

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท ฟินเน็กซ์ แอ็ดไวซอรี จำกัด

วันที่ 21 มีนาคม 2566

ที่ FA 017/66

วันที่ 21 มีนาคม 2566

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท ไมด้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

- อ้างถึง 1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไมด้า แอสเซท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566
2. สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไมด้า แอสเซท จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดิน จำนวน 3 แปลง คิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้น 372,377,000 บาท ประกอบด้วย

1. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนสายบางแคว - หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร. 1021) ตำบลบางแคว อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ (76,438 ตารางวา)
2. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนสายบางเลน - ดอนตูม (ทล. 3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ (41,979 ตารางวา)
3. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนมาลัยแมน (ทล. 321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่ (16,000 ตารางวา)

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และทำให้ลดผลขาดทุนในงบการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็น

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 3.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ

2. รายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ เนื่องจากผู้ซื้อทรัพย์สินฯ เป็นกรรมการของบริษัทฯ และพี่น้องของกรรมการของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 12.06 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง (1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติในการเข้าทำรายการ โดยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน

อิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งให้ที่ปรึกษาฯ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ นี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 คู่สัญญาและความสัมพันธ์กับบริษัท	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.3 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 2
3.4 การคำนวณขนาดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 4
3.5 เหตุผล ความจำเป็น และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรม	ส่วนที่ 3 หน้า 5
3.6 แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	ส่วนที่ 3 หน้า 5
3.7 สรุปร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	ส่วนที่ 3 หน้า 6
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.4 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.5 ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.6 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.7 ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.8 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 6
4.9 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 6
ส่วนที่ 5 การประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.3 สรุปผลการประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 3
ส่วนที่ 6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 6 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลของบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 2 ประวัติของผู้ซื้อทรัพย์สินฯ
- เอกสารแนบ 3 สรุปรายงานประเมินทรัพย์สิน

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
MIDA หรือ บริษัทฯ	: บริษัท ไมด้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ	: 1. นายวิสูตร เอี้ยวศิริกุล 2. นายเอกชัย เอี้ยวศิริกุล 3. นางสาวชวัลลักษณ์ เอี้ยวศิริกุล 4. นางสาวจิตวดี เอี้ยวศิริกุล และ 5. นางสาวภาวิณี เอี้ยวศิริกุล
IFA หรือ ที่ปรึกษา	: บริษัท ฟินเน็กซ์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ผู้ประเมินทรัพย์สินฯ	: TAMC และ APC
TAMC	: บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
APC	: บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด
รายงานความเห็นของที่ปรึกษา	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน
รายการที่เกี่ยวโยงกันฯ	: การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ
ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ	: ที่ดินเปล่าจำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางแคว – หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแคว อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม 2. ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม 3. ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการเกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดิน จำนวน 3 แปลง คิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้น 372,377,000 บาท ประกอบด้วย

1. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนสายบางแถม - หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นฐ.1021) ตำบลบางแถม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ (76,438 ตารางวา) โดยที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นสวนมะพร้าว
2. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนสายบางเลน - ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ (41,979 ตารางวา) โดยที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นบ่อบัวเกือบเต็มพื้นที่
3. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่ (16,000 ตารางวา) โดยบริษัทฯ มีการปล่อยเช่าที่ดินบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และทำให้ลดผลขาดทุนในการเงินของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราดอกเบี้ย	เงินกู้ยืม	ดอกเบี้ยคงค้าง	รวม
1.	คุณวิสูตร เอี้ยวศิริกุล	6.50% – 8.00%	731.90	6.90	738.80
2.	คุณเอกชัย เอี้ยวศิริกุล	6.50% – 8.00%	180.50	2.12	182.62
3.	คุณสรศักดิ์ เอี้ยวศิริกุล	6.50%	20.00	0.33	20.33
4.	คุณกมล เอี้ยวศิริกุล	6.50%	921.50	15.10	936.60
5.	คุณชวัลลักษณ์ เอี้ยวศิริกุล	6.50%	40.10	0.44	40.54
		รวม	1,894.00	24.88	1,918.88

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยมีความแตกต่างกันเนื่องจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาที่มีความแตกต่างกัน เช่น ต้นทุนทางการเงินที่สูงถึงร้อยละ 8.00 เนื่องมาจากช่วงเวลาดังกล่าว สถานการณ์โรคโควิด-19 มีความรุนแรงเป็นอย่างมาก ในขณะที่สถาบันการเงินมีมาตรการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ จึงทำให้ความสามารถในการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ ลดลง

โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทฯ มีความต้องการเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานระหว่างสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยในช่วงต้นใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายสถาบันการเงินที่ไม่มีหลักประกัน ที่รวมกับค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม และชำระคืนเมื่อทวงถาม (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี) และใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในการออกหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน และชำระคืนเมื่อทวงถาม (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี)

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ มิได้มีแผนในการพัฒนาที่ดินดังกล่าว และคาดว่าจะไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวในอนาคต เนื่องจากที่ดิน 2 แปลงแรก อยู่ในผังเมืองพื้นที่สีเขียวซึ่งไม่สามารถพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรได้ ในขณะที่ที่ดินแปลงที่ 3 มีเนื้อที่ไม่เพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ ซึ่งหากบริษัทฯ พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรภายใต้ข้อกำหนดข้างต้น อาจทำให้มีราคาขายที่สูงเกินไป ซึ่งอาจไม่สามารถจำหน่ายให้แก่ลูกค้าได้

และมีรายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ดังนี้

1. ที่ดินเปล่าจำนวน 19 แปลง เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ หรือ 76,438 ตารางวา ที่ตั้งติดถนนสายบางแถม - หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นฐ.1021) ตำบลบางแถม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม

ปัจจุบันไม่มีภาระผูกพันใดๆ และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติการทำรายการภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือน นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่
1	6018	77	336	14-2-28.0 ไร่
2	6027	299	345	26-2-75.0 ไร่
3	6028	298	346	4-3-44.0 ไร่
4	6036	23	354	17-2-87.0 ไร่
5	6037	25	355	16-1-46.0 ไร่
6	6038	24	356	16-2-41.0 ไร่
7	6039	256	357	16-3-17.0 ไร่
8	6040	212	358	17-2-91.0 ไร่
9	17453	37	953	3-0-46.0 ไร่
10	18734	257	961	3-2-68.0 ไร่
11	18778	248	965	7-1-12.0 ไร่
12	40517	297	1214	10-0-6.0 ไร่
13	52722	252	1506	3-1-14.0 ไร่
14	52723	253	1507	4-0-51.0 ไร่
15	52724	254	1508	2-2-39.0 ไร่
16	66231	17	1899	0-0-50.0 ไร่
17	96776	257	2741	9-0-0.0 ไร่
18	99996	204	2822	16-1-46.0 ไร่
19	119006	31	3816	0-0-77.0 ไร่
รวมทั้งหมด				191-0-38 ไร่ (76,438 ตรว.)

2. ที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ หรือ 41,979 ตารางวา ที่ตั้งติดถนนสายบางเลน - ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม ปัจจุบันติดภาระผูกพันกับธนาคารออมสิน ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมให้บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน) และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติการทำรายการภายในระยะเวลาไม่เกินวันที่ 29 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่
1	35454	188	1898	9-1-38.0 ไร่
2	1284	315	58	95-2-41.0 ไร่
รวมทั้งหมด				104-3-79 ไร่ (41,979 ตรว.)

3. ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่ หรือ 16,000 ตารางวา ที่ตั้งติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม ปัจจุบันติดภาระผูกพันกับธนาคารออมสิน ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมให้บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน) และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหลังจากที่ประชุม

สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติการทำรายการภายในระยะเวลาไม่เกินวันที่ 29 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่
1	17245	1	464	40-0-00 ไร่
รวมทั้งหมด				40-0-00 ไร่ (16,000 ตรว.)

โดยบริษัท ได้ว่าจ้างให้บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด และบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ทั้ง 2 รายดังกล่าว เป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีรายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท) ¹	
		TAMC	APC
1.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางแรม – หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นฐ.1021) ตำบลบางแรม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	114.66	107.01
2.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม	57.72	52.47
3.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	200.00	192.00
	รวม	372.38	351.49

หมายเหตุ: 1. รายละเอียดรายงานประเมินทรัพย์สินปรากฏตามเอกสารแนบ 4 สรุปรายงานประเมินทรัพย์สิน

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็น

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 3.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ

2. รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจากผู้ซื้อทรัพย์สินฯ เป็นกรรมการของบริษัทฯ และพี่น้องของกรรมการของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 12.06 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง (1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติในการเข้าทำรายการ โดยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน

อิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งให้ที่ปรึกษา เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษา ได้ดังนี้

1. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1.1 ได้รับเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำไปใช้ในการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ในราคา 372.38 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องประมาณ 63.48 ล้านบาท จึงคาดว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ประมาณ 308.89 ล้านบาท (จำนวนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริง ณ วันทำรายการ และมีรายละเอียดการคำนวณปรากฏตามข้อ 2.2 ซึ่งบริษัทฯ จะมีการรับภาระค่าธรรมเนียมการโอนในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับไปใช้ในการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี โดยภายใต้สมมติฐานที่บริษัทฯ มีการคืนเงินกู้ยืมจำนวน 308.89 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 20.08 ล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ การคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ มีฐานะการเงินที่ดีขึ้น เนื่องจากการคืนเงินกู้ยืมจะทำให้หนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.37 เท่า ซึ่งภายหลังจากการเข้าทำรายการและคืนเงินกู้ยืม คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลง โดยอยู่ที่ 1.26 เท่า อนึ่ง ที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนเกี่ยวกับความสามารถในการชำระดอกเบี้ยได้ เนื่องจากในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 152.29 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าต้นทุนทางการเงินซึ่งอยู่ที่ 285.26 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี สำหรับที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดิน 104-3-79 ไร่ และที่ดิน 40 ไร่) ซึ่งจดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารออมสิน โดยมียอดเงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 จำนวน 132.90 ล้านบาท บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินทุนเพื่อปลดจำนวนที่ดินดังกล่าวก่อนที่จะจำหน่ายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ซึ่งจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพบว่าบริษัทฯ จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถระดมเงินทุนทั้งหมดได้แล้วเสร็จเพื่อปลดจำนวนภายในปี 2566 อย่างไรก็ดี หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ฝ่ายบริหารอาจพิจารณาเสนอให้มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการปลดจำนวนที่ดินดังกล่าว โดยฝ่ายบริหารจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ก่อนการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทฯ อาจต้องกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุน แต่ในภาพรวมภาระหนี้สินก็จะลดลงมากกว่า เนื่องจากจำนวนเงินที่ต้องระดมทุนเพื่อใช้ในการปลดจำนวน (132.90 ล้านบาท) น้อยกว่าจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ (308.89 ล้านบาท)

นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ ต้องใช้เวลาในการดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อปลดจำนวน จะส่งผลให้ประโยชน์จากการเข้าทำรายการลดลง เนื่องจากระหว่างที่บริษัทฯ ยังไม่ได้คืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะ

ยังคงมีต้นทุนทางการเงินบนหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษา เห็นว่าในระยะยาว บริษัทฯ ยังคงได้รับประโยชน์จากการลดต้นทุนทางการเงิน ที่จำนวน 20.08 ล้านบาทต่อปี (ตามรายละเอียดการคำนวณข้างต้น)

1.2 ราคาจำหน่ายทรัพย์สินมีความเหมาะสม

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ บริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ในราคา 372.38 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งประเมินโดย TAMC และ APC (อ้างอิงค่าสูง) โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ทั้ง 2 รายดังกล่าว เป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท) ¹		
		TAMC	APC	ค่าสูง
1.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางแรม – หนองขาหย่าง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแรม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	114.66	107.01	114.66
2.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม	57.72	52.47	57.72
3.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนมัลลย์แมน (ทล.321) ตำบลวังตะกั่ว อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	200.00	192.00	200.00
			รวม	372.38

หมายเหตุ: 1. รายละเอียดรายงานประเมินทรัพย์สินปรากฏตามเอกสารแนบ 4 สรุปรายงานประเมินทรัพย์สิน

จากตารางข้างต้น พบว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ที่ 372.38 ล้านบาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ที่ 372.38 ล้านบาท (อ้างอิงจากค่าสูง) ดังนั้นราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงมีความเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากประเพณีทางการค้าทั่วไปซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนคนละครึ่ง กล่าวคือ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของค่าธรรมเนียมการโอน 2.86 ล้านบาท) ซึ่งในกรณีที่หักค่าธรรมเนียมดังกล่าวออกจากราคาซื้อขาย จะทำให้ราคาจำหน่ายสุทธิของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ อยู่ที่ 370.95 ล้านบาท ซึ่งจะต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินค่าสูง อย่างไรก็ตาม ราคาจำหน่ายที่ 370.95 ล้านบาท ก็ยังคงอยู่ระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ระหว่าง 351.49 ล้านบาท และ 372.38 ล้านบาท ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงยังคงมีความเหมาะสม

2. ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

2.1 บริษัทฯ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกต่อไป

ภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ บริษัทฯ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ อีกต่อไป เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ

เสียโอกาสในการหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว เช่น การเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินตามเวลาในอนาคต และการพัฒนาโครงการต่างๆ บนที่ดินดังกล่าว เป็นต้น

2.2 เกิดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดกับการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	อัตราค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	หน่วย : ล้านบาท ¹
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินราชการ	2.86
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของราคาจำหน่าย	12.29
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00 ของกำไรจากการจำหน่าย	48.34
	รวม	63.48

หมายเหตุ: 1. จำนวนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับราคาประเมินราชการ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ทำการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากประเด็นทางการค้าทั่วไปซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนคนละครึ่ง กล่าวคือ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของค่าธรรมเนียมการโอน 2.86 ล้านบาท) ซึ่งในกรณีที่หักค่าธรรมเนียมดังกล่าวออกจากราคาซื้อขาย จะทำให้ราคาจำหน่ายสุทธิของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ อยู่ที่ 370.95 ล้านบาท ซึ่งจะต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินค่าสูง อย่างไรก็ตาม ราคาค่าจำหน่ายที่ 370.95 ล้านบาท ก็ยังคงอยู่ระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ระหว่าง 351.49 ล้านบาท และ 372.38 ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงยังคงมีความเหมาะสม

อนึ่ง จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร ประกอบกับข้อมูลที่ได้รับ พบว่าบริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 315.95 ล้านบาท ดังนั้น ฝ่ายบริหารคาดว่าบริษัทฯ อาจใช้ประโยชน์จากขาดทุนทางภาษีสะสมดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ในส่วนของภาษีเงินได้นิติบุคคล อย่างไรก็ตาม การใช้ประโยชน์จากขาดทุนทางภาษีสะสมยังคงมีความไม่แน่นอน เนื่องจากในกรณีที่บริษัทฯ มีผลประกอบการกำไร ก็จะสามารถใช้ประโยชน์จากขาดทุนทางภาษีสะสมบนกำไรดังกล่าวได้ ซึ่งอาจทำให้การใช้ประโยชน์จากขาดทุนทางภาษีสะสมสำหรับรายการในครั้งนี้ลดลง

2.3 สูญเสียรายได้จากค่าเช่า

จากการสอบถามเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่าที่ดินแปลงที่ 3 (ที่ดิน 40 ไร่) มีการปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก 3 ราย เพื่อนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจต่างๆ เช่น ร้านอาหาร ลานกิจกรรม และที่จัดเก็บรถยนต์ เป็นต้น โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 6 เดือน ถึง 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าต่อเดือนที่ 190,000 บาท หรือเทียบเท่า 2.28 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับราคาจำหน่าย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนเพียงร้อยละ 1.14 ต่อปี ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์หลักของรายการ ซึ่งบริษัทฯ มีแผนนำเงินที่ได้รับไปคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี กล่าวคือในกรณีที่บริษัทฯ จำหน่ายที่ดิน 40 ไร่ ที่ราคา 200.00 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้เงินสดสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายประมาณ 160.63 ล้านบาท และนำเงินจำนวนดังกล่าวไปคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 10.44 ล้านบาทต่อปี ซึ่งมีมูลค่ามากกว่ารายได้ค่าเช่าที่บริษัทฯ ได้รับในแต่ละปี ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าถึงแม้บริษัทฯ จะสูญเสียรายได้จากการให้เช่า อย่างไรก็ตาม การคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่าเนื่องจากต้นทุนทางการเงินสูงกว่าอัตราผลตอบแทน นอกจากนี้ สำหรับที่ดินแปลงที่ 1

(ที่ดิน 191-0-38 ไร่) และแปลงที่ 2 (ที่ดิน 104-3-79 ไร่) ปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวมิได้มีการใช้ประโยชน์ใดๆ ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท มากกว่า

3. ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

3.1 บริษัท จะยังเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

หากบริษัท ไม่เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท จะยังคงเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป และสามารถหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว เช่น การเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินตามเวลาในอนาคต และการพัฒนาโครงการต่างๆ บนที่ดินดังกล่าว เป็นต้น

3.2 ไม่เกิดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

หากบริษัท ไม่เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ก็จะไม่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป จำนวน 63.48 ล้านบาท (จำนวนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริง ณ วันทำรายการ) อย่างไรก็ตาม บริษัท ก็จะไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

4. ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

4.1 เสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่เหมาะสม และโอกาสในการนำเงินที่ได้รับไปใช้ประโยชน์

หากบริษัท ไม่เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท จะเสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในราคา 372.38 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ (อ้างอิงจากค่าสูง) นอกจากนี้ หากบริษัท ไม่เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท อาจมีความไม่แน่นอนในอนาคต หากบริษัท มีความต้องการที่จะจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป เนื่องจากที่ดินอาจพิจารณาได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องต่ำ โดยบริษัท อาจไม่สามารถจำหน่ายได้ในราคาที่ต้องการ ภายในเวลาที่ต้องการ รวมถึงอาจไม่ได้รับเงื่อนไขอื่นๆ ที่เหมาะสม

5. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

5.1 ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการเข้าทำรายการกับผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น ในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข จึงเป็นไปด้วยความรวดเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

6. ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 อาจไม่ได้รับราคาเสนอซื้อที่ดีที่สุด

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการตกลงร่วมกันระหว่างบริษัท และผู้ซื้อทรัพย์สินฯ โดยมีได้มีการดำเนินกระบวนการเปิดประมูลทรัพย์สิน หรือการให้โอกาสบุคคลภายนอกในการเสนอซื้อ ดังนั้น ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ตกลงกันอาจมิได้เป็นราคาเสนอซื้อที่ดีที่สุด ซึ่งในกรณีดังกล่าว จะทำให้บริษัท เสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ (อ้างอิงค่าสูง) อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพบว่าบริษัท เคยมีการติดป้ายประกาศขายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป และมีผู้ติดต่อเข้ามา แต่ไม่มีผู้ใดสามารถเสนอราคาได้เทียบเท่ากับราคาที่จะเข้าทำรายการกับผู้ซื้อทรัพย์สินฯ

6.2 การปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ โดยมีขนาดรายการร้อยละ 12.06 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ของประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ ซึ่งรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการ และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการ ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มแก่บริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จะไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ รวมถึงประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เนื่องจากขนาดของรายการอาจไม่เข้าข่ายที่บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ

7. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

7.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ได้

อ้างอิงรายละเอียดตามสารสนเทศของบริษัทฯ เกี่ยวกับรายการ ที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดิน 104-3-79 ไร่ และที่ดิน 40 ไร่) จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารออมสิน โดยมียอดเงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 จำนวน 132.90 ล้านบาท ซึ่งในการจะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินทุนเพื่อปลดจำนองที่ดินดังกล่าวก่อนที่จะจำหน่ายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจจะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ได้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อปลดจำนองที่ดินดังกล่าว

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพบว่าบริษัทฯ จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถระดมเงินทุนทั้งหมดได้แล้วเสร็จเพื่อปลดจำนองภายในปี 2566 อย่างไรก็ดี หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ฝ่ายบริหารอาจพิจารณาเสนอให้มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันฯ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการปลดจำนองที่ดินดังกล่าว โดยฝ่ายบริหารจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ก่อนการเข้าทำรายการ

สำหรับความเหมาะสมทางด้านราคาของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการต่าง ๆ จำนวน 2 วิธี ได้แก่ (1) วิธีมูลค่าทางบัญชี และ (2) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี โดยสามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	130.68
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	372.38

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ จะทำการสำรวจราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ และนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้เลือกใช้เทคนิค Weighted Quality Score ซึ่งจะคำนึงถึงปัจจัยความแตกต่างกันระหว่างทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน และขนาดของที่ดิน เป็นต้น เพื่อปรับปรุงข้อมูลราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ให้สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ จึงสามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ เท่ากับ 372.38 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาจำหน่ายที่ 372.38 ล้านบาท จะเห็นว่าราคาจำหน่ายเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ดังนั้น ราคาจำหน่ายทรัพย์สินจึงมีความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน

ทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากประเพณีทางการค้าทั่วไปซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนคนละครึ่ง กล่าวคือ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของค่าธรรมเนียมการโอน 2.86 ล้านบาท) ซึ่งในกรณีที่หักค่าธรรมเนียมดังกล่าวออกจากราคาซื้อขาย จะทำให้ราคาจำหน่ายสุทธิของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป อยู่ที่ 370.95 ล้านบาท ซึ่งจะต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินค่าสูง อย่างไรก็ตาม ราคาจำหน่ายที่ 370.95 ล้านบาท ก็ยังคงอยู่ระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ระหว่าง 351.49 ล้านบาท และ 372.38 ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงยังคงมีความเหมาะสม

จากการพิจารณา ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน** เนื่องจากราคาจำหน่ายทรัพย์สินเท่ากับราคาประเมินทรัพย์สิน (อ้างอิงค่าสูง) และบริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ไปใช้ในการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี โดยภายใต้สมมติฐานที่บริษัทฯ มีการคืนเงินกู้ยืมจำนวน 308.89 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 20.08 ล้านบาทต่อปี ในขณะที่บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าจากที่ดินแปลงที่ 3 (ที่ดิน 40 ไร่) ประมาณ 2.28 ล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ สำหรับที่ดินแปลงที่ 1 (ที่ดิน 191-0-38 ไร่) และแปลงที่ 2 (ที่ดิน 104-3-79 ไร่) ปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวมิได้มีการใช้ประโยชน์ใดๆ ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินจึงเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่า นอกจากนี้ การคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ มีฐานะการเงินที่ดีขึ้น เนื่องจากการคืนเงินกู้ยืมจะทำให้หนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.37 เท่า ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการและคืนเงินกู้ยืม คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลง โดยอยู่ที่ 1.26 เท่า

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ
2. เอกสารสำคัญของบริษัทฯ เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น
3. งบการเงินของบริษัทฯ
4. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
5. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ
6. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มี การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง และ/หรือ สัญญา และข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ อาจส่งผลต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลข้อมูลที่ที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงในภายหลัง อาจส่งผลต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ และที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณา ลงมติได้อย่างเหมาะสม อนึ่ง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดิน จำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย

1. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนสายบางแถม - หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแถม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ (76,438 ตารางวา)
2. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนสายบางเลน - ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ (41,979 ตารางวา)
3. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกั่ว อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่ (16,000 ตารางวา)

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป”)

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็น

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 3.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

2. รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจากผู้ซื้อทรัพย์สินฯ เป็นกรรมการของบริษัทฯ และพี่น้องของกรรมการของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 12.06 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง (1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติในการเข้าทำรายการ โดยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งให้ที่ปรึกษาฯ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

3.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดการประชุมในวันที่ 27 เมษายน 2566 และรายการดังกล่าวคาดว่าจะเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2566

3.2 คู่สัญญาและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้จะขาย : บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

ผู้จะซื้อ : 1. นายวิสูตร เอี้ยวศิริกุล : ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ เป็นพี่น้องกับผู้ซื้อทรัพย์สินรายอื่นๆ และถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 2.05

2. นายเอกชัย เอี้ยวศิริกุล : ดำรงตำแหน่งกรรมการ เป็นพี่น้องกับผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ และถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 1.99
3. นางสาวชวลักษณ์ เอี้ยวศิริกุล : เป็นพี่น้องกับผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ และถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 8.11
4. นางสาวจิตติ เอี้ยวศิริกุล : เป็นพี่น้องกับผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ และถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 8.52
5. นางสาวภาวิณี เอี้ยวศิริกุล : เป็นพี่น้องกับผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ และถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 4.02

3.3 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

บริษัท จะทำการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป คิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้น 372,377,000 บาท ประกอบด้วย

1. ที่ดินเปล่าจำนวน 19 แปลง เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ หรือ 76,438 ตารางวา ที่ตั้งติดถนนสายบางแวก - หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแวก อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม ปัจจุบันไม่มีภาระผูกพันใดๆ และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติการทำรายการภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือน นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่
1	6018	77	336	14-2-28.0 ไร่
2	6027	299	345	26-2-75.0 ไร่
3	6028	298	346	4-3-44.0 ไร่
4	6036	23	354	17-2-87.0 ไร่
5	6037	25	355	16-1-46.0 ไร่
6	6038	24	356	16-2-41.0 ไร่
7	6039	256	357	16-3-17.0 ไร่
8	6040	212	358	17-2-91.0 ไร่
9	17453	37	953	3-0-46.0 ไร่
10	18734	257	961	3-2-68.0 ไร่
11	18778	248	965	7-1-12.0 ไร่
12	40517	297	1214	10-0-6.0 ไร่
13	52722	252	1506	3-1-14.0 ไร่
14	52723	253	1507	4-0-51.0 ไร่
15	52724	254	1508	2-2-39.0 ไร่
16	66231	17	1899	0-0-50.0 ไร่
17	96776	257	2741	9-0-0.0 ไร่
18	99996	204	2822	16-1-46.0 ไร่
19	119006	31	3816	0-0-77.0 ไร่
รวมทั้งหมด				191-0-38 ไร่ (76,438 ตรว.)

2. ที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ หรือ 41,979 ตารางวา ที่ตั้งติดถนนสายบางเลน - ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม ปัจจุบันติดภาระผูกพันกับธนาคารออมสิน ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมให้บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน) และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติการทำรายการภายในระยะเวลาไม่เกินวันที่ 29 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่
1	35454	188	1898	9-1-38.0 ไร่
2	1284	315	58	95-2-41.0 ไร่
รวมทั้งหมด				104-3-79 ไร่ (41,979 ตรว.)

3. ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่ หรือ 16,000 ตารางวา ที่ตั้งติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม ปัจจุบันติดภาระผูกพันกับธนาคารออมสิน ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมให้บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน) และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติการทำรายการภายในระยะเวลาไม่เกินวันที่ 29 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่
1	17245	1	464	40-0-00 ไร่
รวมทั้งหมด				40-0-00 ไร่ (16,000 ตรว.)

โดยบริษัท ได้ว่าจ้างให้บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด และบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ทั้ง 2 รายดังกล่าว เป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีรายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท) ¹	
		TAMC	APC
1.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางแรม - หอนางหยัง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแรม อำเภอมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	114.66	107.01
2.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางเลน - ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม	57.72	52.47
3.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	200.00	192.00
	รวม	372.38	351.49

หมายเหตุ: 1. รายละเอียดรายงานประเมินทรัพย์สินปรากฏตามเอกสารแนบ 4 สรุปรายงานประเมินทรัพย์สิน

3.4 การคำนวณขนาดรายการ

3.4.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ในการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ บริษัทฯ ได้คำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนี้

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นที่ดินจึงไม่มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นที่ดินจึงไม่มีกำไรสุทธิ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	=	372.38 ล้านบาท / 11,026.52 ล้านบาท
	=	3.38%
มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

จากการคำนวณขนาดรายการข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 3.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ

3.4.2 รายการที่เกี่ยวโยงกัน

ในการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ บริษัทฯ ได้คำนวณโดยอ้างอิงจากข้อมูลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ ดังนี้

มูลค่าของสิ่งตอบแทน (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าตามราคาตลาด (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าสูงสุดของมูลค่าของสิ่งตอบแทน หรือมูลค่าทางบัญชี หรือ มูลค่าตามราคาตลาด (หน่วย : ล้านบาท)
372.38	130.68 ¹	351.49 - 372.38 ²	372.38
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ			3,087,86
ขนาดรายการ (ร้อยละ)			12.06

หมายเหตุ : 1. มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. ประเมินโดย TAMC และ APC โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ทั้ง 2 รายดังกล่าว เป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

จากการคำนวณขนาดรายการข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 12.06 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง (1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของ

บริษัทฯ เพื่ออนุมัติในการเข้าทำรายการ โดยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

3.5 เหตุผล ความจำเป็น และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรม

คณะกรรมการของบริษัทฯ เห็นว่าเนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ เป็นจำนวนมาก จึงทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูง ทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนหลังหักต้นทุนทางการเงิน ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระดังกล่าว คณะกรรมการจึงมีความเห็นให้ทำรายการดังกล่าว ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับ ประโยชน์ ลดภาระดอกเบี้ยจ่ายที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และทำให้ลดผลขาดทุนในงบการเงินของ บริษัทฯ

3.6 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับภาระค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาในเบื้องต้น

3.7 สรุปร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

3.7.1 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
คู่สัญญา	ผู้จะขาย : บริษัท ไมด้า แอสเซท จำกัด (มหาชน) ผู้จะซื้อ : 1. นายวิสูตร เอี้ยวศิริกุล 2. นายเอกชัย เอี้ยวศิริกุล 3. นางสาววัลลภณณ์ เอี้ยวศิริกุล 4. นางสาวจิตวดี เอี้ยวศิริกุล 5. นางสาวภาวิณี เอี้ยวศิริกุล
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	โฉนดที่ดินจำนวน 19 ฉบับ เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่
ราคาซื้อขาย	114,657,000 บาท
การชำระราคา	ชำระ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทั้งจำนวน
การผิดสัญญาและ การบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> หากผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดนัดสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดผู้จะซื้อ ยินยอมให้ผู้จะขายบอกเลิกสัญญานับตั้งแต่วันผิดสัญญา หากผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดนัดสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดผู้จะขาย ยินยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญานับตั้งแต่วันผิดสัญญา
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จะขายสัญญาว่าในระหว่างอายุสัญญานี้ ผู้จะขายตกลงจะไม่นำที่ดินที่ซื้อขาย ตามสัญญานี้ไปเสนอขายหรือทำนิติกรรมใดๆ อันก่อให้เกิดภาระผูกพันขึ้น และไม่ทำให้ผู้จะซื้อเสียสิทธิหรือถูกรอนสิทธิ รวมทั้งไม่ขุดหน้าดินไปขาย หรือ กระทำการใดๆ ที่ทำให้ที่ดินเสื่อมค่า หรือได้รับความเสียหาย

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่ดินตามสัญญานี้ได้แก่ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่จะต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดิน ฝ่ายผู้จะขายเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

3.7.2 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
คู่สัญญา	<p>ผู้จะขาย : บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้จะซื้อ : 1. นายวิสูตร เอี้ยวศิริกุล 2. นายเอกชัย เอี้ยวศิริกุล 3. นางสาวชวัลลักษณ์ เอี้ยวศิริกุล 4. นางสาวจิตติ เอี้ยวศิริกุล 5. นางสาวภาวิณี เอี้ยวศิริกุล</p>
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่
ราคาซื้อขาย	57,720,000 บาท
การชำระราคา	ชำระ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทั้งจำนวน
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> หากผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดนัดสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายบอกเลิกสัญญานับตั้งแต่วันผิดสัญญา หากผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดนัดสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญานับตั้งแต่วันผิดสัญญา
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จะขายสัญญาว่าในระหว่างอายุสัญญานี้ ผู้จะขายตกลงจะไม่นำที่ดินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ไปเสนอขายหรือทำนิติกรรมใดๆ อันก่อให้เกิดภาระผูกพันขึ้น และไม่ทำให้ผู้จะซื้อเสียสิทธิหรือถูกรอนสิทธิ รวมทั้งไม่ขุดหน้าดินไปขาย หรือกระทำการใดๆ ที่ทำให้ที่ดินเสื่อมค่า หรือได้รับความเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่ดินตามสัญญานี้ได้แก่ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่จะต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดิน ฝ่ายผู้จะขายเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

3.7.3 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
คู่สัญญา	<p>ผู้จะขาย : บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้จะซื้อ : 1. นายวิสูตร เอี้ยวศิริกุล 2. นายเอกชัย เอี้ยวศิริกุล 3. นางสาวชวัลลักษณ์ เอี้ยวศิริกุล</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	4. นางสาวจิตวดี เอี้ยวศิริกุล 5. นางสาวภาวิณี เอี้ยวศิริกุล
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่
ราคาซื้อขาย	200,000,000 บาท
การชำระราคา	ชำระ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทั้งจำนวน
การผิดสัญญาและ การบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • หากผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดนัดสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายบอกเลิกสัญญานับตั้งแต่วันผิดสัญญา • หากผู้ขายเป็นฝ่ายผิดนัดสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญานับตั้งแต่วันผิดสัญญา
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขายสัญญาว่าในระหว่างอายุสัญญานี้ ผู้ขายตกลงจะไม่นำที่ดินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ไปเสนอขายหรือทำนิติกรรมใดๆ อันก่อให้เกิดภาระผูกพันขึ้น และไม่ทำให้ผู้ซื้อเสียสิทธิหรือถูกรอนสิทธิ รวมทั้งไม่ขุดหน้าดินไปขาย หรือกระทำการใดๆ ที่ทำให้ที่ดินเสื่อมค่า หรือได้รับความเสียหาย • ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่ดินตามสัญญานี้ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่จะต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดิน ฝ่ายผู้ขายเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา เห็นว่าเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ที่บริษัทฯ จะเข้าลงนามกับผู้ซื้อทรัพย์สินฯ เป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป สำหรับการทำธุรกรรมซื้อขายที่ดิน ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้ขายจะต้องรับค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมการโอนทั้งหมด ซึ่งในบางกรณีคู่สัญญาอาจตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวคนละครึ่ง เนื่องจากเงื่อนไขดังกล่าวเกิดจากการเจรจาระหว่างคู่สัญญา โดยบริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของค่าธรรมเนียมการโอน 2.86 ล้านบาท) ซึ่งในกรณีที่หักค่าธรรมเนียมดังกล่าวออกจากราคาซื้อขายจะทำให้ราคาจำหน่ายสุทธิของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป อยู่ที่ 370.95 ล้านบาท ซึ่งจะต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินค่าสูง อย่างไรก็ตาม ราคาจำหน่ายที่ 370.95 ล้านบาท ก็ยังคงอยู่ระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ระหว่าง 351.49 ล้านบาท และ 372.38 ล้านบาท ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงยังคงมีความเหมาะสม และเห็นว่าเงื่อนไขของสัญญาโดยรวมมีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดิน จำนวน 3 แปลง คิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้น 372,377,000 บาท ประกอบด้วย

1. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนสายบางแถม - หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแถม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ (76,438 ตารางวา) โดยที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นสวนมะพร้าว
2. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนสายบางเลน - ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ (41,979 ตารางวา) โดยที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นบ่อบัวเกือบเต็มพื้นที่
3. ที่ดินเปล่า ที่ตั้งติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกั่ว อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่ (16,000 ตารางวา) โดยบริษัทฯ มีการปล่อยเช่าที่ดินบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และทำให้ลดผลขาดทุนในงบการเงินของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราดอกเบี้ย	เงินกู้ยืม	ดอกเบี้ยคงค้าง	รวม
1.	คุณวิสูตร เอี้ยวศิริกุล	6.50% – 8.00%	731.90	6.90	738.80
2.	คุณเอกชัย เอี้ยวศิริกุล	6.50% – 8.00%	180.50	2.12	182.62
3.	คุณสรศักดิ์ เอี้ยวศิริกุล	6.50%	20.00	0.33	20.33
4.	คุณกมล เอี้ยวศิริกุล	6.50%	921.50	15.10	936.60
5.	คุณชวัลลักษณ์ เอี้ยวศิริกุล	6.50%	40.10	0.44	40.54
	รวม		1,894.00	24.88	1,918.88

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยมีความแตกต่างกันเนื่องจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาที่มีความแตกต่างกัน เช่น ต้นทุนทางการเงินที่สูงถึงร้อยละ 8.00 เนื่องจากช่วงเวลาดังกล่าว สถานการณ์โรคโควิด-19 มีความรุนแรงเป็นอย่างมาก ในขณะที่สถาบันการเงินมีมาตรการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ จึงทำให้ความสามารถในการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ ลดลง

โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทฯ มีความต้องการเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานระหว่างสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลต่อความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยในช่วงต้นใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ จ่ายสถาบันการเงินที่ไม่มีหลักประกัน ที่รวมกับค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม และชำระคืนเมื่อทวงถาม (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี) และใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในการออกหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน และชำระคืนเมื่อทวงถาม (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี)

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ มิได้มีแผนในการพัฒนาที่ดินดังกล่าว และคาดว่าจะไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวในอนาคต เนื่องจากที่ดิน 2 แปลงแรก อยู่ในผังเมืองพื้นที่สีเขียวซึ่งไม่สามารถพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรได้ ในขณะที่ที่ดินแปลงที่ 3 มีเนื้อที่ไม่เพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ ซึ่งหากบริษัทฯ พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรภายใต้ข้อกำหนดข้างต้น อาจทำให้มีราคาขายที่สูงเกินไป ซึ่งอาจไม่สามารถจำหน่ายให้แก่ลูกค้าได้

4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.2.1 ได้รับเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำไปใช้ในการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ในราคา 372.38 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องประมาณ 63.48 ล้านบาท จึงคาดว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ประมาณ 308.89 ล้านบาท (จำนวนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริง ณ วันทำรายการ และมีรายละเอียดการคำนวณปรากฏตามข้อ 4.3.2 ซึ่งบริษัทฯ จะมีการรับภาระค่าธรรมเนียมการโอนในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับไปใช้ในการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี โดยภายใต้สมมติฐานที่บริษัทฯ มีการคืนเงินกู้ยืมจำนวน 308.89 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 20.08 ล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ การคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ มีฐานะการเงินที่ดีขึ้น เนื่องจากการคืนเงินกู้ยืมจะทำให้หนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.37 เท่า ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการและคืนเงินกู้ยืม คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลง โดยอยู่ที่ 1.26 เท่า (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) อนึ่ง ที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนเกี่ยวกับความสามารถในการชำระดอกเบี้ยได้ เนื่องจากในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 152.29 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าต้นทุนทางการเงินซึ่งอยู่ที่ 285.26 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี สำหรับที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดิน 104-3-79 ไร่ และที่ดิน 40 ไร่) ซึ่งจัดจ้างเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารออมสิน โดยมียอดเงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 จำนวน 132.90 ล้านบาท บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินทุนเพื่อปลดจำนวนที่ดินดังกล่าวก่อนที่จะจำหน่ายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ซึ่งจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพบว่าบริษัทฯ จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถระดมเงินทุนทั้งหมดได้แล้วเสร็จเพื่อปลดจำนวนภายในปี 2566 อย่างไรก็ดี หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ฝ่ายบริหารอาจพิจารณาเสนอให้มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการปลดจำนวนที่ดินดังกล่าว โดยฝ่ายบริหารจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ก่อนการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทฯ อาจต้องกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุน แต่ในภาพรวมภาระหนี้สินก็จะลดลงมากกว่า เนื่องจากจำนวนเงินที่ต้องระดมทุนเพื่อใช้ในการปลดจำนวน (132.90 ล้านบาท) น้อยกว่าจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ (308.89 ล้านบาท)

นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ ต้องใช้เวลาในการดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อปลดจำนวน จะส่งผลให้ประโยชน์จากการเข้าทำรายการลดลง เนื่องจากระหว่างที่บริษัทฯ ยังไม่ได้คืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะยังคงมีต้นทุนทางการเงินบนหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าในระยะยาว บริษัทฯ ยังคงได้รับประโยชน์จากการลดต้นทุนทางการเงิน ที่จำนวน 20.08 ล้านบาทต่อปี (ตามรายละเอียดการคำนวณข้างต้น)

4.2.2 ราคาจำหน่ายทรัพย์สินมีความเหมาะสม

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ในราคา 372.38 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งประเมินโดย TAMC และ APC (อ้างอิงค่าสูง) โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน ทั้ง 2 รายดังกล่าว เป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินทรัพย์สิน ได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท) ¹		
		TAMC	APC	ค่าสูง
1.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางแวม – หนองขาหย่าง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแวม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	114.66	107.01	114.66
2.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม	57.72	52.47	57.72
3.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	200.00	192.00	200.00
			รวม	372.38

หมายเหตุ: 1. รายละเอียดรายงานประเมินทรัพย์สินปรากฏตามเอกสารแนบ 4 สรุปรายงานประเมินทรัพย์สิน

จากตารางข้างต้น พบว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ที่ 372.38 ล้านบาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ที่ 372.38 ล้านบาท (อ้างอิงจากค่าสูง) ดังนั้น ราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงมีความเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากประเพณีทางการค้าทั่วไปซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนคนละครึ่ง กล่าวคือ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของค่าธรรมเนียมการโอน 2.86 ล้านบาท) ซึ่งในกรณีที่หักค่าธรรมเนียมดังกล่าว ออกจากราคาซื้อขาย จะทำให้ราคาจำหน่ายสุทธิของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ อยู่ที่ 370.95 ล้านบาท ซึ่งจะต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินค่าสูง อย่างไรก็ตาม ราคาจำหน่ายที่ 370.95 ล้านบาท ก็ยังคงอยู่ระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ระหว่าง 351.49 ล้านบาท และ 372.38 ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงยังมีความเหมาะสม

4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

4.3.1 บริษัทฯ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกต่อไป

ภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ บริษัทฯ จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ อีกต่อไป เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว เช่น การเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินตามเวลาในอนาคต และการพัฒนาโครงการต่างๆ บนที่ดินดังกล่าว เป็นต้น

4.3.2 เกิดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดกับการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	อัตราค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	หน่วย : ล้านบาท ¹
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินราชการ	2.86
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของราคาจำหน่าย	12.29

ค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	อัตราค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	หน่วย : ล้านบาท ¹
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00 ของกำไรจากการจำหน่าย	48.34
	รวม	63.48

หมายเหตุ: 1. จำนวนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับราคาประเมินราชการ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ณ วันทำการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากประเพณีทางการค้าทั่วไปซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนคนละครึ่ง กล่าวคือ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของค่าธรรมเนียมการโอน 2.86 ล้านบาท) ซึ่งในกรณีที่หักค่าธรรมเนียมดังกล่าวออกจากราคาซื้อขาย จะทำให้ราคาจำหน่ายสุทธิของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ อยู่ที่ 370.95 ล้านบาท ซึ่งจะต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินค่าสูง อย่างไรก็ดี ราคาจำหน่ายที่ 370.95 ล้านบาท ก็ยังคงอยู่ระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ระหว่าง 351.49 ล้านบาท และ 372.38 ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงยังคงมีความเหมาะสม

อนึ่ง จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร ประกอบกับข้อมูลที่ได้รับ พบว่าบริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 315.95 ล้านบาท ดังนั้น ฝ่ายบริหารคาดว่าบริษัทฯ อาจใช้ประโยชน์จากขาดทุนทางภาษีสะสมดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ในส่วนของภาษีเงินได้นิติบุคคล อย่างไรก็ดี การใช้ประโยชน์จากขาดทุนทางภาษีสะสมยังคงมีความไม่แน่นอน เนื่องจากในกรณีที่บริษัทฯ มีผลประกอบการกำไร ก็จะสามารถใช้ประโยชน์จากขาดทุนทางภาษีสะสมบนกำไรดังกล่าวได้ ซึ่งอาจทำให้การใช้ประโยชน์จากขาดทุนทางภาษีสะสมสำหรับรายการในครั้งนี้ลดลง

4.3.3 สูญเสียรายได้จากค่าเช่า

จากการสอบทานเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่าที่ดินแปลงที่ 3 (ที่ดิน 40 ไร่) มีการปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก 3 ราย เพื่อนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจต่างๆ เช่น ร้านอาหาร ลานกิจกรรม และที่จัดเก็บรถยนต์ เป็นต้น โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 6 เดือน ถึง 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าต่อเดือนที่ 190,000 บาท หรือเทียบเท่า 2.28 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับราคาจำหน่าย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนเพียงร้อยละ 1.14 ต่อปี ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์หลักของรายการ ซึ่งบริษัทฯ มีแผนนำเงินที่ได้รับไปคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี กล่าวคือในกรณีที่บริษัทฯ จำหน่ายที่ดิน 40 ไร่ ที่ราคา 200.00 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้เงินสดสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายประมาณ 160.63 ล้านบาท และนำเงินจำนวนดังกล่าวไปคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 10.44 ล้านบาทต่อปี ซึ่งมีมูลค่ามากกว่ารายได้ค่าเช่าที่บริษัทฯ ได้รับในแต่ละปี ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าถึงแม้บริษัทฯ จะสูญเสียรายได้จากการให้เช่า อย่างไรก็ตาม การคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่าเนื่องจากต้นทุนทางการเงินสูงกว่าอัตราผลตอบแทน นอกจากนี้ สำหรับที่ดินแปลงที่ 1 (ที่ดิน 191-0-38 ไร่) และแปลงที่ 2 (ที่ดิน 104-3-79 ไร่) ปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวมิได้มีการใช้ประโยชน์ใดๆ ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่า

4.4 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

4.4.1 บริษัทฯ จะยังเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะยังคงเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ และสามารถหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว เช่น การเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินตามเวลาในอนาคต และการพัฒนาโครงการต่างๆ บนที่ดินดังกล่าว เป็นต้น

4.4.2 ไม่เกิดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ ก็ไม่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จำนวน 63.48 ล้านบาท (จำนวนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริง ณ วันทำรายการ) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ก็จะไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ

4.5 ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

4.5.1 เสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่เหมาะสม และโอกาสในการนำเงินที่ได้รับไปใช้ประโยชน์

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ จะเสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ในราคา 372.38 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ (อ้างอิงจากค่าสูง) นอกจากนี้ หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ อาจมีความไม่แน่นอนในอนาคต หากบริษัทฯ มีความต้องการที่จะจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ เนื่องจากที่ดินอาจพิจารณาได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องต่ำ โดยบริษัทฯ อาจไม่สามารถจำหน่ายได้ในราคาที่ต้องการ ภายในเวลาที่ต้องการ รวมถึงอาจไม่ได้รับเงื่อนไขอื่นๆ ที่เหมาะสม

4.6 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.6.1 ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการเข้าทำรายการกับผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น ในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข จึงเป็นไปด้วยความรวดเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.7 ข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.7.1 อาจไม่ได้รับราคาเสนอซื้อที่ดีที่สุด

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ซื้อทรัพย์สินฯ โดยมิได้มีการดำเนินการกระบวนการเปิดประมูลทรัพย์สิน หรือการให้โอกาสบุคคลภายนอกในการเสนอซื้อ ดังนั้น ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ตกลงกันอาจมิได้เป็นราคาเสนอซื้อที่ดีที่สุด ซึ่งในกรณีดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ (อ้างอิงค่าสูง) อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพบว่าบริษัทฯ เคยมีการติดป้ายประกาศขายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ และมีผู้ติดต่อเข้ามา แต่ไม่มีผู้ใดสามารถเสนอราคาได้เทียบเท่ากับราคาที่จะเข้าทำรายการกับผู้ซื้อทรัพย์สินฯ

4.7.2 การปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ โดยมีขนาดรายการร้อยละ 12.06 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ซึ่งรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการ และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการ ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มแก่บริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ จะไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ รวมถึงประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เนื่องจากขนาดของรายการอาจไม่เข้าข่ายที่บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ

4.8 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

4.8.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัท ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ได้

อ้างอิงรายละเอียดตามสารสนเทศของบริษัทฯ เกี่ยวกับรายการ ที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดิน 104-3-79 ไร่ และที่ดิน 40 ไร่) จัดจ้างเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารออมสิน โดยมียอดเงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 จำนวน 132.90 ล้านบาท ซึ่งในการจะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินทุนเพื่อปลดจำนวนที่ดินดังกล่าวก่อนที่จะจำหน่ายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจจะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินฯ ได้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อปลดจำนวนที่ดินดังกล่าว

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารพบว่าบริษัทฯ จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถระดมเงินทุนทั้งหมดได้แล้วเสร็จเพื่อปลดจำนวนภายในปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ฝ่ายบริหารอาจพิจารณาเสนอให้มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการปลดจำนวนที่ดินดังกล่าว โดยฝ่ายบริหารจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ก่อนการเข้าทำรายการ

4.9 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณา ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษา เห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากราคาจำหน่ายทรัพย์สินเท่ากับราคาประเมินทรัพย์สิน (อ้างอิงค่าสูง) และบริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ไปใช้ในการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี โดยภายใต้สมมติฐานที่บริษัทฯ มีการคืนเงินกู้ยืมจำนวน 308.89 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 20.08 ล้านบาทต่อปี ในขณะที่บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าจากที่ดินแปลงที่ 3 (ที่ดิน 40 ไร่) ประมาณ 2.28 ล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ สำหรับที่ดินแปลงที่ 1 (ที่ดิน 191-0-38 ไร่) และแปลงที่ 2 (ที่ดิน 104-3-79 ไร่) ปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวได้มีการใช้ประโยชน์ใดๆ ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินจึงเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่า นอกจากนี้ การคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ มีฐานะการเงินที่ดีขึ้น เนื่องจากการคืนเงินกู้ยืมจะทำให้หนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.37 เท่า ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการและคืนเงินกู้ยืม คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลง โดยอยู่ที่ 1.26 เท่า

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากประเพณีทางการค้าทั่วไปซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนคนละครึ่ง กล่าวคือ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของค่าธรรมเนียมการโอน 2.86 ล้านบาท) ซึ่งในกรณีนี้หักค่าธรรมเนียมดังกล่าวออกจากราคาซื้อขาย จะทำให้ราคาจำหน่ายสุทธิของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ อยู่ที่ 370.95 ล้านบาท ซึ่งจะต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินค่าสูง อย่างไรก็ตาม ราคาจำหน่ายที่ 370.95 ล้านบาท ก็ยังคงอยู่ระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ระหว่าง 351.49 ล้านบาท และ 372.38 ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงยังคงมีความเหมาะสม

ส่วนที่ 5 : การประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 2 วิธี ได้แก่ (1) วิธีมูลค่าทางบัญชี และ (2) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของแต่ละวิธี ดังนี้

5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะพิจารณาอ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปมีมูลค่าทางบัญชีดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	มูลค่า	หน่วย
1.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางแวม – หอนงาหยั่ง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นฐ.1021) ตำบลบางแวม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	56.69	ล้านบาท
2.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม	32.53	ล้านบาท
3.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนมัลลย์แมน (ทล.321) ตำบลวังตะกั่ว อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	41.45	ล้านบาท
	รวม	130.68	ล้านบาท

จากตารางข้างต้น จะได้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ เท่ากับ 130.68 ล้านบาท ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยบริษัทฯ บันทึกการรายการทรัพย์สินดังกล่าวด้วยราคาทุน ซึ่งเป็นราคาที่บริษัทฯ ได้มาในอดีต จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ

5.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการนำมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ มาปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ โดยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าทางบัญชี โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการปรับปรุงมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินซึ่งประเมินโดย TAMC และ APC โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ทั้ง 2 รายดังกล่าว เป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีรายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสรุปดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท) ¹		
		TAMC	APC	ค่าสูง
1.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางแวม – หนองขาหย่าง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแวม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	114.66	107.01	114.66
2.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม	57.72	52.47	57.72
3.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม (ประเมินมูลค่าให้เฉพาะที่ดิน โดยไม่รวมมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า)	200.00	192.00	200.00
			รวม	372.38

หมายเหตุ: 1. รายละเอียดรายงานประเมินทรัพย์สินปรากฏตามเอกสารแนบ 3 สรุปรายงานประเมินทรัพย์สิน

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	การใช้ประโยชน์สูงสุด	
		TAMC	APC
1.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางแวม – หนองขาหย่าง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นร.1021) ตำบลบางแวม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย
2.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย
3.	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม (ประเมินมูลค่าให้เฉพาะที่ดิน โดยไม่รวมมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า)	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม

และมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน ¹ (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี ² (ล้านบาท)	ผลต่างระหว่าง ราคาประเมินกับ มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป	372.38	130.68	241.70

หมายเหตุ: 1. อ้างอิงจากค่าสูงของราคาประเมินทรัพย์สินแต่ละชิ้น

2. มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

จากตารางข้างต้น จะได้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป เท่ากับ 372.38 ล้านบาท ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ จะทำการสำรวจราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป และนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้เลือกใช้เทคนิค Weighted Quality Score ซึ่งจะคำนึงถึงปัจจัยความแตกต่างกันระหว่างทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน และขนาดของที่ดิน เป็นต้น เพื่อปรับปรุงข้อมูลราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ให้สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ จึงสามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

5.3 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
วิธีมูลค่าทางบัญชี	130.68
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	372.38

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ จะทำการสำรวจราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป และนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ได้เลือกใช้เทคนิค Weighted Quality Score ซึ่งจะคำนึงถึงปัจจัยความแตกต่างกันระหว่างทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน และขนาดของที่ดิน เป็นต้น เพื่อปรับปรุงข้อมูลราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ให้สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ จึงสามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป เท่ากับ 372.38 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาจำหน่ายที่ 372.38 ล้านบาท จะเห็นว่าราคาจำหน่ายเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ดังนั้น ราคาจำหน่ายทรัพย์สินจึงมีความเหมาะสม ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากประเพณีทางการค้าทั่วไปซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนคนละครึ่ง กล่าวคือ บริษัทฯ มีการ

รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนของผู้ซื้อจำนวน 1.43 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของค่าธรรมเนียมการโอน 2.86 ล้านบาท) ซึ่งในกรณีที่หักค่าธรรมเนียมดังกล่าวออกจากราคาซื้อขาย จะทำให้ราคาจำหน่ายสุทธิของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ อยู่ที่ 370.95 ล้านบาท ซึ่งจะต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินค่าสูง อย่างไรก็ตาม ราคาจำหน่ายที่ 370.95 ล้านบาท ก็ยังคงอยู่ระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ระหว่าง 351.49 ล้านบาท และ 372.38 ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าราคาจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ จึงยังคงมีความเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ไปใช้ในการคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 8.00 ต่อปี โดยภายใต้สมมติฐานที่บริษัทฯ มีการคืนเงินกู้ยืมจำนวน 308.89 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 20.08 ล้านบาทต่อปี ในขณะที่บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าจากที่ดินแปลงที่ 3 (ที่ดิน 40 ไร่) ประมาณ 2.28 ล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ สำหรับที่ดินแปลงที่ 1 (ที่ดิน 191-0-38 ไร่) และแปลงที่ 2 (ที่ดิน 104-3-79 ไร่) ปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวมิได้มีการใช้ประโยชน์ใดๆ ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินจึงเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่า

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้อมูลและเหตุผลที่กล่าวในรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า
ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถดูรายละเอียดสรุปความเห็นของที่ปรึกษา ได้ในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของ
รายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถ
พิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของ
ที่ปรึกษา ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ
ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท ฟินเน็กซ์ แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่
ศึกษา พิจารณา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐาน
ของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

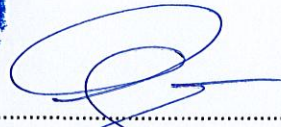




(นายวรชาติ ทวยเจริญ)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ฟินเน็กซ์ แอดไวเซอร์ จำกัด



(นายสุตม บัญชะลักษ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท ฟินเน็กซ์ แอดไวเซอร์ จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
วันที่จัดตั้ง	: วันที่ 12 กันยายน 2534
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: การขายและให้บริการเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า และรถยนต์ที่ผ่านการใช้งานแล้ว โรงแรม ให้เช่าสนามกอล์ฟ ให้เช่าป้ายโฆษณา ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับโอนสินทรัพย์โดยคุณภาพของสถาบันการเงิน และธุรกิจบริการรักษาความปลอดภัย
ที่ตั้งบริษัท	: เลขที่ 267 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร 10700
ทุนจดทะเบียน	: 1,565.06 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,130.12 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
ทุนชำระแล้ว	: 1,252.05 ล้านบาท ชำระแล้ว 2,504.10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

2. ประวัติความเป็นมา

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

เดือน ปี	รายละเอียด
กรกฎาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ลดทุนจดทะเบียนฯ จากเดิม 1,565,058,520 บาท เป็น 1,252,047,843.50 บาท โดยตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ไม่ได้รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (MIDA-W2) จำนวน 626,021,353 หุ้น และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. ของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน
ตุลาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทลงทุนเพิ่มในบริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวนเงิน 500 ล้านบาท เป็น 1,000 ล้านบาท (เดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านหุ้น เป็น 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยสัดส่วนการถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลง บริษัท ไมต้า ลิซซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย) ลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ ไมต้า จำกัด จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวนเงิน 25 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท (จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 2.50 ล้านหุ้น เป็นจำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยสัดส่วนการถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลง
พฤศจิกายน 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ไมต้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อย) ลดทุนจดทะเบียนจากเดิมทุนจดทะเบียน จำนวนเงิน 300 ล้านบาท เป็น 240 ล้านบาท โดยการลดหุ้นสามัญจำนวน 6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท จำนวนเงินรวม 60 ล้านบาท เพื่อคืนให้แก่บริษัทฯ จำนวนเงิน 26.12 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 6 ล้านหุ้น ในอัตราหุ้นละ 4.35 บาท) และเพื่อลดผลขาดทุนสะสมของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 33.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสัดส่วนการถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลง

เดือน ปี	รายละเอียด
กุมภาพันธ์ 2564	<ul style="list-style-type: none"> ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไมด้า แอ๊ด จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติซื้อหุ้นสามัญเพิ่มใน บริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) จากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 28,226 หุ้น โดยมีมูลค่าซื้อขายหุ้นละ 45 บาท จำนวนเงินรวม 1.27 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วในวันที่ 8 มีนาคม 2564 ทำให้บริษัทย่อยมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 90.00 เป็นร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2564
พฤษภาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) จำนวน 100 หุ้น จากบริษัท ไมด้า แอ๊ด จำกัด (บริษัทย่อย) โดยมีมูลค่าซื้อขายหุ้นละ 100 บาท จำนวนเงินรวม 10,000 บาท ทำให้บริษัทย่อยมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด ลดลงร้อยละ 99.99 เป็นร้อยละ 99.95 ทั้งนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2564
กุมภาพันธ์ 2565	<ul style="list-style-type: none"> ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไมด้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย) มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม โดยใช้ชื่อว่า บริษัท ไมด้า มัชนี จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทด้วยทุนจดทะเบียน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เพื่อประกอบกิจการจำนำและรับจำนำ ซึ่งสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด โดยบริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด
ตุลาคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไมด้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัท ไมด้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนจาก 240,000,000 บาท (24,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 10 บาท) เป็น 211,200,000 บาท (21,120,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 10 บาท) โดยไม่มีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัท ไมด้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ทั้งนี้บริษัท ไมด้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565
ตุลาคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2565 บริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 28,200,000 บาท (282,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) เป็น 75,000,000 บาท (750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 468,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท โดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นรายเดิม ทำให้บริษัทมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.01 เป็นร้อยละ 62.41 ทั้งนี้บริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

3.1 ธุรกิจเข้าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า

เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน (Electrical Home Appliance): ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน ได้แก่ โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ โอมรีเยเตอร์ โอมสเตอร์โอ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า พัดลมและอื่นๆ เป็นสินค้าขายเข้าซื้อหลักของบริษัทฯ

ปี 2565 บริษัทฯ ขายเข้าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้ายี่ห้อชั้นนำต่างๆ ดังต่อไปนี้คือ ซัมซุง (Samsung), พานาโซนิค (Panasonic), ชาร์ป (Sharp), ฮาตารี (Hatari), แอลจี (LG), โตชิบา (Toshiba), มิตซูมารุ (Misumaru), สหวิทยพัฒนา, และทีซีแอล อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น โดยมีราคาเข้าซื้อ 1,274 - 75,120 บาท ค่างวดผ่อนชำระ 105 - 7,718 บาท/เดือน และระยะเวลาผ่อนชำระ 3 - 48 เดือน รายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการขายเข้าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน ซึ่งสัดส่วนรายได้จากการเข้าซื้อในส่วนนี้ ต่อรายได้รวมตั้งแต่ปี 2563 - 2565 จะอยู่ระหว่างร้อยละ 92.47 ถึง 99.90

3.2 ธุรกิจให้บริการเช่าซื้อรถยนต์

บริษัทย่อย (ML) ประกอบธุรกิจประเภทการให้บริการสินเชื่อ แบ่งออกเป็น 4 ประเภทหลัก ดังนี้

- (1) การให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์
- (2) การให้บริการสินเชื่อแก่กลุ่มผู้ประกอบการเดินรถยนต์มือสอง ประเภทเงินทุนหมุนเวียน หรือที่เรียกว่าสินเชื่อ Floor Plan
- (3) การให้บริการรับรีไฟแนนซ์รถยนต์ทุกประเภท
- (4) การให้บริการเสริม ซึ่งประกอบด้วย การรับต่อภาษี โอนทะเบียนรถยนต์ และการรับต่อกรมธรรม์ประกันภัย / พ.ร.บ.คุ้มครองผู้ประสบภัยทางรถยนต์

รายได้หลักของบริษัทย่อย (ML) มาจากการให้บริการสินเชื่อเพื่อเช่าซื้อรถยนต์ ซึ่งสัดส่วนของรายได้จากการเข้าซื้อในส่วนนี้ต่อรายได้รวม ตั้งแต่ปี 2563 ถึงปัจจุบัน จะอยู่ระหว่างร้อยละ 61.47 ถึง 71.95

บริษัทย่อย (ML) ดำเนินธุรกิจการให้บริการสินเชื่อเพื่อเช่าซื้อรถยนต์ โดยเน้นประเภทรถยนต์และรุ่นของรถยนต์ที่มีสภาพคล่องสูงในตลาด ทั้งรถยนต์ส่วนบุคคลและรถกระบะ โดยจำนวนเงินปล่อยกู้ขึ้นอยู่กับประเภทของรถยนต์ ยี่ห้อ อายุรถยนต์ สภาพคล่องในการปล่อยต่อ และคุณสมบัติของผู้กู้ ซึ่งบริษัทได้กระจายความเสี่ยงของลูกค้าย่อยๆ โดยเน้นกลุ่มบุคคลที่มีรายได้ประจำหรือเป็นเจ้าของกิจการและเกษตรกร โดยบริษัทย่อย (ML) จะกระจายพื้นที่การให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อทั้งตลาดในกรุงเทพมหานครและเน้นการให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อในต่างจังหวัด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทย่อย (ML) มีเครือข่ายสาขาทั้งหมด 19 สาขา จึงสามารถให้บริการลูกค้าครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศได้ถึง 74 จังหวัด โดยในปี 2565 ยอดปล่อยสินเชื่อเช่าซื้อใหม่ที่เป็นรถยนต์ส่วนบุคคลและรถกระบะในพอร์ตสินเชื่อของ ML มีสัดส่วนร้อยละ 23.28 และ 76.72 และในปี 2564 มีสัดส่วนร้อยละ 16.02 และร้อยละ 83.68 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในยอดปล่อยสินเชื่อเช่าซื้อใหม่ดังกล่าวในปี 2565 รถยนต์ใหม่และรถยนต์มือสองมีสัดส่วนร้อยละ 0.32 และ 99.68 และในปี 2564 มีสัดส่วนร้อยละ 3.51 และ 96.49 ตามลำดับ

3.3 กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อยมีโครงการทั้งสิ้น 13 แห่ง โดยแยกโครงการในแต่ละบริษัท ดังนี้

บริษัทย่อย (บจ.ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้) ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัทย่อยแห่งนี้มีโครงการทั้งสิ้น 13 โครงการ ได้แก่

- (1) ชื่อโครงการ พฤษภาพรรณ / ตั้งอยู่ ตำบลบ้านสิงห์ อ.โพธาราม จ.ราชบุรี / ลักษณะโครงการเป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และ อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 92 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 3,517 ตรว. มูลค่า

- โครงการ 122 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 85.36% ซึ่งได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้วทั้งหมด โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจะเป็นกลุ่มข้าราชการและประชาชนทั่วไป
- (2) ชื่อโครงการ กุญบุรีแลนด์ / ตั้งอยู่ ต.กุญบุรี อ.กุญบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ / ลักษณะโครงการบ้านเดี่ยว 1 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 20 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 1,568.6 ตรว. มูลค่าโครงการ 17.87 ล้านบาท ซึ่งโครงการนี้ก่อสร้างไปทั้งหมด 7 ยูนิต ขายแล้ว 4 ยูนิต ปัจจุบันได้หยุดการก่อสร้าง และได้มีการประกาศขายที่ดินเปล่าแทน โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายประชาชนทั่วไป
- (3) ชื่อโครงการ ร้อยพุกา เลควิลล์ / ตั้งอยู่ ต.นครปฐม อ.เมืองฯ จ.นครปฐม / ลักษณะโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้นและอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 100 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 19,061 ตรว. มูลค่าโครงการ 549 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 42.83% อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือข้าราชการและประชาชนทั่วไป
- (4) ชื่อโครงการ ดิ อิมเพรส / ตั้งอยู่ ตำบลลำพญา อ.เมืองนครปฐม จ.นครปฐม / ลักษณะโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 49 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 6,822 ตรว. มูลค่าโครงการ 348 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 97.65% บริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือข้าราชการ กลุ่มแพทย์และประชาชนทั่วไป
- (5) ชื่อโครงการ เดอะ โค้ด บางแถม / ตั้งอยู่ ตำบลลำพญา อ.เมืองนครปฐม จ.นครปฐม / ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 352 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 28,799 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 1,547 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 35.29% บริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด
- (6) ชื่อโครงการ พุกาพรรณแกรนด์ 3 / ต.ลำพญา อ.เมือง จ.นครปฐม / ลักษณะโครงการเป็นบ้านทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นมีจำนวนทั้งหมด 219 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 8,936.50 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 471 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทปิดการขายทั้งโครงการแล้วและโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดแล้วเสร็จในปี 2565 โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด
- (7) ชื่อโครงการ พุกาพรรณ กระติเตียว 3 / ต.หนองปากโลง อ.เมือง จ.นครปฐม / ลักษณะโครงการเป็นบ้านทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นมีจำนวนทั้งหมด 227 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 8,800 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 438 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 44.42% บริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด
- (8) ชื่อโครงการ The Town (ขอนแก่น) / ต.บ้านค้อ อ.เมือง จ.ขอนแก่น / ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 1 ชั้นมีจำนวนทั้งหมด 83 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 7,354.60 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 195 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 31.41% บริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด
- (9) ชื่อโครงการ The Town 2 / ต.บางแถม อ.เมือง จ.นครปฐม / ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 1 ชั้นมีจำนวนทั้งหมด 89 ยูนิต และทาวน์เฮาส์จำนวนทั้งหมด 151 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 15,101 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 684 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 42.06% อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด
- (10) ชื่อโครงการ แกรนด์ วิลเลจ (กาญจนบุรี) / ต.ปากแพรก อ.เมือง จ.กาญจนบุรี / ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 1 ชั้นมีจำนวนทั้งหมด 86 ยูนิต และทาวน์เฮาส์จำนวนทั้งหมด 230 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 17,312 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 787 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 5.35% อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด

- (11) ชื่อโครงการ แกรนด์วิลเลจ เพชรเกษม (หนองดินแดง) / ต.หนองดินแดง อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม / ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นมีจำนวนทั้งหมด 88 ยูนิต บ้านแฝด 2 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 84 ยูนิต และทาวน์เฮาส์จำนวนทั้งหมด 272 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 25,266.60 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 1,361 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 1.51% อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด
- (12) ชื่อโครงการ ทาวน์ วิลเลจ ประปา (ตรีพฤกษ์ 2) / ตำบลนครปฐม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม / ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีจำนวนทั้งหมด 134 ยูนิต และบ้านทาวเฮาส์ 2 ชั้น จำนวนทั้งหมด 220 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 21,661 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 898 ล้านบาท ปัจจุบัน บริษัทขายโครงการได้ประมาณ 3.07% อยู่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด
- (13) ชื่อโครงการ ทาวน์ วิลเลจ กำแพงแสน / ต.ทุ่งกระพังโหม อ.กำแพงแสน จ.นครปฐม / ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีจำนวนทั้งหมด 74 ยูนิต และบ้านทาวเฮาส์ 2 ชั้น จำนวนทั้งหมด 155 ยูนิต เนื้อที่ทั้งหมด 13,153.50 ตรว. มูลค่าโครงการประมาณ 554 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 7.13% อยู่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มประชาชนทั่วไปทั้งประชาชนท้องถิ่นและต่างจังหวัด

กลุ่มพัฒนาคอนโดมิเนียมของบริษัทและบริษัทย่อย มีทั้งสิ้น 2 โครงการ โดยแยกบริษัทในแต่ละโครงการประกอบด้วย

- (1) บริษัทย่อย (บจ.เดอะ รีทรีท ห้วยหิน) ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99 พัฒนาโครงการชื่อ “สมุทรา เรสซิเดนซ์” / ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี / ลักษณะโครงการเป็นคอนโดมิเนียมสูง 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีจำนวนทั้งหมด 123 ยูนิต เนื้อขายทั้งหมด 8,066.81 ตรม. มูลค่าโครงการ 722 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์แล้วสำหรับยูนิตที่จำหน่าย โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจะเป็นลูกค้าที่ต้องการที่พักตากอากาศที่ใกล้ทะเลและมีความเป็นส่วนตัว โดยอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร โดยสามารถเลือกซื้อแบบเข้าร่วมโปรแกรมลงทุนกับบริษัทได้
- (2) บริษัทย่อย (บจ.ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้) ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99 พัฒนาโครงการชื่อ “เดอะ พาโนร่า พัทยา” ตั้งอยู่ที่พระตำหนัก ขอบ 5 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี / ลักษณะโครงการเป็นคอนโดมิเนียมสูง 38 ชั้น จำนวน 327 ยูนิต เนื้อขายทั้งหมด 12,420.65 ตรม. มูลค่าโครงการ 1,908 ล้านบาท บริษัทเปิดขายโครงการเมื่อเดือนธันวาคม 2561 ปัจจุบันบริษัทขายโครงการได้ประมาณ 6.36% ซึ่งได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจะเป็นลูกค้านักธุรกิจ นักลงทุนและกลุ่มชาวต่างชาติ ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองพัทยา

นอกจากการบริหารงานขายและการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว โครงการยังให้ความสำคัญต่อการตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างสูงสุด ทั้งการพัฒนารูปแบบของตัวบ้าน/อาคาร คุณภาพการก่อสร้าง และการให้บริการที่มุ่งเน้นสร้างความประทับใจแก่ลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการและลูกค้าที่พักอาศัยภายในโครงการแล้ว

3.4 ธุรกิจโรงแรม

กลุ่มธุรกิจโรงแรมปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยเปิดดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 8 แห่ง โดยแยกโครงการในแต่ละบริษัท ดังนี้

- (1) บริษัทย่อย (บจ.ทีอปปิ เออลิเมินทิส) ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99 ชื่อโรงแรมไมด้า รีสอร์ท กาญจนบุรี ตั้งอยู่ที่ ต.วังดัง อ.เมือง จ.กาญจนบุรี มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 189 ห้อง เนื้อที่ทั้งหมด 41 ไร่ มูลค่าของทรัพย์สิน 261 ล้านบาท ราคาห้องพักเฉลี่ย 1,686 บาท จำนวนแขกเข้าพัก 59,391 ราย กลุ่มลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นกลุ่มสัมมนาโดยมีหน่วยงานราชการเป็นหลัก รวมถึงกลุ่มลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ
- (2) โรงแรม ไมด้า ดอนเมือง แอร์พอร์ต (MIDA) (เดิมชื่อ โรงแรมไมด้า แอร์พอร์ต โฮเทล) ตั้งอยู่ที่ ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 125 ห้อง เนื้อที่ทั้งหมด 3.1 ไร่ มูลค่าของทรัพย์สิน 187 ล้านบาท ราคาห้องพักเฉลี่ย 983 บาท จำนวนแขกเข้าพัก 20,838 ราย กลุ่มลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นกลุ่มสัมมนาของหน่วยงานราชการ และกลุ่มลูกค้าชาวจีน
- (3) บริษัทย่อย (บจ.เดอะ รีทรีท หัวหิน) ซึ่งบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99 ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมจำนวน 2 แห่ง ดังนี้
 - โรงแรม ไมด้า เดอะรีทรีท หัวหิน ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 112 ห้อง มูลค่าของทรัพย์สิน 269 ล้านบาท ราคาห้องพักเฉลี่ย 1,780 บาท จำนวนแขกเข้าพัก 32,093 ราย กลุ่มลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักตากอากาศที่ใกล้ทะเล และมีความเป็นส่วนตัว โดยอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร รวมถึงกลุ่มสัมมนาและกลุ่มที่ต้องการจัดงานโดยมีพื้นที่รองรับขนาดใหญ่
 - โรงแรม เอช ออฟ หัวหิน รีสอร์ท (เดิมชื่อโรงแรม เรดิสัน บลู รีสอร์ท หัวหิน) ตั้งอยู่ที่ถนนบ่อเคี้ยว อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 118 ห้อง มูลค่าของทรัพย์สิน 839 ล้านบาท ราคาห้องพักเฉลี่ย 3,566 บาท จำนวนแขกเข้าพัก 34,204 ราย กลุ่มลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักตากอากาศติดชายหาดทะเล สิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและมีความเป็นส่วนตัว โดยอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร
- (4) บริษัทย่อย (บจ.แมกซ์ โฮเทล) ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99 ชื่อโรงแรม ไมด้า โฮเทล งามวงศ์วาน ตั้งอยู่ที่งามวงศ์วาน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 138 ห้อง มูลค่าของทรัพย์สิน 196 ล้านบาท ราคาห้องพักเฉลี่ย 1,035 บาท จำนวนแขกเข้าพัก 34,201 ราย กลุ่มลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นกลุ่มสัมมนาของหน่วยงานราชการ และกลุ่มลูกค้าชาวจีน
- (5) บริษัทย่อย (บจ.ไมด้า ดิเวลอปเม้นท์) ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 80.00 ชื่อโรงแรม เซ็น โฮเทล นครปฐม ตั้งอยู่ที่ถนนราชมรรคา อำเภอเมืองฯ จังหวัดนครปฐม มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 134 ห้อง มูลค่าของทรัพย์สิน 160 ล้านบาท ราคาห้องพักเฉลี่ย 790 บาท จำนวนแขกเข้าพัก 58,235 ราย กลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นกลุ่มสัมมนาของหน่วยงานราชการ ชาวต่างชาติและบุคคลทั่วไป
- (6) โรงแรม อักษรระยอง (MIDA)ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 2 ต.ชากพง อ.แกลง จ.ระยอง มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 123 ห้อง พร้อมศูนย์สุขภาพ มูลค่าของทรัพย์สิน 266 ล้านบาท ราคาห้องพักเฉลี่ย 1,997 บาท จำนวนแขกเข้าพัก 29,521 ราย กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มสัมมนาของหน่วยงานราชการ,เอกชน และกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักผ่อนพร้อมฟื้นฟูสุขภาพ

- (7) บริษัทย่อย (บจ.เอ็มดี รีสอร์ท) ประกอบธุรกิจบริหารคอนโดมิเนียมเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและถือหุ้นทางอ้อม รวมมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99 ชื่อโรงแรม ไมต้า แกรนด์ รีสอร์ท ภูเก็ต ตั้งอยู่ที่ 179/450 หมู่ที่ 3 ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ราคา ห้องพักเฉลี่ย 2,099 บาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติ

3.5 ธุรกิจสนามกอล์ฟ

บริษัทย่อย (บจ.ไมต้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท) ประกอบธุรกิจประเภทสนามกอล์ฟและโรงแรม (รีสอร์ท) ซึ่งบริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัทย่อยแห่งนี้อยู่ที่ 123 หมู่ที่ 7 ต.ลาดหญ้า อ.เมือง จ.กาญจนบุรี มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 65 ห้อง เนื้อที่ทั้งหมด 1,127 ไร่ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 233 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทให้บริการเช่าดำเนินการสนามกอล์ฟ

4. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 8 มีนาคม 2566 คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการ 8 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายวิสูตร เอียวศิริกุล	ประธานกรรมการ
2.	นายสมศักดิ์ ศักดิ์สุธาพร	กรรมการ
3.	นางสาวรุ่งระวี เอี่ยมพงษ์ไพฑูรย์	กรรมการ
4.	นายเอกชัย เอียวศิริกุล	กรรมการ
5.	นายสรศักดิ์ เอียวศิริกุล	กรรมการ
6.	นายพิสุจน์ สุขแสงทิพย์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7.	นายมงคล สันธิติวิฑูร	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นางสาวนุชจรินทร์ รูปสม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: www.set.or.th

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2565 โครงสร้างผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นางชลธิชา ดิลกศักยวิฑูร	281,706,358	11.25
2.	นางสาวจิตวดี เอียวศิริกุล	213,400,065	8.52
3.	นางสาวชวัลลักษณ์ เอียวศิริกุล	203,066,483	8.11
4.	นายสุวัฒน์ชัย ปัญญาจิรวุฒิ	137,073,436	5.47
5.	นางสาวปฐมา ณัฐวุฒิ	116,873,658	4.67
6.	นางสาวภาวิณี เอียวศิริกุล	100,637,832	4.02
7.	นายวัชรวิทย์ เอียวศิริกุล	100,340,652	4.01
8.	นายนิพนธ์ ณัฐวุฒิ	99,697,500	3.98
9.	นางทิพวรรณ เอียวศิริกุล	87,896,750	3.51
10.	นายกมล เอียวศิริกุล	78,866,715	3.15
	รวม	1,419,559,449	56.69

ที่มา: บริษัทฯ

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	675.73	6.02	238.23	2.18	112.18	1.02
ลูกหนี้ตามสัญญาเข้าซื้อส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,406.28	12.54	1,306.18	11.95	1,254.63	11.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ						
- บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	0.02	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00
- ลูกค้าทั่วไป	127.46	1.14	110.10	1.01	110.81	1.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างรับ						
- บุคคลและบริษัทอื่น	35.35	0.32	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	61.85	0.55	60.74	0.56	63.19	0.57
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทอื่นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	221.38	1.97	179.13	1.64	180.07	1.63
ลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้าพนักงาน - สุทธิ	3.06	0.03	2.07	0.02	2.18	0.02
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	147.20	1.31	147.62	1.35	153.44	1.39
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,880.67	16.76	2,394.45	21.91	2,466.44	22.37
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	59.33	0.53	33.18	0.30	20.47	0.19
สินทรัพย์รอการขาย - สุทธิ	34.83	0.31	27.98	0.26	40.09	0.36
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45.16	0.40	54.13	0.50	64.50	0.58
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,698.30	41.88	4,553.82	41.66	4,468.03	40.52

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	63.30	0.56	21.38	0.20	29.27	0.27
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ - สุทธิ	1,857.64	16.56	1,793.77	16.41	1,976.87	17.93
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น - สุทธิ	105.50	0.94	88.08	0.81	94.27	0.85
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	56.58	0.50	56.58	0.52	56.58	0.51
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - อาคารและอุปกรณ์	0.38	0.00	0.09	0.00	0.07	0.00
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	3,187.56	28.41	3,089.71	28.27	2,994.69	27.16
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	83.74	0.75	79.23	0.72	65.11	0.59
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	11.52	0.10	9.94	0.09	7.92	0.07
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	862.22	7.69	900.42	8.24	945.63	8.58
สินทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการขาย	8.51	0.08	8.51	0.08	42.69	0.39
เงินลงทุนระยะยาวในลูกหนี้	115.23	1.03	144.37	1.32	140.45	1.27
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	156.06	1.39	176.84	1.62	195.13	1.77
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11.60	0.10	8.02	0.07	9.80	0.09
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,519.83	58.12	6,376.94	58.34	6,558.49	59.48
รวมสินทรัพย์	11,218.13	100.00	10,930.75	100.00	11,026.52	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	757.18	6.75	827.46	7.57	928.39	8.42

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย						
- บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	1.25	0.01	1.10	0.01	53.43	0.48
- ผู้ค้าทั่วไป	277.85	2.48	390.46	3.57	462.80	4.20
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเจ้าหนี้ซื้อสินทรัพย์	38.17	0.34	44.34	0.41	39.88	0.36
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์	113.21	1.01	147.07	1.35	204.06	1.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างจ่าย						
- บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	101.61	0.91	508.87	4.66	1,918.88	17.40
- บุคคลและบริษัทอื่น	-	-	33.17	0.30	17.28	0.16
หนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- หัก - สุทธิ	1,346.82	12.01	1,529.99	14.00	1,045.93	9.49
- หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	18.38	0.16	21.00	0.19	19.30	0.18
- เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	468.72	4.18	630.70	5.77	488.38	4.43
- หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิ	0.37	0.00	5.81	0.05	2.09	0.02
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	22.58	0.20	18.09	0.17	8.54	0.08
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	91.07	0.81	100.02	0.92	69.96	0.63
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	68.27	0.61	68.63	0.63	106.58	0.97
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,305.48	29.47	4,326.72	39.58	5,365.49	48.66
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ซื้อสินทรัพย์	-	-	1.21	0.01	-	-
หัก - สุทธิ	1,522.89	13.58	717.50	6.56	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	64.28	0.57	58.93	0.54	45.62	0.41
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1,207.22	10.76	940.96	8.61	902.31	8.18
เงินรับเพื่อเป็นประกันสัญญาค้ำประกัน	33.94	0.30	0.31	0.00	0.31	0.00
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิ	50.59	0.45	68.87	0.63	69.19	0.63
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.00	0.04	5.00	0.05	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,883.91	25.71	1,792.78	16.40	1,017.43	9.23
รวมหนี้สิน	6,189.39	55.17	6,119.50	55.98	6,382.93	57.89
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,252.05	11.16	1,252.05	11.45	1,565.06	14.19
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,252.05	11.16	1,252.05	11.45	1,252.05	11.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,377.57	12.28	1,377.57	12.60	1,377.57	12.49
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	136.21	1.21	136.21	1.25	136.21	1.24
ยังไม่ได้จัดสรร	1,012.42	9.02	747.62	6.84	525.54	4.77
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	56.40	0.50	67.22	0.62	64.65	0.59
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	3,834.65	34.18	3,580.67	32.76	3,356.02	30.44
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,194.09	10.64	1,230.58	11.26	1,287.58	11.68
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,028.74	44.83	4,811.26	44.02	4,643.60	42.11

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,218.13	100.00	10,930.75	100.00	11,026.52	100.00

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	303.50	12.85	304.19	15.43	284.81	13.24
รายได้ดอกจากสัญญาเช่าซื้อ	972.36	41.17	847.31	42.99	776.51	36.11
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	531.46	22.50	401.01	20.35	463.97	21.57
รายได้จากการให้เช่า	12.11	0.51	7.74	0.39	18.84	0.88
รายได้จากกิจการโรงแรม	339.66	14.38	194.74	9.88	374.25	17.40
รายได้ค่านายหน้าและบริการอื่น	23.09	0.98	15.86	0.80	15.48	0.72
ดอกเบี้ยรับ	44.15	1.87	39.49	2.00	45.11	2.10
รายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7.08	0.30	16.28	0.83	-	-
รายได้อื่น	128.63	5.45	144.16	7.31	171.63	7.98
รวมรายได้	2,362.04	100.00	1,970.79	100.00	2,150.59	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายสินค้า	(194.47)	(8.23)	(182.38)	(9.25)	(200.41)	(9.32)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(372.55)	(15.77)	(261.76)	(13.28)	(289.26)	(13.45)
ต้นทุนค่าบริการจากกิจการโรงแรม	(212.62)	(9.00)	(159.25)	(8.08)	(216.55)	(10.07)
ต้นทุนค่าบริการ	(23.76)	(1.01)	(24.47)	(1.24)	(23.05)	(1.07)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(278.08)	(11.77)	(268.58)	(13.63)	(278.34)	(12.94)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(892.01)	(37.76)	(841.74)	(42.71)	(864.28)	(40.19)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(29.36)	(1.24)	(30.77)	(1.56)	(30.41)	(1.41)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สูญและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(126.03)	(5.34)	(127.07)	(6.45)	(96.00)	(4.46)
รวมค่าใช้จ่าย	(2,128.87)	(90.13)	(1,896.03)	(96.21)	(1,998.31)	(92.92)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	233.17	9.87	74.76	3.79	152.29	7.08
ต้นทุนทางการเงิน	(270.85)	(11.47)	(233.02)	(11.82)	(285.26)	(13.26)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(37.68)	(1.60)	(158.26)	(8.03)	(132.97)	(6.18)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(19.26)	(0.82)	(17.99)	(0.91)	(5.59)	(0.26)
กำไรสำหรับปี	(56.95)	(2.41)	(176.25)	(8.94)	(138.56)	(6.44)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่ไม่จัดประเภทรายการเข้าไว้ในงบกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(16.80)	(0.85)	-	-
รายการที่ต้องจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในงบกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงค่างบการเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ	14.73	0.62	32.26	1.64	(4.30)	(0.20)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	14.73	0.62	15.46	0.78	(4.30)	(0.20)
					-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(42.21)	(1.79)	(160.79)	(8.16)	(142.86)	(6.64)

6.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(37.68)	(158.26)	(132.97)
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	157.74	152.98	152.08
หนี้สูญและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	126.03	127.07	96.00
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมคุณภาพและการลดมูลค่า	2.90	0.32	2.26
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายสินทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9.60)	(16.47)	0.40
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	18.32	0.85
ค่าเผื่อ(กลับรายการค่าเผื่อ)การลดมูลค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	1.42	(0.42)
ค่าเผื่อ(กลับรายการค่าเผื่อ)การด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์รอการขาย	71.46	43.83	3.38
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9.36	(0.74)	(0.74)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์รอการขาย	(17.94)	(13.57)	28.46
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	-	-	9.20
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ	(44.15)	(39.49)	(45.11)
ต้นทุนทางการเงิน	270.85	233.02	285.26
ผลประโยชน์พนักงาน	3.44	3.67	1.66

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	532.42	352.10	400.32
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	(0.01)	0.01	(0.03)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - ลูกค้าทั่วไป	5.63	30.28	(35.11)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(19.04)	1.11	(2.45)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - อาคารและอุปกรณ์	1.33	0.29	0.02
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	(63.91)	(168.26)	(342.40)
ลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้าพนักงาน	(4.76)	(1.25)	(2.02)
สินค้าคงเหลือ	69.95	48.48	48.03
ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์	(243.02)	(481.35)	(36.26)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์	8.93	26.15	12.71
สินทรัพย์รอการขาย	178.55	138.55	110.81
เงินลงทุนในลูกหนี้	2.62	(27.69)	1.56
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(9.31)	(8.60)	1.36
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.10	3.58	(1.79)
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	0.53	(0.16)	52.34
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ผู้ค้าทั่วไป	11.53	112.62	72.34
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	(41.73)	(17.83)	16.32
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์	41.53	33.87	56.98

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	21.64	8.95	(30.07)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.82	0.36	37.95
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(4.93)	-	(5.00)
เงินรับเพื่อเป็นประกันสัญญาค้ำประกัน	(16.82)	(33.63)	0.00
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1.11)	(2.04)	(6.04)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	474.95	15.55	349.57
เงินสดจ่ายสำหรับดอกเบี้ย	(280.60)	(236.52)	(385.98)
จ่ายภาษีเงินได้และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(30.96)	(40.97)	(46.90)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	163.40	(261.93)	(83.32)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ	39.67	48.84	42.15
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น)	17.24	41.92	(7.89)
จ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อมจากบริษัทย่อยและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(1.27)	-
รับชำระเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลและบริษัทอื่น	210.25	128.95	215.24
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	(279.25)	(134.64)	(223.86)
จ่ายซื้อสินทรัพย์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(47.77)	(48.50)	(76.42)
รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13.56	52.30	0.98
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(46.29)	87.60	(49.80)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	573.21	70.27	100.93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น	(4.65)	438.88	1,356.17
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่นลดลง	-	-	(16.00)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(22.35)	(19.49)	(17.19)
รับเงินกู้ยืมระยะยาว	793.15	160.13	340.64
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(276.98)	(264.40)	(521.62)
รับเงินจากการออกหุ้นกู้	1,031.78	724.60	325.00
จ่ายชำระหุ้นกู้	(1,622.40)	(1,350.00)	(1,531.78)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุม	(59.74)	(55.43)	(24.80)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	412.02	(295.43)	11.36
ส่วนปรับปรุงจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	14.73	32.26	(4.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	543.86	(437.50)	(126.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	131.87	675.73	238.23
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	675.73	238.23	112.18

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

7.1 ผลการดำเนินงาน

ในปี 2565 บริษัท มีรายได้รวม 2,150.60 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิ 138.56 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 บริษัทมีรายได้รวม 1,970.79 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิ 176.25 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้น 179.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.12 ขาดทุนสุทธิลดลง 37.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.38 โดยรายได้จากกิจการโรงแรมมีจำนวน 374.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 179.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.18 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 รัฐบาลได้มีการผ่อนคลายมาตรการเพื่อลดการแพร่ระบาดของโรค Covid-19 รวมถึงการดำเนินนโยบายเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวจากนานาชาติ ส่งผลให้สถานการณ์ของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมในประเทศปรับตัวดีขึ้น ทำให้ผลประกอบการของโรงแรมมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ในส่วนรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 463.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 63.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.70 ซึ่งในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยได้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน และรายได้จากการขายสินค้าจำนวน 284.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 19.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.37 และรายได้ดอกผลเช่าซื้อ จำนวน 776.51 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 70.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.36 เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ทำให้ความต้องการเครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเรือนลดลง จึงทำให้ผลประกอบการธุรกิจเช่าซื้อลดลงจากปีก่อน

7.2 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 11,026.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 95.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.88 จากปีก่อนที่มีสินทรัพย์รวม จำนวน 10,930.75 ล้านบาท เนื่องจาก

- (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจำนวน 126.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.91 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทชำระคืนหุ้นกู้ และขยายพอร์ตลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อรถยนต์
- (2) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ เพิ่มขึ้นจำนวน 131.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.24 โดยมีสาเหตุมาจากการปล่อยสินเชื่อบริษัทเพิ่มขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มปรับเข้าสู่ภาวะปกติ
- (3) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 71.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.01 โดยมีสาเหตุจากการบริษัทย่อยมีการเปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 6,382.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 263.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.30 จากปีก่อนที่มีหนี้สินรวม จำนวน 6,119.49 ล้านบาท เนื่องจาก

- (1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 100.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.20 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น
- (2) เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 56.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.75 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทได้รับเงินจองจากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น
- (3) หุ้นกู้ ลดลงจำนวน 1,201.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.46 โดยมีสาเหตุจากการบริษัทชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2565
- (4) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยจ่าย เพิ่มขึ้นจำนวน 1,410.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 277.09 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทกู้ยืมเงินบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดปี 2565

- (5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลงจำนวน 180.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.51 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทและบริษัทย่อยทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญา

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,565.06 ล้านบาท โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 1,252.05 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นทั้งสิ้น 1,377.57 ล้านบาท และมีกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรทั้งสิ้นจำนวน 525.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 222.08 ล้านบาท และบริษัทมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2565 จำนวน 142.85 ล้านบาท

(ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน ได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ประจำปี 2565)

เอกสารแนบ 2 : ประวัติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินฯ

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ บริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ให้แก่ผู้ซื้อจำนวน 5 ราย ซึ่งผู้ซื้อทั้ง 5 รายดังกล่าว มีความสัมพันธ์เป็นพี่น้อง โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับผู้ซื้อแต่ละราย ดังนี้

1. นายวิสูตร เอี้ยวศิริกุล

อายุ : 63 ปี
อาชีพ : ผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
คุณวุฒิทางการศึกษา : ปริญญาตรี สาขาพัฒนาชุมชน สถาบันราชภัฏนครปฐม
ประสบการณ์ทำงาน : 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไมต้า ฮอสพิทาลิตี้ กรุ๊ป จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท รักษาความปลอดภัย ไมต้า จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพเจริญ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไมต้า จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ภูเก็ตเบียร์ (ไทยแลนด์) จำกัด
2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีเล็กทริกแมน จำกัด
2556 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ทรอปปีคอล เบฟ เวอร์เรจ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2556 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)
2556 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และกรรมการผู้จัดการ
2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2554 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไมต้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลิ่งเชอ จำกัด
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แมกซ์ โฮเทล จำกัด
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไมต้า แอด จำกัด
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะรีทริท หัวหิน จำกัด
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไมต้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
2549 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2549 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ท็อป เอลลิเมนต์ส จำกัด

2. นายเอกชัย เอี้ยวศิริกุล

อายุ : 61 ปี
อาชีพ : ผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
คุณวุฒิทางการศึกษา : • ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาการบริหารธุรกิจและการตลาด
วิทยาลัยเทคโนโลยีนครปฐม
• ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบุรี
ประสบการณ์ทำงาน : 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท รักษาความปลอดภัย ไมต้า จำกัด

2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ภูเก็ตเบียร์ (ไทยแลนด์) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ท็อป เอลลิเมนต์ทอส จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมต้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แมกซ์ โฮเทล จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะรีทริท หัวหิน จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมต้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทropicคอล เบฟ เวอร์เรจ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมต้า แอด จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

3. นางสาววัลลภลักษณ์ เอี้ยวศิริกุล

อายุ : 60 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา : ปริญญาโท สาขาบัญชี University of Wollongong, Australia

ประสบการณ์ทำงาน : 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อินเตอร์ เอ็กซ์เพิร์ท คอนสตรัคชั่น จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แสนสุข มินิมาร์ท จำกัด

2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านแสนสุข นครปฐม จำกัด

4. นางสาวจิตวดี เอี้ยวศิริกุล

อายุ : 63 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา : วิชาชีพ โรงเรียนตัดเย็บเสื้อผ้ากุลยา

5. นางสาวภาวิณี เอี้ยวศิริกุล

อายุ : 68 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา : วิชาชีพ โรงเรียนตัดเย็บเสื้อผ้าปรารถนา และโรงเรียนเสริมสวยเกตุวดี

เอกสารแนบ 3 : สรุปรายงานประเมินทรัพย์สิน

1. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (TAMC)
- 1.1 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสายบางแวง – หนองขาหย่าง แยกจากถนนยิงเป้าใต้ (นธ.1021) ตำบลบางแวง อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 19 ฉบับ เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ (76,438 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไมด้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	วันที่ 14 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สิน	114,657,000 บาท
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม

TAMC ได้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินเปล่า และมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน ด้วยเทคนิค Weighted Quality Score โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

ข้อมูลทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยไม่มีชื่อ	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายคลองท่าผา – บางแก้ว	ถนนสายศูนย์ราชการ – ดอนยายหอม (นธ.5022)	ถนนสายวังไทร – หนองขาหย่าง	ถนนสายบางแวง – หนองขาหย่าง
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 5-2-96 ไร่	ประมาณ 20-1-38 ไร่	ประมาณ 25-0-8 ไร่	ประมาณ 6-0-61 ไร่	191-0-38 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	ประมาณ 40 เมตร	ประมาณ 40 เมตร	ประมาณ 100 เมตร	ประมาณ 80 เมตร	ทิศเหนือ ประมาณ 30 เมตร ทิศใต้ ประมาณ 70 เมตร
ระดับดิน	สูงเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	สูงเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ยังไม่ถมดินต่ำกว่าถนนประมาณ 1.50 เมตร	สูงเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ยังไม่ถมดินต่ำกว่าถนนประมาณ 1.20 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลูกรัง 5 เมตร	คสล. 5 เมตร	ลาดยาง 6 เมตร	ลาดยาง 12 เมตร	ลาดยาง 8 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
		ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้าส่องริมทาง
ผังเมือง	สีชมพู / ที่ดิน ประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดิน ประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดิน ประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดิน ประเภทชุมชน	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ต่อตารางวา)	5,000 บาท	6,144 บาท	5,000 บาท	1,625 บาท	

การวิเคราะห์โดยเทคนิค Weighted Quality Score (WQS)

	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	10	4	6	4	4	8
การเข้าถึง	5	4	5	4	4	5
ตำแหน่งที่ดิน	5	5	5	5	5	5
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	40	7	6	5	3	1
สภาพที่ดิน	20	8	7	3	3	2
โครงสร้างพื้นฐาน	5	4	5	5	4	7
สภาพแวดล้อม	5	4	5	5	4	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	6	5	5
แนวโน้มความเจริญ	5	5	5	5	5	5
รวม	100	620	595	450	355	325
ราคาเสนอขาย (บาทต่อตารางวา)		5,000	6,140	5,000	1,625	
ราคาที่เหมาะสม		5,000	4,000	3,000	1,300	
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.5242	0.5462	0.7222	0.9155	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว		2,620.97	2,184.87	2,166.67	1,190.14	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ		0.10	0.10	0.10	0.70	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้		262.10	218.49	216.67	833.10	1,530.35
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาทต่อตารางวา) (พิเศษ)						1,500.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น จะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ 1,500 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด 114,657,000 บาท

1.2 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ (41,979 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารออมสิน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สิน	57,720,000 บาท
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม

TAMC ได้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินเปล่า และมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน ด้วยเทคนิค Weighted Quality Score โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

ข้อมูลทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296)	ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296)	ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296)	ติดถนนเลียบบคลอง แยกจากถนนสายบางเลน – กำแพงแสน (ทล.346)	ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296)
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 20-2-46 ไร่	ประมาณ 37-0-22 ไร่	ประมาณ 17-2-4 ไร่	ประมาณ 36-3-56 ไร่	104-3-79 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	ประมาณ 87 เมตร	ประมาณ 140 เมตร	ประมาณ 76 เมตร	ประมาณ 260 เมตร	ประมาณ 250 เมตร
ระดับดิน	ยังไม่ถมดิน ต่ำกว่าถนน ประมาณ 1.50 เมตร	ยังไม่ถมดิน ต่ำกว่าถนน ประมาณ 1.50 เมตร	ยังไม่ถมดิน ต่ำกว่าถนน ประมาณ 1.50 เมตร	ยังไม่ถมดิน ต่ำกว่าถนน ประมาณ 1.50 เมตร	ยังไม่ถมดิน ต่ำกว่าถนน ประมาณ 1.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง 12 เมตร	ลาดยาง 12 เมตร	ลาดยาง 12 เมตร	ค.ส.ล. 6 เมตร	ลาดยาง 12 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง
ผังเมือง	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ต่อตารางวา)	4,500 บาท	4,500 บาท	8,250 บาท	2,475 บาท	

การวิเคราะห์โดยเทคนิค Weighted Quality Score (WQS)

	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	10	5	5	6	4	5
การเข้าถึง	5	6	6	6	5	6
ตำแหน่งที่ดิน	5	5	5	6	5	5
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	40	6	5	7	7	1
สภาพที่ดิน	20	5	4	5	5	3
โครงสร้างพื้นฐาน	5	5	5	5	5	5
สภาพแวดล้อม	5	5	5	5	4	5
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	5	6	6	6	6	5
รวม	100	555	495	610	575	310
ราคาเสนอขาย (บาทต่อตารางวา)		4,500	4,500	8,250	2,475	
ราคาที่เหมาะสม		3,750	3,000	5,000	2,000	
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.5586	0.6263	0.5082	0.5391	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว		2,094.59	1,878.79	2,540.98	1,078.26	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ		0.10	0.15	0.05	0.70	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้		209.46	281.82	127.05	754.78	1,373.11
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาทต่อตารางวา) (พิเศษ)						1,375.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น จะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ 1,375 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด 57,721,125 บาท (หรือ 57,720,000 บาท ภายหลังการปรับพิเศษ)

1.3 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ที่ดินถนนมัลลย์แมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่ (16,000 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารออมสิน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	วันที่ 14 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าทรัพย์สิน	200,000,000 บาท
เงื่อนไขและข้อจำกัดการประเมิน	ประเมินมูลค่าให้เฉพาะที่ดิน โดยไม่รวมมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (เนื่องจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม

TAMC ได้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินเปล่า และมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน ด้วยเทคนิค Weighted Quality Score โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

ข้อมูลทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ที่ดินถนนมัลลย์แมน (ทล.321)	ที่ดินถนนมัลลย์แมน (ทล.321)	ที่ดินถนนมัลลย์แมน (ทล.321)	ที่ดินถนนมัลลย์แมน (ทล.321)	ที่ดินถนนมัลลย์แมน (ทล.321)
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 7-0-0 ไร่	ประมาณ 2-0-0 ไร่	ประมาณ 3-2-53 ไร่	ประมาณ 17-2-33 ไร่	40-0-0 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	ประมาณ 20 เมตร	ประมาณ 42 เมตร	ประมาณ 4 เมตร	ประมาณ 150 เมตร	ประมาณ 120 เมตร
ระดับดิน	สูงเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	สูงเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	สูงเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	สูงเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	สูงเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล. 18 เมตร	ค.ส.ล. 18 เมตร	ค.ส.ล. 18 เมตร	ค.ส.ล. 18 เมตร	ค.ส.ล. 18 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าส่องริมทาง
ผังเมือง	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ต่อตารางวา)	17,500 บาท	30,000 บาท	37,500 บาท	15,000 บาท	

การวิเคราะห์โดยเทคนิค Weighted Quality Score (WQS)

	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	10	7	8	9	7	7
การเข้าถึง	5	8	8	8	8	8
ตำแหน่งที่ดิน	10	8	9	9	7	8
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	30	7	9	9	5	3
สภาพที่ดิน	25	6	6	7	5	7
โครงสร้างพื้นฐาน	5	8	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	5	7	8	9	6	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	7	7	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	5	7	8	8	7	7
รวม	100	685	785	825	595	600
ราคาเสนอขาย (บาทต่อตารางวา)		17,500	30,000	37,500	15,000	
ราคาที่เหมาะสม		16,000	24,000	30,000	10,000	
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.8633	0.7643	0.7273	1.0084	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว		13,812.95	18,343.95	21,818.18	10,084.03	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ		0.10	0.10	0.10	0.70	1
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้		1,381.29	1,834.39	2,181.82	7,058.82	12,456.33
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาทต่อตารางวา) (พิเศษ)						12,500.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น จะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ 12,500 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด 200,000,000 บาท

2. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (APC)

2.1 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสายบางแวม – หนองขาหย่าง แยกจากถนนยิงเป้าได้ (นร.1021) ตำบลบางแวม อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 19 ฉบับ เนื้อที่รวม 191-0-38 ไร่ (76,438 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไมด้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	วันที่ 23 มกราคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน	107,013,200 บาท
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย

APC ได้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินเปล่า และมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน ด้วยเทคนิค Weighted Quality Score โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

ข้อมูลทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนสายบ้านแพ้ว – พระประโทน	ถนนสายบ้านแพ้ว – พระประโทน	ถนนเลียบคลองวัดดอนชนาก	ถนนบ้านด่านเสาเกียด	ถนนสายบางแวม – หนองขาหย่าง
เนื้อที่ดิน	708-1-52.5 ไร่	398-3-33 ไร่	13-1-2 ไร่	4-1-85.8 ไร่	191-0-38 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	40 เมตร	100 เมตร	200 เมตร	74 เมตร	ทิศเหนือ ประมาณ 30 เมตร ทิศใต้ ประมาณ 70 เมตร
ระดับดิน	ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนน 1.00 – 1.20 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา ถนนลาดยาง	ไฟฟ้า ประปา ถนนลาดยาง	ไฟฟ้า ประปา ถนนคอนกรีต	ไฟฟ้า ประปา ถนนลาดยาง	ไฟฟ้า ประปา ถนนลาดยาง โทรศัพท์
ผังเมือง	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ศักยภาพการพัฒนา	พอใช้	พอใช้	พอใช้	พอใช้	ปานกลาง
ราคา (ต่อตารางวา)	1,326.76 บาท	1,951.25 บาท	2,451.90 บาท	3,752.45 บาท	

การวิเคราะห์โดยเทคนิค Weighted Quality Score (WQS)

	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	10	5	5	4	4	5
การเข้าถึง	10	5	5	4	4	5
ตำแหน่งที่ดิน	10	5	5	5	5	5
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	20	1	3	7	9	3
สภาพที่ดิน	25	5	5	5	5	4
โครงสร้างพื้นฐาน	10	5	5	5	5	5
สภาพแวดล้อม	5	5	5	5	5	5
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	5	5	5	5	5
แนวโน้มความเจริญ	5	5	5	5	5	5
รวม	100	420	460	520	560	435
ราคาเสนอขาย (บาทต่อตารางวา)		1,326.76	1,951.25	2,451.90	3,752.45	
ปรับราคาต่อรอง		1,300.00	1,951.25	2,000.00	2,500.00	
อัตราส่วนในการปรับแก้		1.0357	0.9457	0.8365	0.7768	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว		1,346.43	1,845.20	1,673.08	1,941.96	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ		0.850	0.025	0.100	0.025	1.000
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้		1,144.46	46.13	167.31	48.55	1,406.45
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาทต่อตารางวา) (พิเศษ)						1,400.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น จะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ 1,400 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด 107,013,200 บาท

2.2 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296) ตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 104-3-79 ไร่ (41,979 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	มีภาระผูกพันจำนอง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	วันที่ 23 มกราคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน	52,474,000 บาท
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย

APC ได้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินเปล่า และมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน ด้วยเทคนิค Weighted Quality Score โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

ข้อมูลทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนทางหลวงชนบท นร.4005	ถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296)	ถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296)	ถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296)	ถนนสายบางเลน – ดอนตูม (ทล.3296)
เนื้อที่ดิน	35-0-40 ไร่	16-0-0 ไร่	6-2-0 ไร่	16-0-81.2 ไร่	104-3-79 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	40 เมตร	80 เมตร	70 เมตร	40 เมตร	ประมาณ 250 เมตร
ระดับดิน	ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร	สูงเสมอดถนน	สูงเสมอดถนน	ต่ำกว่าถนน 1.50 – 2.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว / ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ต่อตารางวา)	2,991 บาท	7,000 บาท	7,475 บาท	8,750 บาท	

การวิเคราะห์โดยเทคนิค Weighted Quality Score (WQS)						
	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	10	6	6	6	7	5
การเข้าถึง	5	5	6	6	6	5
ตำแหน่งที่ดิน	15	6	7	7	8	4
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	25	6	7	8	7	2
สภาพที่ดิน	30	5	5	6	7	1
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	5
สภาพแวดล้อม	5	5	6	6	6	4
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	6	6	2
แนวโน้มความเจริญ	5	6	6	6	6	3
รวม	100	620	670	725	755	310
ราคาเสนอขาย (บาทต่อตารางวา)		2,991.00	7,000.00	7,475.00	8,750.00	
ปรับราคาต่อรอง		2,100.00	5,200.00	5,500.00	6,000.00	
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.5000	0.4627	0.4276	0.4106	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว		1,050.00	2,405.97	2,351.72	2,463.58	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ		0.850	0.050	0.050	0.050	1.000
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้		892.50	120.30	117.59	123.18	1,253.56
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาทต่อตารางวา) (พิเศษ)						1,250.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น จะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ 1,375 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด 52,473,750 บาท (หรือ 52,474,000 บาท ภายหลังการพิเศษ)

1.3 ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 40 ไร่

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ที่ดินนมาลัยแมน (ทล.321) ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่รวม 40-0-0 ไร่ (16,000 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	มีภาระผูกพันจำนอง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมิน	วันที่ 23 มกราคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน	192,000,000 บาท
เงื่อนไขและข้อจำกัดการประเมิน	ประเมินมูลค่าให้เฉพาะที่ดิน โดยไม่รวมมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (เนื่องจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม

APC ได้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินเปล่า และมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือประเภทเดียวกัน ที่สามารถนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน ด้วยเทคนิค Weighted Quality Score โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังนี้

ข้อมูลทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนทรงพล	ถนนมาลัยแมน (ทล.321)	ถนนมาลัยแมน (ทล.321)	ถนนมาลัยแมน (ทล.321)	ถนนมาลัยแมน (ทล.321)
เนื้อที่ดิน	4-3-41.5 ไร่	7-0-0 ไร่	3-2-53 ไร่	17-2-33 ไร่	40-0-0 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	31 เมตร	20 เมตร	45 เมตร	41.50 เมตร	ประมาณ 120 เมตร
ระดับดิน	สูงเสมอระดับถนน	สูงเสมอระดับถนน	สูงเสมอระดับถนน	สูงเสมอระดับถนน	สูงเสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน	สีชมพู / ที่ดินประเภทชุมชน
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (ต่อตารางวา)	22,610 บาท	17,500 บาท	37,500 บาท	15,000 บาท	

การวิเคราะห์โดยเทคนิค Weighted Quality Score (WQS)

	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมิน
ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	8	7	7
การเข้าถึง	10	8	8	8	8	8
ตำแหน่งที่ดิน	15	6	6	9	6	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	20	8	7	7	6	4
สภาพที่ดิน	10	7	6	8	6	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10	7	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	5	7	7	7	7	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	7	7	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	8	7	7
รวม	100	715	695	785	675	635
ราคาเสนอขาย (บาทต่อตารางวา)		22,610.00	17,500.00	37,500.00	15,000.00	
ปรับราคาต่อรอง		19,000.00	15,000.00	30,000.00	12,500.00	
อัตราส่วนในการปรับแก้		0.8881	0.9137	0.8089	0.9407	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว		16,874.13	13,705.04	24,267.52	11,759.26	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ		0.03	0.10	0.03	0.85	1.000
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้		421.85	1,370.50	606.69	9,995.37	12,394.42
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาทต่อตารางวา) (พิเศษ)						12,000.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น จะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ 12,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งหมด 192,000,000 บาท