเนื่องจาก บริษัท ธนาสิริ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (“TLT”) ที่เพิ่งเริ่มดำเนินกิจการเป็นปีแรกมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 TLT กลับมามีผลกำไรจากการประกอบการ แต่ บริษัท อนาคต กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (“ATT”) กลับมีผลการดำเนินงานที่ลดลงมากเนื่องจากอยู่ในช่วงต้นโครงการของโครงการที่เปิดใหม่ จึงยังไม่สามารถสร้างผลกำไรได้มากในปี 2567 ส่วนบริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด (“HW”) ที่เริ่มดำเนินการเป็นปีแรกยังมีผลขาดทุน จึงทำให้ส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้าอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2566

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 มีส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้า เท่ากับ 4.65 ล้านบาท ลดลง 9.64 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นลดลง ร้อยละ 67.44 โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการภายใต้กิจการร่วมค้ามียอดรับรู้รายได้ที่ต่ำกว่าคาดการณ์

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ในช่วงปี 2565 ถึง ปี 2567 อยู่ที่ 9.97 ล้านบาท, 10.35 ล้านบาท และ 24.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2566 เพิ่มขึ้น 0.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.81 จากปี 2565 และปี 2567 เพิ่มขึ้น 13.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 132.66 จากปี 2566 โดยต้นทุนทางการเงินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักมาจากการขยายการลงทุนและการกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ รวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในช่วงปี 2565-2566 และคงตัวในระดับสูงในปี 2567 ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 13.69 ล้านบาท ลดลง 4.63 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือ คิดเป็น ร้อยละ 25.29 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมที่ลดลงจากการชำระคืนและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลง

2) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 1,101.96 ล้านบาท 1,416.96 ล้านบาท และ 1,263.22 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มีค่าเท่ากับ 1,139.20 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักประกอบไปด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินค้าคงเหลือ เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า เงินให้กู้ยืมระยะยาว และ ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 60.30 ล้านบาท 9.74 ล้านบาท และ 45.31 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 53.90 ล้านบาท

สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 มี จำนวน 856.94 ล้านบาท 1,029.80 ล้านบาท และ 911.12 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ จำนวน 738.70 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือในปี 2566 เป็นผลจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 และส่วนใหญ่ไปรับรู้รายได้ของโครงการดังกล่าวในช่วงปี 2567 จึงทำให้สินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2566 เพิ่มขึ้น ในขณะที่การลดลงของสินค้าคงเหลือในปี 2567 สะท้อนผลของโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัวในปี 2566 และเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2567 ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น และสะท้อนผลของนโยบายของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการระบายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีสินค้าคงเหลือที่ลดลง 172.42 ล้านบาท จากการมุ่งเน้นการระบายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน

สำหรับเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 58.98 ล้านบาท 81.11 ล้านบาท และ 73.43 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 75.99 ล้านบาท โดยเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2566 เนื่องมาจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มเติม คือ บริษัท ธนาสิริ โดฟิส (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 20.40 ล้านบาท ในปี 2567 มูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ลดลงจำนวน 7.68 ล้านบาท จากการปันผลของกิจการร่วมค้าและการรับรู้กำไรที่ไม่เกิดขึ้นจริงจากการตัดรายการระหว่างกัน และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี

2568 มีมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเท่ากับ 2.56 ล้านบาทจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

เงินให้กู้ยืมระยะยาว ณ สิ้นปี 2566 ถึง สิ้นปี 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 66.30 ล้านบาท และ 71.40 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 เงินให้กู้ยืมดังกล่าวถูกจัดไว้ในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องตามอายุสัญญาคงเหลือ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 71.40 ล้านบาท โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวดังกล่าว เป็นเงินที่ให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่งของบริษัทฯ

สำหรับที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 77.74 ล้านบาท 78.48 ล้านบาท และ 106.19 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 105.08 ล้านบาท โดยในปี 2567 มีการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนาอย่างมีนัยสำคัญจากการที่บริษัทฯ มีการได้มาซึ่งที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มเติมจำนวน 1 แปลงในจังหวัดนนทบุรี มูลค่า 27.70 ล้านบาท เพื่อรอเตรียมพัฒนาโครงการใหม่

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 554.34 ล้านบาท 858.42 ล้านบาท และ 689.02 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 579.66 ล้านบาท โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และ เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 20.25 ล้านบาท 192.08 ล้านบาท และ 161.98 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีมูลค่า เท่ากับ 145.69 ล้านบาท โดยในปี 2566 มีการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นอย่างมีนัยสำคัญเพื่อใช้เป็นเงินทุนสนับสนุนในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ และ ลดลง จำนวน 30.09 ล้านบาท ในปี 2567 จากการชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ครบกำหนดชำระ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 มี จำนวน 79.96 ล้านบาท 137.26 ล้านบาท และ 69.36 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 71.05 ล้านบาท ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2566 นั้น มาจากการส่งจ่ายเช็คล่วงหน้าเพื่อเป็นเงินมัดจำซื้อที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต จำนวน 41.23 ล้านบาท

สำหรับหนี้สินระยะยาว ทั้งส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปีและส่วนหนี้สินระยะยาวคงเหลือจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 มี จำนวน 393.38 ล้านบาท 442.34 ล้านบาท (ปี 2566 ปรับปรุงใหม่) และ 377.61 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 301.48 ล้านบาท โดยหนี้สินระยะยาวที่เพิ่มขึ้นในปี 2566 นั้น เป็นการเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ และทยอยลดลงตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมาจากการทยอยชำระคืนตามงวดการชำระที่กำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2565 ถึง สิ้นปี 2567 เท่ากับ 547.62 ล้านบาท 558.54 ล้านบาท และ 574.19 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการที่มีกำไรของบริษัทฯ ในช่วงปี 2565 ถึงปี 2567 ส่งผลให้มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 559.54 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามผลประกอบการที่ขาดทุนในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568

3) สภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 60.30 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน (24.02) ล้านบาท สาเหตุการติดลบของเงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ ในปี 2565 นั้นมีจำนวน 90.98 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินสดรับจากการชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากบริษัทร่วมค้า และเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (18.04) ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการไถ่ถอนตัวสัญญาใช้เงินและการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีปริมาณมากกว่าการออกตัวสัญญาใช้เงินใหม่และการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 9.74 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (186.97) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน จำนวน (67.70) ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินสดจ่ายให้บริษัทร่วมค้ากู้ยืมและเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าแห่งใหม่ ได้แก่ บริษัท ธนาสิริ โดฟัส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 204.11 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่มากกว่าการชำระคืน ทั้งในส่วนของเงินเบิกเกินบัญชี การออกตัวสัญญาใช้เงิน และการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 45.31 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 153.36 ล้านบาท โดยหลักมาจากการผลการดำเนินงานที่มีกำไรและผลการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน (Change in Working Capital) ที่กลับมาเป็นบวกในปี 2567 จากการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น รวมถึงการลดลงของสินค้าคงเหลือ อันเป็นผลมาจากนโยบายในการมุ่งเน้นทยอยจำหน่ายบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมโอน สำหรับเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 15.79 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร สำหรับเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (133.57) ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมที่มากกว่าการกู้ยืมเพิ่มเติม

สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 53.09 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 144.20 ล้านบาท โดยหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ สำหรับเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน จำนวน (0.23) ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากดอกเบี้ย สำหรับเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (135.38) ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ ผ่านทาง บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 99.80 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ได้ถือครองที่ดินที่ ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 1413 โฉนดเลขที่ 12683 และ โฉนดเลขที่ 17790 จำนวน 3 แปลง ซึ่งมีขนาดที่ดินรวมกันเท่ากับ 105-2-76.9 ไร่ หรือเท่ากับ 42,276.90 ตารางวา หรือ เท่ากับ 105.692 ไร่ (“ที่ดินที่จะซื้อจะขาย”) โดยบริษัทฯ ได้ทยอยสะสมที่ดินดังกล่าวมาตั้งแต่ปี 2533-2541 สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 1413 และ โฉนดเลขที่ 12683 และได้มาซึ่งที่ดินโฉนดเลขที่ 17790 ในปี 2558 โดยตลอดช่วงระยะเวลาที่ถือครองที่ดินนั้น ที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่สามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่านั้น อีกทั้ง ยังต้องมีค่าใช้จ่ายในการดูแลและถือครองที่ดิน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในช่วง 5 ปีล่าสุด มีการภาษีที่ต้องชำระกว่า 5 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัทฯ พยายามจะขายที่ดินดังกล่าว แต่เนื่องด้วยขนาดของที่ดินที่มีขนาดใหญ่กว่า 100 ไร่ และสภาพทางกายภาพของที่ดินที่มีลักษณะหลายเหลี่ยม และพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่ที่อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางกว่า 40 เมตร รวมถึงมีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ลาดเชิงเขา และมีบ่อน้ำขนาดใหญ่ในที่ดิน จำนวน 2 บ่อ ที่มีพื้นที่รวมกันกว่า 10 ไร่ ทำให้ข้อจำกัดในการพัฒนา จึงยังไม่มีผู้ซื้อที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวสนใจซื้อที่ดินทั้งแปลงในราคาที่บริษัทฯ ต้องการได้ บริษัทฯ จึงได้ถือครองที่ดินแปลงดังกล่าวเรื่อยมา

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการติดต่อจากผู้ซื้อ ได้แก่ บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ซื้อ”) ใน การที่จะซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พิจารณาเงื่อนไขและราคาจะซื้อจะขายแล้ว เห็นว่ามีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม ประกอบกับต้องการเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้กับบริษัทฯ เป็นกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และใช้ชำระคืนเงินกู้ยืม เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบข้อดี และข้อด้อยของข้อเสนอจากผู้ซื้อแล้ว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าข้อเสนอในการจะซื้อที่ดินดังกล่าวจากผู้ซื้อเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ จึงได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 โดยที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายนี้

3.2 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

3.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) มีกำไรพิเศษจากการเข้าทำธุรกรรมขายที่ดิน

เนื่องจากที่ดินแปลงที่จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้บันทึกมูลค่าที่ดินไว้ที่ราคาทุนตั้งแต่เมื่อครั้งที่บริษัทฯ ได้ที่ดินดังกล่าวมาในช่วง ปี 2533- 2558 ซึ่งเท่ากับ 60.00 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ซึ่งเท่ากับ 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) จะส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน (ก่อนภาษีและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง) เท่ากับ 838.38 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้กำไรสุทธิให้กับบริษัทฯ อีกทั้งยังส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นตามอีกด้วย

2) เพิ่มกระแสเงินสดและโอกาสพัฒนาโครงการในอนาคต

นอกจากกำไรพิเศษที่จะเกิดขึ้นจากธุรกรรมขายที่ดินแล้ว เงินสดที่บริษัทฯ ได้รับจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จำนวน 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) จะเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ สามารถนำเงินสดที่ได้รับนี้ไปใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อสร้างผลกำไรเพิ่มเติมในอนาคตให้แก่บริษัทฯ

3) จำหน่ายที่ดินได้ในราคาที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสม

ในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ มีราคาจะซื้อจะขายอยู่ที่ 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่เหมาะสมที่ผู้ประเมินได้ทำการประเมินราคาของที่ดินแปลงดังกล่าวไว้ที่ 849.35 ล้านบาทแล้ว ราคาจะซื้อจะขายมีมูลค่าสูงกว่าราคาที่เหมาะสมอยู่ที่ 49.03 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดการคำนวณราคาที่เหมาะสมได้ใน “ข้อ 3.4.1 ความเป็นธรรมของราคาจะซื้อจะขายที่ดิน”)

4) ลดภาระเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

เงินสดที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ บางส่วนจะนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืม ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดภาระดอกเบี้ยจ่ายบนเงินกู้ยืมดังกล่าวลงได้ ทำให้ต้นทุนทางการเงินโดยรวมของบริษัทฯ ลดลง รวมถึงเป็นการเพิ่มความมั่นคงทางการเงินให้กับบริษัทฯ อีกด้วย โดยบริษัทฯ จะใช้เงินสดที่ได้รับไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่ใช้ที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นหลักประกัน จำนวน 119.04 ล้านบาท (ยอดเงินกู้ยืม ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ปี 2568) ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถลดภาระดอกเบี้ยจ่ายลงได้ถึงปีละ 6.75 ล้านบาท (คำนวณบนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ย ณ ปัจจุบัน ที่ ร้อยละ 5.67 ต่อปี) นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาชำระคืนเงินกู้ยืมอื่นๆ เพิ่มเติมได้อีก ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ ลดภาระเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการทำกำไรให้กับบริษัทฯ

5) สิ้นทรัพย์ในงบการเงินของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง

จากการที่บริษัทฯ บันทึกมูลค่าที่ดินที่จะทำธุรกรรมจำหน่ายไปในครั้งนี้ไว้ที่ราคาทุน ซึ่งมีมูลค่าที่แตกต่างจากมูลค่าตามราคาตลาดค่อนข้างมากตามที่กล่าวไว้แล้วในช่วงต้น ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้สิ้นทรัพย์ในงบการเงินของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง จากการเปลี่ยนที่ดินที่ถูกบันทึกบัญชีไว้ที่ราคาทุนเป็นเงินสดรับตามราคาจะซื้อจะขายที่ดินที่เข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นถึงมูลค่าที่เหมาะสมของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ และยังเป็นการนำที่ดินที่ไม่สร้างผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ มาจำหน่ายเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

6) ลดภาระค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีต้นทุนในการถือครองที่ดินที่จะทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในช่วงปี 2564-2568 บริษัทฯ ได้ชำระภาษีดังกล่าวเป็นจำนวนรวม 5.36 ล้านบาท ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ ยังมีสภาพเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์เป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 43 ระบุให้มีอัตราภาษีที่จัดเก็บที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.30 ทุกๆ 3 ปี แต่จะจัดเก็บไม่เกินร้อยละ 3.00 ของราคาประเมินที่ดิน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เพิ่มมากยิ่งขึ้นในอนาคต ดังนั้น ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

3.2.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1) เสียโอกาสในการรับประโยชน์จากมูลค่าที่ดินที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ อาจจะเสียโอกาสในการรับประโยชน์จากมูลค่าที่ดินที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงใหญ่ และมีข้อจำกัดในการพัฒนาหลายด้าน ทั้งที่มีพื้นที่หลายส่วนในที่ดินเป็นบ่อน้ำที่มีความลึกและมีขนาดใหญ่ จำนวน 2 บ่อ โดยมีพื้นที่บ่อรวมกว่า 10 ไร่ รวมไปถึงรูปร่างของที่ดิน และลักษณะของที่ดินที่มีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ลาดเชิงเขา ทำให้การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาและทรัพยากรมากกว่าที่ดินปกติทั่วไปในการจัดหาผู้ซื้อที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่ดินเข้าซื้อที่ดินในอนาคต

2) ไม่มีที่ดินเพื่อใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมในอนาคต

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวในการค้ำประกันเงินกู้ยืม มูลค่า 119.04 ล้านบาท (ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายหลังจากการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จะไม่มีที่ดินเพื่อใช้ในการค้ำประกันวงเงินกู้ยืมข้างต้นอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม มูลค่าเงินกู้ยืมที่ใช้ที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ค้ำประกัน มีมูลค่าน้อยมากเมื่อเทียบกับราคาขายในครั้งนี้ที่ 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) หรือ คิดเป็นเพียง ร้อยละ 13.25 ของราคาจะซื้อจะขายเท่านั้น โดยบริษัทฯ จะใช้เงินสดรับจากการขายที่ดินบางส่วนในการชำระคืนเงินกู้ยืมข้างต้นทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีเงินสดจากการขายที่ดินคงเหลือเพียงพอต่อการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และไม่จำเป็นต้องใช้วงเงินกู้ยืมข้างต้นอีกต่อไป

3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ครบทั้งหมดทุกกลุ่ม

ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้จะซื้อสามารถเลือกที่จะทยอยซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้เป็นกลุ่มๆ โดยแบ่งที่ดินออกเป็นทั้งหมด 3 กลุ่ม และผู้จะซื้อสามารถทยอยซื้อที่ดินได้ในช่วงระยะเวลาที่กำหนดคือภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 และสามารถขยายระยะเวลาออกไปได้อีกไม่เกินวันที่ 24 พฤศจิกายน 2571 (กรณีที่ 2 และกรณีที่ 3 ตามรายละเอียดใน “ข้อ 1.5 คู่สัญญาและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย”) ทำให้เกิดความเสี่ยงจากการที่ผู้จะซื้อไม่ได้ทำการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดทั้ง 3 กลุ่ม ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายที่ดินในครั้งนี้ลดลงและจะเหลือที่ดินบางกลุ่ม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้ราคาขายที่ดินที่จะต้องทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นกลุ่มแรกซึ่งได้แก่ ที่ดินกลุ่มที่ 1 ให้มีราคาจะซื้อจะขายต่อไร่ที่สูงกว่าที่ดินกลุ่มอื่นๆ โดยได้กำหนดราคาต่อไร่ละ 17.00 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้จะซื้อทำการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่เหลือต่อไป และกำหนดให้เมื่อผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงสุดท้ายแล้ว จะทำการปรับราคาจะซื้อจะขายของที่ดินแปลงสุดท้ายลงเพื่อให้ราคาจะซื้อจะขายเฉลี่ยของที่ดินทั้งหมดอยู่ที่ ไร่ละ 8.50 ล้านบาท

กรณีที่ 2: ซื้อที่ดินกลุ่มที่ 2 “และ” ที่ดินกลุ่มที่ 3 พร้อมกัน		
ขนาดพื้นที่ของที่ดินกลุ่มที่ 1	20.534	ไร่ (คิดเป็น ร้อยละ 19.43 ของขนาดที่ดินทั้งหมด)

ราคาจะซื้อจะขายเฉพาะที่ดินกลุ่มที่ 1	349.08	ล้านบาท (17.00 ล้านบาท/ไร่)
ผู้ซื้อสามารถนำเงินมัดจำบางส่วนมาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 1	25.26	ล้านบาท
เงินมัดจำคงเหลือ หลังโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1	104.74	ล้านบาท (130.00-25.26 ล้านบาท)
รวมเงินสดที่ผู้ซื้อชำระให้แก่บริษัทฯ หลังโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 (รวมเงินมัดจำส่วนที่เหลือ)	453.82	ล้านบาท (349.08+104.74 ล้านบาท)
หรือ คิดเป็น ร้อยละ	50.52	ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด (453.82/898.38 ล้านบาท)
มูลค่าคงเหลือตามสัญญาที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินสดเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ที่ดินครบทุกกลุ่ม	444.56	ล้านบาท (898.38-453.82 ล้านบาท)
คิดเป็น ร้อยละ	49.48	ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด (444.56/898.38 ล้านบาท)
ขนาดที่ดินคงเหลือ (ที่ดินกลุ่มที่ 2 และ 3)	85.158	ไร่ (คิดเป็น ร้อยละ 80.57 ของขนาดที่ดินทั้งหมด)
หรือ คิดเป็นมูลค่าเงินสด เท่ากับ	5.22	ล้านบาท/ไร่ (444.56 ล้านบาท / 85.158 ไร่)

จากตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ จะได้รับเงินภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 แล้วเท่ากับ 453.82 ล้านบาท หรือเท่ากับ ร้อยละ 50.52 ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด หากแต่ขนาดพื้นที่ของที่ดินกลุ่มที่ 1 คิดเป็นเพียง ร้อยละ 19.43 ของขนาดที่ดินที่จะซื้อจะขายทั้งหมดในครั้งนี้เท่านั้น โดยในกรณีที่ 2 นี้ ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 และ ที่ดินกลุ่มที่ 3 ที่มีพื้นที่รวมกันเท่ากับ 85.158 ไร่ หรือคิดเป็น ร้อยละ 80.57 ของขนาดที่ดินรวม โดยชำระเงินสดค่าที่ดินเพิ่มเติมที่ 444.56 ล้านบาท หรือ เท่ากับ ไร่ละ 5.22 ล้านบาทต่อไร่ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่เหมาะสมที่ผู้ประเมินได้ทำการประเมินไว้ที่ 8.05 ล้านบาทต่อไร่ ราคาดังกล่าวยังต่ำกว่าราคาที่เหมาะสมอยู่ เท่ากับ 2.83 ล้านบาทต่อไร่

กรณีที่ 3.1: โอนที่ดินกลุ่มที่ 2 แล้วจึงโอนที่ดินกลุ่มที่ 3		
ขนาดพื้นที่ของที่ดินกลุ่มที่ 2	35.668	ไร่ (คิดเป็น ร้อยละ 33.75 ของขนาดที่ดินทั้งหมด)
ราคาจะซื้อจะขายเฉพาะที่ดินกลุ่มที่ 2	428.02	ล้านบาท (ไร่ละ 12.00 ล้านบาท)
ผู้ซื้อสามารถนำเงินมัดจำบางส่วนมาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 2	43.87	ล้านบาท
จำนวนเงินที่ผู้ซื้อชำระเงินสดเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2	384.15	ล้านบาท (428.02-43.87 ล้านบาท)

จำนวนเงินที่ผู้ซื้อชำระให้แก่บริษัทฯ	837.97	ล้านบาท (453.82+384.15 ล้านบาท)
หลังการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2		
หรือ คิดเป็น ร้อยละ	93.27	ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด (837.97/898.38 ล้านบาท)
มูลค่าคงเหลือตามสัญญาที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินสดเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ที่ดินครบทุกกลุ่ม	60.41	ล้านบาท (898.38-837.97 ล้านบาท)
คิดเป็น ร้อยละ	6.73	ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด (60.42/898.38 ล้านบาท)
ขนาดที่ดินคงเหลือ (ที่ดินกลุ่มที่ 3)	49.490	ไร่ (คิดเป็น ร้อยละ 46.82 ของขนาดที่ดินทั้งหมด)
หรือ คิดเป็นมูลค่าเงินสด เท่ากับ	1.22	ล้านบาท/ไร่ (60.41 ล้านบาท / 49.490 ไร่)
กรณีที่ 3.2: โอนที่ดินกลุ่มที่ 3 แล้วจึงโอนที่ดินกลุ่มที่ 2		
ขนาดพื้นที่ของที่ดินกลุ่มที่ 3	49.490	ไร่ (คิดเป็น ร้อยละ 46.82 ของขนาดที่ดินทั้งหมด)
ราคาจะซื้อจะขายเฉพาะที่ดินกลุ่มที่ 3	494.90	ล้านบาท (ไร่ละ 10.00 ล้านบาท)
ผู้ซื้อสามารถนำเงินมัดจำบางส่วนมาเป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาจะซื้อจะขายที่ดินกลุ่มที่ 3	60.87	ล้านบาท
จำนวนเงินที่ผู้ซื้อชำระเงินสดเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 3	434.03	ล้านบาท (494.90-60.87 ล้านบาท)
จำนวนเงินที่ผู้ซื้อชำระให้แก่บริษัทฯ	887.85	ล้านบาท (453.82+434.03 ล้านบาท)
หลังการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 3		
หรือ คิดเป็น ร้อยละ	98.83	ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด (887.85/898.38 ล้านบาท)
มูลค่าคงเหลือตามสัญญาที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินสดเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ที่ดินครบทุกกลุ่ม	10.54	ล้านบาท (898.38-887.85 ล้านบาท)
คิดเป็น ร้อยละ	1.17	ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด (54.40/898.38 ล้านบาท)
ขนาดที่ดินคงเหลือ (ที่ดินกลุ่มที่ 2)	35.668	ไร่ (คิดเป็น ร้อยละ 33.75 ของขนาดที่ดินทั้งหมด)
หรือ คิดเป็นมูลค่าเงินสด เท่ากับ	0.30	ล้านบาท/ไร่ (10.54 ล้านบาท / 35.668 ไร่)

จากตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ จะได้รับเงินภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์กลุ่มที่ 2 สำหรับกรณี 3.1 หรือ ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์กลุ่มที่ 3 สำหรับกรณี 3.2 แล้ว เท่ากับ 837.97 ล้านบาท หรือ 887.85 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเท่ากับ ร้อยละ 93.27 หรือ ร้อยละ 98.83 ของราคาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ หากแต่ขนาด

พื้นที่ของที่ดินที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วนั้น คิดเป็นเพียง ร้อยละ 53.18 หรือ ร้อยละ 66.25 ของขนาดที่ดินที่จะซื้อขายทั้งหมดในครั้งนี้นั้น

โดยในกรณีที่ 3.1 ภายหลังจากที่ผู้ซื้อจะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 และ ที่ดินกลุ่มที่ 2 แล้ว ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 3 ที่มีพื้นที่ เท่ากับ 49.490 ไร่ หรือคิดเป็น ร้อยละ 46.82 ของขนาดที่ดินรวม โดยชำระเงินค่าที่ดินเพิ่มเติมที่ 60.41 ล้านบาท หรือ คิดเป็นราคา ไร่ละ 1.22 ล้านบาทเท่านั้น ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเหมาะสมที่ผู้ประเมินได้ทำการประเมินไว้ที่ราคา 8.05 ล้านบาทต่อไร่ ราคาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวต่ำกว่าราคาเหมาะสมถึง 6.83 ล้านบาทต่อไร่

สำหรับกรณีที่ 3.2 ภายหลังจากที่ผู้ซื้อจะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 และ ที่ดินกลุ่มที่ 3 แล้ว ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 ที่มีพื้นที่เท่ากับ 35.668 ไร่ หรือคิดเป็น ร้อยละ 33.75 ของขนาดที่ดินรวม โดยชำระเงินค่าที่ดินเพิ่มเติมที่ 10.54 ล้านบาท หรือ คิดเป็นราคา ไร่ละ 0.30 ล้านบาท เท่านั้น ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเหมาะสมที่ผู้ประเมินได้ทำการประเมินไว้ที่ราคา 8.05 ล้านบาทต่อไร่ ราคาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวต่ำกว่าราคาเหมาะสมถึง 7.76 ล้านบาทต่อไร่

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อจะมีแรงจูงใจในการรับโอนที่ดินกลุ่มถัดไปเนื่องจากมีมูลค่าเงินที่ชำระไว้ให้แก่บริษัทแล้วเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ดินที่จะได้มา อีกทั้ง มูลค่าที่ดินคงเหลือที่จะต้องรับโอน ยังมีมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ดินที่เหมาะสมที่ผู้ประเมินประเมินได้อีกด้วย บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าผู้ซื้อจะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปทั้งหมดทุกกลุ่ม

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ทำการโอนที่ดินครบทุกกลุ่มตามระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ สามารถบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำที่เหลือ และสามารถนำที่ดินกลุ่มที่เหลือไปจำหน่ายให้กับบุคคลอื่นได้ ซึ่งบริษัทฯ เชื่อกันว่าจะสามารถขายที่ดินกลุ่มที่เหลือเพื่อให้ได้รับชำระเงินรวมเท่ากับหรือสูงกว่ามูลค่ารวมของรายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ได้ไม่ยาก เนื่องจากราคาต่อไร่คงเหลือมีส่วนลดจากราคาประเมินที่เหมาะสมค่อนข้างมาก โดยจะมีพื้นที่ของที่ดินกลุ่มต่างๆ และ ราคาที่ดินคงเหลือ (ส่วนต่างของราคาจะซื้อจะขายที่ดินรวมตามสัญญากับเงินที่ผู้ซื้อชำระให้แก่บริษัทฯ แล้ว รวมเงินมัดจำ) ตามรายละเอียดในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

	ขนาดที่ดิน คงเหลือ (ไร่)	ราคาที่ดินที่ คงเหลือ (ล้านบาท)	ราคาที่ดินคงเหลือ ต่อไร่ (ล้านบาท/ไร่)	ราคาจะซื้อจะขาย ที่ดินเฉลี่ยตาม สัญญา (ล้านบาท/ไร่)	ราคาประเมินที่ดิน ที่จะซื้อจะขาย (ล้านบาท/ไร่)	%ส่วนลดจากราคา ประเมิน (ร้อยละ)
กรณีที่ 2 (เหลือที่ดินกลุ่มที่ 2 และ 3)	85.158	444.56	5.22	8.50	8.05	35.18
กรณีที่ 3.1 (เหลือที่ดินกลุ่มที่ 3)	49.490	60.41	1.22	8.50	8.05	84.84
กรณีที่ 3.2 (เหลือที่ดินกลุ่มที่ 2)	35.668	10.54	0.30	8.50	8.05	96.33

3.3 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ

3.3.1 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- 1) มีโอกาสในการรับประโยชน์จากมูลค่าที่ดินที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

ในกรณีที่บริษัทไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีโอกาสดังกล่าวจะได้รับประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาของที่ดินในอนาคต อย่างไรก็ตาม ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงใหญ่ และมีข้อจำกัดในการพัฒนาหลายด้านตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ทำให้การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่เหมาะสมนั้น อาจต้องใช้ระยะเวลาและทรัพยากรมากกว่าที่ดินปกติทั่วไปในการจัดหาผู้ที่สนใจเข้าซื้อที่ดินในอนาคต ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินได้ทั้งแปลงในราคาที่เหมาะสมในครั้งนี้ จึงเป็นโอกาสที่ดีที่จะสามารถแปลงสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของบริษัทฯ เป็นเงินสด และทำให้งบการเงินของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าสินทรัพย์ที่แท้จริง

- 2) มีที่ดินเพื่อใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมได้

ปัจจุบันที่ดินแปลงที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้เป็นหลักประกันเพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 2 แห่ง โดยมียอดเงินกู้ยืมรวม เท่ากับ 119.04 ล้านบาท (ยอดเงินกู้ยืม ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568) การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ไม่มีหลักประกันในการค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เงินกู้ยืมที่ใช้ที่ดินดังกล่าวค้ำประกัน มีจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับราคาขาย โดยคิดเป็น ร้อยละ 13.25 ของราคาจะซื้อจะขายเท่านั้น ซึ่งบริษัทฯ จะได้รับเงินสดจากการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ จำนวน 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) โดยเงินสดจำนวนดังกล่าวเพียงพอที่บริษัทฯ จะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้น อีกทั้งยังมีเงินสดคงเหลือจากการขายที่ดินเพียงพอต่อการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจได้อีกด้วย โดยไม่จำเป็นต้องใช้วงเงินกู้ยืมข้างต้นอีกต่อไป

- 3) ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงหน้าที่ต้องจัดจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้ รวมไปถึงจัดจ้างที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ตลอดจนต้องดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อยกเลิกการเข้าทำรายการดังกล่าว ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นสำหรับบริษัทฯ เช่น ค่าว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ค่าว่าจ้างผู้ประเมินอิสระ ค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดส่งเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ถือหุ้น และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นนั้นมีความจำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมกับบริษัทฯ ตลอดจนเป็นการปฏิบัติตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

3.3.2 ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

- 1) ไม่ได้รับกำไรพิเศษจากการเข้าทำธุรกรรมขายที่ดิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้กำไรพิเศษจากการจำหน่ายที่ดิน (กำไรก่อนภาษีและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเท่ากับ 838.38 ล้านบาท (เมื่อผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างราคาจะซื้อจะขายตามสัญญา กับมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่บันทึกไว้ในงบ

การเงินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถรับรู้กำไรส่วนดังกล่าวข้างต้นได้ และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก็จะไม่เพิ่มขึ้นหากไม่มีกำไรพิเศษจากการทำรายการในครั้งนี้

2) เสียโอกาสในการเพิ่มสภาพคล่องเงินสดเพื่อใช้พัฒนาโครงการในอนาคต

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ก็จะไม่ได้รับเงินสดจากการขายที่ดินตามสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งเท่ากับ 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีสภาพคล่องเงินสดเพิ่มสูงขึ้น และเสียโอกาสในการนำเงินดังกล่าวไปใช้พัฒนาโครงการใหม่ๆ ของบริษัทฯ ในอนาคต

3) เสียโอกาสในการจำหน่ายที่ดินในราคาที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสม

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการนำที่ดินที่ไม่ได้สร้างผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ มาแปลงเป็นเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และยังเสียโอกาสในการที่จะจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวไปในราคาที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงใหญ่ และมีข้อจำกัดในการพัฒนาหลายด้าน ทั้งที่มีพื้นที่หลายส่วนในที่ดินเป็นบ่อน้ำที่มีความลึกและมีขนาดใหญ่ จำนวน 2 บ่อ โดยมีพื้นที่บ่อรวมกว่า 10 ไร่ รวมไปถึงรูปร่างของที่ดิน และลักษณะของที่ดินที่มีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ลาดเชิงเขา ทำให้ที่ดินดังกล่าวมีข้อจำกัดในการพัฒนา การจัดหาผู้ที่สนใจซื้อที่ดินดังกล่าวในอนาคตอาจไม่ง่าย และอาจต้องใช้ระยะเวลาและทรัพยากรมากกว่าที่ดินปกติทั่วไป

4) ไม่สามารถลดภาระเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลงได้

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จะไม่ได้รับเงินสดจากการขายที่ดินตามสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งทำให้ไม่สามารถที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมที่ใช้ที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นหลักประกันได้ในทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ ซึ่งเงินกู้ยืมข้างต้นทั้งหมดเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่บริษัทฯ กู้ยืมมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และบริษัทฯ จะทำการต่ออายุสัญญา (Rollover) ต่อไป เมื่อครบกำหนดสัญญากู้ยืมดังกล่าว ซึ่งจะทำให้มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อไป โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยของเงินกู้ยืมดังกล่าวที่ ร้อยละ 5.7 ต่อปี ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่สามารถเพิ่มความสามารถในการทำกำไรจากต้นทุนทางการเงินที่ลดลงได้

5) เสียโอกาสที่จะทำสินทรัพย์ในงบการเงินของบริษัทฯ สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง

เนื่องจากบริษัทฯ ได้บันทึกมูลค่าที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ ไว้ที่ราคาทุนตั้งแต่เมื่อครั้งที่บริษัทฯ ได้ที่ดินดังกล่าวมาในช่วง ปี 2533- 2558 ซึ่งเท่ากับ 60.00 ล้านบาท แต่ราคาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวอยู่ที่ 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จะไม่สามารถเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวที่ถูกระบุที่มูลค่าไว้ที่ราคาทุนและยังเป็นสินทรัพย์ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ให้กับบริษัทฯ ตลอดช่วงระยะเวลาที่ถือครอง เป็นเงินสดรับจากการขายที่ดิน จำนวน 898.38 ล้านบาท (เมื่อผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายครบทุกกลุ่ม) ได้ ซึ่งจะทำให้สินทรัพย์ในงบการเงินของบริษัทฯ ไม่ได้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง

6) มีภาระค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หากไม่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ ซึ่งจะทำให้ต้องมีภาระชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกปีต่อไป โดยในช่วงปี 2564-2568 บริษัทฯ ได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไป จำนวน

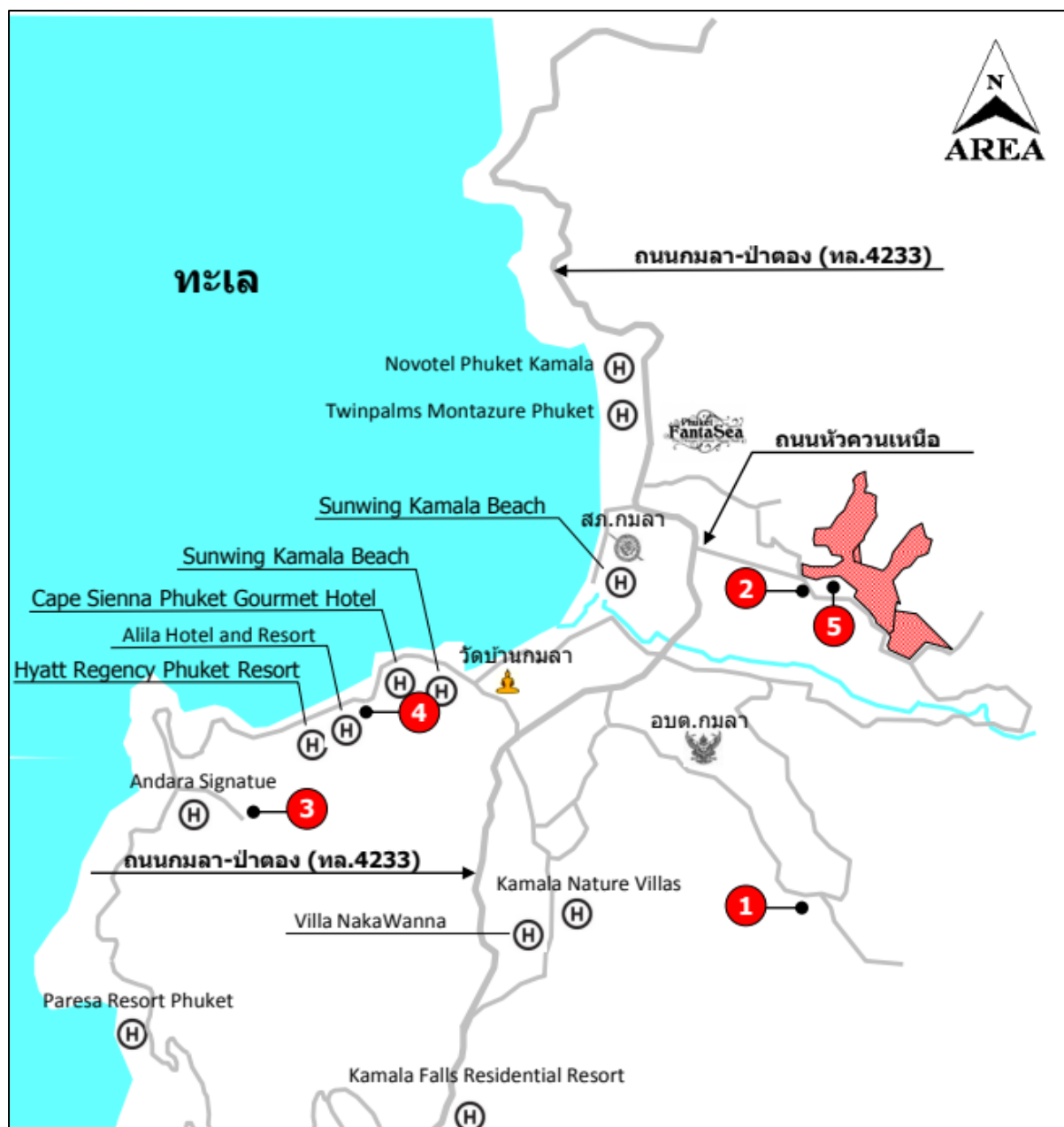
5.36 ล้านบาท รวมถึงต้องมีภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการดูแลรักษาที่ดิน เช่น ค่าเดินทางจากสำนักงานใหญ่ที่กรุงเทพฯ ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อรักษามูลประโยชน์ของที่ดิน เป็นต้น อีกด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อขายในครั้งนี้ ยังมีสภาพเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์เป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 43 ระบุให้มีอัตราภาษีที่จัดเก็บที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.30 ทุกๆ 3 ปี แต่จะจัดเก็บไม่เกินร้อยละ 3.00 ของราคาประเมินที่ดิน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มมากยิ่งขึ้นในอนาคต

3.4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขรายการ

3.4.1 ความเป็นธรรมของราคาจะซื้อขายที่ดิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงความเป็นธรรมของราคาจะซื้อขายที่ดินในครั้งนี้โดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินสินทรัพย์ของที่ดิน ซึ่งจัดทำขึ้นโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“ผู้ประเมิน” หรือ “AREA”) โดยมีนายเอกชัย เปลิยนโพธิ์ เป็นผู้ประเมินหลักซึ่งอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและรายชื่อผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 8 ธันวาคม 2568 (“รายงานประเมิน”) เพื่อประเมินมูลค่าราคาที่เหมาะสมของที่ดิน โดยผู้ประเมินได้ทำการประเมินโดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังมีรายละเอียดของรายงานประเมิน ดังต่อไปนี้

ผู้ประเมินได้ทำการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการประเมินหาราคาที่เหมาะสมของที่ดินที่จะจำหน่ายในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนี้



แผนภาพแสดงตำแหน่งของข้อมูลราคาตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ

จากข้อมูลในรายงานประเมิน ผู้ประเมินได้ทำการประเมินหาราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลเสนอขายที่สืบได้โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score (“WQS”))

ข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่ใช้ในการเปรียบเทียบสำหรับข้อมูลที่ดิน มีรายละเอียดต่างๆ ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ					
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ถ.หัวควนเหนือ	ถ.โคกยาง	ถ.หัวควนเหนือ	ซอยไม่ปรากฏชื่อ/ ถ.ลายัน-นาคาเลย์	ถ.ลายัน-นาคาเลย์	ถ.หัวควนเหนือ	ซอยไม่ปรากฏชื่อ/ ถ.หัวควนเหนือ

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ					
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ความกว้างถนน/เขตทาง (เมตร)	7/12	6/8	7/12	7/8	7/12	7/12	3/4
ขนาดที่ดิน	105-2-76.9	21-2-0	22-2-4	10-0-93.5	15-2-84.3	5-3-53	5-0-0
จำนวนด้านติดถนน	2	1	1	1	1	2	1
หน้ากว้างหลัก (เมตร)	732x904	38x140	75x180	110x125	90x280	48x80	20x85
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
เขต/เทศบาล/ อบต.	อบต. กมลา	อบต. กมลา	อบต. กมลา	อบต. กมลา	อบต. กมลา	อบต. กมลา	อบต. กมลา
จุดเด่น	ติดถนนรอง	ติดถนนรอง	ติดถนนรอง	วิวทะเล	ติดถนนรอง, วิวทะเล	ติดถนนรอง	-
จุดด้อย	บ่อน้ำ 2 บ่อ พื้นที่ 10-0-63.3 ไร่	-	-	ติดถนนซอย	-	-	ติดถนนซอย
ผังเมือง	พื้นที่สีเหลือง: ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง: ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง: ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเขียวอ่อน: ทแยงสีขาวย: อนุรักษ์ป่าไม้	พื้นที่สีเขียวอ่อน: ทแยงสีขาวย: อนุรักษ์ป่าไม้	พื้นที่สีเหลือง: ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พื้นที่สีเหลือง: ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	บริเวณ 5, 6(1), 7	บริเวณ 7	บริเวณ 7	บริเวณ 6(2)	บริเวณ 2,5	บริเวณ 5, 7	บริเวณ 7
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
ราคาขาย (บาท/ตร.ว.)	-	30,000	30,000	35,603	39,782	47,500	40,000
วันเดือนปี ของข้อมูล	-	02/12/68	02/12/68	02/12/68	02/12/68	02/12/68	02/12/68

ทั้งนี้ ผู้ประเมินได้เลือกข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 และ ข้อมูลที่ 4 มาใช้ในการพิจารณาประเมินหาราคาที่เหมาะสมของที่ดินที่จะซื้อจะขาย โดยพิจารณาจากข้อมูลที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงที่ตั้งและขนาดของที่ดินของข้อมูลต่างๆ ข้างต้น โดยผู้ประเมินพิจารณาจากขนาดของที่ดินในการคัดเลือกข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบเป็นหลัก แม้ว่าข้อมูลที่ 4 จะมีข้อกำหนดด้านผังเมืองและกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่แตกต่างจากที่ดินที่จะทำการประเมิน

โดยผู้ประเมินเปรียบเทียบราคาที่เหมาะสมของที่ดินโดยพิจารณาจากข้อมูลที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS) ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

	น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ประเมิน (105-2-76.9 ไร่)	ที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ		
			1	2	4
ทำเลที่ตั้ง	10	7	7	7	9
สภาพแวดล้อม	10	5	5	5	9
การเข้าถึง / ความกว้างของถนน	10	7	6	7	7
สาธารณูปโภค	5	7	7	7	7
ลักษณะทางกายภาพ	20	3	7	7	7
สภาพคล่อง	20	2	7	7	8

	น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ ประเมิน (105-2-76.9 ไร่)	ที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ		
			1	2	4
ศักยภาพในการพัฒนา	15	3	7	7	8
ข้อกำหนดผังเมือง	10	4	4	4	2
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100	410	640	650	725
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)			30,000	30,000	39,782
การปรับแก้ราคาเสนอขาย			-3.00%	-5.00%	25.00%
ราคาเสนอขาย-หลังปรับแก้ (บาท/ตร.ว.)			29,100	28,500	49,728
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		410	640	650	725
อัตราส่วนของการปรับแก้			0.64	0.63	0.57
ราคาหลังการปรับแก้			18,642	17,977	28,122
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		785	230	240	315
ร้อยละความแตกต่าง		1.00	0.29	0.31	0.40
ระดับค่าความเหมือนเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		9.18	3.41	3.27	2.49
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ		1.00	0.37	0.36	0.27
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ			6,934	6,408	7,637
มูลค่าค่าตลาดที่เหมาะสม (บาท/ตารางวา)			20,979		
มูลค่าค่าตลาดที่เหมาะสม-พิเศษ (บาท/ตารางวา)			21,000		

จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดินไว้ที่ 21,000 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ เนื่องจากมีพื้นที่บางส่วนของโฉนดเลขที่ 1413 ที่มีเนื้อที่ดิน เท่ากับ 90.20 ตารางวา (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1: แผนภาพแสดงการแบ่งกลุ่มที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย) ที่เป็นทางภาระจำยอมขนาดกว้าง 5 เมตร ยาวตลอดแนว ให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 12257 โดยได้รับที่ดินโฉนดเลขที่ 17790 ขนาดพื้นที่ 1-0-0 ไร่ มาเป็นการตอบแทน ซึ่งผู้ประเมินไม่ได้ประเมินราคาที่ดินที่เป็นทางภาระจำยอมดังกล่าวนี้ จึงทำให้เหลือเนื้อที่ดินที่จะประเมินมูลค่า เท่ากับ 105-1-86.7 ไร่ หรือ คิดเป็น 42,186.70 ตารางวา หรือ เท่ากับ 105.47 ไร่ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะของสภาพพื้นที่ของที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีบ่อน้ำขนาดใหญ่ จำนวน 2 บ่อ ซึ่งมีพื้นที่รวมกันเท่ากับ 10-0-63.3 ไร่ หรือเท่ากับ 4,063.30 ตารางวา หรือเท่ากับ 10.16 ไร่ โดยมีความลึกเฉลี่ยของบ่อประมาณ 6 เมตร ทำให้ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าของที่ดินส่วนที่เป็นบ่อ โดยได้ทำการหักค่าใช้จ่ายในการถมดินให้บ่อน้ำมีสภาพกลับเป็นพื้นที่ราบปกติ โดยได้ประเมินค่าใช้จ่ายในการถมดินกลับ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ขนาดพื้นที่รวมของบ่อน้ำ จำนวน 2 บ่อ	10-0-63.3	ไร่
หรือ เท่ากับ	4,063.30	ตารางวา

ขนาดความลึกเฉลี่ยของบ่อน้ำ	6.00	เมตร
ค่าถมดินกลับ	1,500	บาท/ ตารางวา/ ความลึก 1 เมตร
ค่าใช้จ่ายการถมดินกลับรวม	4,063.30 x 1,500 x 6.00	
เท่ากับ	36,569,700	บาท
หรือเท่ากับ	36.57	ล้านบาท

เมื่อทำการคำนวณมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน คุณด้วยขนาดพื้นที่ของที่ดินที่จะจำหน่ายในครั้งนี้ แล้วหักค่าใช้จ่ายการถมดินกลับรวม จะได้มูลค่าที่เหมาะสมของที่ดินรวม ซึ่งมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังต่อไปนี้

มูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน	21,800	บาทต่อตารางวา
ขนาดพื้นที่รวมของที่ดิน	105-1-86.7	ไร่
หรือ เท่ากับ	42,186.70	ตารางวา
มูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน-ก่อนหักค่าถมดิน	885.92	ล้านบาท
หัก: ค่าใช้จ่ายการถมดินกลับรวม	(36.57)	ล้านบาท
มูลค่าที่เหมาะสมของที่ดินรวม	849.35	บาท

จากข้อมูลข้างต้น จะได้ราคาประเมินของที่ดินในครั้งนี้ เท่ากับ **849.35 ล้านบาท** หรือ **20,133 บาทต่อตารางวา** หรือ เท่ากับ ไร่ละ **8.05 ล้านบาทต่อไร่**

เมื่อเปรียบเทียบกับราคาจะซื้อขายที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายที่ราคา 898.38 ล้านบาท หรือ คิดเป็นไร่ละ 8.50 ล้านบาท กับราคาที่เหมาะสมของที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ผู้ประเมินทำการประเมินได้นั้น พบว่าราคาจะซื้อขายที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายมีราคาสูงกว่าราคาที่เหมาะสมที่ผู้ประเมินทำการประเมินได้ โดยมีมูลค่าที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสม เท่ากับ 49.03 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 5.77 ของราคาประเมิน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ให้ผู้ประเมินทำการประเมินหาราคาที่ดินที่เหมาะสมของที่ดินกลุ่มที่ 1 ตามสัญญาจะซื้อขาย ที่มีขนาดพื้นที่ 20-2-13.6 ไร่ ไว้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาสำหรับกรณีที่จะซื้ออาจเลือกที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 เพียงกลุ่มเดียว โดยไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินกลุ่มที่เหลือตามสัญญาจะซื้อขาย โดยมีรายละเอียดในการประเมินมูลค่าของที่ดินกลุ่มที่ 1 ดังต่อไปนี้

โดยผู้ประเมินเปรียบเทียบราคาที่เหมาะสมของที่ดินโดยพิจารณาจากข้อมูลที่สามารถได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS) ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

	น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ประเมิน (20-2-13.6 ไร่)	ที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ		
			1	2	4
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	9
สภาพแวดล้อม	15	5	5	5	9
การเข้าถึง / ความกว้างของถนน	10	7	6	7	7

	น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ ประเมิน (20-2-13.6 ไร่)	ที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ		
			1	2	4
สาธารณูปโภค	5	7	7	7	7
ลักษณะทางกายภาพ	15	4	7	7	7
สภาพคล่อง	15	5	7	7	8
ศักยภาพในการพัฒนา	15	5	7	7	8
ข้อกำหนดผังเมือง	10	4	4	4	2
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100	535	630	640	740
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)			30,000	30,000	39,782
การปรับแก้ราคาเสนอขาย			-3.00%	-5.00%	25.00%
ราคาเสนอขาย-หลังปรับแก้ (บาท/ตร.ว.)			29,100	28,500	49,728
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		535	630	640	740
อัตราส่วนของการปรับแก้			0.85	0.84	0.72
ราคาหลังการปรับแก้			24,712	23,824	35,952
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		405	95	105	205
ร้อยละความแตกต่าง		1.00	0.23	0.26	0.51
ระดับค่าความเหมือนเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		10.10	4.26	3.86	1.98
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ			0.42	0.38	0.20
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ			10,435	9,102	7,035
มูลค่าตลาดที่เหมาะสม (บาท/ตารางวา)			26,572		
มูลค่าตลาดที่เหมาะสม-พิเศษ (บาท/ตารางวา)			26,600		

จากข้อมูลข้างต้น ผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดินไว้ที่ **26,600 บาทต่อตารางวา** ซึ่งจะทำให้ราคาประเมินของที่ดินกลุ่มที่ 1 เท่ากับ **218.48 ล้านบาท** หรือ คิดเป็น ราคาประเมินที่ไร่ละ **10.64 ล้านบาทต่อไร่**

ทั้งนี้ สำหรับกรณีที่จะซื้อเลือกที่จะโอนกรรมสิทธิ์เพียงที่ดินกลุ่มที่ 1 และไม่รับโอนที่ดินกลุ่มที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อเปรียบเทียบราคาที่เหมาะสมของที่ดินกลุ่มที่ 1 ที่ผู้ประเมินทำการประเมินได้ เท่ากับ 218.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น ไร่ละ 10.64 ล้านบาท กับราคาจะซื้อจะขายของที่ดินกลุ่มที่ 1 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ ไร่ละ 17.00 ล้านบาทแล้ว พบว่า ราคาจะซื้อจะขายมีราคาที่สูงกว่าราคาประเมินไร่ละ เท่ากับ 130.60 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 59.77 ของราคาประเมินของที่ดินกลุ่มที่ 1

3.4.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อขาย

จากการพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่ามี การกำหนดให้ผู้จะซื้อชำระเงินมัดจำ จำนวนรวม 130.00 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาจะซื้อขายแล้ว เงินมัดจำ คิดเป็นสัดส่วน เท่ากับ ร้อยละ 14.47 ของราคาจะซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับอัตราเงินมัดจำ สำหรับรายการซื้อขายที่ดินในตลาด ซึ่งปกติจะอยู่ที่อัตราไม่เกิน ร้อยละ 10.00 ของราคาจะซื้อขายที่ดิน และให้ผู้จะซื้อ สามารถทยอยนำบางส่วนของเงินมัดจำนี้มาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาที่ดินที่จะซื้อขายตามกลุ่มต่างๆ ได้ (จำนวน 25.26 ล้านบาท 43.87 ล้านบาท และ 60.87 ล้านบาท สำหรับนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการชำระราคาที่ดินกลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 และ กลุ่มที่ 3 ตามลำดับ)

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายนั้น บริษัทฯ ให้สิทธิผู้จะซื้อในการเลือกที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะ ซื้อขายทั้งแปลงในคราวเดียวหรือสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นกลุ่มๆ ตามที่ตกลงกันไว้ทั้งหมด 3 กลุ่มได้ ที่ ผ่านมา บริษัทฯ มีความพยายามที่จะขายที่ดินแปลงนี้มาเป็นระยะเวลานาน หากแต่ยังไม่มีผู้สนใจจะซื้อที่ดินทั้งแปลงใน ราคาที่บริษัทฯ ต้องการ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ผู้จะซื้อตกลงที่จะซื้อที่ดินทั้งแปลงในราคาที่บริษัทฯ ต้องการ โดยขอทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นกลุ่มๆ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงจากการที่ผู้จะซื้อไม่ได้ทำการซื้อ และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดทั้ง 3 กลุ่ม และอาจทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายที่ดินในครั้งนี้ลดลง และเหลือ ที่ดินบางกลุ่มไว้กับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้ราคาขายที่ดินที่จะต้องทำการโอน กรรมสิทธิ์เป็นกลุ่มแรกซึ่งได้แก่ ที่ดินกลุ่มที่ 1 ให้มีราคาจะซื้อขายต่อไร่ที่สูงกว่าที่ดินกลุ่มอื่นๆ โดยได้กำหนดราคา ที่ ไร่ละ 17.00 ล้านบาท และยังกำหนดให้ราคาจะซื้อขายที่ดินในกลุ่มถัดๆ ไปมีราคาที่สูงกว่าราคาประเมินที่ ไร่ละ 12.00 ล้านบาท และ 10.00 ล้านบาท สำหรับที่ดินกลุ่มที่ 2 และ ที่ดินกลุ่มที่ 3 ตามลำดับ (ในกรณีที่ผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน กลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ไม่พร้อมกัน) วิธีการกำหนดราคาดังกล่าวเป็นการลดความเสี่ยงและความเสียหายจากการขอทยอย โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นกลุ่มๆ เพราะจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้จะซื้อทำการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่เหลือทั้งหมด โดย ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มสุดท้ายจะมีการปรับราคาจะซื้อขายของที่ดินกลุ่มสุดท้ายลงเพื่อให้ราคาจะซื้อขาย ที่ดินทั้งหมดเฉลี่ยอยู่ที่ ไร่ละ 8.50 ล้านบาท

นอกจากนี้ การกำหนดให้ราคาจะซื้อขายที่ดินกลุ่มแรกๆ ที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์มีราคาจะซื้อขายที่สูงกว่า ราคาประเมินมากๆ รวมไปถึงเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้จะซื้อนั้น นอกจากจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้จะซื้อทำการซื้อและรับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่เหลือต่อไป ยังเป็นการชดเชยการที่บริษัทฯ อนุญาตให้ผู้จะซื้อทำการทยอยซื้อที่ดินเป็นกลุ่มๆ ได้ ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเงินส่วนต่างนี้ไปใช้ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ และใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อสร้างผลกำไร เพิ่มเติมให้กับบริษัทฯ ซึ่งช่วยลดผลกระทบจากการที่ราคาที่ดินอาจจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในระหว่างช่วงที่รอผู้จะซื้อทยอยโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มต่างๆ

ทั้งนี้ ในสัญญาจะซื้อขายยังกำหนดไว้ว่าหากผู้จะซื้อไม่ชำระเงินมัดจำงวดต่างๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือ ไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 ภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2569 หรือ ไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 หรือ ที่ดินกลุ่มที่ 3 อย่างน้อยกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 หรือ ไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ครบทั้งหมด ภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2571 บริษัทฯ สามารถบอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำที่ยังคงเหลือได้

หากเกิดกรณีที่ผู้ซื้อไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ครบภายในระยะเวลาที่กำหนด คือภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินเพิ่มที่อัตรา ร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณจากราคาจะซื้อขายที่ดินทั้งหมดหักออกด้วยยอดเงินทั้งหมดที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายตามสัญญาไปแล้ว (รวมเงินมัดจำ) โดยจะคำนวณตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 เป็นต้นไป ทั้งนี้ เงินที่ผู้ซื้อต้องชำระเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ซื้อตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ยังคงเหลือหลังจากวันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 ภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2571 เท่านั้น

ตามสัญญาจะซื้อขายนั้น กำหนดให้ผู้ซื้อและบริษัทฯ รับผิดชอบค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง ในกรณีที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกกลุ่มพร้อมกันในคราวเดียว หากผู้ซื้อจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นกลุ่มๆ และ/หรือ ขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่จะเพิ่มขึ้นเพียงฝ่ายเดียว กล่าวคือบริษัทฯ จะชำระค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกึ่งหนึ่ง บนการคำนวณที่ราคาจะซื้อขายที่ดินที่ร้อยละ 8.5 ล้านบาทเท่านั้น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนที่เกินกว่านั้นผู้ซื้อต้องรับผิดชอบเพียงฝ่ายเดียว และกำหนดให้ผู้ซื้อรับผิดชอบต่อภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของที่ดินกลุ่มที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ นับแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2570 เป็นต้นไป ซึ่งเกิดจากการขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อด้วย

สำหรับเงื่อนไขอื่นๆ ในสัญญาจะซื้อขาย อาทิ เงื่อนไขบังคับก่อน การโอนสิทธิ การบอกเลิกสัญญา การรักษาความลับ คำยืนยัน คำรับรองและคำรับประกันของผู้ซื้อและผู้ขาย เป็นต้น เป็นไปตามหลักการทั่วไปของสัญญาจะซื้อขาย จากเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อขายที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการทำรายการข้างต้นมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการสรุปสถานะและความคืบหน้าของเงื่อนไขต่างๆ ในบางหัวข้อที่สำคัญตามสัญญาจะซื้อขายในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (สามารถศึกษารายละเอียดของสัญญาจะซื้อขายที่ดินได้ใน “ข้อ 1.5 คู่สัญญาและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจะซื้อขายที่ดิน”)

เงื่อนไขบังคับก่อน	:	1. ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการขายที่ดินที่จะซื้อขายในครั้งนี้จากคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 แล้ว โดยหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการจะทำให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อน ข้อที่ 1 นี้ ได้ล่วงหน้า 2. บริษัทฯ ได้มีการแจ้งกับสถาบันการเงินที่บริษัทฯ ได้นำที่ดินที่จะซื้อขายไปค้ำประกันเงินกู้ยืม ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“BAY”) และธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) (“TTB”) แล้ว โดยหากได้รับการแจ้งจากผู้ซื้อเกี่ยวกับกำหนดการในการโอนที่ดินกลุ่มต่างๆ แล้ว จะดำเนินการประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อเตรียมการปลดจำนองที่ดินกลุ่มต่างๆ เพื่อให้พร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ โดยบริษัทฯ จะใช้เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินที่จะซื้อขายในครั้งนี้ มาใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมคงค้างที่ได้ใช้
--------------------	---	--

	ที่ดินที่จะซื้อจะขายค้ำประกันไว้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินทั้ง 2 แห่งข้างต้น โดย ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้างอยู่ กับ BAY จำนวน 72.89 ล้านบาท ซึ่งมีโฉนดที่ดินเลขที่ 12683 ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวอยู่ และมีหนี้เงินกู้ยืมคงค้างอยู่กับ TTB จำนวน 46.15 ล้านบาท ซึ่งมีโฉนดที่ดินเลขที่ 1413 ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวอยู่ ซึ่งเงินสตรับจากการจำหน่ายที่ดินกลุ่มต่างๆ นั้น มากเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้างเพื่อปลดภาระค้ำประกันจากสถาบันการเงินและดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับผู้จะซื้อได้ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นบริษัทฯ ใช้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ 3. และ 4. ที่ปรึกษากฎหมายใส่ไว้เพื่อครอบคลุมตามหลัก Catch-All Clause เพื่อเน้นย้ำให้ผู้ซื้อและผู้จะขายจะปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ของแต่ละฝ่ายที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายจนกว่าจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จ ซึ่งโดยปกติของคู่สัญญาจะต้องดำเนินการตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาอยู่แล้ว โดยหน้าที่หลักของผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินคือ ชำระเงินมัดจำ ชำระเงินค่าที่ดินรวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มต่างๆ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้ จากข้อมูลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่าหากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินที่จะซื้อจะขายแล้ว จะทำให้เงื่อนไขบังคับก่อน ข้อที่ 1 นี้ ซึ่งเป็นข้อที่สำคัญที่สุดลุล่วงไปได้ ซึ่งทำให้ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะสามารถปฏิบัติหน้าที่ของแต่ละฝ่ายที่ระบุไว้ในสัญญาได้ต่อไป โดยไม่จำเป็นต้องขอขยายระยะเวลาในการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อน
เงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญ	: สำหรับเงื่อนไขที่สำคัญอื่นๆ ได้แก่ การที่ผู้จะซื้อมีความประสงค์ที่จะขอแบ่งแยกโฉนดเป็นแปลงย่อยๆ การเคลียร์พื้นที่ การสำรวจที่ดิน การวางแผนผังการก่อสร้าง การให้ความร่วมมือในการยื่นขอ EIA รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้จะซื้อบนที่ดินที่จะซื้อจะขายนั้น ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระบุให้ผู้จะซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายข้างต้นทั้งหมดซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้เสียประโยชน์ใดๆ จากการให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ ข้างต้นซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการซึ่งจะทำให้ประหยัดระยะเวลาในการดำเนินการในการพัฒนาโครงการของผู้จะซื้อได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มต่างๆ ผู้จะขายจะได้รับประโยชน์จากกิจกรรมต่างๆ ข้างต้น เช่น ที่ดินจะมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยจากการเคลียร์ที่ดิน ปรับสภาพที่ดิน รวมไปถึงจะเป็นที่ดินที่ได้รับการวางแผนผัง

		โครงการและมี EIA รวมไปถึงใบอนุญาตต่างๆ เรียบร้อยพร้อมต่อการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งเป็นการช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินที่จะซื้อจะขายได้ด้วย นอกจากนี้ ยังเป็นการแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นและตั้งใจของผู้จะซื้อที่จะปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายในการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มต่างๆ ตามสัญญาเนื่องจากผู้จะซื้อจะเกิดค่าใช้จ่าย และต้องจัดสรรทรัพยากรต่างๆ เพื่อเข้ามาเตรียมการในขั้นตอนที่กล่าวไว้ข้างต้น
คำยืนยัน คำรับรองและคำรับประกันของผู้จะซื้อ	:	2. ตามสัญญาจะซื้อจะขายมีการระบุให้มีการแจ้งถึงการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้จะซื้อเมื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จะซื้อมีการลดสัดส่วนการถือหุ้นลงมาต่ำกว่า ร้อยละ 30 ของทุนของบริษัทนั้น เพื่อประโยชน์ให้ผู้จะขายทราบถึงการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างการถือหุ้นของผู้จะซื้อเท่านั้น มิได้มีผลกระทบต่อน้ำหนักที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้แต่อย่างใด กล่าวคือสัญญาจะซื้อจะขายนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไปแม้ผู้จะซื้อจะมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทใหญ่
คำยืนยัน คำรับรองและคำรับประกันของผู้จะขาย	:	2. ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ปี 2568 บริษัทฯ มีหนี้เงินกู้ยืมคงค้างอยู่กับ BAY จำนวน 72.89 ล้านบาท ซึ่งมีโฉนดที่ดินเลขที่ 12683 ค่าประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวอยู่ และมีหนี้เงินกู้ยืมคงค้างอยู่กับ TTB จำนวน 46.15 ล้านบาท ซึ่งมีโฉนดที่ดินเลขที่ 1413 ค่าประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวอยู่ ซึ่งเงินสตรับจากการจำหน่ายที่ดินกลุ่มต่างๆ มากเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้างเพื่อปลดภาระค่าประกันจากสถาบันการเงินและดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้จะซื้อได้ ทำให้ผู้จะขายสามารถปฏิบัติตามคำรับรองเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อโดยปราศจากภาระผูกพันได้ 6. บริษัทฯ ยืนยันว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายในครั้งนี้ ไม่มีไม่มีการดำเนินคดีฟ้องร้อง ไม่มีภาระผูกพันทางคดีความ และไม่อยู่ระหว่างการพิจารณาคดีในชั้นอนุญาโตตุลาการใดๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะซื้อได้ 7. ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ทำการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่หน่วยงานท้องถิ่นเรียกเก็บอย่างครบถ้วน ไม่มีการค้างชำระแต่ประการใด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้ว พบว่าบริษัทฯ ได้ทำการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครบถ้วน และบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ที่จะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อไปจนถึงปี 2570 หรือจนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มใดๆ ให้กับผู้จะซื้อเรียบร้อยแล้ว

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เมื่อเปรียบเทียบข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงต่างๆ ของการเข้าทำรายการในครั้งนี้แล้ว พบว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ เป็นประโยชน์ต่อบริษัท อีกทั้ง หากพิจารณาถึงความเป็นธรรมของราคาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสมที่ผู้ประเมินทำการประเมินได้ ถือว่าราคาจะซื้อจะขายในครั้งนี้มีราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และเมื่อพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงต่างๆ จากการเข้าทำรายการ และข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงต่างๆ จากการไม่เข้าทำรายการแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร **อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

การพิจารณาลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูลและความคิดเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปิดเผยข้อมูลและให้ความเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับเป็นข้อมูลที่มีความเชื่อถือได้ ครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริง อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย เพื่อให้
พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท บียอนด์แอดไวเซอร์ จำกัด

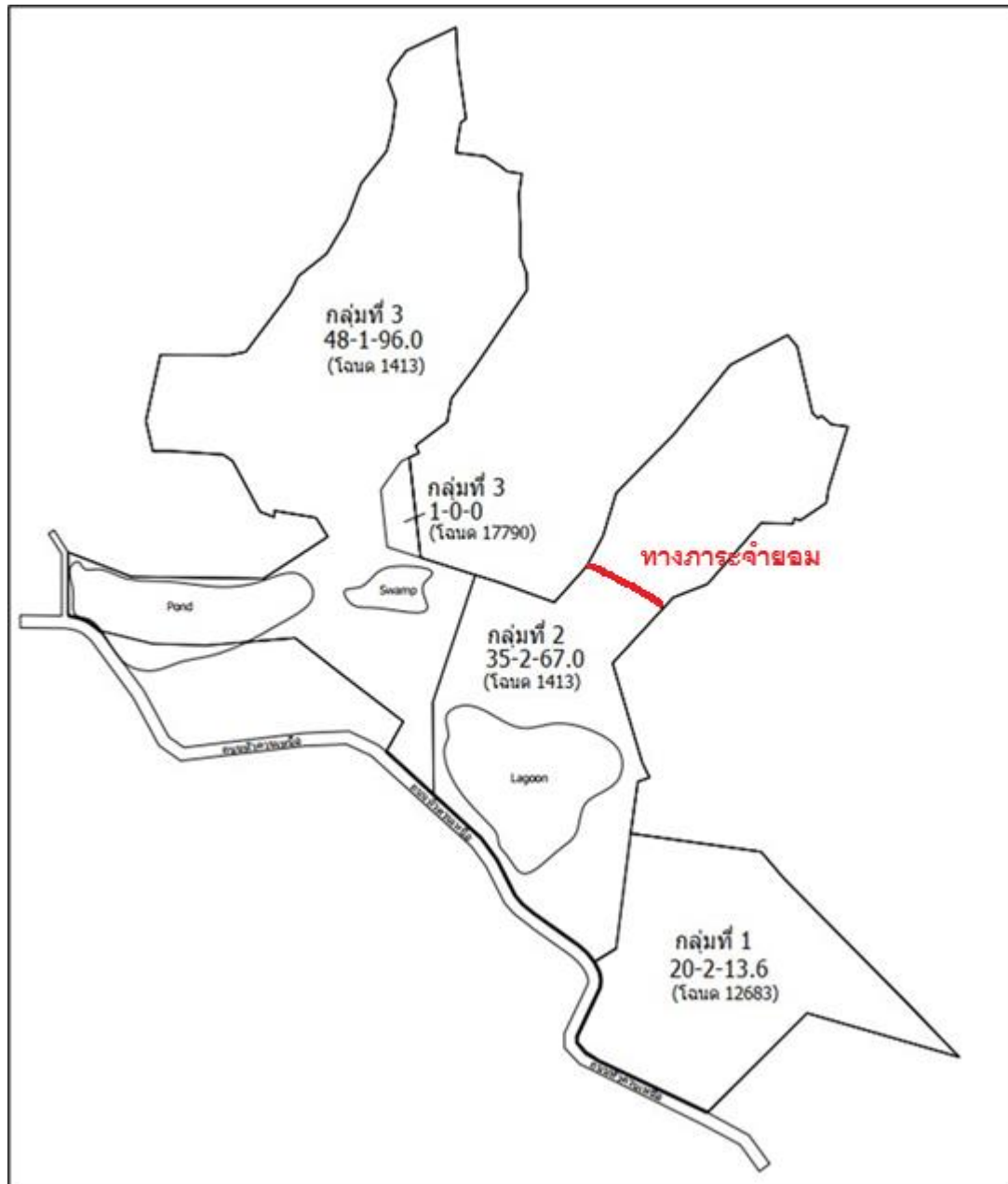


(นางสาวสุวรรณา ตันติศรีเจริญกุล)
กรรมการผู้จัดการ



(นายกิตติพันธุ์ อนุตรานุกุล)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1: แผนภาพแสดงการแบ่งกลุ่มที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย



ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 12683 เนื้อที่ดิน 20-2-13.6 ไร่ หรือ เท่ากับ 20.534 ไร่

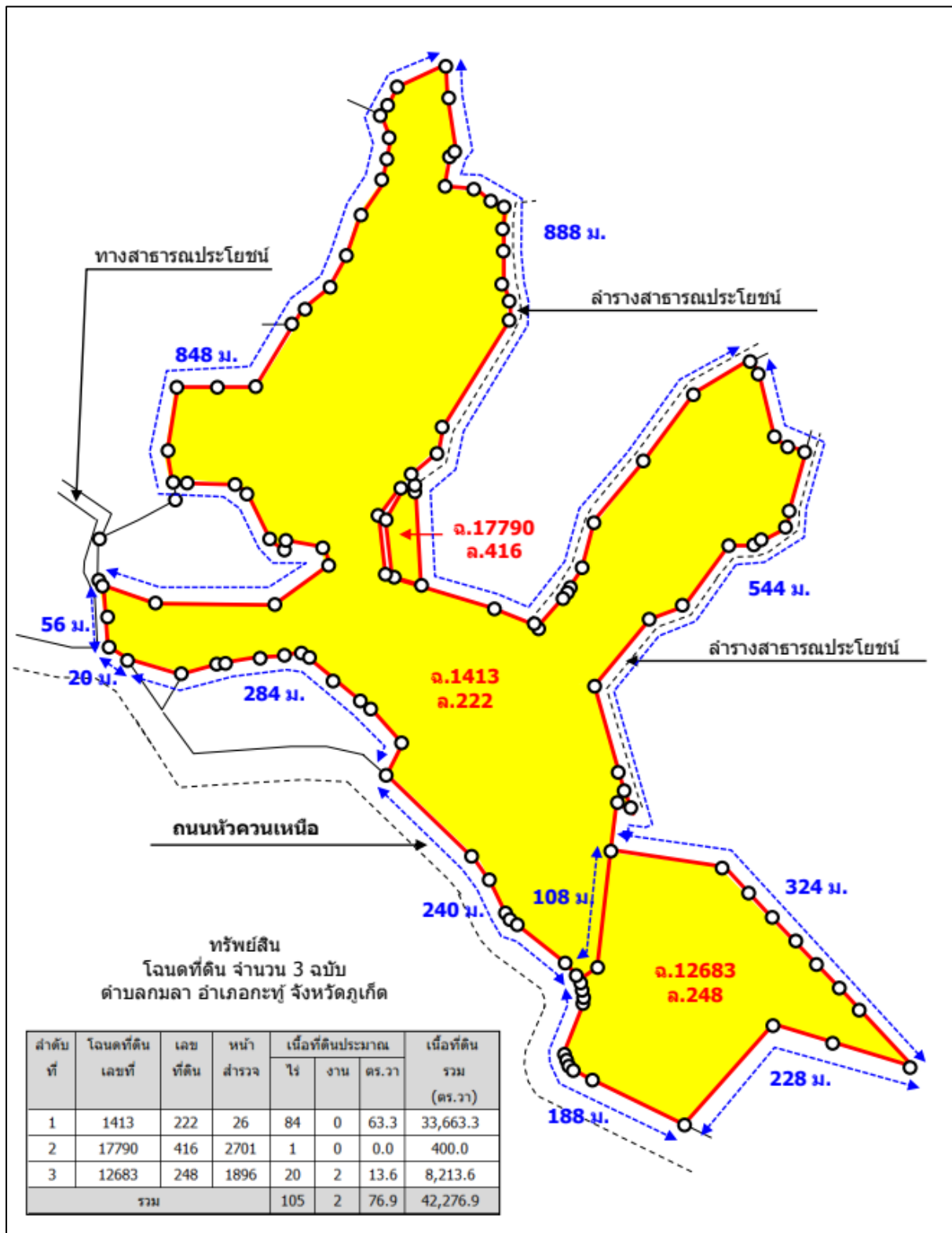
ที่ดินกลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 1413 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 35-2-67.3 ไร่ หรือ เท่ากับ 35.668 ไร่

ที่ดินกลุ่มที่ 3 โฉนดเลขที่ 1413 (ส่วนที่เหลือ) 48-1-96 ไร่ หรือ เท่ากับ 48.490 ไร่ และ โฉนดเลขที่ 17790 เนื้อที่ดิน 1-0-0 ไร่ หรือ เท่ากับ 1.000 ไร่ รวมเนื้อที่ดินกลุ่มที่ 3 เท่ากับ 49-1-96 หรือ เท่ากับ 49.490 ไร่

รวมเนื้อที่ดินทั้ง 3 กลุ่ม เท่ากับ 105-2-76.9 ไร่ หรือ เท่ากับ 105.692 ไร่

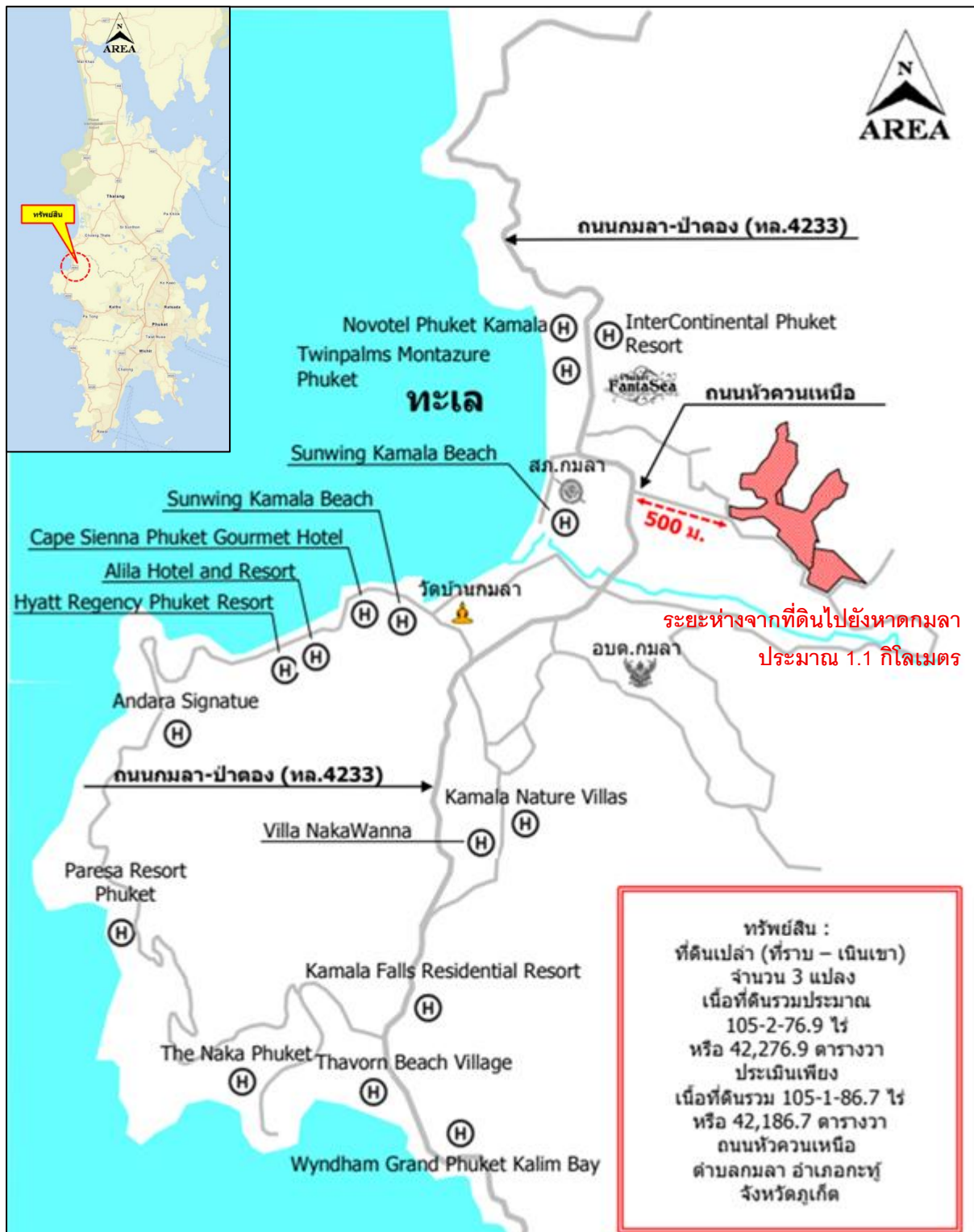
หมายเหตุ: โฉนดเลขที่ 1413 บางส่วน (ขนาดพื้นที่ประมาณ 90.2 ตารางวา) ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถ ทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดิน โฉนดเลขที่ 12257 อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต

เอกสารแนบ 2: แผนภาพแสดงที่ดิน ตามโฉนด จำนวน 3 แปลง (โฉนดเลขที่ 1413, 12683 และ 17790)



หมายเหตุ: ลำรางสาธารณะ คือ คูน้ำตามธรรมชาติ ซึ่งอยู่ภายนอกบริเวณที่ดินที่จะซื้อขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ มิได้เป็นผู้สร้างลำรางดังกล่าว

เอกสารแนบ 3: แผนภาพแสดงที่ตั้งของที่ดิน

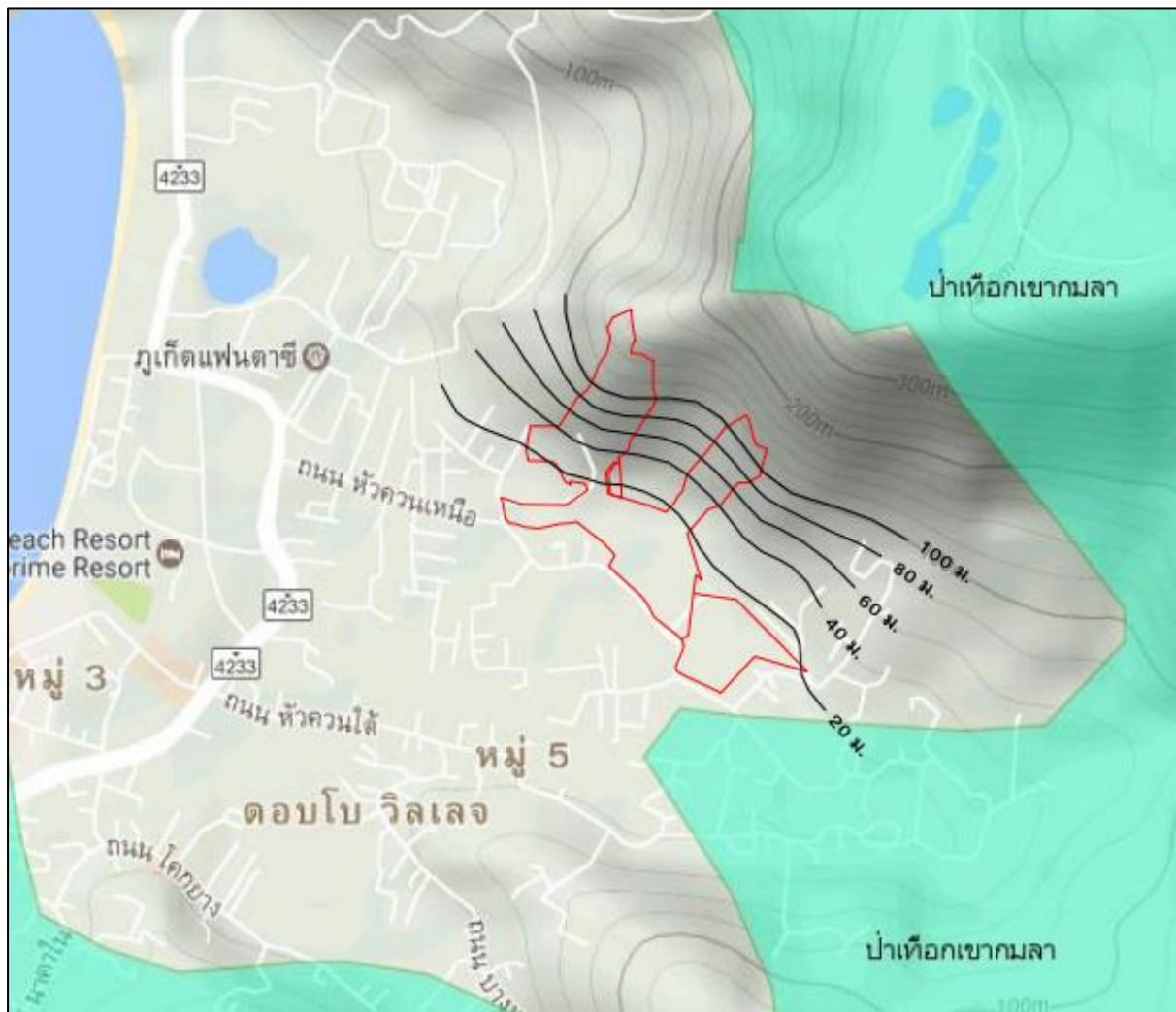


เอกสารแนบ 4: แผนภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินในจังหวัดภูเก็ต

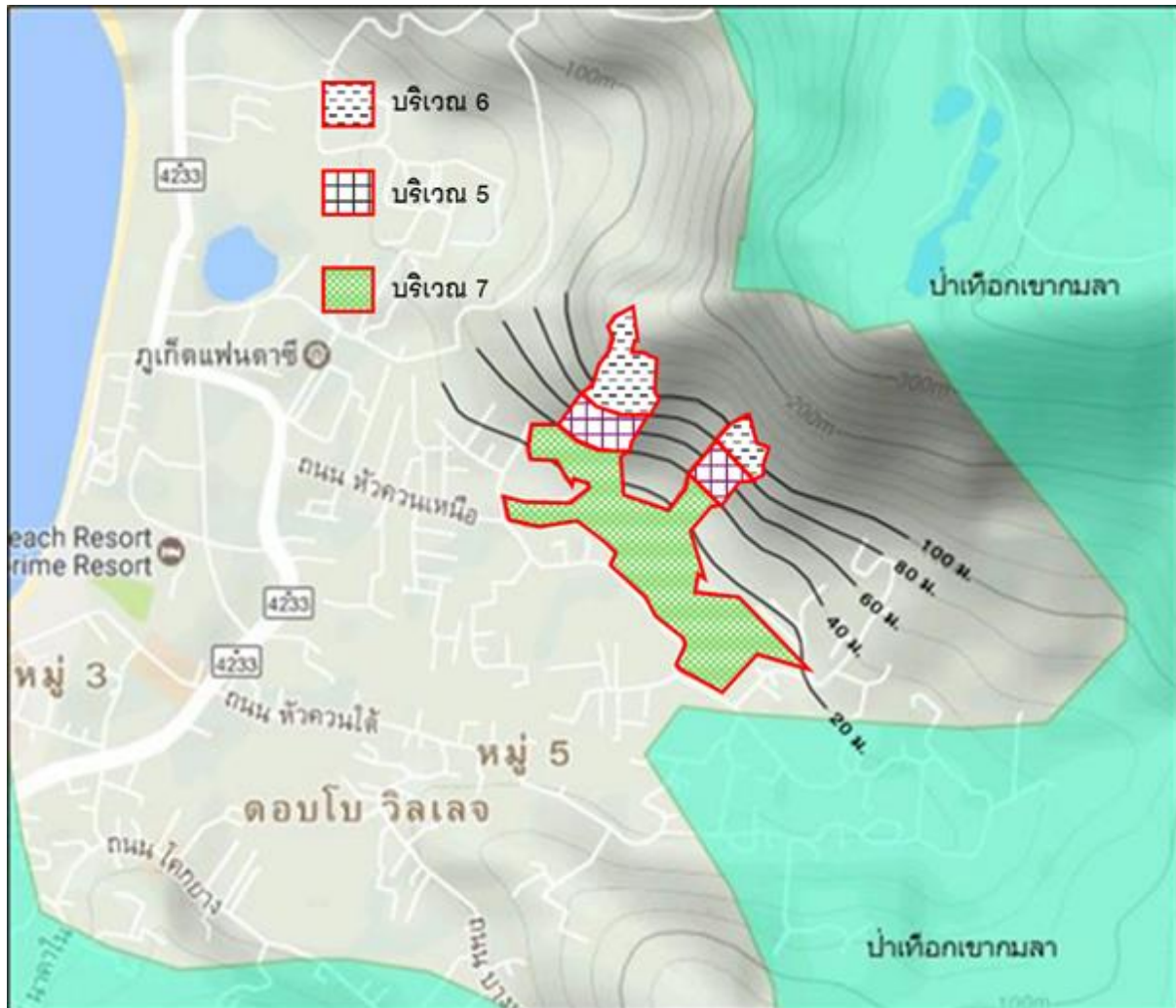


หมายเหตุ: ที่ดินที่จะซื้อขายในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในบริเวณตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ซึ่งอยู่บริเวณทิศตะวันตกของจังหวัดภูเก็ต

เอกสารแนบ 5: แผนภาพแสดงความชันและระดับของพื้นที่ของที่ดินตามความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง



เอกสารแนบ 6: แผนภาพแสดงบริเวณตามประกาศกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมของที่ดินที่จะซื้อจะขาย



โดยข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องปฏิบัติตามทั้งข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ตและประกาศกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

เอกสารแนบ 7: ภาพถ่ายต่างๆ ของที่ดิน



ภาพถ่ายบริเวณด้านหน้าที่ดิน



ภาพถ่ายภายในที่ดิน



ภาพถ่ายปอน้ำ 1 ภายในที่ดิน



ภาพถ่ายปอน้ำ 2 ภายในที่ดิน



ภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน รูปที่ 1 (ภาพรวมที่ดินที่จะซื้อขายทั้งหมด)



ภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน รูปที่ 2 (ภาพขยายที่ดินกลุ่มที่ 2 และ 3)



ภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน รูปที่ 3 (ภาพขยายที่ดินกลุ่มที่ 1 และ 2)