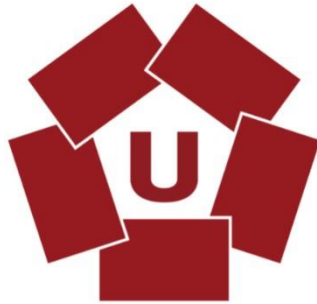


รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ
รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)



บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด

14 มีนาคม 2565



สารบัญ

1.	บทสรุปผู้บริหาร	1
2.	ความเป็นมาของรายการ	12
2.1	ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	12
2.2	วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	14
2.3	ประเภทและขนาดของรายการ	14
2.4	ข้อกำหนดและเงื่อนไขของรายการ	16
2.5	คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน	21
3.	ข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	22
3.1	ข้อมูลที่ดินจังหวัดนนทบุรี	22
3.2	ข้อมูลเกี่ยวกับ UR	25
4.	ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	33
4.1	ความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	33
4.2	วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ	33
4.3	ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	34
4.4	เปรียบเทียบประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก	37
4.5	สรุปความสมเหตุสมผลของการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	39
5.	ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	40
5.1	สมมติฐานสำคัญในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	40
5.2	วิธีประเมินมูลค่า	41
5.2.1	วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book value method)	41

5.2.2	วิธีมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted book value method)	43
5.3	ความเป็นธรรมของราคา.....	74
6.	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	78
	ภาคผนวก.....	86
ก.	ข้อมูลเกี่ยวกับ UNIQ	86
ข.	ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม	98

คำย่อ

คำย่อ	คำอธิบาย / คำแปล
กนง.	คณะกรรมการนโยบายการเงิน
งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 25xx	งบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ อดิตท แอนด์ แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25xx
งบการเงินของ UR ปี 25xx	งบการเงินของ UR ที่ผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ อดิตท แอนด์ แอ็ดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25xx
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ดินจังหวัดนนทบุรี	ที่ดินของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนะชัย ซึ่งเป็นญาติของนายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนะชัย ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทยูนิค 14 ไร่ 65 ตารางวา และ คุณเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ที่ดินจังหวัดปทุมธานี	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 192 ไร่ 166.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด
รปท.	ธนาคารแห่งประเทศไทย
ธุรกรรมการขายที่ดิน	การขายที่ดินจังหวัดนนทบุรี โดยขายในราคา 431,000,000 บาท ให้แก่ SUP
ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR	การขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ UR ในมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,609,000,000 บาท ให้แก่นางสาวกรภัทร์
ธุรกรรมของบริษัทฯ	ธุรกรรมการขายที่ดิน และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR
นางสาวกรภัทร์	นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนะชัย
นายเกรียงศักดิ์	นายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนะชัย
นายประสงค์	นายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนะชัย
บริษัทฯ หรือ UNIQ	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

คำย่อ	คำอธิบาย / คำแปล
ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติมและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันพ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่ายุติธรรม	จำนวนเงินโดยประมาณของสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีการแลกเปลี่ยนกันระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายของผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกัน หลังจากที่มีการทำการตลาดอย่างเหมาะสม มีเวลาตัดสินใจเพียงพอ และมีความรอบรู้ในทรัพย์สินนั้นของทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย โดยไม่ถูกบังคับให้เข้าทำรายการ
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและหุ้นสามัญของ UR
รฟท.	การรถไฟแห่งประเทศไทย
15BA	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
Accurate	บริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด
Adjusted book value method	วิธีมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว
Adjustment grid	การปรับปรุงเปรียบเทียบสินทรัพย์
Advance	บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Book value method	วิธีมูลค่าทางบัญชี
Capital expenditures	ค่าใช้จ่ายในการลงทุน
Cost Approach	วิธีต้นทุน
Depreciated Replacement Cost หรือ DRC	มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ
Discounted cash flow method หรือ DCF	วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด
Gross Domestic Products หรือ GDP	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

คำย่อ	คำอธิบาย / คำแปล
Guideline company method	วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
Market Approach	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
Project Finance	การกู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ
Regression Analysis	ทฤษฎีการถดถอยของมูลค่า
Replacement Cost New หรือ RCN	ต้นทุนทดแทนใหม่
SUP	บริษัท สุพรรณนิมิต จำกัด
UES	บริษัท ยูนิค อีควิปเมนท์ เซอร์วิส จำกัด
UM	บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด
UR	ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
Weighted Quality Score หรือ WQS	ให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก

14 มีนาคม 2565

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้อง
โยงกันของ บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“UNIQ” หรือ “บริษัท”) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติเข้าทำรายการและให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ประจำปี 2565 ในวันที่ 9 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

- (1) การขายที่ดินของบริษัท และที่ดินที่บริษัท ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นายเกรียงศักดิ์”) ซึ่งเป็นญาติของนายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นายประสงค์”) ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัท เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทยูนิค 14 ไร่ 65 ตารางวา และ นายเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี (“ที่ดินจังหวัดนนทบุรี”) ให้แก่บริษัท สุพรรณนิมิต จำกัด (“SUP”) ซึ่งเป็นบริษัทที่นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นางสาวกรภัทร์”) ซึ่งเป็นน้องสาวของนายประสงค์ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SUP โดยขายในราคา 431,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายที่ดิน”)

ที่ดินที่จะขายตามธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 74704 74966 86504 และ 120101 โดยโฉนดหมายเลขที่ 86504 และ 120101 เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัท และนายเกรียงศักดิ์ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเคยถือครองโดยผู้ขายเดิมและพี่ชายของนายเกรียงศักดิ์ ต่อมาบริษัท ได้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของผู้ขายเดิม และนายเกรียงศักดิ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์บนที่ดินในส่วนของผู้ขาย จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินดังกล่าวเป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วม

- (2) การขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัท ถืออยู่ในบริษัท ยูนิค เรียดเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“UR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่ไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน โดย UR เป็นเจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 192 ไร่ 166.6 ตารางวา ตั้งอยู่ในตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี (“ที่ดินจังหวัดปทุมธานี”) ทั้งนี้ UR ได้ให้บริษัท และบริษัทย่อยอื่นของบริษัทเช่าที่ดินจังหวัดปทุมธานีในการเก็บสินค้าคงเหลือ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างของบริษัท ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยหุ้นสามัญของ UR ที่บริษัท จะขายให้แก่นางสาวกรภัทร์มีมูลค่าที่

ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง โดยขาย ในราคา 1,609,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR”)

ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์ตกลงให้ บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินของ UR เป็นระยะเวลา 10 เดือน นับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยทางผู้ซื้อจะไม่เรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัทฯ นอกจากนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์ จะต้องดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อของ UR โดยไม่ให้มีคำว่าผู้นิคมอยู่ในชื่อของ UR อีกต่อไปและ ต้องไม่เป็นชื่อที่อาจสร้างความเข้าใจผิดต่อสาธารณชนว่า UR เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัทฯ

การเข้าทำธุรกรรมการขายที่ดิน และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมของบริษัทฯ**”) ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและที่แก้ไขเพิ่มเติม และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) โดยคำนวณขนาดรายการสูงสุดได้เท่ากับร้อยละ 1.0 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และร้อยละ 32.2 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ตามลำดับ จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบ โดยบริษัท เบเคอร์ ทิลลี อดิท แอนด์ ไรเชอร์ชี เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (“งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564”)

นอกจากนี้ ธุรกรรมการขายที่ดิน และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภท รายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการ ที่เกี่ยวข้องกันและที่แก้ไขเพิ่มเติมและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและ การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “**ประกาศ รายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนิติบุคคลที่มีนางสาวกรภัทร์ ซึ่งเป็นญาติสนิทของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของนิติบุคคลดังกล่าว โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.5 และร้อยละ 20.6 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามลำดับ

ทั้งนี้ ธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่ บุคคลอื่น ตามมาตรา 107(2)(ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่สินทรัพย์ที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม

ตาม ธุรกรรมของบริษัทฯ เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 32.2 จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นสมควรให้นำเสนอธุรกรรมของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าว ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อที่จะไม่ต้องนำไปรวมรายงานกับรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในอนาคต

นอกจากนี้ ธุรกรรมของบริษัทฯ มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับ 2,040,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ เนื่องจากรายการดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ บริษัทฯ จึงต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ และพิจารณาอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการมอบอำนาจ มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อธุรกรรมของบริษัทฯ เพื่อให้ธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้มีมติให้แต่งตั้งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิส เซส จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ต่อบริษัทฯ ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ รวมถึงความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย ข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่น ๆ จากแหล่งข้อมูลสาธารณะ โดยการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปอย่างระมัดระวัง และมีความเที่ยงธรรมตามมาตรฐานวิชาชีพ ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลและเอกสารดังที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทฯ

ย่อย มีความถูกต้อง ครบถ้วน แสดงถึงมุมมองล่าสุดที่มีต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอนาคตที่อาจมีผลต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลในการประกอบการพิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับรายการที่เกี่ยวข้องเท่านั้น การตัดสินใจขั้นสุดท้ายในการตอบรับหรือปฏิเสธการจำหน่ายทรัพย์สินให้กับบุคคลเกี่ยวข้องขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“UNIQ” หรือ “บริษัทฯ”) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติเข้าทำรายการและให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ประจำปี 2565 ในวันที่ 9 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนี้

- (1) การขายที่ดินของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นายเกรียงศักดิ์”) ซึ่งเป็นญาติของนายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นายประสงค์”) ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทฯ 14 ไร่ 65 ตารางวา และ นายเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี (“ที่ดินจังหวัดนนทบุรี”) ให้แก่บริษัท สุพรรณนิมิต จำกัด (“SUP”) ซึ่งเป็นบริษัทที่นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นางสาวกรภัทร์”) ซึ่งเป็นน้องสาวของนายประสงค์ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SUP โดยขายในราคา 431,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายที่ดิน”)

ที่ดินที่จะขายตามธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 74704 74966 86504 และ 120101 โดยโฉนดหมายเลขที่ 86504 และ 120101 เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และนายเกรียงศักดิ์ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเคยถือครองโดยผู้ขายเดิมและพี่ชายของนายเกรียงศักดิ์ ต่อมาบริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของผู้ขายเดิม และนายเกรียงศักดิ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์บนที่ดินในส่วนของผู้ขาย จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินดังกล่าวเป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

- (2) การขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“UR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน โดย UR เป็นเจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 192 ไร่ 166.6 ตารางวา ตั้งอยู่ในตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี (“ที่ดินจังหวัดปทุมธานี”) ทั้งนี้ UR ได้ให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยอื่นของบริษัทฯ เช่าที่ดินจังหวัดปทุมธานีในการเก็บสินค้าคงเหลือ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยหุ้นสามัญของ UR ที่บริษัทฯ จะขายให้นางสาวกรภัทร์มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง โดยขายในราคา 1,609,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR”)

ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์ตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินของ UR เป็นระยะเวลา 10 เดือน นับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยทางผู้ซื้อจะไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัทฯ นอกจากนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์

จะต้องดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อของ UR โดยไม่ให้มีคำว่ายูนิคอยู่ในชื่อของ UR อีกต่อไปและต้องไม่เป็นชื่อที่อาจสร้างความเข้าใจผิดต่อสาธารณชนว่า UR เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัทฯ

การเข้าทำธุรกรรมการขายที่ดิน และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยคำนวณขนาดรายการสูงสุดได้เท่ากับร้อยละ 1.0 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และร้อยละ 32.2 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ตามลำดับ จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564

นอกจากนี้ ธุรกรรมการขายที่ดิน และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนิติบุคคลที่มีนางสาวกรภัทร์ ซึ่งเป็นญาติสนิทของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของนิติบุคคลดังกล่าว โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.5 และร้อยละ 20.6 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามลำดับ

ทั้งนี้ ธุรกรรมการขายที่ดิน และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมของบริษัทฯ”) ไม่เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107(2)(ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่สินทรัพย์ที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมของบริษัทฯ เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 32.2 จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นสมควรให้นำเสนอธุรกรรมของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าว ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อที่จะไม่ต้องนำไปรวมรายงานกับรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในอนาคต

นอกจากนี้ ธุรกรรมของบริษัทฯ มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับ 2,040,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ ซึ่งรายการดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ บริษัทฯ จึงต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ และพิจารณาอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการมอบอำนาจ มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อธุรกรรมของบริษัทฯ เพื่อให้ธุรกรรมของบริษัทฯ ดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้มีมติให้แต่งตั้งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ต่อบริษัทฯ ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ รวมถึงความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อคณะกรรมการในเรื่องต่อไปนี้

- (1) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ต่อบริษัทจดทะเบียน
- (2) ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ
- (3) ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยกับรายการ พร้อมระบุเหตุผลประกอบ

เนื่องจากการเข้าทำรายการในธุรกรรมการขายที่ดิน และธุรกรรมการขายหุ้นใน UR มีลักษณะของรายการที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาและสรุปความเห็นสำหรับทั้ง 2 ธุรกรรมร่วมกันในเอกสารฉบับนี้

1.1 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1.1 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- (1) บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ ลดปริมาณการกู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ (Project Finance) ในอนาคตและชำระหนี้เงินกู้ยืม

หากพิจารณาข้อมูลประมาณการกระแสเงินสดจ่ายของบริษัทฯ ในช่วงปี 2565-2568 จะพบว่าบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดจ่ายในปี 2565-2566 ที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับกระแสเงินสดรับ โดยเป็นผลมาจากภาระในการชำระหนี้กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เป็นหลัก อีกทั้ง บริษัทฯ มียอดลูกหนี้ที่ยังเก็บเงินไม่ได้รวมถึงเงินประกันผลงานที่บริษัทฯ ได้บันทึกบัญชีแล้วจากการรถไฟแห่งประเทศไทย (“รฟท.”) จำนวน 2,270.9 ล้านบาท^[1] ซึ่งเกิดจากงานส่วนเพิ่มที่ทางรฟท. ให้บริษัทฯ ดำเนินการ โดยงานส่วนเพิ่มดังกล่าวเป็นงานที่ไม่ได้รวมอยู่ในงบประมาณที่ทางรฟท. ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ทำให้รฟท. ต้องดำเนินการยื่นเรื่องขอขยายงบประมาณเพิ่มเติมเพื่อผ่านความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ดำเนินการยื่นเรื่องต่ออนุญาตโครงการสำหรับคดีที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้และเงินประกันผลงานดังกล่าวในเดือนธันวาคม 2564 เพื่อเป็นการรักษาสิทธิการขอรับชำระหนี้จากรฟท. อย่างไรก็ตาม การได้รับชำระหนี้ดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง ดังนั้น การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ที่มีมูลค่ารวม 2,040.0 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม อากาศแถมปี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการดำเนินกิจการในอนาคต โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระหนี้จากการขายที่ดินจังหวัดนนทบุรีให้แก่ SUP และการขายหุ้นบางส่วนใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ได้ภายในเดือนพฤษภาคม และ หุ้นส่วนที่เหลือใน UR แก่นางสาวกรภัทร์ภายในเดือนมิถุนายน 2565

หมายเหตุ: [1] กิจการร่วมค้า SU (ซีโน-ไทย และบริษัทฯ) ได้ยื่นเรื่องต่ออนุญาตโครงการเพื่อเรียกชำระค่าจ้างงานเพิ่มและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากรฟท. เป็นจำนวน 7,225.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 40 ได้บันทึกยอดลูกหนี้ที่ยังเก็บเงินไม่ได้รวมถึงเงินประกันผลงานสำหรับค่าจ้างงานเพิ่ม เป็นจำนวน 2,270.9 ล้านบาท ซึ่งยอดดังกล่าวยังไม่รวมถึงเบี้ยปรับ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

- (2) เป็นการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในบริษัท ให้เหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันที่มุ่งเน้นโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ

เนื่องด้วยสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายในครั้งนี้นำประกอบไปด้วยที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่บริษัท ถือกรรมสิทธิ์ และที่ดินจังหวัดปทุมธานีที่ UR ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิมในการเข้าซื้อเพื่อขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และ UR ในขณะนั้น แต่ทว่าในเวลาต่อมาการชะลอตัวของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้บริษัท ไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต และหันมามุ่งเน้นโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐเป็นหลัก บริษัท จึงมีความเห็นที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจรับเหมาก่อสร้างต่อไป

- (3) บริษัท สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ดังกล่าว

ปัจจุบัน บริษัท ไม่ได้มีการใช้งานที่ดินจังหวัดนนทบุรีแต่มีการใช้งานที่ดินจังหวัดปทุมธานีสำหรับการจัดเก็บสินค้าคงเหลือ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในโครงการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม โครงการก่อสร้างของบริษัทกับหน่วยงานภาครัฐในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินจังหวัดปทุมธานีใกล้จะแล้วเสร็จ ดังนั้นจึงไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการดังกล่าว โดยหลังจากนี้ บริษัท สามารถโยกย้ายทรัพย์สินเหล่านั้นไปจัดเก็บในสถานที่อื่น ๆ ต่อไป และบริษัท ยังไม่ได้มีแผนที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินจังหวัดปทุมธานีในอนาคต ประกอบกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงเก็บสินค้าและอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน ทำให้บริษัท มีภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงและรักษาสภาพสินทรัพย์ รวมถึงมีค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินและอุปกรณ์ซึ่งทำให้มูลค่าของสินทรัพย์ลดลงอย่างต่อเนื่องตามระยะเวลาและสภาพการใช้งาน ดังนั้นการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการรักษาดูแลและค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท

- (4) บริษัท สามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

การจำหน่ายสินทรัพย์ในธุรกรรมของบริษัท ครั้งนี้มีมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งสิ้น 2,040.0 ล้านบาท โดยบริษัท อ้างอิงมูลค่าการเข้าทำรายการจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจจำกัด (“15BA”) ซึ่งเป็นมูลค่าประเมินสูงสุดจากผู้ประเมินราคาอิสระที่บริษัท ว่าจ้างทั้งหมด 3 ราย และมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รวมเท่ากับ 1,206.7 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัท คาดว่าจะมีกำไรรวมจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 929.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังการหักประมาณการค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็นจำนวนประมาณ 721.4 ล้านบาท

โดยบริษัทที่มีประมาณการค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์อันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีนิติบุคคล ภาษีธุรกิจ และค่าใช้จ่ายทางกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งยังไม่รวมภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นจำนวน ประมาณ 21.7 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็นจำนวนประมาณ 185.8 ล้านบาท

1.1.2 ข้อดีและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

(1) บริษัท จะเสียกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ และเสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว

การจำหน่ายที่ดินจังหวัดนนทบุรีและที่ดินจังหวัดปทุมธานีซึ่งเป็นที่ดินของ UR ในครั้งนี้ บริษัท จะโอนกรรมสิทธิ์ ความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ SUP และนางสาวกรภัทร์ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัท เสียโอกาสที่จะ พัฒนาหรือปรับปรุงเพื่อเพิ่มมูลค่าให้ที่ดินดังกล่าวในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัท ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือ ใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

(2) บริษัท เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

การจำหน่ายที่ดินในธุรกรรมของบริษัท ครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัท สูญเสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวใน ราคาที่อาจจะสูงขึ้นในอนาคต โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่า ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ดัชนีราคา ที่ดินในประเทศไทยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยร้อยละ 6.28 ต่อปี อย่างไรก็ตาม มูลค่าของที่ดินในอนาคตมีความไม่แน่นอน และที่ดินในธุรกรรมนี้เป็นสินทรัพย์ขนาดใหญ่และมีมูลค่าสูง ดังนั้น จึงไม่มีความแน่นอนว่าจะมี ผู้ซื้อรายอื่นในอนาคตหรือไม่

(3) บริษัท มีภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางภาษีจากการขายสินทรัพย์

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ บริษัท คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระราคาจาก การขายที่ดินจังหวัดนนทบุรีให้แก่ SUP และการขายหุ้นบางส่วนใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ได้ภายในเดือน พฤษภาคม และ หุ้นส่วนที่เหลือใน UR แก่นางสาวกรภัทร์ภายในเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งบริษัท จะเป็น ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางภาษีตามรายละเอียดดังนี้

ธุรกรรมการขายที่ดิน: ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงอากร แสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ (หากมี)

ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR: ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะ จำหน่ายไป และผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี) สำหรับการรับชำระราคาซื้อขายหุ้นตามสัญญา ตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

โดยบริษัท คาดว่าจะมีค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวนประมาณ 21.7 ล้านบาทและ ค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็นจำนวนประมาณ 185.8 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น

ประมาณ 207.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หลังจากหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางภาษีดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ คาดว่า จะยังได้รับกำไรรวมหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางภาษีประมาณ 721.4 ล้านบาทจากธุรกรรมนี้

1.2 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ เปรียบเทียบประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.2.1 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

(1) ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

การทำรายการระหว่างบริษัทฯ และนางสาวกรภัทรซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการด้านเอกสารและเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว เมื่อเทียบกับการจัดประกวดราคาเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ ตลอดจนบริษัทฯ ยังมีความมั่นใจในเรื่องความสามารถในการชำระเงินของนางสาวกรภัทรภายในระยะเวลาที่กำหนดได้มากกว่าการดำเนินการกับผู้ซื้อรายอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เนื่องจากนางสาวกรภัทรเป็นอดีตคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งมีความเข้าใจธุรกิจและสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ต้องการจะจำหน่ายเป็นอย่างดี จึงช่วยลดขั้นตอนของผู้ซื้อในการตรวจสอบข้อมูลและสอบทานรายละเอียดของสินทรัพย์ดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ สามารถได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในระยะเวลาไม่นาน เมื่อเทียบกับผู้ซื้อรายอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งท่ามกลางสถานการณ์ในปัจจุบันที่เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะงักงันจากผลกระทบของการระบาดของ COVID-19 จึงมีโอกาสน้อยมากที่จะขายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ในราคาและระยะเวลาเช่นเดียวกันนี้ อีกทั้งการจัดประกวดราคาเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ไม่ประสบผลสำเร็จซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ในสายตาของนักลงทุน ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้และบุคคลอื่นได้

(2) บริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เหมาะสมและยังสามารถใช้ที่ดินจังหวัดปทุมธานีภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามปกติทั่วไปกับผู้ซื้อและผู้ขายอื่นตกลงกันในการทำรายการที่คล้ายคลึงกันและยังสามารถใช้ที่ดินจังหวัดปทุมธานีเพื่อวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินดังกล่าว เป็นระยะเวลา 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยทางผู้ซื้อจะไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวจะครอบคลุมระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ทาง UR ได้ทำกับบริษัทฯ บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอรี จำกัด (“UM”) และบริษัท ยูนิค อีควิปเมนท์ เซอร์วิส จำกัด (“UES”) ไว้ ซึ่งจะทำให้บริษัทเหล่านี้ไม่ได้รับผลกระทบจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อีกทั้ง ระยะเวลา 10 เดือนยังเพียงพอให้บริษัทฯ เตรียมสถานที่ใหม่เพื่อที่จะเคลื่อนย้ายสินค้าคงเหลือ เครื่องมือ และอุปกรณ์ออกจากที่ดินดังกล่าว

1.2.2 ข้อด้วยและ/หรือความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- (1) มีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการและภาระค่าใช้จ่ายในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้วยเหตุที่นางสาวกรรภัทร์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีมูลค่า 2,040.0 ล้านบาท และสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 จึงทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ และต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความความคิดเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณาและมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อความโปร่งใสและความเป็นธรรมในการเข้าทำรายการดังกล่าว

- (2) บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นในราคาที่สูงกว่าการเจรจาต่อรองการทำรายการกับนางสาวกรรภัทร์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยไม่พิจารณาการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่น ๆ ที่อาจจะเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า ทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในมูลค่าที่อาจจะสูงขึ้นและ/หรือได้รับข้อตกลงที่ดีกว่า เช่น ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เป็นต้น

โดยเมื่อพิจารณาความจำเป็นและวัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ รวมถึงประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น ข้อด้วยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการของทั้งสองธุรกรรมตามที่อธิบายข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของทั้งสองธุรกรรมในครั้งนี้ของบริษัทฯ **มีความเหมาะสม**

1.3 ความเป็นธรรมของราคา

โดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เนื่องจากวิธีดังกล่าวคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปการเปรียบเทียบราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีโดยสะท้อนมูลค่าประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการรับรองโดย ก.ล.ต. ทั้งหมด 3 ราย

หน่วย: ล้านบาท	ที่ดินจังหวัดนนทบุรี สินทรัพย์สุทธิของ UR ^[1]		รวมสินทรัพย์ที่จะ จำหน่าย
ราคาขาย	431.0	1,609.0	2,040.0
มูลค่ายุติธรรม	378.4 - 431.0	1,240.0 – 1,474.8	1,618.4 – 1,905.8
ราคาขายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม	0.0 – 52.7	134.2 – 369.0	134.2 – 421.6
ราคาขายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	0.0 – 13.9	9.1 – 29.8	7.0 – 26.1

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการตัดเศษ

[1] อ้างอิงจากงบการเงินของ UR ปี 2564 ที่มีการปรับปรุงมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าที่ทางผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำ รวมถึงการชำระ/รับชำระรายการระหว่าง UR และบริษัทในเครือ

ราคาขายของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปของทั้งสองธุรกรรมที่จำนวนรวม 2,040.0 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมรวมของสินทรัพย์ดังกล่าวตามวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วงมูลค่า 1,618.4 – 1,905.8 ล้านบาท โดยราคาขายมีมูลค่าสูงกว่า 134.2 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 7.0) ถึงสูงกว่า 421.6 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 26.1) เมื่อเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาขายของทั้งสองธุรกรรมในครั้งนี้มีความเหมาะสม

1.4 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขการทำรายการจากร่างสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ และ SUP และร่างสัญญาซื้อขายหุ้น UR ระหว่างบริษัทฯ และนางสาวกรภัทร์ ณ วันที่ 8 มีนาคม 2565 โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

1.4.1 ธุรกรรมการขายที่ดิน

- ▶ ข้อตกลงของผู้ขาย คือ บริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ บริษัทฯ ตกลงดำเนินการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองบนที่ดินจังหวัดนนทบุรีจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ก่อนเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขการชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามธุรกรรมขายที่ดิน SUP จะชำระเงินเต็มจำนวน 431 ล้านบาท
- ▶ เงื่อนไขค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ที่ซื้อขาย โดยบริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ อากรแสตมป์
- ▶ เงื่อนไขการเลิกสัญญา คือ เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก่ไขการผิดสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ฝ่ายที่กระทำผิดนั้นไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว หรือ คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญา หรือ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน ภายในระยะ 2 เดือนนับแต่วันลงนามในสัญญา

1.4.2 ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR

- ▶ ข้อตกลงของผู้ขาย คือ บริษัทฯ ตกลงดำเนินการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองบนที่ดินจังหวัดปทุมธานีจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ก่อนเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขบังคับก่อนที่บริษัทฯ จะทำการขายหุ้นสามัญของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ คือ บริษัทฯ UM และ UES จะทำการขายกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของบริษัททั้งสามที่ตั้งอยู่บนที่ดินจังหวัดปทุมธานีของ UR ให้แก่ UR และ UR จะต้องดำเนินการด้านภาระผูกพันต่าง ๆ ที่ต้องได้รับชำระ และชำระให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นสามัญที่เหลือจนเต็มมูลค่าและอาจเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนไม่เกิน 375 ล้านบาทใน UR เพื่อให้ UR นำเงินทุนที่ได้จากการชำระค่าหุ้นและจากการเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้ในการชำระค่าซื้อขายสิ่งปลูกสร้างข้างต้น
- ▶ ข้อตกลงกระทำการและละเว้นกระทำการหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยระบุให้บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินจังหวัดปทุมธานี เป็นระยะเวลา 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัทฯ นอกจากนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์จะต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อของ UR โดยไม่ให้มีคำว่ายูนิคและไม่เป็นชื่อที่อาจสร้างความเข้าใจผิดต่อสาธารณชนในความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขการชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามธุรกรรมการขายหุ้นสามัญใน UR นางสาวกรภัทร์จะดำเนินการชำระเงินงวดแรกจำนวน 569 ล้านบาท ภายในเดือนพฤษภาคมโดยบริษัทฯ จะโอนหุ้นบางส่วนใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ในวันดังกล่าว หลังจากนั้นนางสาวกรภัทร์จะชำระเงินงวดสุดท้ายจำนวน 1,040 ล้านบาท ภายในเดือนมิถุนายน 2565 และ บริษัทฯ จะโอนหุ้นส่วนที่เหลือใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ในวันที่ชำระเงินงวดที่สอง
- ▶ เงื่อนไขค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ที่ซื้อขาย โดยบริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบในค่าอากรแสตมป์ ยินยอมให้นางสาวกรภัทร์หักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี) และ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ตน
- ▶ เงื่อนไขการเลิกสัญญา คือ เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก่ไขการผิดสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ฝ่ายที่กระทำผิดนั้นไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว หรือ คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญา หรือ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน ภายในระยะ 3 เดือนนับแต่วันลงนามในสัญญา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขของทั้งสองธุรกรรมดังกล่าวเป็นเงื่อนไขตามปกติทั่วไปที่ผู้ซื้อและผู้ขายอื่นตกลงกันในการทำรายการที่คล้ายคลึงกัน นอกจากนี้ ภายใต้ข้อตกลงกระทำการและละเว้นกระทำการหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์ตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินของ UR เป็นระยะเวลาไม่เกิน 10 เดือน

นับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัท ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

1.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เมื่อพิจารณาประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นที่คาดว่าจะได้รับ ข้อดีและ/หรือความเสี่ยงจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ารายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปอ้างอิงมาจากมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย ราคาขายในรายการครั้งนี้สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาขายที่บริษัท จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปมีความเหมาะสม

เมื่อพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการ เงื่อนไข และความเป็นธรรมของราคาขายดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

1.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณาประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นที่คาดว่าจะได้รับ ข้อดีและ/หรือความเสี่ยงจากรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ารายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปอ้างอิงมาจากมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย ราคาขายในรายการครั้งนี้สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาขายที่บริษัท จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปจากรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความเหมาะสม

เมื่อพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการ เงื่อนไข และความเป็นธรรมของราคาขายดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

2. ความเป็นมาของรายการ

2.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“UNIQ” หรือ “บริษัท”) ครั้งที่ 3 /2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เวลา 18.00 น. ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 เมษายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการเกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) การขายที่ดินของบริษัทฯ และที่ดินที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นายเกรียงศักดิ์”) ซึ่งเป็นญาติของนายประสงค์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นายประสงค์”) ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เป็นจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทฯ 14 ไร่ 65 ตารางวา และ นายเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี (“ที่ดินจังหวัดนนทบุรี”) ให้แก่บริษัท สุพรรณนิมิต จำกัด (“SUP”) ซึ่งเป็นบริษัทที่นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย (“นางสาวกรภัทร์”) ซึ่งเป็นน้องสาวของนายประสงค์ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SUP โดยขายในราคา 431,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายที่ดิน”)

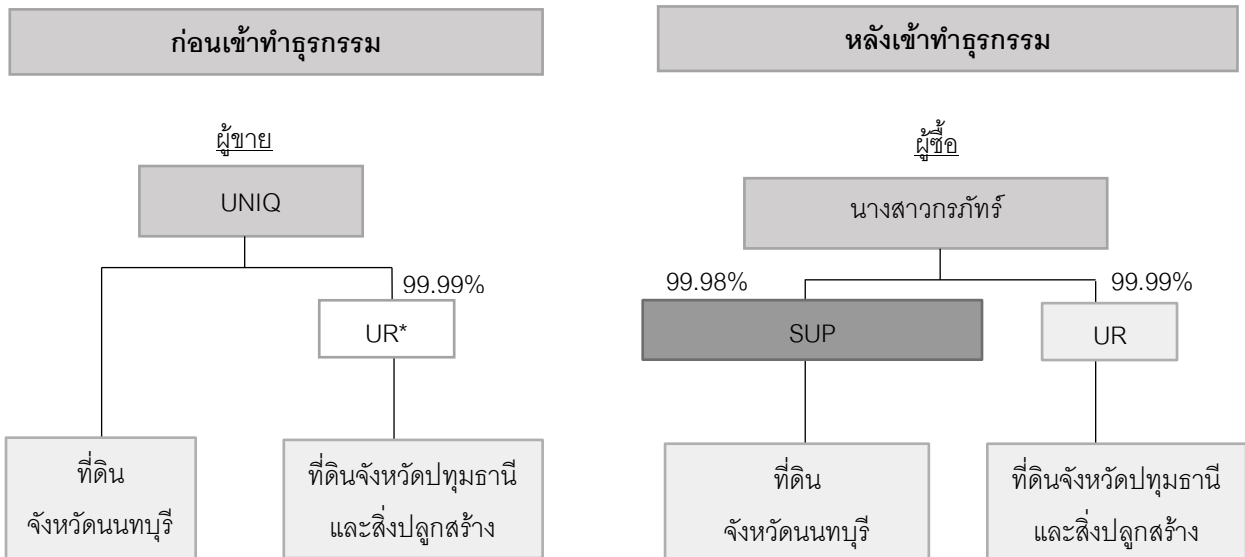
ที่ดินที่จะขายตามธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ SUP มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 74704 74966 86504 และ 120101 โดยโฉนดหมายเลขที่ 86504 และ 120101 เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และนายเกรียงศักดิ์ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเคยถือครองโดยผู้ขายเดิมและพี่ชายของนายเกรียงศักดิ์ ต่อมาบริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของผู้ขายเดิม และนายเกรียงศักดิ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์บนที่ดินในส่วนของผู้ขาย จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินดังกล่าว เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วม

- (2) การขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“UR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน โดย UR เป็นเจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 192 ไร่ 166.6 ตารางวา ตั้งอยู่ในตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี (“ที่ดินจังหวัดปทุมธานี”) ทั้งนี้ UR ได้ให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยอื่นของบริษัทฯ เช่าที่ดินจังหวัดปทุมธานีในการเก็บสินค้าคงเหลือ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยหุ้นสามัญของ UR ที่บริษัทฯ จะขายให้แก่นางสาวกรภัทร์มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง โดยขายในราคา 1,609,000,000 บาท (“ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR”)

ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์ตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ

บนที่ดินของ UR เป็นระยะเวลา 10 เดือน นับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยทางผู้ซื้อจะไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัทฯ นอกจากนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์จะต้องดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อของ UR โดยไม่ให้มีคำว่ายูนิคอยู่ในชื่อของ UR อีกต่อไปและต้องไม่เป็นชื่อที่อาจสร้างความเข้าใจผิดต่อสาธารณชนว่า UR เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัทฯ

ราคาขายของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปของทั้งสองธุรกรรมที่จำนวนรวม 2,040.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าหากธุรกรรมดังกล่าวได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การขายที่ดินให้แก่ SUP และการขายหุ้นใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์จะแล้วเสร็จภายในเดือนพฤษภาคม และเดือนมิถุนายน 2565 ตามลำดับ สำหรับโครงสร้างการทำรายการสามารถสรุปได้ดังนี้



*หมายเหตุ: ก่อนที่จะทำการขายหุ้นของ UR บริษัทฯ บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอรี จำกัด ("UM") (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99) และบริษัท ยูนิค อีควิปเมนต์ เซอร์วิส จำกัด ("UES") (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 99.97) จะทำการขายกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างของทั้ง 3 บริษัทบนที่ดินจังหวัดปทุมธานีให้แก่ UR และ UR จะต้องดำเนินการด้านภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่ต้องได้รับชำระ และชำระให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นสามัญที่เหลือใน UR จนเต็มมูลค่าและอาจเพิ่มทุนจดทะเบียนรวมเป็นจำนวนไม่เกิน 375 ล้านบาทจากเงินสดภายในบริษัทฯ เพื่อให้ UR นำเงินทุนที่ได้จากการชำระค่าหุ้นและจากการเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้ในการชำระค่าซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง และภาวะผูกพันต่าง ๆ ข้างต้น

2.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

2.2.1 ธุรกรรมการขายที่ดิน

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ SUP ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการขายที่ดิน จะเสร็จสิ้นภายในเดือนพฤษภาคม 2565

2.2.2 ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญใน UR กับนางสาวกรภัทร์ ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการขายหุ้นใน UR จะเสร็จสิ้นภายในเดือนมิถุนายน 2565

2.3 ประเภทและขนาดของรายการ

2.3.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย 1) ธุรกรรมการขายที่ดิน และ 2) ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และ UR

ข้อมูลทางการเงิน	บริษัทฯ	UR
สินทรัพย์รวม	41,361.8	712.6
(หัก) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(230.5)	-
(หัก) หนี้สินรวม	(33,303.0)	(152.3)
(หัก) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.1)	-
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	7,828.2	560.4

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 และงบการเงินของ UR ปี 2564

หลักเกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ธุรกรรมการขายที่ดิน	ธุรกรรมการขายหุ้น	รวม
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets: NTA)	$\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{NTA ของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทฯ}}$	-	7.2%	7.2%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	$\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ}^{[1]} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$	-	32.2%	32.2%
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่าย} \times 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินรวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ}}$	1.0%	3.9%	4.9%

หมายเหตุ:

[1] กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของ UR จากงบการเงินของ UR ปี 2564

จากการคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ทั้งหมดข้างต้น ธุรกรรมการขายที่ดินมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.0 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้น ธุรกรรมการขายที่ดิน จึงจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 ขณะที่ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 32.2 ตามเกณฑ์มูลค่ากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ดังนั้น ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR จึงจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50

2.3.2 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

วิธีการคำนวณขนาดรายการ	ธุรกรรมขายที่ดิน	ธุรกรรมขายหุ้นใน UR	รวม
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	431	1,609	2,040
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ	7,828	7,828	7,828
	5.5%	20.6%	26.1%

ธุรกรรมขายที่ดินเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับ SUP ซึ่งเป็นบริษัทที่ญาติสนิทของผู้บริหารและกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเป็นมูลค่าของรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ขณะเดียวกันธุรกรรมขายหุ้นใน UR เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนางสาวกรภัทรซึ่งเป็นญาติสนิทของผู้บริหารและกรรมการของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 20.6 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 ซึ่งเป็นมูลค่าของรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของบริษัทฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ตามมาตรา 107(2)(ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เนื่องจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในธุรกรรมของบริษัทฯ ไม่ใช่สินทรัพย์ที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่่างไรก็ตาม ธุรกรรมของบริษัทฯ เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 32.2 จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัทฯ จากการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น ธุรกรรมของบริษัทฯ มีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 32.2 จากบ

การเงินรวมของบริษัท ปี 2564 โดยบริษัท ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมของบริษัท จึงเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ส่งผลให้บริษัท มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัท เห็นสมควรให้นำเสนอธุรกรรมของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติธุรกรรมของบริษัท ดังกล่าว ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เพื่อที่จะไม่ต้องนำไปรวมรายงานกับรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในอนาคต

นอกจากนี้ ธุรกรรมของบริษัท มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับ 2,040,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยบริษัท ไม่มีรายการย้อนหลังซึ่งเข้าข่ายต้องรวมคำนวณขนาดรายการในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติธุรกรรมของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัท จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมของบริษัท และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น ก่อนการเข้าทำธุรกรรมของบริษัท บริษัท จึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ก. จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ข. จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการขายที่ดินและหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในกรณีนี้ บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และ
- ค. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยบริษัท จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนดเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

2.4 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของรายการ

2.4.1 ธุรกรรมการขายที่ดิน

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัท และ SUP ณ วันที่ 8 มีนาคม 2565 มีหลักการและเงื่อนไขที่สำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	เงื่อนไข
1. คู่สัญญา	1. บริษัทฯ และนายเกรียงศักดิ์ ในฐานะผู้ขาย 2. SUP ในฐานะผู้ซื้อ
2. ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่รวม 14 ไร่ 69 ตารางวา (เป็นเนื้อที่ของบริษัทฯ 14 ไร่ 65 ตารางวา และ นายเกรียงศักดิ์ 4 ตารางวา) โดยมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 74704 74966 86504 และ 120101 ตั้งอยู่ติดถนนติวานนท์ (ทล. 306) บริเวณหัวมุมซอยติวานนท์-ปากเกร็ด 19 (ซอยเข้าหมู่บ้านสรานนท์) ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ^[1] การซื้อขายที่ดินและราคาซื้อขายตามสัญญานี้ เป็นการซื้อขายแบบเหมาทั้งแปลงของที่ดินตามเนื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน โดยไม่คำนึงถึงขนาดและสภาพของที่ดิน หากปรากฏ ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินว่า ที่ดินมีเนื้อที่ขาดหรือเกินจากเนื้อที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน หรือมีสภาพที่เปลี่ยนแปลงไปจากวันลงนามในสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไม่ถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาหรือผิดนัด ผิดสัญญาหรือเรียกร้องราคาในส่วนที่ดินที่ขาดหรือเกินหรือเปลี่ยนแปลงสภาพไปดังกล่าวและผู้ขายจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดพร้อมกันโดยไม่มีแบ่งการโอนกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด ผู้ซื้อรับทราบและยินยอมรับไปซึ่งภาระจำยอมใด ๆ ที่ติดอยู่กับที่ดินที่ซื้อขาย โดยผู้ซื้อตกลงไม่ถือภาระจำยอมดังกล่าวเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาหรือผิดนัด ผิดสัญญาหรือเรียกร้องค่าเสียหาย หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ เกี่ยวข้องกับภาระจำยอมดังกล่าวจากผู้ขาย
3. ราคาซื้อขายและการชำระราคาซื้อขาย	431,000,000 ล้านบาท ผู้ซื้อตกลงราคาซื้อขายเป็นแคชเชียร์เช็คทั้งจำนวน โดยจะชำระครั้งเดียวภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
4. การโอนกรรมสิทธิ์	1. ผู้ขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย
5. เงื่อนไขบังคับก่อน	2. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายมีมติอนุมัติการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ:

[1] โฉนดที่ดินหมายเลขที่ 86504 และ 120101 เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และนายเกรียงศักดิ์ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเคยถือครองโดยผู้ขายเดิมและพี่ชายของนายเกรียงศักดิ์ ต่อมาบริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของผู้ขายเดิม และนายเกรียงศักดิ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์บนที่ดินในส่วนของพี่ชาย จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินดังกล่าว เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วม

หัวข้อ	เงื่อนไข
6. ข้อตกลงของผู้ขาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้ขายตกลงดำเนินการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองบนทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
7. การเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่มีภาระจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่มีภาระชำระราคาซื้อขายตามที่กำหนด 2. คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร 3. ผู้ขายหรือผู้ซื้อไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน ภายในระยะเวลา 2 เดือนนับแต่วันลงนามในสัญญา
8. ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะจำหน่ายไปในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ขายตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะจำหน่ายไปให้แก่ผู้ซื้อ (หากมี)
9. กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

2.4.2 ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR

ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และนางสาวกรภัทร์ ณ วันที่ 8 มีนาคม 2565 มีหลักการและเงื่อนไขที่สำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	เงื่อนไข
1. คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย 2. นางสาวกรภัทร์ ในฐานะผู้ซื้อ
2. ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	หุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ใน UR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ UR
3. ราคาซื้อขายและภาระชำระราคาซื้อขาย	<p>1,609,000,000 บาท โดยผู้ซื้อจะดำเนินการชำระค่าหุ้นเป็นแคชเชียร์เช็คทั้งจำนวนแบ่งเป็นจำนวน 2 งวด ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. งวดแรก: จำนวน 569,000,000 บาท ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามธุรกรรมการขายที่ดิน 2. งวดสุดท้าย: จำนวน 1,040,000,000 บาท ภายในเดือนมิถุนายน 2565 และผู้ขายจะส่งมอบตราสารการถือหุ้นของ UR ให้แก่ผู้ซื้อในวันที่ผู้ซื้อชำระเงินงวดที่สอง

หัวข้อ	เงื่อนไข
4. เงื่อนไขบังคับก่อน	<ol style="list-style-type: none"> ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายมีมติอนุมัติการขายทรัพย์สินที่ผู้ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง UR ต้องชำระหนี้เงินกู้ จำนวน 150,915,790.23 บาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 51,893,477.32 บาท และ เงินทวงจากบริษัทใหญ่ 99,022,312.91 บาทให้แก่บริษัท ให้เสร็จสิ้น^[1] ผู้ขาย UM และ UES ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของบริษัททั้งสามที่ตั้งอยู่บนที่ดินของ UR ให้แก่ UR จนเสร็จสิ้น
5. การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	<ol style="list-style-type: none"> ภายในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ขายต้องดำเนินการให้บริษัท ออกและส่งมอบใบหุ้นใหม่สำหรับหุ้นตามสัญญาของบริษัท ซึ่งระบุชื่อผู้ซื้อ และ/หรือ บุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ซื้อ และ ดำเนินการให้บริษัท บันทึกการโอนหุ้นตามสัญญาในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งระบุชื่อและ/หรือ บุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้น ในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ซื้อต้องลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดลงนามในตราสารการโอนหุ้นในฐานะผู้รับโอนหุ้นตามสัญญา และชำระราคาซื้อขายหุ้นตามสัญญา

หมายเหตุ:

[1] รายการดังกล่าวถือเป็นรายการระหว่างกันของ UR กับบริษัท ซึ่งเกิดจากการถมที่ดินและการลงทุนซื้อที่ดินของ UR ในอดีต ตามลำดับ

หัวข้อ	เงื่อนไข
<p>6. ข้อตกลงกระทำการและละเว้นกระทำการหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</p>	<p>1. ผู้ซื้อตกลงให้ผู้ขายมีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินของ UR มีเนื้อที่รวม 192 ไร่ 1 งาน 16.6 ตารางวา โดยมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 1718 1731 1733 1734 1742 2182 2197 19205 50213 และ 2181 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 50/11 หมู่ที่ 2 ทางหลวงหมายเลข 345 (บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 8-9) ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เป็นระยะเวลา 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</p> <p>ภายในระยะเวลา 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ หาก (ก) ผู้ซื้อขายที่ดินของ UR ที่ผู้ขายมีสิทธิวาง หรือ เก็บทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง (ข) ผู้ซื้อถือหุ้นสามัญใน UR เป็นจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ UR หรือ (ค) ผู้ซื้อดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ขายในวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อต้องดำเนินการแจ้งต่อผู้ขายเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนที่ผู้ซื้อจะดำเนินการดังกล่าว และผู้ซื้อตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ขายมีสิทธิวาง หรือ เก็บทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งต่อไป โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ กับผู้ขาย เป็นระยะเวลา 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</p> <p>2. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อของ UR โดยไม่ให้มีคำว่ายุนิคอยู่ในชื่อของ UR อีกต่อไปและต้องไม่เป็นชื่อที่อาจสร้างความเข้าใจผิดต่อสาธารณชนว่า UR เป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ขาย</p>
<p>7. การเลิกสัญญา</p>	<p>1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และ/หรือ คำรับรอง และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก่ไขการผิดสัญญา และ/หรือ คำรับรองดังกล่าวแล้ว แต่คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดนั้นไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือ</p> <p>2. คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. ผู้ขายหรือผู้ซื้อไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน ภายในระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันลงนามในสัญญา</p>
<p>8. ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญาตามที่กฎหมายกำหนด และผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี) สำหรับการรับชำระราคาซื้อขายหุ้นตามสัญญาตามอัตราที่กฎหมายกำหนด</p> <p>2. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ตน เนื่องจากการเข้าทำสัญญา การเจรจาตกลงเงื่อนไขในสัญญา และการดำเนินการตามที่ระบุในสัญญาจนแล้วเสร็จ</p>

หัวข้อ	เงื่อนไข
	3. ผู้ขายตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายตามที่ผู้ซื้อได้เรียกร้องภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ทั้งนี้ หากผู้ขายไม่ชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ซื้อภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ผู้ขายจะต้องชำระดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี คิดคำนวณจากจำนวนค่าเสียหายที่ผู้ซื้อเรียกร้องตามหนังสือแจ้ง นับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระค่าเสียหายดังที่ระบุไว้ตามหนังสือแจ้ง จนกว่าผู้ขายจะชำระค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อครบถ้วน
9. กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

2.5 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธกับบริษัทจดทะเบียน

2.5.1 ธุรกิจการขายที่ดิน

ผู้ซื้อ : SUP (เป็นบริษัทที่จดทะเบียนบริษัทวันที่ 14 มกราคม 2565 เพื่อรับโอนที่ดินจากธุรกิจการขายที่ดิน)

ผู้ขาย : บริษัทฯ

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : SUP เป็นบริษัทที่นางสาวกรภัทร์ซึ่งเป็นน้องสาวของนายประสงค์ ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ SUP

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ SUP ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
นางสาว กรภัทร์ สุวิวัฒนธินชัย	99.98
นาง ทศนันท์ กุลอารีย์ลาม	0.01
นาย สัญชัย ยี่โถ	0.01
รวม	100.00

2.5.2 ธุรกิจการขายหุ้นใน UR

ผู้ซื้อ : นางสาวกรภัทร์

ผู้ขาย : บริษัทฯ

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : นางสาวกรภัทร์เป็นน้องสาวของนายประสงค์ ที่เป็นกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ

3. ข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

3.1 ข้อมูลที่ดินจังหวัดนนทบุรี

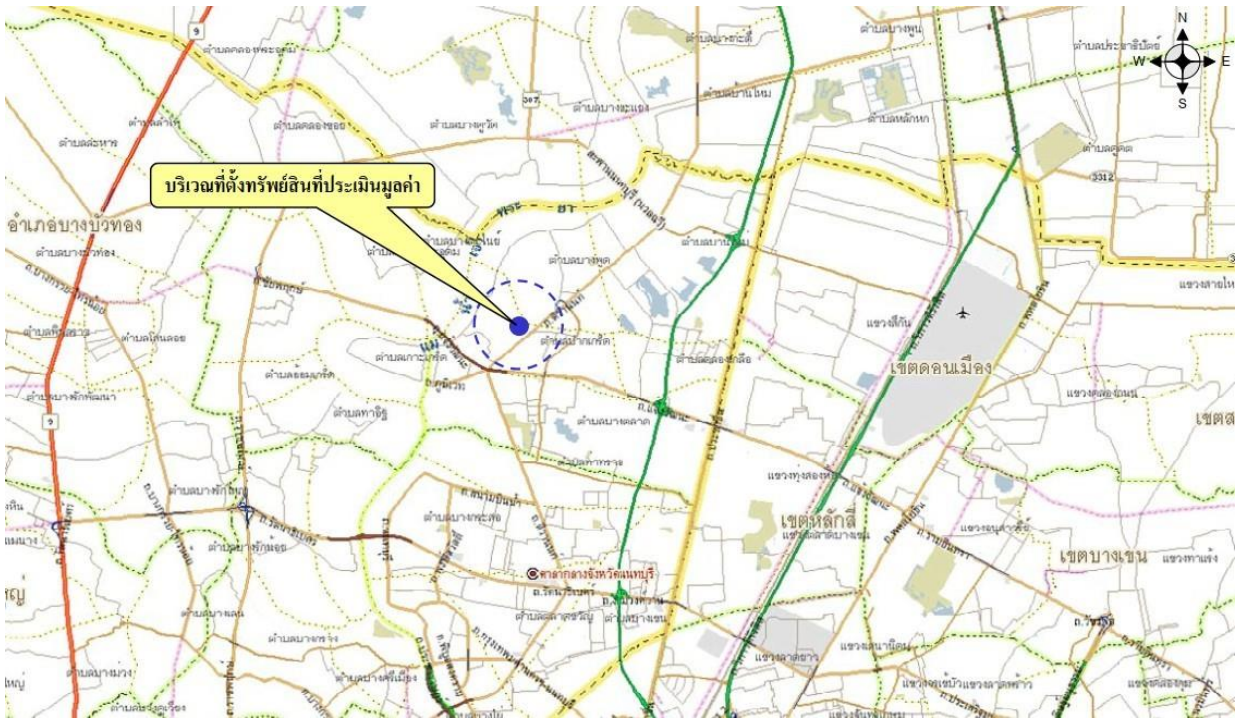
ที่ตั้งสินทรัพย์	ถนนติวานนท์ (ทล. 306) บริเวณมุ่มชอยติวานนท์ - ปากเกร็ด 19 (ชอยเข้า หมู่บ้านสรานนท์) ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะสินทรัพย์	ที่ดินเปล่า
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และนายเกรียงศักดิ์
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 74704 74966 86504 และ 120101 โฉนดที่ดินเลขที่ 86504 ถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยบริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 819 ส่วนใน 821 ส่วน และนายเกรียงศักดิ์ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 2 ส่วนใน 821 ส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ 120101 ถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยบริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 131 ส่วนใน 133 ส่วน และนายเกรียงศักดิ์ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 2 ส่วนใน 133 ส่วน ^[1]
เนื้อที่รวม (เฉพาะส่วนของบริษัทฯ ไม่รวมที่ดินที่ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม)	13-1-93.1 ไร่ (5,393.1 ตารางวา)
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ตั้งอยู่บนพื้นที่ "สีแดง" ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภท "พาณิชยกรรม" ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2564 บริเวณที่ตั้งของสินทรัพย์ไม่มีแนวเวนคืน มีโครงการพัฒนาของรัฐบริเวณใกล้เคียง (โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1774704 74966 86504 และ 120101 จดจำนองกับบมจ. ธนาคารกรุงไทย

ที่มา: รายงานการประเมินสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ("15BA")

หมายเหตุ:

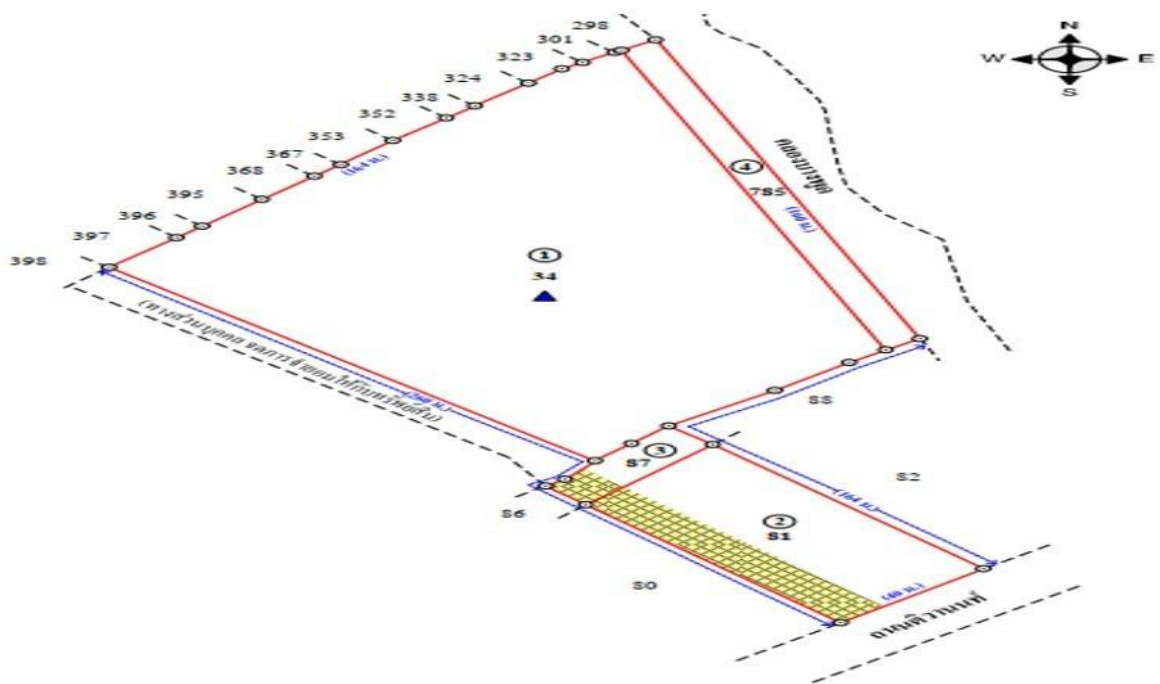
[1] โฉนดที่ดินหมายเลขที่ 86504 และ 120101 เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และนายเกรียงศักดิ์ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเคยถือครองโดยผู้ขายเดิมและพี่ชายของนายเกรียงศักดิ์ ต่อมาบริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเฉพาะส่วนของผู้ขายเดิม และนายเกรียงศักดิ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์บนที่ดินในส่วนของพี่ชาย จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินดังกล่าว เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วม

แผนที่ตั้งที่ดินจังหวัดนนทบุรี



ที่มา: รายงานการประเมินสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ("Accurate")

ผังแสดงรูปแปลงที่ดินจังหวัดนนทบุรี



ที่มา: รายงานการประเมินสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Accurate

รูปภาพที่ดินจังหวัดนนทบุรี



ที่มา: รายงานการประเมินสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Accurate

3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับ UR

ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“UR”) เดิมชื่อบริษัท โลยัลตี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถูกก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2536 โดยกลุ่มตระกูลสุวิวัฒน์ธนชัย เพื่อประกอบธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ต่อมา กลุ่มตระกูลสุวิวัฒน์ธนชัยได้ทำการขายหุ้นส่วนใหญ่ให้แก่นางสาวสุภาทิพย์ พงษ์เจริญ และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เซ็นจูรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมถึงเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 213.0 ล้านบาทในปี 2547 โดยนางสาวสุภาทิพย์ พงษ์เจริญ ได้ชำระหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ UR ต่อมา บริษัทฯ ได้ทำการซื้อหุ้นจำนวนหนึ่งของ UR จากนางสาวสุภาทิพย์ พงษ์เจริญ โดยชำระค่าหุ้นเป็นจำนวน 1.0 ล้านบาท ต่อมาผู้ถือหุ้นของ UR ได้มีมติพิเศษให้นางสาวสมใจ ประทุมทอง ผู้ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของบริษัทฯ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนให้ UR จำนวน 287.0 ล้านบาท รวมเป็น 550.0 ล้านบาท โดยให้นางสาวสมใจ ประทุมทอง ได้ชำระหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 287.0 ล้านบาท ต่อมาในเดือน ธันวาคม 2547 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของ UR ในส่วนของนางสาว สมใจ ประทุมทองจำนวน 2.87 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินจำนวน 287.0 ล้านบาท

ปัจจุบัน UR ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 700.0 ล้านบาท ชำระแล้ว 550.0 ล้านบาท โดยมีบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ในอดีต UR ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2547-2548 บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเตรียมการจดทะเบียนบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ UR ในฐานะตัวแทนของบริษัทฯ จึงได้รับงานรับเหมาก่อสร้างทางยกระดับจากบริษัทฯ จำนวน 5 โครงการ และ UR ได้เข้าร่วมกับบริษัทฯ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการหมู่บ้าน เรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค ซึ่งที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ โดยภายหลังจากการปรับโครงสร้างองค์กรและบริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ UR ได้ยุติธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2549

ปัจจุบัน UR ไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจอื่น และนำที่ดินจังหวัดปทุมธานีให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยอื่นของบริษัทฯ เช่าเพื่อใช้ในการเก็บสินค้าคงเหลือ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

ข้อมูลทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนของ UR สำหรับปีบัญชี 2562 - 2564 มีดังนี้

	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
งบกำไรขาดทุน						
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15,306.12	83.86	14,916.40	96.88	14,284.38	98.18
รายได้อื่น	2,945.92	16.14	480.89	3.12	264.69	1.82
รวมรายได้	18,252.04	100.00	15,397.29	100.00	14,549.08	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหาร	4,118.94	22.57	4,033.85	26.20	3,386.85	23.28
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	14,133.11	77.43	11,363.44	73.80	11,162.22	76.72
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนภาษีเงินได้	14,133.11	77.43	11,363.44	73.80	11,162.22	76.72
ภาษีเงินได้	(2,826.64)	(15.49)	(2,272.69)	(14.76)	(2,232.53)	(15.34)
กำไรสุทธิ	11,306.47	61.95	9,090.75	59.04	8,929.69	61.38

ที่มา: งบการเงินของ UR ปี 2562 - 2564

หมายเหตุ: งบกำไรขาดทุนแสดงเฉพาะรายการที่สำคัญ และตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างกันเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

งบแสดงฐานะทางการเงินของ UR สำหรับปีบัญชี 2562 - 2564 มีดังนี้

	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
งบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,870.20	0.29	807.22	0.12	1,132.53	0.16
ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทใหญ่	4,277.98	0.67	505.35	0.07	677.85	0.10
เงินทดรองแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	692.69	0.10	957.52	0.13
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.89	0.00	166.96	0.02	3.89	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,152.07	0.96	2,172.22	0.31	2,771.79	0.39
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	632,173.23	99.02	688,696.52	99.67	709,716.52	99.59
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น						
- ลูกหนี้ภาษีมูลค่าเพิ่ม	87.95	0.01	88.00	0.01	85.85	0.01
- อื่นๆ	36.65	0.01	36.65	0.01	36.65	0.01
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	632,297.84	99.04	688,821.17	99.69	709,839.02	99.61
รวมสินทรัพย์	638,449.91	100.00	690,993.40	100.00	712,610.81	100.0

	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	53,951.17	7.81	51,893.48	7.28
เงินที่ตรงจากบริษัทใหญ่	93,866.46	14.70	83,562.92	12.09	99,022.31	13.90
ส่วนของเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	262.87	0.04	262.87	0.04	0.00	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1,521.34	0.24	1,016.63	0.15	802.52	0.11
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	426.45	0.07	664.54	0.10	501.68	0.07
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	34.96	0.01	106.69	0.02	32.56	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	96,112.09	15.05	139,564.83	20.20	152,252.55	21.37
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
- ทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ 7,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)	700,000.00		700,000.00		700,000.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท)	500,000.00	78.31	500,000.00	72.36	500,000.00	70.16
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น หุ้นละ 25 บาท)	50,000.00	7.83	50,000.00	7.24	50,000.00	7.02
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(7,662.18)	-1.20	1,428.57	0.21	10,358.26	1.45
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	542,337.82	84.95	551,428.57	79.80	560,358.26	78.63
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	638,449.91	100.0	690,993.40	100.0	712,610.81	100.00

ที่มา: งบการเงินของ UR ปี 2562 – 2564

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแสดงเฉพาะรายการที่สำคัญ และตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานในอดีตของ UR	
รายได้	<p>รายได้ของ UR ประกอบด้วย</p> <p><u>รายได้จากค่าเช่าและบริการ</u></p> <p>รายได้จากค่าเช่าและบริการเป็นรายได้ที่เกิดจากการที่ UR ให้บริษัทในเครือเช่าที่ดินเพื่อสร้างคลังเก็บสินค้าและอุปกรณ์ รายได้ดังกล่าวประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่า และรายได้จากค่าสาธารณูปโภค</p> <p>ในปี 2562 2563 และปี 2564 UR มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 15.31 ล้านบาท 14.92 ล้านบาท และ 10.73 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.40 0.39 และ 28.08 จากปีก่อนตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของการใช้ไฟฟ้าและประปาของผู้เช่า ทำให้รายได้จากค่าสาธารณูปโภคของ UR ลดลง นอกจากนี้ ในปี 2564 UR มีการรับรู้รายได้ค่าเช่าทรัพย์สินจากบริษัทฯ UM และ UES ที่ลดลงจำนวน 2.93 ล้านบาท</p> <p><u>รายได้อื่น</u></p> <p>รายได้อื่นประกอบด้วยรายได้จากค่าประกันภัยความเสียหาย และรายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากจากธนาคาร</p> <p>ในปี 2562 UR มีรายได้อื่นจำนวน 2.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.14 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 146.00 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีรายได้อื่นจำนวน 0.02 ล้านบาท เนื่องจาก UR มีการกลับรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าซื้อที่ดินที่บันทึกในปี 2561 โดยรายการดังกล่าว UR ไม่มีภาระที่ต้องชำระแล้ว จึงบันทึกเป็นรายได้อื่นสำหรับปี 2562</p> <p>ในปี 2563 UR มีรายได้อื่นจำนวน 0.48 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 83.67 จากปี 2562 เนื่องจากในปี 2562 UR มีการบันทึกรายได้อื่นจากการกลับรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าซื้อที่ดินทำให้รายได้อื่นในปี 2562 สูงกว่าปกติ</p> <p>ในปี 2564 UR มีรายได้อื่นจำนวน 0.26 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.83 จากปี 2563 เนื่องจาก UR ไม่ได้มีรายได้จากค่าประกันภัยความเสียหาย</p>
ค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหาร	<p>ค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหารมาจากค่าไฟฟ้า และค่าประปาที่เกิดจากการใช้งานของผู้เช่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทไม่ได้มีการดำเนินงานอื่นทำให้บริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน</p> <p>ในปี 2562 2563 และปี 2564 UR มีค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหารจำนวน 4.12 ล้านบาท 4.03 ล้านบาท และ 3.39 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.82 2.07 และ 16.04 จากปีก่อน ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ผู้เช่ามีการใช้สาธารณูปโภคที่ลดลงทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าไฟฟ้าและค่าประปาลดลง</p>
กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ)	<p>ในปี 2562 UR มีผลกำไรสุทธิจำนวน 11.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.89 ล้านบาท หรือกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.30 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 8.42 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายทั่วไปและบริหารที่ลดลง</p> <p>ในปี 2563 และปี 2564 UR มีผลกำไรสุทธิจำนวน 9.09 ล้านบาท และ 8.93 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.60 และ 1.77 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้รวมที่ลดลง ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น ๆ</p>

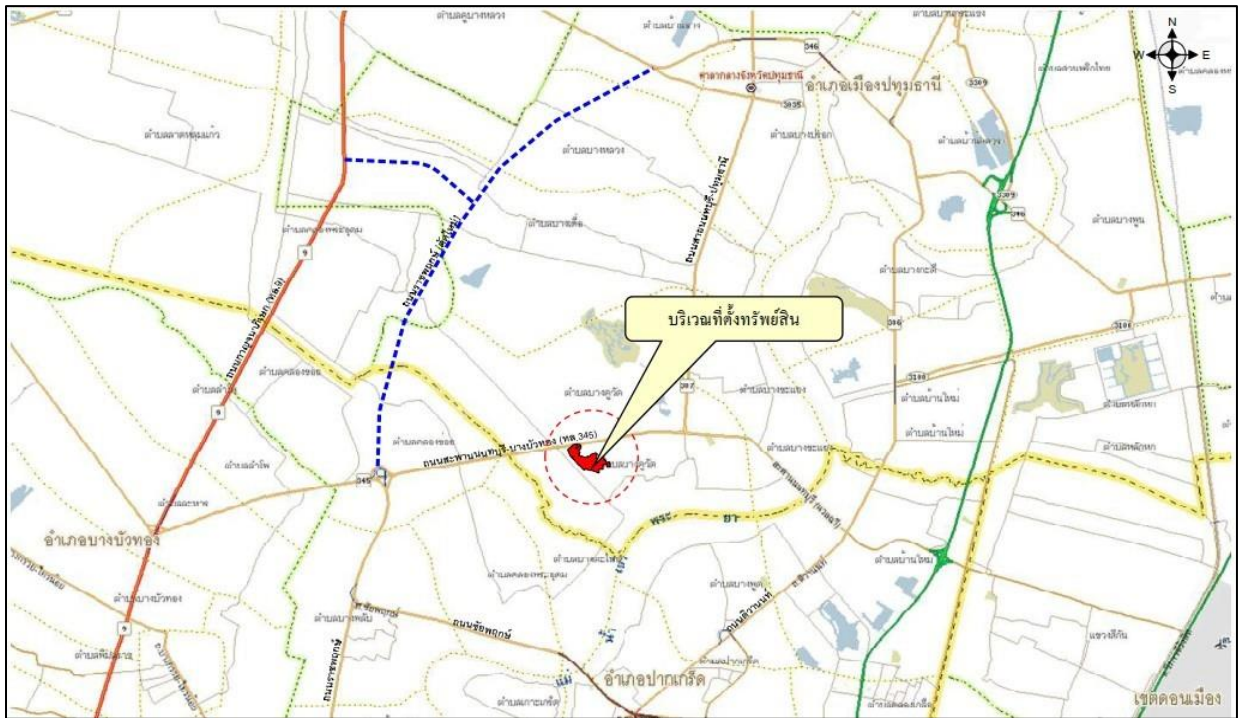
ฐานะทางการเงินในอดีตของ UR	
สินทรัพย์	<p>เนื่องจากในอดีต UR เป็นบริษัทที่ดำเนินงานในด้านอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น สินทรัพย์หลักของบริษัทคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือที่ดินที่ UR ให้บริษัทในเครือเช่า ซึ่งถือเป็นรายการระหว่างกัน</p> <p>ในปี 2562 UR มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 638.45 ล้านบาท ลดลง 0.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.07 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 638.92 ล้านบาท โดยยอดรวมของสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 0.37 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทฯ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นที่ลดลง รวมไปถึงสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 0.47 ล้านบาท</p> <p>ในปี 2563 UR มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 690.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.23 เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจาก UR มีการถมที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2197 ในมูลค่า 50 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินดังกล่าวมีลักษณะเป็นบ่อลึก จึงนำดินที่เหลือจากโครงการต่าง ๆ มาถม เพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ที่ดิน โดยมีค่าใช้จ่ายหลักเป็นค่าขนส่ง</p> <p>ในปี 2564 UR มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 712.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.13 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดย UR มีการลงทุนซื้อที่ดินใหม่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2181 ในมูลค่า 21.02 ล้านบาท ซึ่งเป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินเดิมต้องการขาย และเป็นที่ดินติดกับที่ดินเดิมของ UR ดังนั้น UR จึงลงทุนในที่ดินดังกล่าวเพื่อขยายพื้นที่ของที่ดินที่มี และเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินทั้งหมด</p>
หนี้สิน	<p>หนี้สินของบริษัทประกอบด้วย เงินที่ตรงรับจากบริษัทฯ ภาษีเงินได้ค้างจ่าย และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</p> <p>ในปี 2562 UR มีหนี้สินรวมเท่ากับ 96.11 ล้านบาท ลดลง 11.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.91 เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจาก UR มีการชำระเงินที่ตรงจากบริษัทฯ จำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งมาจากกำไรจากการดำเนินงาน</p> <p>ในปี 2563 และ 2564 UR มีหนี้สินรวมเท่ากับ 139.56 ล้านบาท และ 152.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.45 ล้านบาท และ 12.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.21 และ 9.09 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยหนี้สินในปี 2563 ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากภาระหนี้สินกับบริษัทฯ จำนวน 54 ล้านบาทซึ่งเกิดจากการค่าใช้จ่ายในการถมที่ดินและถือเป็นรายการระหว่างกันที่ UR ต้องชำระคืนให้แก่บริษัทฯ โดยรายการดังกล่าวถูกบันทึกอยู่ภายใต้ เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ส่วนหนี้สินในปี 2564 เพิ่มขึ้นเกิดจากเงินที่ตรงรับจากบริษัทฯ จำนวน 15.46 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน</p>

ข้อมูลที่ดินจังหวัดปทุมธานีของ UR

ที่ตั้งสินทรัพย์	เลขที่ 50/11 หมู่ที่ 2 ทางหลวงหมายเลข 345 (บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 8 – 9) ตำบลบางคูวัด อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะสินทรัพย์	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	เป็นกรรมสิทธิ์ของ UR
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 1718 1731 1733 1734 1742 2182 2197 19205 50213 และ 2181
เนื้อที่รวม	192-1-16.6 ไร่ (76,916.6 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	<p>อาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ UR UM UES และ บริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สิ่งปลูกสร้างของ UR <ul style="list-style-type: none"> ● อาคารโรงเหล็ก 2. สิ่งปลูกสร้างของ UM <ul style="list-style-type: none"> ● ถนนภายในและลานจอดรถ 3. สิ่งปลูกสร้างของ UES <ul style="list-style-type: none"> ● อาคารซ่อมบำรุง ● ถนนและส่วนโค้งรอบอาคาร 4. สิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ <ul style="list-style-type: none"> ● คลังสินค้า 4 หลัง ● ถนนและส่วนโค้งรอบอาคาร ● พื้นที่ลานโรงหล่อ <p>โดย UM UES และ บริษัทฯ จะทำการขายกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ UR ก่อนที่บริษัทฯ จะทำการขายหุ้นของ UR</p>
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ตั้งอยู่บนพื้นที่ “สีชมพู” ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภท “ชุมชน” ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2564 บริเวณที่ตั้งของสินทรัพย์ไม่มีแนวเวนคืนและไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐบาล
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1718 1731 1733 1734 1742 2182 2197 19205 และ 50213 จดจำนองกับบมจ.ธนาคารกรุงไทย

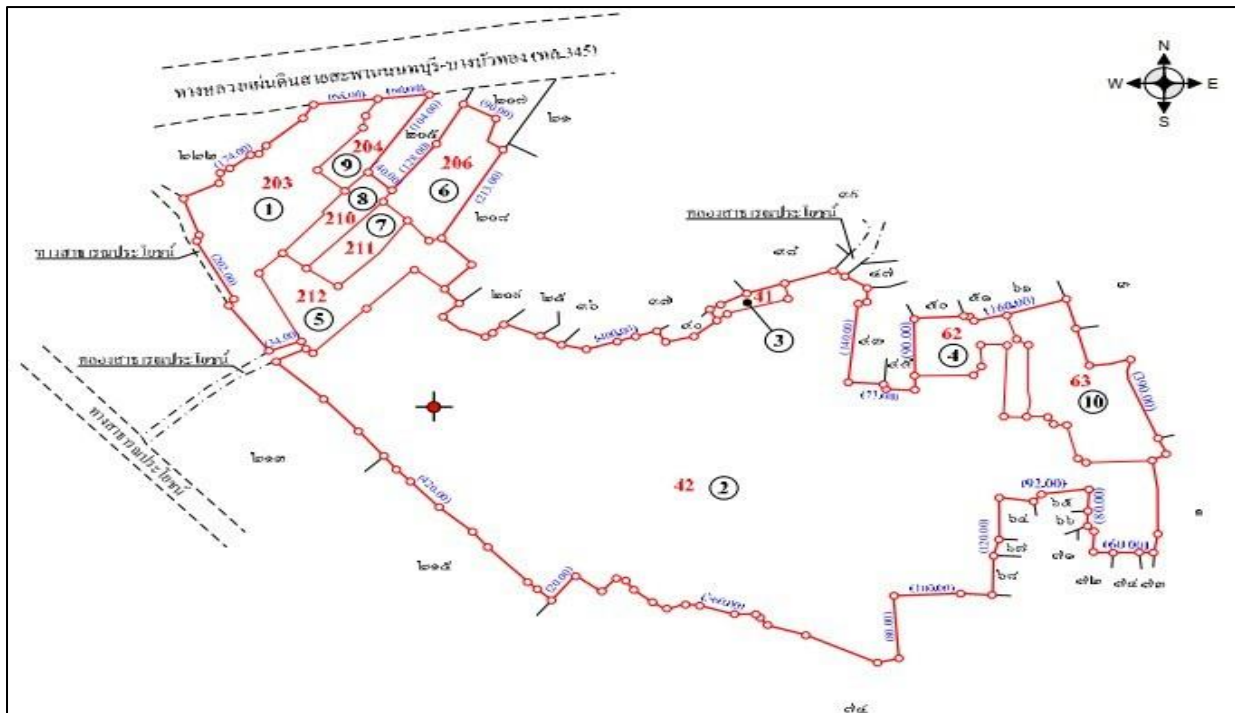
ที่มา: รายงานการประเมินสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย 15BA

แผนที่ตั้งที่ดินจังหวัดปทุมธานี



ที่มา: รายงานการประเมินสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Accurate

ผังแสดงรูปแปลงที่ดินจังหวัดปทุมธานี



ที่มา: รายงานการประเมินสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Accurate

รูปภาพที่ดินจังหวัดปทุมธานี



ที่มา: รายงานการประเมินสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Accurate

4. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

ในการวิเคราะห์ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความจำเป็นและวัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ และผลกระทบจากการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

4.1 ความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการจ้างงานโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐเพิ่มขึ้นและมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอเซ็นสัญญา ด้วยลักษณะของโครงการที่มีขนาดใหญ่และเป็นโครงการของภาครัฐโดยบริษัทฯ ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมกับสถาบันการเงินและออกหุ้นกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในโครงการก่อสร้างต่าง ๆ ขณะที่บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนภายในปี 2565 – 2566 คิดเป็นจำนวนประมาณ 3,864.0 ล้านบาท

อีกทั้ง บริษัทฯ มียอดลูกหนี้ที่ยังเก็บเงินไม่ได้รวมถึงเงินประกันผลงานที่บริษัทฯ ได้บันทึกบัญชีแล้วรพ. จำนวน 2,270.9 ล้านบาท^[1] ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นเรื่องต่ออนุญาโตตุลาการในเดือนธันวาคม 2564 ในคดีที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างส่วนเพิ่มของโครงการสถานีกลางบางซื่อและศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการระบบรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-รังสิต สัญญาที่ 1 และงานบางส่วนของสัญญาที่ 3 งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกลรวมตู้รถไฟฟ้าฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้น และส่งมอบงานให้แก่ รพ. แต่ รพ. ยังไม่ชำระค่าสินจ้าง เงินประกันผลงาน ค่าจ้างงานเพิ่ม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เนื่องจากงานส่วนดังกล่าวเป็นงานที่ไม่ได้รวมอยู่ในงบประมาณที่ทาง รพ. ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการทำให้ รพ. ต้องดำเนินการยื่นเรื่องขอขบประมาณเพิ่มเติมเพื่อผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ดำเนินการยื่นเรื่องดังกล่าวเพื่อเป็นการรักษาสีทธิการขอรับชำระหนี้จากรพ. อย่างไรก็ตาม การได้รับชำระหนี้ดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง ดังนั้นการเข้าทำรายการของบริษัทฯ จะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนสำหรับการดำเนินกิจการในอนาคต

4.2 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

จากเหตุผลความจำเป็นที่กล่าวมา บริษัทฯ จึงเห็นว่าการจำหน่ายที่ดินจังหวัดนนทบุรี ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินเปล่าที่ไม่ได้ถูกใช้งาน และการจำหน่ายหุ้นสามัญของ UR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและเป็นเจ้าของที่ดินจังหวัดปทุมธานีที่บริษัทฯ ไม่ได้มีแผนพัฒนาหรือขยายธุรกิจในอนาคต เพื่อนำเงินทุนมาใช้ในการเสริมสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจ ลดปริมาณการกู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อดำเนินงานในโครงการต่าง ๆ ในอนาคต ตลอดจนการชำระหนี้และจ่ายดอกเบี้ยตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

หมายเหตุ: [1] กิจการร่วมค้า SU (ซีโน-ไทย และบริษัทฯ) ได้ยื่นเรื่องต่ออนุญาโตตุลาการเพื่อเรียกชำระค่าจ้างงานเพิ่มและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จาก รพ. เป็นจำนวน 7,225.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 40 ได้บันทึกยอดลูกหนี้ที่ยังเก็บเงินไม่ได้รวมถึงเงินประกันผลงานสำหรับค่าจ้างงานเพิ่ม เป็นจำนวน 2,270.9 ล้านบาท ซึ่งยอดดังกล่าวยังไม่รวมถึงเบี้ยปรับ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

4.3 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

4.3.1 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- (1) บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ ลดปริมาณการกู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ (Project Finance) ในอนาคตและชำระหนี้เงินกู้ยืม

เมื่อพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในช่วงปี 2565-2568 พบว่า ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มาจากภาระในการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ และภาระในการชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ดังแสดงในตารางด้านล่าง

หน่วย: ล้านบาท

ประมาณการกระแสเงินสดจ่าย	2565	2566	2567	2568
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม	19,904.1	10,348.3	6,857.1	2,993.8
เงินสดจ่ายเพื่อการดำเนินงานโครงการ	11,257.9	10,457.9	10,112.2	5,857.7
รวมประมาณการกระแสเงินสดจ่าย	31,162.0	20,806.2	16,969.3	8,851.5

ที่มา: ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

อีกทั้ง บริษัทฯ มียอดลูกหนี้ที่ยังเก็บเงินไม่ได้รวมถึงเงินประกันผลงานที่บริษัทฯ ได้บันทึกบัญชีแล้วจากรพท. จำนวน 2,270.9 ล้านบาท^[1] ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นเรื่องต่ออนุญาตตุลาการในเดือน ธันวาคม 2564 ในคดีที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างส่วนเพิ่มของโครงการสถานีกลางบางซื่อและศูนย์ซ่อมบำรุงโครงการระบบรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ-รังสิต สัญญาที่ 1 และงานบางส่วนของสัญญาที่ 3 งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกลรวมตู้รถไฟฟ้าฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้น และส่งมอบงานให้แก่ รพท. แต่ รพท. ยังไม่ชำระค่าสินจ้าง เงินประกันผลงาน ค่าจ้างงานเพิ่ม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เนื่องจากงานส่วนดังกล่าวเป็นงานที่ไม่ได้รวมอยู่ในงบประมาณที่ทาง รพท. ได้รับอนุมัติจาก คณะรัฐมนตรี ทำให้ รพท. ต้องดำเนินการยื่นเรื่องขอเพิ่มงบประมาณเพิ่มเติมเพื่อผ่านความเห็นชอบของ คณะรัฐมนตรี ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ดำเนินการยื่นเรื่องดังกล่าวเพื่อเป็นการรักษาสภาพการขอรับชำระหนี้จากรพท. อย่างไรก็ตาม การได้รับชำระหนี้ดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง

หมายเหตุ: [1] กิจการร่วมค้า SU (ซีโน-ไทย และบริษัทฯ) ได้ยื่นเรื่องต่ออนุญาตตุลาการเพื่อเรียกชำระค่าจ้างงานเพิ่ม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จาก รพท. เป็นจำนวน 7,225.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 40 ได้บันทึกยอดลูกหนี้ที่ยังเก็บเงินไม่ได้รวมถึงเงินประกันผลงานสำหรับค่าจ้างงานเพิ่ม เป็นจำนวน 2,270.9 ล้านบาท ซึ่งยอดดังกล่าวยังไม่รวมถึงเบี้ยปรับ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

ดังนั้น การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินจังหวัดนนทบุรี และหุ้นสามัญของ UR ที่ราคาขายรวมจำนวน 2,040.0 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการดำเนินกิจการในอนาคต โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระเงินจากการขายที่ดินจังหวัดนนทบุรีให้แก่ SUP และการขายหุ้นบางส่วนใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ได้ภายในเดือนพฤษภาคม และหุ้นส่วนที่เหลือใน UR แก่นางสาวกรภัทร์ภายในเดือนมิถุนายน 2565 บางส่วนใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ได้ภายในเดือนพฤษภาคม และ หุ้นส่วนที่เหลือใน UR แก่นางสาวกรภัทร์ภายในเดือนมิถุนายน 2565

(2) **บริษัทฯ สามารถปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในบริษัทฯ ให้เหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจ ในปัจจุบันที่มุ่งเน้นโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ**

สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายในครั้งนี้ประกอบไปด้วยที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ และที่ดินจังหวัดปทุมธานีที่ UR ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิมในการเข้าซื้อที่ดิน เพื่อขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ UR ในขณะนั้น แต่ทว่าในเวลาต่อมา ด้วยสภาวะตลาดและการแข่งขันที่สูงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้หันมามุ่งเน้นการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นหลัก โดยในปี 2563 รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99 ของรายได้ทั้งหมด ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต และบริษัทฯ จึงมีความเห็นที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจรับเหมาก่อสร้างต่อไป ดังนั้นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ข้างต้นที่ทางบริษัทฯ ถือครองมาเป็นระยะเวลาหนึ่งและไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ จึงสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นการจัดการโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทฯ ให้เหมาะสม

(3) **บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ดังกล่าว**

ปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้งานที่ดินจังหวัดนนทบุรีแต่มีการใช้งานที่ดินจังหวัดปทุมธานีสำหรับการจัดเก็บสินค้าคงเหลือ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในโครงการก่อสร้าง อย่างไรก็ตามโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ กับหน่วยงานภาครัฐในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินจังหวัดปทุมธานีใกล้จะแล้วเสร็จ ดังนั้นจึงไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการดังกล่าว โดยหลังจากนี้ บริษัทฯ สามารถโยกย้ายทรัพย์สินเหล่านั้นไปจัดเก็บในสถานที่อื่น ๆ ต่อไป และบริษัทฯ ยังไม่ได้มีแผนใช้ประโยชน์จากที่ดินจังหวัดปทุมธานีในอนาคต ประกอบกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงเก็บสินค้าและอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานมาเป็นระยะนาน ทำให้บริษัทฯ มีภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี

ที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงและรักษาสภาพสินทรัพย์ รวมถึงมีค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง
 ในที่ดินและอุปกรณ์ซึ่งทำให้มูลค่าของสินทรัพย์ลดลงอย่างต่อเนื่อง ตามระยะเวลาและสภาพการใช้
 งาน ดังนั้น การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการรักษาดูแลและ
 ค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัทฯ

(4) บริษัทฯ สามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ประกอบด้วยที่ดินจังหวัดนนทบุรีให้แก่ SUP จำนวน 431.0 ล้านบาท
 และและหุ้นสามัญของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ จำนวน 1,609.0 ล้านบาท รวมราคาขายทั้งสิ้น
 2,040.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ กำหนดราคาขายโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมิน
 โดยบริษัท 15BA ซึ่งเป็นมูลค่าประเมินสูงสุดจากผู้ประเมินราคาอิสระที่บริษัทฯ ว่าจ้างทั้งหมด 3 ราย
 และมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รวม
 เท่ากับ 1,206.7 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ คาดว่าจะมีกำไรรวมจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็น
 จำนวนประมาณ 929.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังการหัก
 ประมาณการค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็นจำนวน
 ประมาณ 721.4 ล้านบาท

โดยบริษัทฯ มีประมาณการค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์อันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียม
 การโอน ภาษีนิติบุคคล ภาษีธุรกิจ และค่าใช้จ่ายทางกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งยังไม่รวมภาษีเงินได้หัก ณ ที่
 จ่ายเป็นจำนวนประมาณ 21.7 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็น
 จำนวนประมาณ 185.8 ล้านบาท

4.3.2 ข้อดีและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

(1) บริษัทฯ จะเสียกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ และเสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว

การจำหน่ายที่ดินจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานีในครั้งนี้ บริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ความเป็น
 เจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ SUP และนางสาวกรภัทร์ ตามลำดับ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ เสีย
 โอกาสที่จะพัฒนาหรือปรับปรุงที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มมูลค่าให้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่มี
 แผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

(2) บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

การจำหน่ายที่ดินจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานีในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสที่จะ
 จำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นหากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต โดยข้อมูล
 จากธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่า ดัชนีราคาที่ดินในประเทศไทยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี
 2553 - 2563 ดัชนีราคาที่ดินในประเทศไทยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.28 ต่อปีอย่างไรก็ตาม

มูลค่าของที่ดินในอนาคตมีความไม่แน่นอน และที่ดินในธุรกรรมนี้เป็นสินทรัพย์ขนาดใหญ่และมีมูลค่าสูง ดังนั้น จึงไม่มีความแน่นอนว่าจะมีผู้ซื้อรายอื่นในอนาคตหรือไม่

(3) **บริษัทฯ มีภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางภาษีจากการขายสินทรัพย์**

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระราคาจากการขายที่ดินจังหวัดนนทบุรีกับ SUP และการขายหุ้นบางส่วนใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ได้ภายในเดือนพฤษภาคม และ หุ้นส่วนที่เหลือใน UR แก่นางสาวกรภัทร์ภายในเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางภาษีรายละเอียดดังนี้

ธุรกรรมการขายที่ดิน: ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ (หากมี)

ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR: ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะไปจำหน่ายไป และผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี) สำหรับการรับชำระราคาซื้อขายหุ้นตามสัญญาตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวนประมาณ 21.7 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็นจำนวนประมาณ 185.8 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นประมาณ 207.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หลังจากหักภาระภาษีดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จะยังคงได้กำไร 721.4 ล้านบาทจากธุรกรรมนี้

4.4 **เปรียบเทียบประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก**

4.4.1 **ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก**

(1) **ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข**

การทำรายการระหว่างบริษัทฯ และนางสาวกรภัทร์ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการด้านเอกสารและเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว เมื่อเทียบกับการจัดประกวดราคาเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ ตลอดจนบริษัทฯ ยังมีความมั่นใจในเรื่องความสามารถในการชำระเงินของนางสาวกรภัทร์ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้มากกว่าการดำเนินการกับผู้ซื้อรายอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เนื่องจากนางสาวกรภัทร์เป็นอดีตคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งมีความเข้าใจธุรกิจและสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ต้องการจะจำหน่ายเป็นอย่างดี จึงช่วยลดขั้นตอนของผู้ซื้อในการตรวจสอบข้อมูลและสอบถามรายละเอียดของสินทรัพย์ดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ สามารถได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในระยะเวลาไม่นานเมื่อเทียบกับผู้ซื้อรายอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งท่ามกลางสถานการณ์ในปัจจุบันที่เศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

อสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะงักงันจากผลกระทบของการระบาดของ COVID-19 จึงมีโอกาสไม่มากที่จะขายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ในราคาและระยะเวลาเช่นเดียวกันนี้ อีกทั้งการจัดประกวดราคาเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ไม่ประสบผลสำเร็จซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ในสายตาของนักลงทุน ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้และบุคคลอื่นได้

(2) **บริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เหมาะสมและยังสามารถใช้ที่ดินจังหวัดปทุมธานีอีกเป็นในระยะเวลาไม่เกิน 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่าย**

บริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามปกติทั่วไปที่ผู้ซื้อและผู้ขายอื่นตกลงกันในการทำรายการที่คล้ายคลึงกันและยังสามารถใช้ที่ดินจังหวัดปทุมธานีเพื่อวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินดังกล่าว เป็นระยะเวลา 10 เดือน นับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยทางผู้ซื้อจะไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวจะครอบคลุมระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ทาง UR ได้ทำกับบริษัทฯ UM และ UES ไว้ โดยจะทำให้บริษัทเหล่านี้ไม่ได้รับผลกระทบด้านการดำเนินงานจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อีกทั้ง ระยะเวลา 10 เดือนยังเพียงพอให้บริษัทฯ เตรียมสถานที่ใหม่เพื่อที่จะเคลื่อนย้ายสินค้าคงเหลือ เครื่องมือ และอุปกรณ์ออกจากที่ดินดังกล่าว

4.4.2 ข้อโต้แย้งและ/หรือความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

(1) **มีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการและภาระค่าใช้จ่ายในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง**

ด้วยเหตุที่นางสาวกรภัทร์ ซึ่งเป็นผู้เสนอซื้อหุ้นสามัญของ UR และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SUP เป็นน้องสาวของนายประสงค์ ซึ่งเป็นประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ นางสาวกรภัทร์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีมูลค่าสูงกว่า 2,040.0 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 จึงทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ และต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณาและมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อความโปร่งใสและความเป็นธรรมในการเข้าทำรายการดังกล่าว

(2) **บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นในราคาที่สูงกว่าในอนาคต**

การเจรจาต่อรองการทำรายการกับนางสาวกรภัทร์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยไม่พิจารณาการเข้า
ทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่น ๆ ที่อาจจะเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า ทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสที่จะ
จำหน่ายที่ดินดังกล่าวในมูลค่าที่อาจจะสูงขึ้นและ/หรือได้รับข้อตกลงที่ดีกว่า เช่น ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบ
ค่าใช้จ่ายภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เป็นต้น

4.5 **สรุปความสมเหตุสมผลของการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

เมื่อพิจารณาจากความจำเป็นและวัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ รวมถึงประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อย
และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการตามที่อธิบายข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการ
ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของทั้งสองธุรกรรมในครั้งนี้ของบริษัทฯ มีความเหมาะสม
เนื่องจากมีความสมเหตุสมผลและความเหมาะสมในเรื่องของวัตถุประสงค์ และประโยชน์ที่บริษัทฯ พึงจะได้รับ

5. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

5.1 สมมติฐานสำคัญในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ข้อมูลที่เปิดเผยมต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากผู้ประเมินอิสระ ที่ปรึกษา และผู้บริหารของบริษัท และข้อมูลจากฐานข้อมูลอื่นในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป โดยความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลที่ได้รับดังกล่าวมีความถูกต้องและสมบูรณ์ครบถ้วน และตั้งอยู่บนสมมติฐานของภาวะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอาศัยสมมติฐานดังต่อไปนี้

- ▶ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อมูลที่ได้รับและเอกสารที่เปิดเผยมต่อสาธารณะจนถึงวันที่ 14 มีนาคม 2565 รวมถึงงบการเงินรวมของบริษัท ปี 2564 และงบการเงินของ UR ปี 2564
- ▶ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษารายงานการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า การประเมินสินทรัพย์ดังกล่าว เป็นไปตามแนวทางและมาตรฐานวิชาชีพของการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้เป็นวิธีการที่เหมาะสมสำหรับลักษณะและชนิดของสินทรัพย์นั้น ๆ
- ▶ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลรวมถึงประมาณการและสมมติฐานทางการเงินที่ตั้งอยู่บนภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม และผลการดำเนินการของบริษัท และ UR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับจากบริษัทในการประเมินมูลค่า
- ▶ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานที่ว่า ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท และ UR เป็นข้อมูลล่าสุด และระหว่างวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จนถึง 14 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่ออกรายงานฉบับนี้ ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ที่จะเกิด รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจของบริษัท และ UR อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ การดำเนินธุรกิจ สถานะ (ด้านการเงิน ด้านประเด็นทางกฎหมาย หรืออื่นใด) หรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัท และ UR รวมถึงไม่มีเหตุการณ์ใดที่ส่งผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อบริษัท และ UR ซึ่งรวมถึงสภาวะทางเศรษฐกิจ สถานะทางการเงิน หรือการประกาศใช้กฎหมายที่ส่งผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อบริษัท และ UR เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้ในรายงานฉบับนี้
- ▶ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลที่ได้รับมีความถูกต้อง สมบูรณ์ และครบถ้วน นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาวะผูกพันในการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันหรือเปลี่ยนแปลงรายงานฉบับนี้ ให้สะท้อนถึงผลกระทบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต

5.2 วิธีประเมินมูลค่า

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ในการประเมินความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป โดยวิธีทางการเงินที่ใช้ในการพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาขายมี 2 วิธี ดังต่อไปนี้

- 1) วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book value method)
- 2) วิธีมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted book value method)

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีอื่นที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ เช่น วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted cash flow method หรือ DCF) และ วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Guideline Company method) แต่มีความเห็นว่าวิธีดังกล่าวไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปเนื่องจาก ที่ดินจังหวัดนนทบุรีเป็นที่ดินที่มีได้มีการใช้ประโยชน์ และหุ้นใน UR เป็นหุ้นในบริษัทที่ถือที่ดินเป็นสินทรัพย์หลัก (ที่ดินจังหวัดปทุมธานี) และให้เช่าที่ดินดังกล่าวแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ เท่านั้น

5.2.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book value method)

ก่อนที่บริษัทฯ จะทำธุรกรรมการขายหุ้นใน UR ได้นั้นบริษัทฯ UM และ UES จะทำการขายกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของบริษัททั้งสามที่ตั้งอยู่บนที่ดินจังหวัดปทุมธานีของ UR ให้แก่ UR และ UR จะต้องจัดการภาระผูกพันต่าง ๆ ที่ต้องได้รับชำระ และชำระให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยบริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นสามัญที่เหลือจนเต็มมูลค่าและอาจเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนไม่เกิน 375,000,000 บาทใน UR เพื่อให้ UR นำเงินทุนที่ได้จากการชำระค่าหุ้นและจากการเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้ในการชำระค่าซื้อขายสิ่งปลูกสร้างข้างต้นและจัดการภาระผูกพันต่าง ๆ โดยรายละเอียดการปรับปรุงรายการจากงบการเงินของ UR ปี 2564 เพื่อให้สะท้อนรายการที่จะต้องดำเนินการก่อนการขายหุ้น UR มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท	ก่อนปรับปรุง	ปรับปรุง	หลังปรับปรุง
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.1	2.2	3.3
ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทใหญ่	0.7	(0.7)	-
เงินทดรองแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.0	(1.0)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.0	-	0.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ	709.7	225.0 ^[1]	934.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.1	(0.0)	0.1
รวมสินทรัพย์	712.6	225.5	938.1
หนี้สิน			
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	51.9	(51.9)	-
เงินทดรองจากบริษัทใหญ่	99.0	(99.0)	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.8	-	0.8
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.5	-	0.5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.0	1.5	1.5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	152.3	(149.5)	2.8
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
- ที่ออกและชำระแล้ว	550.0	150.0	700.0
- ที่จะออกเพิ่มเติม	-	225.0	225.0
กำไร (ขาดทุน) สะสม	10.4	-	10.4
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	560.4	375.0	935.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	712.6	225.5	938.1

ที่มา: งบการเงินของ UR ปี 2564 และข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

[1] การปรับปรุงของรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ จำนวน 225.0 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาประเมินจัดทำโดย 15BA สำหรับสิ่งปลูกสร้างของ UM UES และ บริษัท ฯ ซึ่ง UM UES และ บริษัท ฯ จะทำการขายกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ UR ก่อนที่บริษัท ฯ จะทำการขายหุ้นของ UR

วิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นการพิจารณามูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัท ฯ และ UR ณ วันใดวันหนึ่ง ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัท ฯ ปี 2564 และงบการเงินของ UR ปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี ตามบัญชี	271.3 ^[1]
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ UR ตามบัญชี (หลังปรับรายการที่จะต้องดำเนินการก่อนการขายหุ้น UR)	935.4 ^[2]
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปตามบัญชี	1,206.7
ราคาขายของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	2,040.0
เปรียบเทียบราคาขายกับมูลค่าตามบัญชี	ราคาขายสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีจำนวน 833.3 ล้านบาท คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 69.06

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 และงบการเงินของ UR ปี 2564 และข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

[1] มูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี ตามบัญชี มูลค่า 271.3 ล้านบาท อ้างอิงจากมูลค่าบัญชีจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564

[2] อ้างอิงจากหน้า 42 ในรายงานฉบับนี้

5.2.2 วิธีมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted book value method)

5.2.2.1 การประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้วนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 และรายงานประเมินสินทรัพย์สำหรับที่ดินจังหวัดนนทบุรีซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 3 รายซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และได้รับการว่าจ้างจากบริษัทฯ อันได้แก่ 15BA บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Advance”) และ Accurate

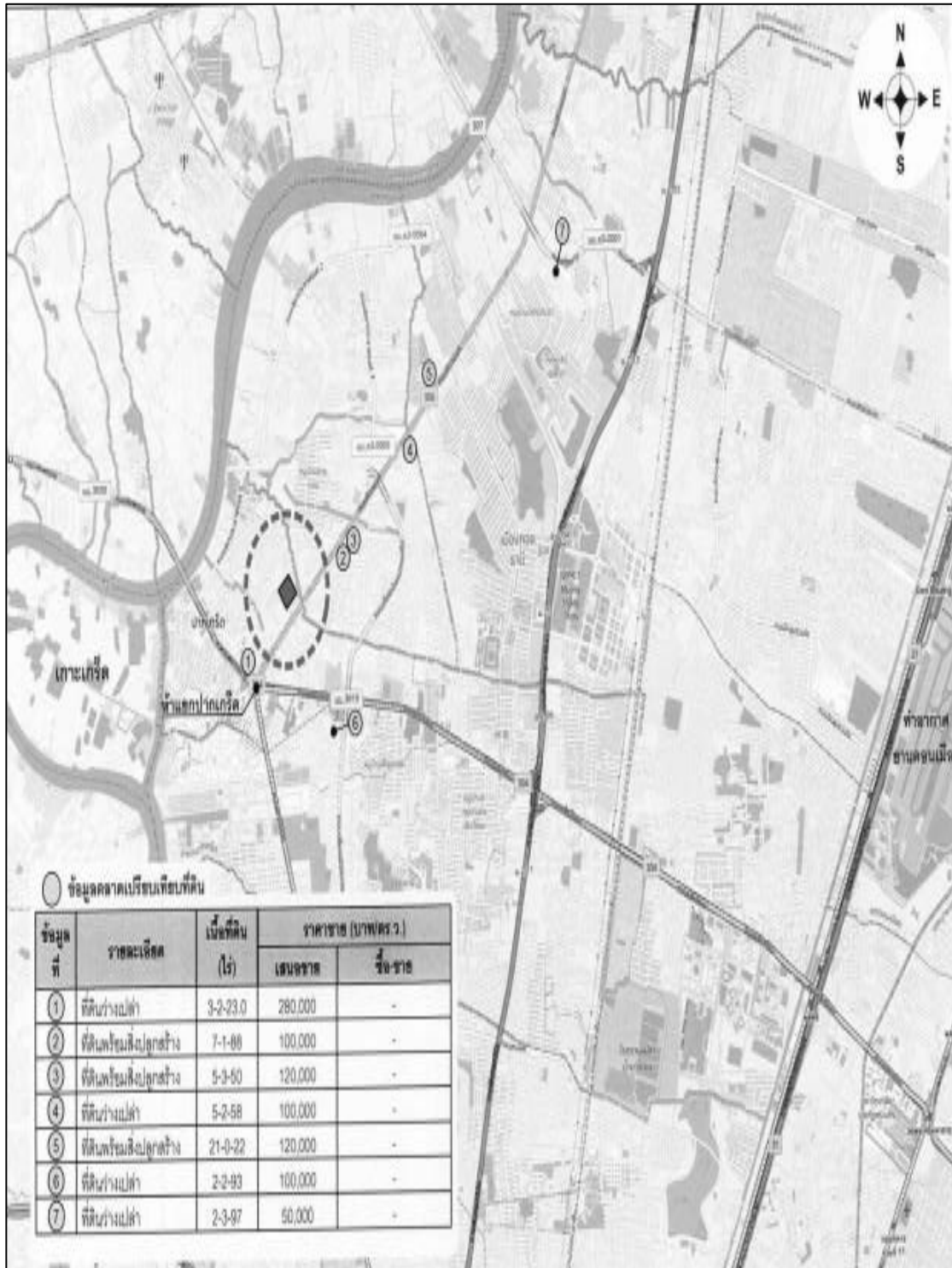
ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรีมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

5.2.2.1.1 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรีโดย 15BA ณ 13 ธันวาคม 2564 ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565

15BA ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งจะพิจารณามูลค่าของที่ดินจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขาย ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของสินทรัพย์จำนวน 4 แห่งเพื่อมาใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน ดังนี้

รายการ	ทำเลที่ตั้ง
สินทรัพย์ที่ประเมิน	ติดถนนติวานนท์ (ทล.306) ห่างจากห้าแยกปากเกร็ดประมาณ 850 เมตรบริเวณติดกับโรงพยาบาลกรุงเทพ
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนแจ้งวัฒนะ (ทล.304) ห่างจากห้าแยกปากเกร็ดประมาณ 100 เมตรบริเวณตรงข้ามโรงพยาบาลนครเมเจอร์ฮอลล์ฮิลล์ ปากเกร็ด
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)	ติดถนนติวานนท์ (ทล.306) ห่างจากห้าแยกปากเกร็ดประมาณ 1.8 กิโลเมตร บริเวณเยื้องกับสถานีบริการน้ำมัน บางจาก
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)	ติดถนนติวานนท์ (ทล.306) ห่างจากห้าแยกปากเกร็ดประมาณ 1.9 กิโลเมตร บริเวณติดกับโรงแรมสวีทอินน์
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนติวานนท์ (ทล.306) ห่างจากห้าแยกปากเกร็ดประมาณ 2.9 กิโลเมตร บริเวณตรงข้ามโรงเรียนอัมพรไพศาล

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย 15BA



หมายเหตุ: 15BA ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบลำดับที่ 1, 2, 3 และ 4 เท่านั้น

โดย 15BA ได้สรุปการเปรียบเทียบข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ประเมินดังนี้

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
	1	2	3	4
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
ขนาดเนื้อที่ดิน	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์
รูปร่างที่ดิน	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์
ทางเข้า-ออก	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
สภาพแวดล้อม	ดีกว่าสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
สภาพทางกายภาพ	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์

หลังจากนั้น 15BA นำข้อมูลเปรียบเทียบมาคำนวณและปรับปรุงเทียบกับสินทรัพย์โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อคุณภาพของสินทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบดีกว่าสินทรัพย์ที่ทำการประเมินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อคุณภาพของสินทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบบด้อยกว่าสินทรัพย์ที่ทำการประเมิน โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงเปรียบเทียบสินทรัพย์ (Adjustment grid) ต่อสินทรัพย์ที่ทำการประเมินดังนี้

รายการ	สินทรัพย์ที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
ช่วงเวลา					
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	13-1-93.1 ไร่	3-2-23 ไร่	7-1-88 ไร่	5-3-50 ไร่	5-2-58 ไร่
ราคา (บาท/ตารางวา)		280,000	100,000	120,000	100,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		280,000	100,000	120,000	100,000
การชำระเงิน		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		280,000	100,000	120,000	100,000
เงื่อนไขในการขาย		-20.00%	-10.00%	-10.00%	-20.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		224,000	90,000	108,000	80,000
สภาพตลาด		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		224,000	90,000	108,000	80,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		-15.0%	0.0%	0.0%	0.0%

รายการ	สินทรัพย์ที่ ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
ขนาดเนื้อที่ดิน		-25.0%	-15.0%	-15.0%	-15.0%
รูปร่างที่ดิน		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
ถนนทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		-15.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	5.0%	5.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-60.0%	-20.0%	-15.0%	-15.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		89,600	72,000	91,800	68,000
น้ำหนักเปรียบเทียบถ่วงเฉลี่ย		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่า (บาท/ตารางวา)	80,350	22,400	18,000	22,950	17,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	80,000				

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ข้างต้น 15BA ประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีมูลค่าเท่ากับตารางวาละ 80,000 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 431 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดข้อมูลดังนี้

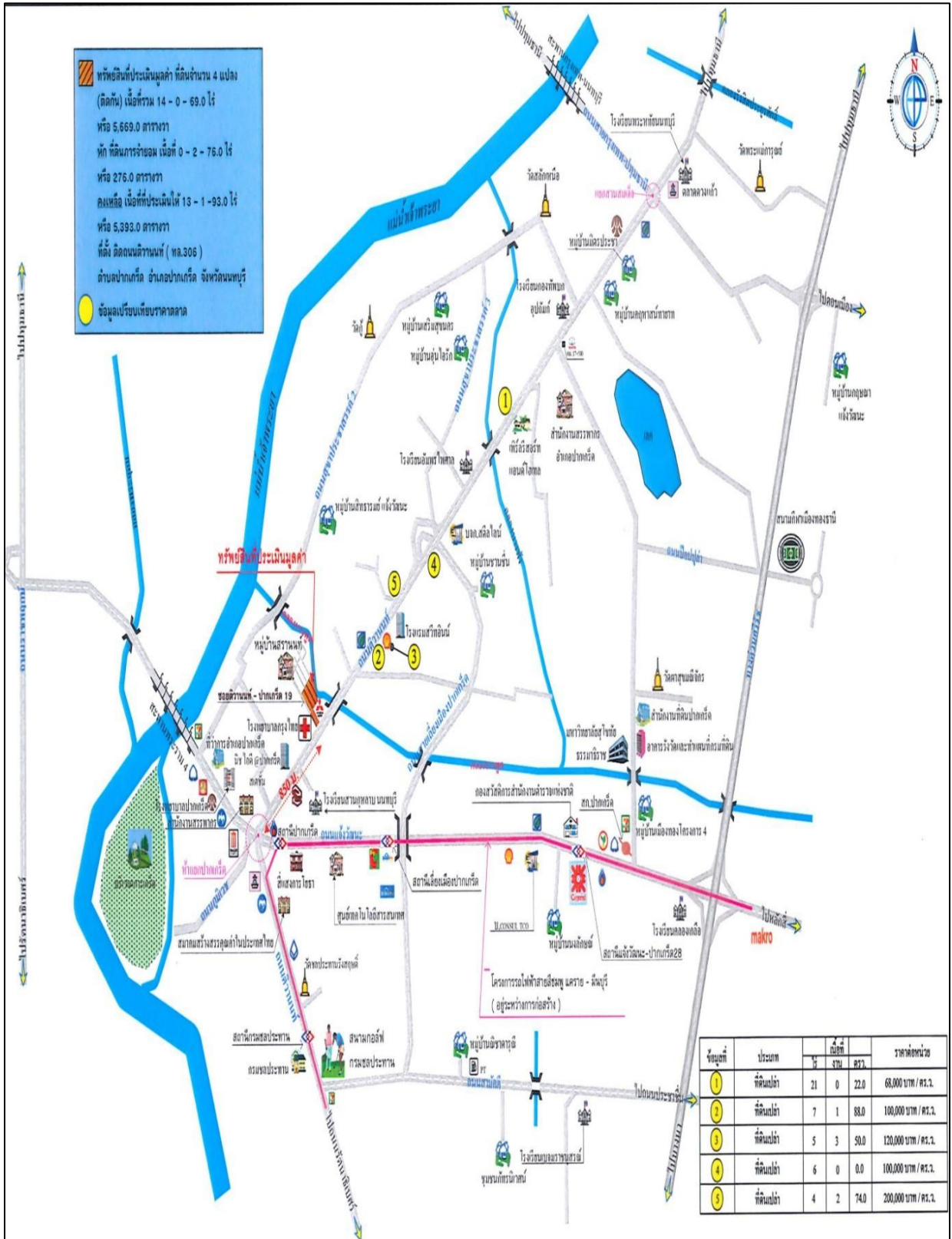
รายการ	
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	5,393.1
มูลค่า (บาท/ตารางวา)	80,000
มูลค่าที่ดิน (บาท)	431,448,000
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	431,000,000

5.2.2.1.2 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรีโดย Advance ณ 25 มกราคม 2565 ลงวันที่ 31 มกราคม 2565

Advance ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งจะพิจารณามูลค่าของที่ดินจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขาย ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของสินทรัพย์จำนวน 4 แห่งเพื่อมาใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน ดังนี้

รายการ	ทำเลที่ตั้ง
สินทรัพย์ที่ประเมิน	ติดถนนติวานนท์ ห่างจากห้าแยกปากเกร็ดไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 900 เมตร
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ขายเฉพาะที่ดินเมื่อปี 2564)	ติดถนนติวานนท์
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนติวานนท์
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนติวานนท์
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนติวานนท์ และบางส่วนติดถนนเลี้ยวเมืองปากเกร็ด

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย Advance



หมายเหตุ: Advance ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบลำดับที่ 1, 2, 3 และ 4 เท่านั้น

โดย Advance ได้สรุปการเปรียบเทียบข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ประเมินดังนี้

รายการ	สรุปการเปรียบเทียบ
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	<ul style="list-style-type: none"> • มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อม และ แนวโน้มความเจริญ ใกล้เคียงกับสินทรัพย์ • การใช้ประโยชน์สูงสุดต่อยกกว่าสินทรัพย์ • เนื้อที่ดินมีขนาดค่อนข้างใหญ่ • ราคาขายของข้อมูลเป็นราคาขายที่มีการซื้อขายกันเมื่อปี 2564 <p>เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลควรมีราคาต่ำกว่าสินทรัพย์</p>
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	<ul style="list-style-type: none"> • มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อม และ แนวโน้มความเจริญ ใกล้เคียงกับสินทรัพย์ • การใช้ประโยชน์สูงสุดต่อยกกว่าสินทรัพย์ • เนื้อที่ดินมีขนาดเล็กกว่าจึงมีศักยภาพในการซื้อขายเปลี่ยนมือได้ดีกว่า • ราคาขายเป็นราคาเสนอขาย <p>เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลควรมีราคาสูงกว่าสินทรัพย์</p>
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	<ul style="list-style-type: none"> • มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อม และ แนวโน้มความเจริญ ใกล้เคียงกับสินทรัพย์ • การใช้ประโยชน์สูงสุดต่อยกกว่าสินทรัพย์ • เนื้อที่ดินมีขนาดเล็กกว่าจึงมีศักยภาพในการซื้อขายเปลี่ยนมือได้ดีกว่า • ราคาขายเป็นราคาเสนอขาย <p>เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลควรมีราคาสูงกว่าสินทรัพย์</p>
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	<ul style="list-style-type: none"> • มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อม และ แนวโน้มความเจริญ ใกล้เคียงกับสินทรัพย์ • การใช้ประโยชน์สูงสุดต่อยกกว่าสินทรัพย์ • เนื้อที่ดินมีขนาดเล็กกว่าจึงมีศักยภาพในการซื้อขายเปลี่ยนมือได้ดีกว่า • ราคาขายเป็นราคาเสนอขาย <p>เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลควรมีราคาสูงกว่าสินทรัพย์</p>

หลังจากนั้น Advance นำข้อมูลเปรียบเทียบมาดำเนินการเทียบกับสินทรัพย์โดยให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score หรือ WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ ซึ่งหากตัวแปรใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ ก็จะทำให้น้ำหนักของตัวแปรนั้นมาก โดยผลรวมน้ำหนักของตัวแปรต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย Advance จะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะหมายรวมถึงค่า WQS ซึ่งคะแนนที่สูงจะหมายถึงคุณภาพของที่ดินดีกว่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ระดับ คะแนน	สินทรัพย์ที่ ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
			1	2	3	4
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)		13-1-93.0 ไร่	21-0-22.0 ไร่	7-1-88.0 ไร่	5-3-50.0 ไร่	6-0-0.0 ไร่
ปัจจัยที่พิจารณา						
ทำเลที่ตั้ง	10	7	7	7	7	7
การเข้าถึง	10	8	8	8	8	8
ตำแหน่งที่ดิน	10	8	8	8	8	8
รูปร่างและขนาดที่ดิน	20	4	5	7	8	7
สภาพที่ดิน	10	6	6	7	8	7
โครงสร้างพื้นฐาน	10	8	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10	7	7	7	7	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	8	5	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	10	7	7	7	7	7
รวม	100	670	660	730	760	730
การปรับปัจจัยและระดับ คุณภาพ						
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)			68,000	100,000	120,000	100,000
ราคาที่เหมาะสม (บาท/ตารางวา) ^[1]			68,000	80,000	96,000	80,000
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก		670	660	730	760	730
อัตราส่วนในการปรับแก้		1.0000	1.0152	0.9178	0.8816	0.9178
ราคาที่ปรับแก้แล้ว			69,030.30	73,424.66	84,631.58	73,424.66
น้ำหนักเปรียบเทียบถ่วงเฉลี่ย		100.0%	69.2%	11.5%	7.7%	11.5%
มูลค่า (บาท/ตารางวา)		71,244.48	47,790.21	8,472.08	6,510.12	8,472.08
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		71,000.00				

หมายเหตุ: [1] เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบ 2 3 และ 4 ยังไม่ได้มีการซื้อขายจริงจึงมีการปรับปรุงราคาเสนอขายเป็นราคาที่เหมาะสม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ข้างต้น Advance ประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีมูลค่าเท่ากับตารางวงละ 71,000 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 382.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดข้อมูลดังนี้

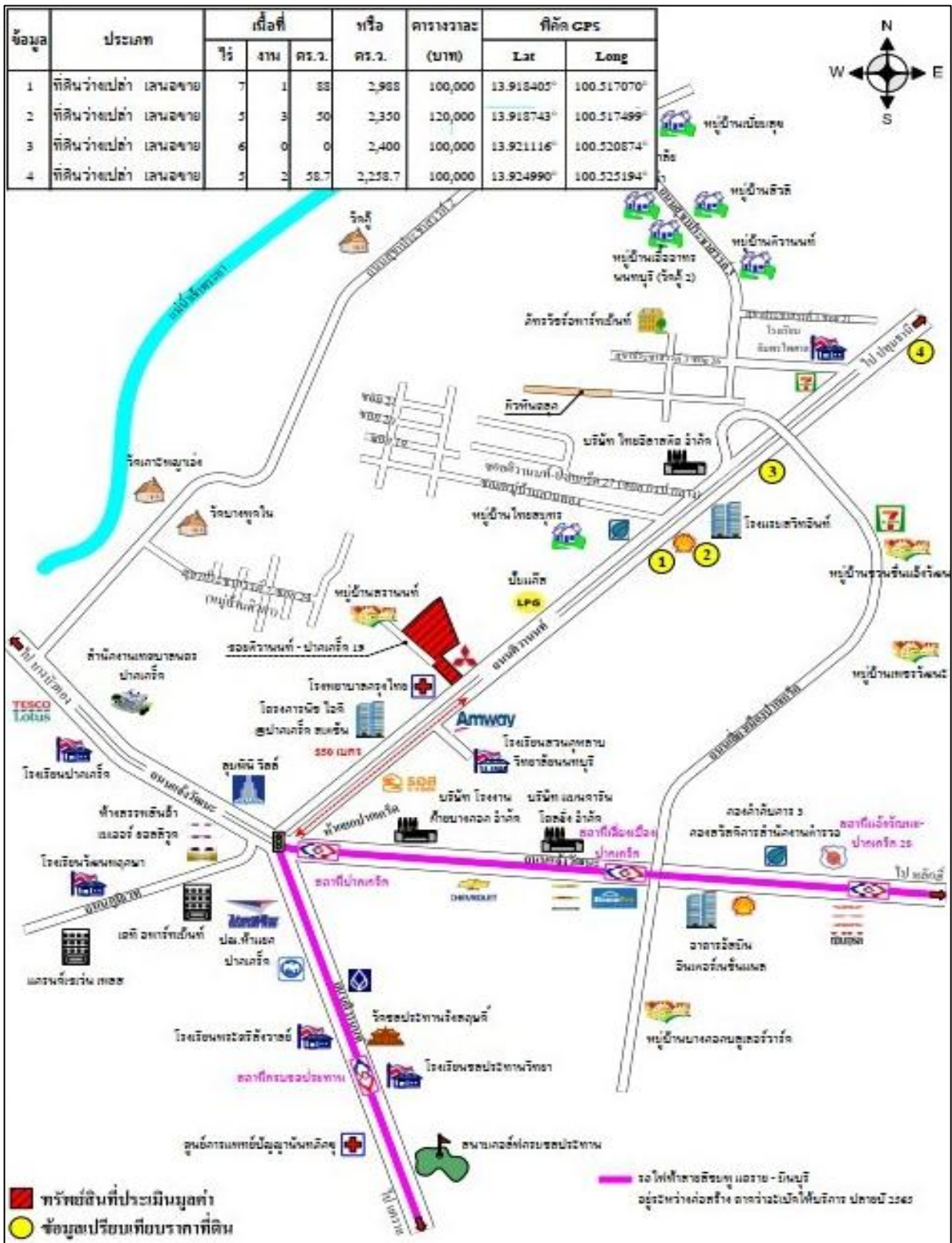
รายการ	
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	5,393.0
มูลค่า (บาท/ตารางวา)	71,000
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	382,903,000

5.2.2.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรีโดย Accurate ณ 21 ธันวาคม 2564 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2564

Accurate ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งจะพิจารณามูลค่าของที่ดินจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขาย ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของสินทรัพย์จำนวน 4 แห่งเพื่อมาใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน ดังนี้

รายการ	ทำเลที่ตั้ง
สินทรัพย์ที่ประเมิน	ติดถนนติวานนท์ ห่างจากห้าแยกปากเกร็ด ประมาณ 850 เมตร
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนติวานนท์
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนติวานนท์
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนติวานนท์
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนติวานนท์

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย Accurate



โดย Accurate ได้สรุปการเปรียบเทียบข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ประเมินดังนี้

รายการ	สรุปการเปรียบเทียบ
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ถนนผ่านหน้าที่ดิน และ ระบบสาธารณูปโภคใกล้เคียงกับสินทรัพย์ แต่มีขนาดเล็กกว่า รูปร่างที่ดินดีกว่า ราคาเป็นราคาเสนอขาย
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ถนนผ่านหน้าที่ดิน และ ระบบสาธารณูปโภคใกล้เคียงกับสินทรัพย์ แต่มีขนาดเล็กกว่า รูปร่างที่ดินดีกว่า ราคาเป็นราคาเสนอขาย
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ถนนผ่านหน้าที่ดิน และ ระบบสาธารณูปโภคใกล้เคียงกับสินทรัพย์ แต่มีขนาดเล็กกว่า รูปร่างที่ดินดีกว่า ราคาเป็นราคาเสนอขาย
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ถนนผ่านหน้าที่ดิน และ ระบบสาธารณูปโภคใกล้เคียงกับสินทรัพย์ แต่มีขนาดเล็กกว่า รูปร่างที่ดินดีกว่า ราคาเป็นราคาเสนอขาย

หลังจากนั้น Accurate นำข้อมูลเปรียบเทียบมาดำเนินการเทียบกับสินทรัพย์โดยให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ โดยผลรวมน้ำหนักของตัวแปรต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย Accurate จะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ถ้าผลรวมของการคูณยิ่งสูงหมายถึงคุณภาพของที่ดินยิ่งดี หลังจากนั้น Accurate จะนำมาหาความสัมพันธ์ระหว่างคะแนนของคุณภาพสินทรัพย์และราคาซื้อขาย ด้วยสูตรการคำนวณตามทฤษฎีการถดถอยของมูลค่า (Regression Analysis) ตามสมการ $Y = a + bx$ เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าของที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ระดับคะแนน	สินทรัพย์ที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
			1	2	3	4
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)		13-2-5.0 ไร่	7-1-88.0 ไร่	5-3-50.0 ไร่	6-0-0.0 ไร่	5-2-58.7 ไร่
ปัจจัยที่พิจารณา						
ทำเล	20	7	7	7	7	7
ศักยภาพ	10	8	7	7	7	7
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	10	8	8	8	8	8
สาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	10	7	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	10	8	8	8	8	8
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	20	5	7	7	7	6
ขนาดเนื้อที่ดิน	10	5	7	7	7	7
คะแนนเฉลี่ย	100	67	71	71	71	69
ราคาซื้อขายเสนอขาย (บาท/ตารางวา)			100,000	120,000	100,000	100,000
การต่อรองราคา/ระยะเวลา ^[1] (บาท/ตารางวา)			87,500	87,000	87,000	78,000

รายการ	ระดับ คะแนน	สินทรัพย์ที่ ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
			1	2	3	4
การปรับถมที่ดิน (บาท/ตารางวา)			1,800	2,300	2,800	1,800
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)			89,300	89,300	89,800	79,800
คะแนนเฉลี่ย (x)		67				
สัมประสิทธิ์ในการตัดสินใจ		0.9976				
ค่าผิดพลาดมาตรฐาน		288.68				
จุดตัดแกน (a)		(253,700.0)				
ความชัน (b)		4,833.33				
มูลค่า (a+bx) (บาท/ตารางวา)		70,133				
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		70,000				

หมายเหตุ: [1] เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบ 1 2 3 และ 4 ยังไม่ได้มีการซื้อขายจริงจึงมีการปรับปรุงราคาเสนอขายเป็นการต่อรองราคา

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ข้างต้น Accurate ประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดนนทบุรี ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีมูลค่าเท่ากับตารางวาละ 70,000 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 378.35 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดข้อมูลดังนี้

รายการ	
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	5,405.00
มูลค่า (บาท/ตารางวา)	70,000
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	378,350,000

หมายเหตุ: เนื่องจาก Accurate ใช้วิธีการคำนวณขนาดของพื้นที่ภาระจ่ายอมที่แตกต่างจากผู้ประเมินอิสระอื่น ทำให้ขนาดเนื้อที่ดินที่ทาง Accurate ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่ดินสุทธิมีความแตกต่างจากผู้ประเมินรายอิสระอื่น

สรุปการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่อ้างอิงมาจากมูลค่าประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย

หน่วย: ล้านบาท	15BA	Advance	Accurate
มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน	431.0	382.9	378.4
มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน	271.3	271.3	271.3
การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน	159.7	111.6	107.0
ราคาขายของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	431.0	431.0	431.0
ราคาขาย สูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม	-	48.1	52.7
ราคาขาย สูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	-	12.6	13.9

ที่มา: รายงานประเมินสินทรัพย์ของ 15BA Advance และ Accurate และข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

5.2.2.2 การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ UR

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้วนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของ UR ปี 2564 และรายงานประเมินสินทรัพย์สำหรับที่ดินจังหวัดปทุมธานีซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 3 รายซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และได้รับการว่าจ้างจากบริษัท อันได้แก่ 15BA Advance และ Accurate

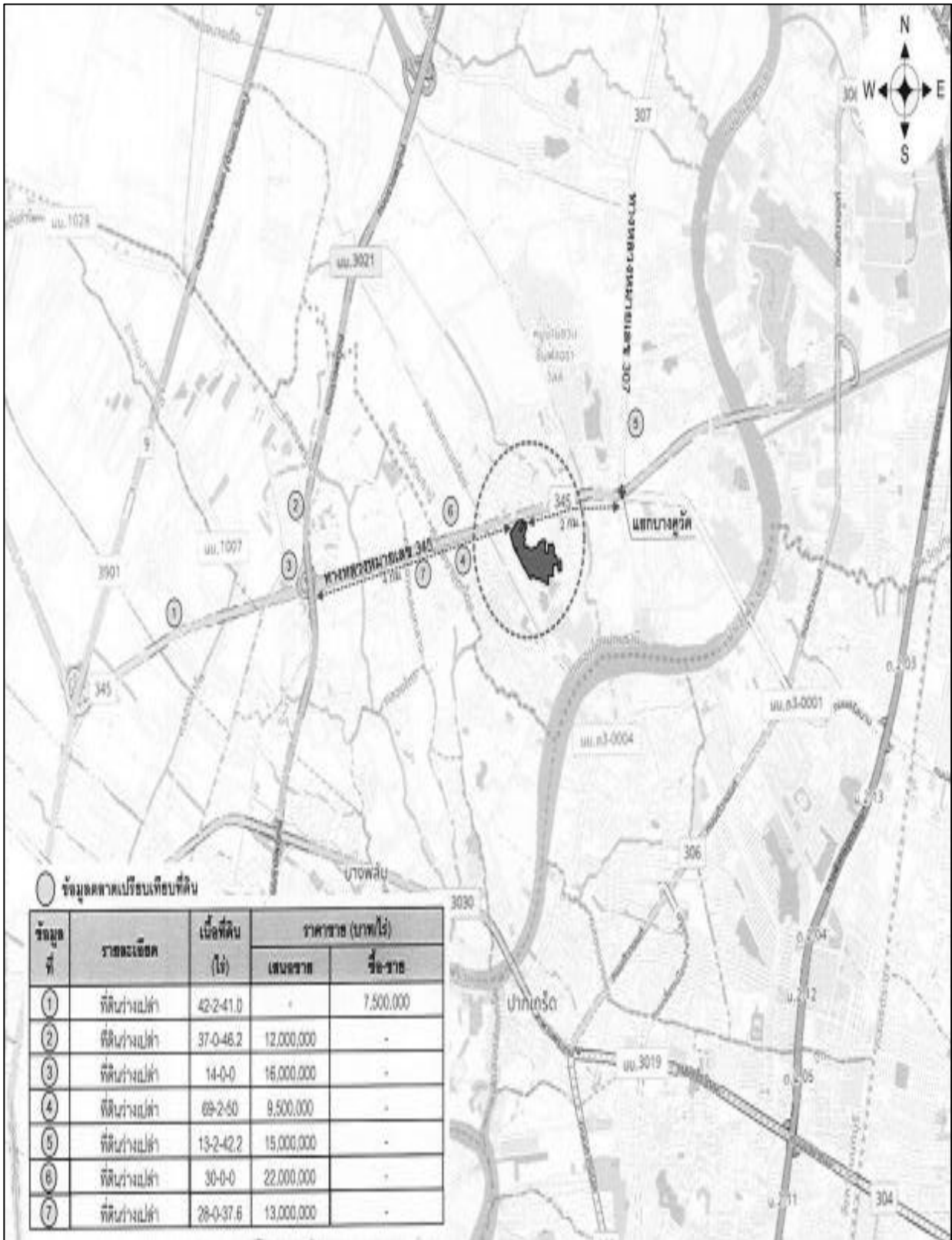
5.2.2.2.1 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินในจังหวัดปทุมธานีโดย 15BA ณ 13 ธันวาคม 2564 ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565

ที่ดินจังหวัดปทุมธานีประกอบด้วยที่ดินถือกรรมสิทธิ์โดย UR ซึ่งมีสิ่งปลูกสร้างซึ่งในปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของ UR UM UES และ บริษัทฯ

15BA ทำการประเมินมูลค่าที่ดินในจังหวัดปทุมธานี โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งจะพิจารณามูลค่าของที่ดินจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขาย ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของสินทรัพย์จำนวน 4 แห่งเพื่อมาใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน ดังนี้

รายการ	ทำเลที่ตั้ง
สินทรัพย์ที่ประเมิน	ติดทางหลวงหมายเลข 345 ห่างจากแยกบางคูวัด ประมาณ 2 กิโลเมตร
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 (ที่ดินว่างเปล่าซึ่งซื้อขายแล้วเมื่อ มกราคม 2564)	ติดทางหลวงหมายเลข 345 (ติดหมู่บ้าน ศุภาลัย ปาร์ค วิลล์ (วงแหวน-ราชพฤกษ์)) ห่างจากแยกบางคูวัด ประมาณ 8.4 กิโลเมตร
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนราชพฤกษ์ (นบ.3201) ห่างจากแยกบางคูวัด ประมาณ 6.4 กิโลเมตร
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนนราชพฤกษ์ (นบ.3201) ห่างจากแยกบางคูวัด ประมาณ 6.3 กิโลเมตร
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดทางหลวงหมายเลข 345 ห่างจากแยกบางคูวัด ประมาณ 2.6 กิโลเมตร

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย 15BA



หมายเหตุ: 15BA ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบลำดับที่ 1, 2, 3 และ 4 เท่านั้น

โดย 15BA ได้สรุปการเปรียบเทียบข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ประเมินดังนี้

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
	1	2	3	4
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ด้อยกว่าสินทรัพย์	ด้อยกว่าสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
ขนาดเนื้อที่ดิน	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ดีกว่าสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
ทางเข้า-ออก	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ด้อยกว่าสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์	ใกล้เคียงสินทรัพย์
สภาพทางกายภาพ	ด้อยกว่าสินทรัพย์	ด้อยกว่าสินทรัพย์	ด้อยกว่าสินทรัพย์	ด้อยกว่าสินทรัพย์

หลังจากนั้น 15BA นำข้อมูลเปรียบเทียบมาคำนวณและปรับปรุงเทียบกับสินทรัพย์โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อคุณภาพของสินทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบบดกว่าสินทรัพย์ที่ทำการประเมินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อคุณภาพของสินทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบบดกว่าสินทรัพย์ที่ทำการประเมิน โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงเปรียบเทียบสินทรัพย์ (Adjustment grid) ต่อสินทรัพย์ที่ทำการประเมินดังนี้

รายการ	สินทรัพย์ที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
ช่วงเวลา		ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2564
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	192-1-16.6 ไร่	42-2-41.0 ไร่	37-0-46.2 ไร่	14-0-0.0 ไร่	69-2-50.0 ไร่
ราคา (บาท/ไร่)		7,500,000	12,000,000	16,000,000	9,500,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		7,500,000	12,000,000	16,000,000	9,500,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		7,500,000	12,000,000	16,000,000	9,500,000
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		7,500,000	10,800,000	14,400,000	8,550,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		7,500,000	10,800,000	14,400,000	8,550,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	5.0%	5.0%	0.0%

รายการ	สินทรัพย์ที่ ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
ขนาดเนื้อที่ดิน		-45.0%	-45.0%	-50.0%	-40.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	-5.0%	0.0%
ถนนทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	5.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		13.0%	8.0%	10.0%	10.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-32.0%	-32.0%	-35.0%	-30.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		5,100,000	7,344,000	9,360,000	5,985,000
น้ำหนักเปรียบเทียบถ่วงเฉลี่ย		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่า (บาท/ไร่)	6,947,250	1,275,000	1,836,000	2,340,000	1,496,250
มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)	7,000,000				

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ข้างต้น 15BA ประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าในจังหวัดปทุมธานี ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีมูลค่าเท่ากับไร่ละ 7 ล้านบาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,346 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดข้อมูลดังนี้

รายการ	
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่)	192.2915
ราคา (บาท/ไร่)	7,000,000
มูลค่าที่ดิน (บาท)	1,346,040,500
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	1,346,000,000

15BA ทำการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ UR UM UES และ บริษัทฯ บนที่ดินของ UR ในจังหวัดปทุมธานี โดยเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) แบบวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New หรือ RCN) โดยการนำมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อม จะได้เป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost หรือ DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เจ้าของ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม			มูลค่า (บาท)
			(บาท/ ตร.ม.)	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
UR	อาคารโรงเหล็ก	9,890	6,000	59,340,000	12	3.0%	36.0%	21,362,400	37,977,600
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UR สุทธิ									38,000,000
UM	ถนนภายในและลานจอดรถ	24,000	900	21,600,000	2	3.0%	6.0%	1,296,000	20,304,000
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UM สุทธิ									20,300,000
UES	อาคารซ่อมบำรุงเครื่องจักร								
	- พื้นที่ใช้สอยในส่วนสำนักงาน	1,152	6,000	6,912,000	2	3.0%	6.0%	414,720	6,497,280
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนซ่อมบำรุง	4,266	7,000	29,862,000	2	3.0%	6.0%	1,791,720	28,070,280
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง								
	ถนนและส่วนโล่งรอบอาคาร	1,450	650	942,500	2	3.0%	6.0%	56,550	885,950
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UES สุทธิ									35,500,000
บริษัทฯ	คลังสินค้า (หลังที่ 1)	6,072	7,000	42,504,000	2	3.0%	6.0%	2,550,240	39,953,760
	คลังสินค้า (หลังที่ 2)	6,072	7,000	42,504,000	2	3.0%	6.0%	2,550,240	39,953,760
	คลังสินค้า (หลังที่ 3)	6,072	7,000	42,504,000	2	3.0%	6.0%	2,550,240	39,953,760
	คลังสินค้า (หลังที่ 4)	6,072	7,000	42,504,000	2	3.0%	6.0%	2,550,240	39,953,760
	ถนนและส่วนโล่งรอบอาคาร	5,150	650	3,347,500	2	3.0%	6.0%	200,850	3,146,650
	พื้นที่ลานโรงหล่อ	13,750	650	8,937,500	10	3.0%	30.0%	2,681,250	6,256,250
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ บริษัทฯ สุทธิ									169,200,000
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดสุทธิ									263,000,000

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินในจังหวัดปทุมธานีโดย 15BA

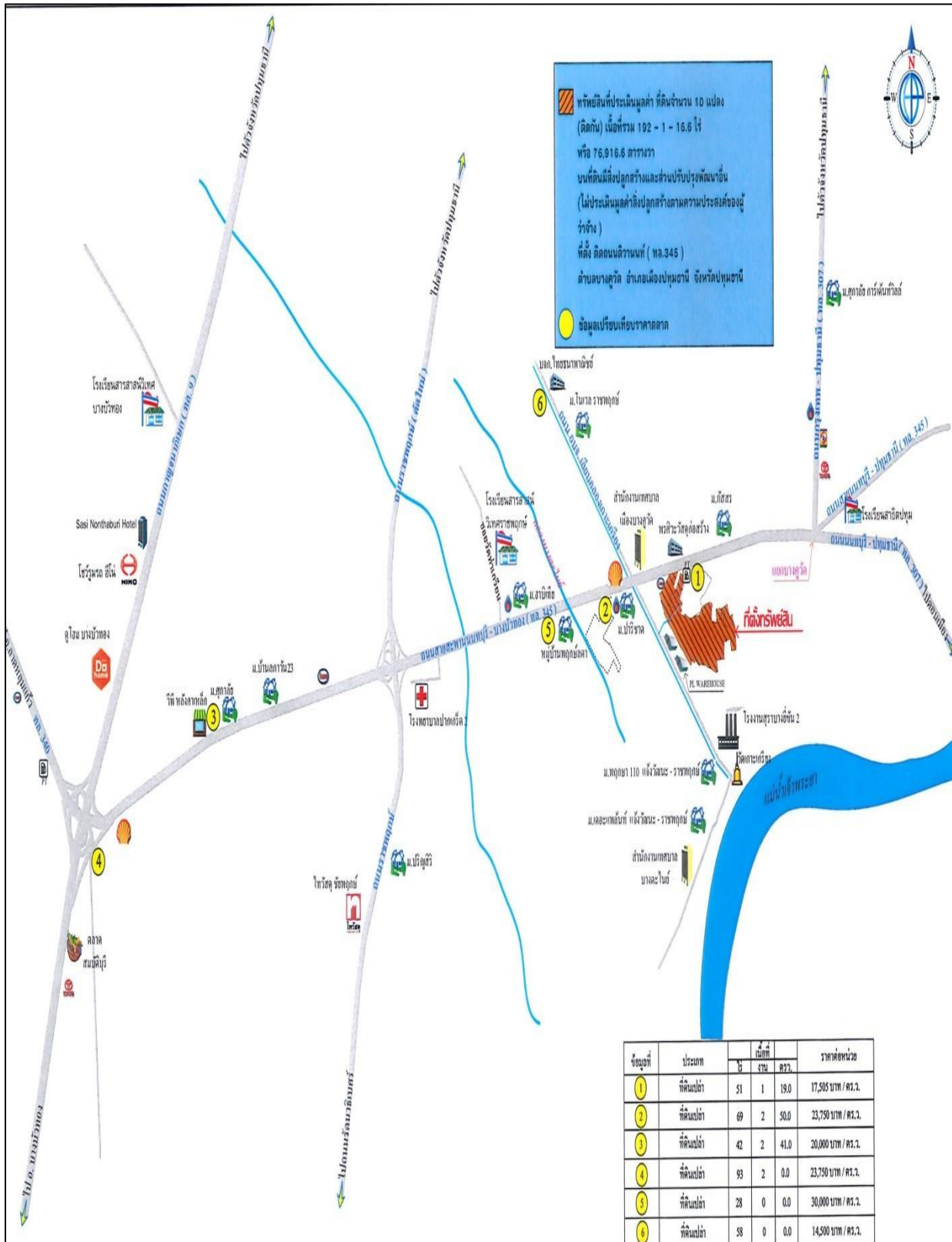
รายการ	
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	1,346,000,000
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างสุทธิ (บาท)	263,000,000
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสุทธิ (บาท)	1,609,000,000

5.2.2.1.2 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดปทุมธานีโดย Advance ณ 25 มกราคม 2565 ลงวันที่ 31 มกราคม 2565

Advance ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดปทุมธานี โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งจะพิจารณามูลค่าของที่ดินจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขาย ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของสินทรัพย์จำนวน 4 แห่งเพื่อมาใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน ดังนี้

รายการ	ทำเลที่ตั้ง
สินทรัพย์ที่ประเมิน	ติดทางหลวงหมายเลข 345 ประมาณหลักกิโลเมตรที่ 8 + 600 เมตร ห่างจากแยกบางคูวัดทางด้านทิศตะวันออก ประมาณ 2.5 กิโลเมตร
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดทางหลวงหมายเลข 345
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดทางหลวงหมายเลข 345
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดทางหลวงหมายเลข 345 (ทางคู่ขนาน) บริเวณเลียยเข้าสู่ถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงหมายเลข 9)
ข้อมูลเปรียบเทียบ 6 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดคลองเกราะเกรียง ถนนเลียยคลองเกราะเกรียง แยกจากทางหลวงหมายเลข 345

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย Advance



หมายเหตุ: Advance ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบลำดับที่ 1, 2, 4 และ 6 เท่านั้น

โดย Advance ได้สรุปการเปรียบเทียบข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ประเมินดังนี้

รายการ	สรุปการเปรียบเทียบ
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	<ul style="list-style-type: none"> ● มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อมและแนวโน้มความเจริญ ใกล้เคียงกับสินทรัพย์ ● การใช้ประโยชน์สูงสุดดีกว่าสินทรัพย์ ● เนื้อที่ดินมีขนาดเล็กกว่าจึงมีศักยภาพในการซื้อขายเปลี่ยนมือได้ดีกว่า ● ราคาขายของข้อมูลเป็นราคาขายที่มีการซื้อขายกันเมื่อปี 2560 <p>เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลควรมีราคาสูงกว่าสินทรัพย์</p>
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	<ul style="list-style-type: none"> ● มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อมและแนวโน้มความเจริญ ดีกว่าสินทรัพย์ เนื่องจากบริเวณที่ตั้งเป็นแหล่งชุมชนดีกว่า ● การใช้ประโยชน์สูงสุดดีกว่าสินทรัพย์ ● เนื้อที่ดินมีขนาดเล็กกว่าจึงมีศักยภาพในการซื้อขายเปลี่ยนมือได้ดีกว่า ● ราคาขายเป็นราคาเสนอขาย <p>เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลควรมีราคาสูงกว่าสินทรัพย์</p>
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	<ul style="list-style-type: none"> ● มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงและตำแหน่งที่ดิน ใกล้เคียงกับสินทรัพย์ ● สภาพแวดล้อม แนวโน้มความเจริญและการใช้ประโยชน์สูงสุดด้อยกว่าสินทรัพย์ ● ราคาขายเป็นราคาเสนอขายและเนื่องจากขนาดเนื้อที่ดินแปลงค่อนข้างใหญ่ จึงปรับราคาที่เสนอขายลงที่ 30% <p>เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลควรมีราคาสูงกว่าสินทรัพย์</p>
ข้อมูลเปรียบเทียบ 6	<ul style="list-style-type: none"> ● มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อมและแนวโน้มความเจริญ ด้อยกว่าสินทรัพย์ ● การใช้ประโยชน์สูงสุดดีกว่าสินทรัพย์ ● เนื้อที่ดินมีขนาดเล็กกว่าจึงมีศักยภาพในการซื้อขายเปลี่ยนมือได้ดีกว่า ● ราคาขายเป็นราคาเสนอขาย <p>เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลควรมีราคาต่ำกว่าสินทรัพย์</p>

หลังจากนั้น Advance นำข้อมูลเปรียบเทียบมาดำเนินการเทียบกับสินทรัพย์โดยให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score หรือ WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ ซึ่งหากตัวแปรใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามากเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ ก็จะทำให้น้ำหนักของตัวแปรนั้นมาก โดยผลรวมน้ำหนักของตัวแปรต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย Advance จะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะหมายรวมถึงค่า WQS ซึ่งคะแนนที่สูงจะหมายถึงคุณภาพของที่ดินดีกว่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ระดับ คะแนน	สินทรัพย์ที่ ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
			1	2	4	6
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)		192-1-16.6 ไร่	51-1-19.0 ไร่	69-2-50.0 ไร่	93-2-0.0 ไร่	58-0-0.0 ไร่
ปัจจัยที่พิจารณา						
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	5
การเข้าถึง	10	8	8	8	8	7
ตำแหน่งที่ดิน	10	8	7	7	7	6
รูปร่างและขนาดที่ดิน	15	3	7	7	5	6
สภาพที่ดิน	10	6	5	7	6	5
โครงสร้างพื้นฐาน	10	7	7	7	7	6
สภาพแวดล้อม	10	7	7	8	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	5	6	7	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	7	7	7	6
รวม	100	630	680	720	650	585
การปรับปัจจัยและระดับ คุณภาพ						
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)			17,505	23,750	23,750	14,500
ราคาที่เหมาะสม (บาท/ตารางวา) ^[1]			17,505	19,000	16,625	11,600
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก		630	680	720	650	585
อัตราส่วนในการปรับแก้		1.0000	0.9265	0.8750	0.9692	1.0769
ราคาที่ปรับแก้แล้ว			16,217.87	16,625.00	16,113.46	12,492.31
น้ำหนักเปรียบเทียบถ่วงเฉลี่ย		100.0%	19.4%	10.8%	48.4%	21.5%
มูลค่า (บาท/ตารางวา)		15,409.93	3,138.94	1,787.63	7,796.84	2,686.52
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		15,500.00				

หมายเหตุ: [1] เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบ 2 4 และ 6 ยังไม่ได้มีการซื้อขายจริงจึงมีการปรับปรุงราคาเสนอขายเป็นราคาที่เหมาะสม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ข้างต้น Advance ประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าจังหวัดปทุมธานี ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีมูลค่าเท่ากับตารางวาละ 15,500 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,192.21 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดข้อมูลดังนี้

รายการ	
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	76,916.6
มูลค่า (บาท/ตารางวา)	15,500
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	1,192,207,300

Advance ทำการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ UR UM UES และ บริษัทฯ โดยเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) แบบวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New หรือ RCN) โดยการนำมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมจะได้เป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost หรือ DR) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เจ้าของ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม			มูลค่า (บาท)	
			(บาท/ ตร.ม.)	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)		
UR	อาคารโรงเหล็ก (หลังที่ 1)	5,590.0	6,200	34,658,000	12	3.0%	36.0%	12,476,880	22,181,120	
	อาคารโรงเหล็ก (หลังที่ 2)	4,300.0	6,200	26,660,000	12	3.0%	36.0%	9,597,600	17,062,400	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UR สุทธิ									39,244,000	
UM	ถนนภายในและลานจอดรถ									
	- พื้นที่ลานจอดรถ	14,475.0	1,000	14,475,000	4	3.0%	12.0%	1,737,000	12,738,000	
	- พื้นที่วางเครื่องจักร	2,975.0	800	2,380,000	3	3.0%	9.0%	214,200	2,165,800	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									14,903,800
	- พื้นที่ลานจอดเครื่องจักรและ ปรับพื้นที่วางเครื่องจักร	28,300.0	100	2,830,000	4	3.0%	12.0%	339,600	2,490,400	
	งานระบบระบายน้ำส่วนกลาง									
	- พื้นที่วางระบายน้ำนอกอาคาร กว้าง 0.40 เมตร พร้อมฝาดระแนง เหล็ก	180.0	3,000	540,000	3	3.0%	9.0%	48,600	491,400	
	- พื้นที่วางระบายน้ำในอาคาร กว้าง 0.40 เมตร พร้อมฝาดระแนง เหล็ก	90.0	3,000	270,000	3	3.0%	9.0%	24,300	245,700	
	- พื้นที่งานชุดวางระบายน้ำ (วาง ดิน)	890.0	100	89,000	3	3.0%	9.0%	8,010	80,990	
	- พื้นที่ท่อลอดระบายน้ำกว้าง 0.60 เมตร	80.0	1,800	144,000	3	3.0%	9.0%	12,960	131,040	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									949,130
- งานระบบไฟฟ้าหน้าอาคารโรง ซ่อมบำรุง	-	-	150,000	4	3.0%	12.0%	18,000	132,000		
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UM สุทธิ									18,475,000	

เจ้าของ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม			มูลค่า (บาท)	
			(บาท/ ตร.ม.)	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)		
UES	อาคารซ่อมบำรุงเครื่องจักร									
	- พื้นที่ส่วนโรงซ่อมบำรุงเครื่องจักร	4,266.0	6,000	25,596,000	4	3.0%	12.0%	3,071,520	22,524,480	
	- พื้นที่ส่วนสำนักงาน	1,152.0	9,000	10,368,000	4	3.0%	12.0%	1,244,160	9,123,840	
	- พื้นที่ทางเดินค.ส.ล.ด้านหน้าและ ด้านข้างอาคาร	218.8	800	175,040	4	3.0%	12.0%	21,005	154,035	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									31,802,355	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UES สุทธิ									31,802,000	
บริษัทฯ	อาคารโกดังเก็บสินค้า (หลังที่ 1)									
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,072.0	6,500	39,468,000	5	3.0%	15.0%	5,920,200	33,547,800	
	- พื้นที่ทางเดินค.ส.ล.รอบอาคาร	276.0	500	138,000	5	3.0%	15.0%	20,700	117,300	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									33,665,100
	อาคารโกดังเก็บสินค้า (หลังที่ 2)									
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,072.0	6,500	39,468,000	5	3.0%	15.0%	5,920,200	33,547,800	
	- พื้นที่ทางเดินค.ส.ล.รอบอาคาร	276.0	500	138,000	5	3.0%	15.0%	20,700	117,300	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									33,665,100
	อาคารโกดังเก็บสินค้า (หลังที่ 3)									
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,072.0	6,500	39,468,000	5	3.0%	15.0%	5,920,200	33,547,800	
	- พื้นที่ทางเดินค.ส.ล.รอบอาคาร	276.0	500	138,000	5	3.0%	15.0%	20,700	117,300	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									33,665,100
	อาคารโกดังเก็บสินค้า (หลังที่ 4)									
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,072.0	6,500	39,468,000	5	3.0%	15.0%	5,920,200	33,547,800	
	- พื้นที่ทางเดินค.ส.ล.รอบอาคาร	276.0	500	138,000	5	3.0%	15.0%	20,700	117,300	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									33,665,100
- พื้นที่ลานโรงหล่อ	12,250.0	1,000	12,250,000	12	5.0%	60.0%	7,350,000	4,900,000		
- พื้นที่ถนนและลานคอนกรีต หน้าโรงเหล็ก	4,300.0	800	3,440,000	4	5.0%	20.0%	688,000	2,752,000		
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ บริษัทฯ สุทธิ									142,312,000	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดสุทธิ									231,833,000	

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดปทุมธานีโดย Advance

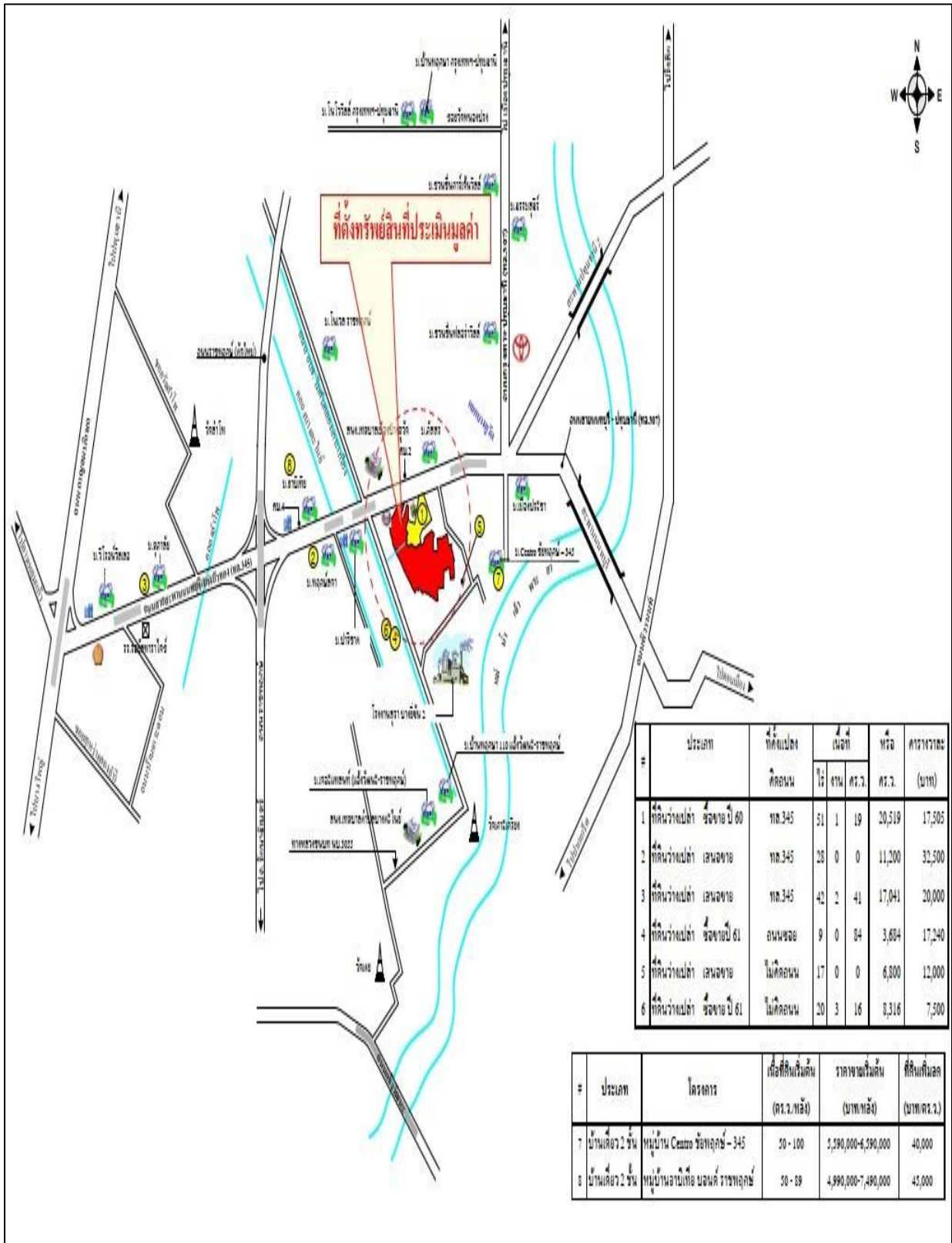
รายการ	
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	1,192,207,300
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างสุทธิ (บาท)	231,833,000
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสุทธิ (บาท)	1,424,040,300

5.2.2.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดปทุมธานีโดย Accurate ณ 24 ธันวาคม 2564 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2564

Accurate ทำการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดปทุมธานี โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งจะพิจารณามูลค่าของที่ดินจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขาย ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของสินทรัพย์จำนวน 4 แห่งเพื่อมาใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน ดังนี้

รายการ	ทำเลที่ตั้ง
สินทรัพย์ที่ประเมิน	ติดทางหลวงหมายเลข 345 ประมาณหลักกิโลเมตรที่ 2 มีระยะห่างจากเทศบาลเมืองบางคูวัดประมาณ 400 เมตร ห่างจากแยกบางคูวัดประมาณ 2.4 กิโลเมตร และทางแยกถนนราชพฤกษ์ประมาณ 4 กิโลเมตร
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 (ที่ดินว่างเปล่าซึ่งซื้อขายแล้วเมื่อ ธันวาคม 2560)	ติดทางหลวงหมายเลข 345
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดทางหลวงหมายเลข 345
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดทางหลวงหมายเลข 345
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4 (ที่ดินว่างเปล่า)	ติดถนน อบจ.วิมคันคลองเกาะเกี๋ยง

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย Accurate



หมายเหตุ: Accurate ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบลำดับที่ 1, 2, 3 และ 4 เท่านั้น

โดย Accurate ได้สรุปการเปรียบเทียบข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ประเมินดังนี้

รายการ	สรุปการเปรียบเทียบ
ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และ ถนนผ่านหน้าที่ดินใกล้เคียงกับสินทรัพย์ แต่มีขนาดเล็กกว่า ราคาเป็นราคาขายที่มีการซื้อขายกันเมื่อปี 2560
ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และ ถนนผ่านหน้าที่ดินใกล้เคียงกับสินทรัพย์ แต่มีขนาดเล็กกว่า ราคาเป็นราคาเสนอขาย
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และ ถนนผ่านหน้าที่ดินใกล้เคียงกับสินทรัพย์ แต่มีขนาดเล็กกว่า ราคาเป็นราคาเสนอขาย
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และ ถนนผ่านหน้าที่ดินคล้ายกับสินทรัพย์ แต่มีขนาดเล็กกว่า ราคาเป็นราคาขายที่มีการซื้อขายกันเมื่อปี 2561

หลังจากนั้น Accurate นำข้อมูลเปรียบเทียบมาดำเนินการเทียบกับสินทรัพย์โดยให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักในการปรับแก้ตัวแปรต่าง ๆ โดยผลรวมน้ำหนักของตัวแปรต่าง ๆ จะเท่ากับร้อยละ 100 โดย Accurate จะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัว ถ้าผลรวมของการคูณยิ่งสูงหมายถึงคุณภาพของที่ดินยิ่งดี หลังจากนั้น Accurate จะนำมาหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างคะแนนของคุณภาพสินทรัพย์และราคาซื้อขาย ด้วยสูตรการคำนวณตามทฤษฎีการถดถอยของมูลค่า (Regression Analysis) ตามสมการ $Y = a + bx$ เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าของที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ระดับคะแนน	สินทรัพย์ที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
			1	2	3	4
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)		192-1-16.6 ไร่	51-1-19.0 ไร่	28-0-0.0 ไร่	42-2-41.0 ไร่	9-0-84.0 ไร่
ปัจจัยที่พิจารณา						
ทำเล	20	7	7	7	7	7
ศักยภาพ	10	6	6	6	6	6
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	20	7	7	7	7	6
สาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	10	6	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	6
รูปร่างที่ดิน/หน้ากว้างติดถนน	10	4	5	8	5	5
ขนาดเนื้อที่ดิน	10	3	5	7	5	8
คะแนนเฉลี่ย	100	60	63	68	63	64
ราคาซื้อขายเสนอขาย (บาท/ตารางวา)			17,505	32,500	20,000	17,240

รายการ	ระดับ คะแนน	สินทรัพย์ที่ ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
			1	2	3	4
การต่อราคา/ระยะเวลา ^[1] (บาท/ตารางวา)			17,505	26,000	18,500	17,240
การปรับถมที่ดิน (บาท/ตารางวา)			2,000	500	1,000	1,000
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)			19,505	26,500	19,500	18,240
คะแนนเฉลี่ย (x)		60				
สัมประสิทธิ์ในการตัดสินใจ		0.8769				
ค่าผิดพลาดมาตรฐาน		1,614.08				
จุดตัดแกน (a)		(74,381.5)				
ความชัน (b)		1,477.79				
มูลค่า (a+bx) (บาท/ตารางวา)		14,286				
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)		14,250				

หมายเหตุ: [1] เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบ 2 และ 3 ยังไม่ได้มีการซื้อขายจริงจึงมีการปรับปรุงราคาเสนอขายเป็นการต่อราคา

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ข้างต้น Accurate ประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าจังหวัดปทุมธานี ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีมูลค่าเท่ากับตารางวาละ 14,250 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,096.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดข้อมูลดังนี้

รายการ	
ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	76,916.6
ราคา (บาท/ตารางวา)	14,250
มูลค่าที่ดิน (บาท)	1,096,061,550
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	1,096,000,000

Accurate ทำการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ UR UM UES และ บริษัทฯ โดยเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) แบบวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New หรือ RCN) โดยการนำมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อม จะได้เป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost หรือ DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เจ้าของ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม			มูลค่าจากการ ประเมิน (บาท)	
			(บาท/ ตร.ม.)	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)		
UR	อาคารโกดังเก็บเหล็ก (หลังที่ 1)	5,590.0	6,000	33,540,000	11	3.0%	33.0%	11,068,200	22,471,800	
	อาคารโกดังเก็บเหล็ก (หลังที่ 2)	4,300.0	6,000	25,800,000	11	3.0%	33.0%	8,514,000	17,286,000	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UR สุทธิ									39,760,000	
UM	ถนนส่วนกลาง และลานจอดรถ									
	- ถนนส่วนกลาง	14,015.0	1,000	14,015,000	3	4.0%	12.0%	1,681,800	12,333,200	
	- ลานจอดรถ	2,975.0	1,000	2,975,000	2	4.0%	8.0%	238,000	2,737,000	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									15,070,200
	ลานจอดรถเครื่องจักร และปรับพื้นที่ศูนย์เครื่องจักรลานหินคลุก									
		28,300.0	100	2,830,000	3	4.0%	12.0%	339,600	2,490,400	
	ระบบระบายน้ำส่วนกลาง									
	- รางระบายน้ำนอกอาคารกว้าง 0.40 เมตร พร้อมฝาดะแกรงเหล็ก	180.0	3,000	540,000	2	4.0%	8.0%	43,200	496,800	
	- รางระบายน้ำในอาคาร กว้าง 0.40 เมตร พร้อมฝาดะแกรงเหล็ก	90.0	3,000	270,000	2	4.0%	8.0%	21,600	248,400	
	- งานขุดวางระบายน้ำ (รางดิน)	890.0	100	89,000	2	4.0%	8.0%	7,120	81,880	
	- ท่อลอดระบายน้ำกว้าง 0.60 เมตร	80.0	1,800	144,000	2	4.0%	8.0%	11,520	132,480	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									959,560	
งานระบบไฟฟ้าหน้าโรงซ่อมบำรุง										
	-	-	150,000	3	4.0%	12.0%	18,000	132,000		
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UM สุทธิ									18,650,000	

เจ้าของ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อม			มูลค่าจากการ ประเมิน (บาท)	
			(บาท/ ตร.ม.)	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)		
UES	โรงซ่อมบำรุงเครื่องจักร									
	- พื้นที่ส่วนโรงซ่อมบำรุงเครื่องจักร	4,266.0	5,500	23,463,000	3	3.0%	9.0%	2,111,670	21,351,330	
	- พื้นที่ส่วนสำนักงาน	1,152.0	9,000	10,368,000	3	3.0%	9.0%	933,120	9,434,880	
	- ลานค.ส.ล.ด้านหน้าและด้านข้าง อาคาร	220.0	800	176,000	3	4.0%	12.0%	21,120	154,880	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									30,941,090	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ UES สุทธิ									30,940,000	
บริษัทฯ	โรงเก็บเหล็ก (หลังที่ 1)									
	- พื้นที่ภายใน	6,072.0	5,500	33,396,000	4	3.0%	12.0%	4,007,520	29,388,480	
	- ลานค.ส.ล.รอบอาคาร	276.0	1,000	276,000	4	3.0%	12.0%	33,120	242,880	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									29,631,360
	โรงเก็บเหล็ก (หลังที่ 2)									
	- พื้นที่ภายใน	6,072.0	5,500	33,396,000	4	3.0%	12.0%	4,007,520	29,388,480	
	- ลานค.ส.ล.รอบอาคาร	276.0	1,000	276,000	4	3.0%	12.0%	33,120	242,880	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									29,631,360
	โรงเก็บเหล็ก (หลังที่ 3)									
	- พื้นที่ภายใน	6,072.0	5,500	33,396,000	4	3.0%	12.0%	4,007,520	29,388,480	
	- ลานค.ส.ล.รอบอาคาร	276.0	1,000	276,000	4	3.0%	12.0%	33,120	242,880	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									29,631,360
	โรงเก็บเหล็ก (หลังที่ 4)									
	- พื้นที่ภายใน	6,072.0	5,500	33,396,000	4	3.0%	12.0%	4,007,520	29,388,480	
	- ลานค.ส.ล.รอบอาคาร	276.0	1,000	276,000	4	3.0%	12.0%	33,120	242,880	
	รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง									29,631,360
- ลานโรงหล่อ	12,250.0	1,500	18,375,000	11	4.0%	44.0%	8,085,000	10,290,000		
- ถนนหน้าโรงเหล็ก	1,290.0	1,200	1,548,000	3	3.0%	9.0%	139,320	1,408,680		
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างของ บริษัทฯ สุทธิ									130,200,000	
รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดสุทธิ									219,550,000	

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินจังหวัดปทุมธานีโดย Accurate

รายการ	
มูลค่าที่ดินสุทธิ (บาท)	1,096,000,000
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างสุทธิ (บาท)	219,550,000
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสุทธิ (บาท)	1,315,550,000

สรุปการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจังหวัดปทุมธานีและสิ่งปลูกสร้างที่อ้างอิงมาจากมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย

หน่วย: ล้านบาท	15BA	Advance	Accurate
มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน	1,346.0	1,192.2	1,096.0
มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน	709.7	709.7	709.7
การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน	636.3	482.5	386.3
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งปลูกสร้าง	263.0	231.8	219.6
มูลค่าทางบัญชีของสิ่งปลูกสร้าง ^[1]	225.0	225.0	225.0
การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งปลูกสร้าง	38.0	6.8	(5.5)
รวมการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	674.3	489.3	380.8

ที่มา: งบการเงินของ UR ปี 2564 รายงานประเมินสินทรัพย์ของ 15BA Accurate และ Advance และข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

[1] มูลค่าทางบัญชีหลังจากปรับปรุง

สรุปมูลค่าหุ้นสามัญของ UR โดยการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจังหวัดปทุมธานีและสิ่งปลูกสร้างที่อ้างอิงมาจากมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย

หน่วย: ล้านบาท	15BA	Advance	Accurate
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	550.0	550.0	550.0
บวก: ชำระทุนเพิ่มเติม	150.0	150.0	150.0
บวก: เพิ่มทุน	225.0	225.0	225.0
บวก: กำไรสะสม	10.4	10.4	10.4
สินทรัพย์สุทธิ (หลังปรับรายการที่จะต้องดำเนินการก่อนการขายหุ้น UR)	935.4	935.4	935.4
บวก: การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจังหวัดปทุมธานีและสิ่งปลูกสร้าง	674.3	489.3	380.8
หัก: ภาษีเงินได้รอดัดบัญชีสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ^[1]	(134.9)	(97.9)	(76.2)
สินทรัพย์สุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (มูลค่ายุติธรรมของหุ้น UR)	1,474.8	1,326.8	1,240.0
ราคาขาย	1,609.0	1,609.0	1,609.0
ราคาขายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม	134.2	282.2	369.0
ราคาขายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	9.1	21.3	29.8
จำนวนหุ้นที่ออกชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น)	9.25	9.25	9.25
มูลค่ายุติธรรมต่อหุ้น (บาท)	159.4	143.4	134.1

ที่มา: งบการเงินของ UR ปี 2564 รายงานประเมินสินทรัพย์ของ 15BA Accurate และ Advance และข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

[1] ภาษีเงินได้รอดัดบัญชีสุทธิจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมคำนวณจากภาษีเงินได้ร้อยละ 20.0 ของการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม

5.3 ความเป็นธรรมของราคา

ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของวิธีประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พิจารณาหลักการและเหตุผลของแต่ละวิธี ดังต่อไปนี้

วิธีประเมินมูลค่า	มุมมองของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อวิธีประเมินมูลค่า
1 วิธีมูลค่าทางบัญชี	▶ แสดงให้เห็นถึงมูลค่าทางบัญชีในอดีตของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปแต่ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ในปัจจุบัน
2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	▶ แสดงให้เห็นถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปโดยคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีอื่นที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ เช่น วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted cash flow method หรือ DCF) และ วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Guideline Company method) แต่มีความเห็นว่าวิธีดังกล่าวไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปเนื่องจาก ที่ดินจังหวัดนนทบุรีเป็นที่ดินที่มีได้มีใช้ประโยชน์ และหุ้นใน UR เป็นหุ้นในบริษัทที่ถือที่ดินเป็นสินทรัพย์หลัก (ที่ดินจังหวัดปทุมธานี) และให้เช่าที่ดินดังกล่าวแก่บริษัทในเครือเท่านั้น

โดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เนื่องจากวิธีดังกล่าวคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้สรุปมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ที่ประเมินโดยวิธีประเมินมูลค่าต่าง ๆ และความเหมาะสมของวิธีประเมินมูลค่า

หน่วย: ล้านบาท	ที่ดินจังหวัดนนทบุรี	สินทรัพย์สุทธิของ UR ^[1]	สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ความเหมาะสมของวิธีประเมิน
1 วิธีมูลค่าทางบัญชี	271.3	935.4	1,206.7	ไม่เหมาะสม
2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	378.4 - 431.0	1,240.0 - 1,474.8	1,618.4 - 1,905.8	เหมาะสม

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างกันเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

[1] อ้างอิงจากงบการเงินของ UR ปี 2564 ที่มีการปรับปรุงมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าที่ทางผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำ รวมถึงการชำระ/รับชำระรายการระหว่าง UR และบริษัทในเครือ

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปการเปรียบเทียบราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

หน่วย: ล้านบาท	ที่ดินจังหวัดนนทบุรี สินทรัพย์สุทธิของ UR ^[1]		รวมสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย
ราคาขาย	431.0	1,609.0	2,040.0
มูลค่ายุติธรรม	378.4 - 431.0	1,240.0 - 1,474.8	1,618.4 - 1,905.8
ราคาขายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม	0.0 - 52.7	134.2 - 369.0	134.2 - 421.6
ราคาขายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	0.0 - 13.9	9.1 - 29.8	7.0 - 26.1

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างกันเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

[1] อ้างอิงจากงบการเงินของ UR ปี 2564 ที่มีการปรับปรุงมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าที่ทางผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำ รวมถึงการชำระ/รับชำระรายการระหว่าง UR และบริษัทในเครือ

ราคาขายของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปของทั้งสองธุรกรรมที่จำนวนรวม 2,040.0 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมรวมของสินทรัพย์ดังกล่าวตามวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วงมูลค่า 1,618.4 - 1,905.8 ล้านบาท โดยราคาขายมีมูลค่าสูงกว่า 134.2 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 7.0) ถึงสูงกว่า 421.6 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 26.1) เมื่อเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาขายของทั้งสองธุรกรรมในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

5.4 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขการทำรายการจากร่างสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ และ SUP และร่างสัญญาซื้อขายหุ้น UR ระหว่างบริษัทฯ และนางสาวกรภัทร์ ณ วันที่ 8 มีนาคม 2565 โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

5.4.1 ธุรกรรมการขายที่ดิน

- ▶ ข้อตกลงของผู้ขาย คือ บริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ บริษัทฯ ตกลงดำเนินการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองบนที่ดินจังหวัดนนทบุรีจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ก่อนเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขการชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามธุรกรรมขายที่ดิน SUP จะชำระเงินเต็มจำนวน 431 ล้านบาท
- ▶ เงื่อนไขค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ที่ซื้อขาย โดยบริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ อากรแสตมป์
- ▶ เงื่อนไขการเลิกสัญญา คือ เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ฝ่ายที่กระทำผิดนั้นไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำ

บอกกล่าว หรือ คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญา หรือ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน ภายในระยะเวลา 2 เดือนนับแต่วันลงนามในสัญญา

5.4.2 ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR

- ▶ ข้อตกลงของผู้ขาย คือ บริษัทฯ ตกลงดำเนินการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองบนที่ดินจังหวัดปทุมธานีจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ก่อนเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขบังคับก่อนที่บริษัทฯ จะทำการขายหุ้นสามัญของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ คือ บริษัทฯ UM และ UES จะทำการขายกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของบริษัททั้งสามที่ตั้งอยู่บนที่ดินจังหวัดปทุมธานีของ UR ให้แก่ UR และ UR จะต้องดำเนินการด้านภาระผูกพันต่าง ๆ ที่ต้องได้รับชำระ และชำระให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยบริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นสามัญที่เหลือจนเต็มมูลค่าและอาจเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนไม่เกิน 375 ล้านบาทใน UR เพื่อให้ UR นำเงินทุนที่ได้จากการชำระค่าหุ้นและจากการเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้ในการชำระค่าซื้อขายสิ่งปลูกสร้างข้างต้น
- ▶ ข้อตกลงกระทำการและละเว้นกระทำการหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยระบุให้บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินจังหวัดปทุมธานี เป็นระยะเวลา 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัทฯ นอกจากนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์จะต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อของ UR โดยไม่ให้มีคำว่ายูนิตและไม่ใช่ชื่อที่อาจสร้างความเข้าใจผิดต่อสาธารณชนในความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขการชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามธุรกรรมขายที่ดิน นางสาวกรภัทร์จะดำเนินการชำระเงินงวดแรกจำนวน 569 ล้านบาท หลังจากนั้นนางสาวกรภัทร์จะชำระเงินงวดสุดท้ายจำนวน 1,040 ล้านบาท ภายในเดือนมิถุนายน 2565 และ บริษัทฯ จะโอนหุ้นของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ในวันที่ชำระเงินงวดที่สอง
- ▶ เงื่อนไขค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ที่ซื้อขาย โดยบริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบในค่าอากรแสตมป์ ยินยอมให้นางสาวกรภัทร์หักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี) และ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ตน
- ▶ เงื่อนไขการเลิกสัญญา คือ เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก่ไขการผิดสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ฝ่ายที่กระทำผิดนั้นไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว หรือ คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญา หรือ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน ภายในระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันลงนามในสัญญา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขของทั้งสองธุรกรรมดังกล่าวเป็นเงื่อนไขตามปกติทั่วไปที่ผู้ซื้อและผู้ขายอื่นตกลงกันในการทำรายการที่คล้ายคลึงกัน นอกจากนี้ ภายใต้ข้อตกลงกระทำการและละเว้นกระทำการหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์ตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินของ UR เป็นระยะเวลาไม่เกิน 10 เดือน



นับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัทฯ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

6. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

6.1 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

6.1.1 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- (1) บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เพิ่มสภาพคล่องให้แก่ บริษัทฯ ลดปริมาณการกู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อทำโครงการ (Project Finance) ในอนาคตและชำระหนี้เงินกู้ยืม

หากพิจารณาข้อมูลประมาณการกระแสเงินสดจ่ายของบริษัทฯ ในช่วงปี 2565-2568 จะพบว่าบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดจ่ายในปี 2565-2566 ที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับกระแสเงินสดรับ โดยเป็นผลมาจากภาวะในการชำระหนี้กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เป็นหลัก อีกทั้ง บริษัทฯ มียอดลูกหนี้ที่ยังเก็บเงินไม่ได้รวมถึงเงินประกันผลงานที่บริษัทฯ ได้บันทึกบัญชีแล้วจาก รพท. จำนวน 2,270.9 ล้านบาท^[1] ซึ่งเกิดจากงานส่วนเพิ่มที่ทางรพท. ให้บริษัทฯ ดำเนินการ โดยงานส่วนเพิ่มดังกล่าวเป็นงานที่ไม่ได้รวมอยู่ในงบประมาณที่ทางรพท. ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ทำให้รพท. ต้องดำเนินการยื่นเรื่องของบประมาณเพิ่มเติมเพื่อผ่านความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ดำเนินการยื่นเรื่องต่ออนุญาตตุลาการสำหรับคดีที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้และเงินประกันผลงานดังกล่าวในเดือนธันวาคม 2564 เพื่อเป็นการรักษาสีทธิการขอรับชำระหนี้จากรพท. อย่างไรก็ตาม การได้รับชำระหนี้ดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง ดังนั้น การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ที่มีมูลค่ารวม 2,040.0 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการดำเนินกิจการในอนาคต โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระหนี้จากการขายที่ดินจังหวัดนนทบุรีให้แก่ SUP และการขายหุ้นบางส่วนใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ได้ภายในเดือนพฤษภาคม และ หุ้นส่วนที่เหลือใน UR แก่นางสาวกรภัทร์ภายในเดือนมิถุนายน 2565

หมายเหตุ: [1] กิจการร่วมค้า SU (ซีโน-ไทย และบริษัทฯ) ได้ยื่นเรื่องต่ออนุญาตตุลาการเพื่อเรียกชำระค่าจ้างงานเพิ่มและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากรพท. เป็นจำนวน 7,225.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 40 ได้บันทึกยอดลูกหนี้ที่ยังเก็บเงินไม่ได้รวมถึงเงินประกันผลงานสำหรับค่าจ้างงานเพิ่ม เป็นจำนวน 2,270.9 ล้านบาท ซึ่งยอดดังกล่าวยังไม่รวมถึงเบี้ยปรับ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

- (2) เป็นการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในบริษัท ให้เหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันที่มุ่งเน้นโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ

เนื่องด้วยสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายในครั้งนี้นำประกอบไปด้วยที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่บริษัท ถือกรรมสิทธิ์ และที่ดินจังหวัดปทุมธานีที่ UR ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิมในการเข้าซื้อเพื่อขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท และ UR ในขณะนั้น แต่ทว่าในเวลาต่อมาระยะตัวของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้บริษัท ไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต และหันมามุ่งเน้นโครงการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐเป็นหลัก บริษัท จึงมีความเห็นที่จะขายที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ในปัจจุบันตามโอกาสที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เพื่อนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจรับเหมาก่อสร้างต่อไป

- (3) บริษัท สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ดังกล่าว

ปัจจุบัน บริษัท ไม่ได้มีการใช้งานที่ดินจังหวัดนนทบุรีแต่มีการใช้งานที่ดินจังหวัดปทุมธานีสำหรับการจัดเก็บสินค้าคงเหลือ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในโครงการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม โครงการก่อสร้างของบริษัท กับหน่วยงานภาครัฐในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินจังหวัดปทุมธานีใกล้จะแล้วเสร็จ ดังนั้นจึงไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการดังกล่าว โดยหลังจากนี้ บริษัท สามารถโยกย้ายทรัพย์สินเหล่านั้นไปจัดเก็บในสถานที่อื่น ๆ ต่อไป และบริษัท ยังไม่ได้มีแผนที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินจังหวัดปทุมธานีในอนาคต ประกอบกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงเก็บสินค้าและอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน ทำให้บริษัท มีภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงและรักษาสภาพสินทรัพย์ รวมถึงมีค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินและอุปกรณ์ซึ่งทำให้มูลค่าของสินทรัพย์ลดลงอย่างต่อเนื่องตามระยะเวลาและสภาพการใช้งาน ดังนั้นการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการรักษาดูแล และค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท

- (4) บริษัท สามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

การจำหน่ายสินทรัพย์ในธุรกรรมของบริษัท ครั้งนี้มีมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งสิ้น 2,040.0 ล้านบาท โดยบริษัท อ้างอิงมูลค่าการเข้าทำรายการจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดย 15BA ซึ่งเป็นมูลค่าประเมินสูงสุดจากผู้ประเมินราคาอิสระที่บริษัทฯ ว่าจ้างทั้งหมด 3 ราย และมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รวมเท่ากับ 1,206.7 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัท คาดว่า จะมีกำไรรวมจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 929.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจาก

การจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังการหักประมาณการค่าธรรมเนียมนิยมและภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็นจำนวนประมาณ 721.4 ล้านบาท

โดยบริษัทที่มีประมาณการค่าธรรมเนียมนิยมที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์อันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมนิยมการโอนภาษีนิติบุคคล ภาษีธุรกิจ และค่าใช้จ่ายทางกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งยังไม่รวมภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นจำนวนประมาณ 21.7 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็นจำนวนประมาณ 185.8 ล้านบาท

6.1.2 ข้อด้วยและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- (1) บริษัทฯ จะเสียกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ และเสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว
การจำหน่ายที่ดินจังหวัดนนทบุรีและที่ดินจังหวัดปทุมธานีซึ่งเป็นที่ดินของ UR ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ SUP และนางสาวกรภัทร์ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะพัฒนาหรือปรับปรุงเพื่อเพิ่มมูลค่าให้ที่ดินดังกล่าวในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด
- (2) บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต
การจำหน่ายที่ดินในธุรกรรมของบริษัทฯ ครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่า ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ดัชนีราคาที่ดินในประเทศไทยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยร้อยละ 6.28 ต่อปี อย่างไรก็ตาม มูลค่าของที่ดินในอนาคตมีความไม่แน่นอน และที่ดินในธุรกรรมนี้เป็นสินทรัพย์ขนาดใหญ่และมีมูลค่าสูง ดังนั้น จึงไม่มีความแน่นอนว่าจะมีผู้ซื้อรายอื่นในอนาคตหรือไม่
- (3) บริษัทฯ มีภาระค่าธรรมเนียมนิยมและค่าใช้จ่ายทางภาษีจากการขายสินทรัพย์
การจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระราคาจากการขายที่ดินจังหวัดนนทบุรีให้แก่ SUP และการขายหุ้นบางส่วนใน UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ได้ภายในเดือนพฤษภาคม และ หุ้นส่วนที่เหลือใน UR แก่นางสาวกรภัทร์ภายในเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมนิยมและค่าใช้จ่ายทางภาษีตามรายละเอียดดังนี้
ธุรกรรมการขายที่ดิน: ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ (หากมี)
ธุรกรรมการขายหุ้นใน UR: ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป และผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี) สำหรับการรับชำระราคาซื้อขายหุ้นตามสัญญาตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

โดยบริษัท คาดว่าจะมีค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวนประมาณ 21.7 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เป็นจำนวนประมาณ 185.8 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นประมาณ 207.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หลังจากหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางภาษีดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ คาดว่าจะยังได้รับกำไรรวมหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางภาษีประมาณ 721.4 ล้านบาทจากธุรกรรมนี้

6.2 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ เปรียบเทียบประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น และข้อด้อยและ/หรือความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

6.2.1 ประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

(1) ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

การทำรายการระหว่างบริษัทฯ และนางสาวกรภัทรซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการด้านเอกสารและเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว เมื่อเทียบกับการจัดประกวดราคาเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ ตลอดจนบริษัทฯ ยังมีความมั่นใจในเรื่องความสามารถในการชำระเงินของนางสาวกรภัทรภายในระยะเวลาที่กำหนดได้มากกว่าการดำเนินการกับผู้ซื้อขายอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เนื่องจากนางสาวกรภัทรเป็นอดีตคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งมีความเข้าใจธุรกิจและสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ต้องการจะจำหน่ายเป็นอย่างดี จึงช่วยลดขั้นตอนของผู้ซื้อในการตรวจสอบข้อมูลและสอบถามรายละเอียดของสินทรัพย์ดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ สามารถได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในระยะเวลาไม่นานเมื่อเทียบกับผู้ซื้ออื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งท่ามกลางสถานการณ์ในปัจจุบันที่เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะงักงันจากผลกระทบของการระบาดของ COVID-19 จึงมีโอกาสไม่มากที่จะขายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ในราคาและระยะเวลาเช่นเดียวกันนี้ อีกทั้งการจัดประกวดราคาเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ไม่ประสบผลสำเร็จซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ในสายตาของนักลงทุน ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้และบุคคลอื่นได้

(2) บริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เหมาะสมและยังสามารถใช้ที่ดินจังหวัดปทุมธานีภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามปกติทั่วไปกับผู้ซื้อและผู้ขายอื่นตกลงกันในการทำรายการที่คล้ายคลึงกันและยังสามารถใช้ที่ดินจังหวัดปทุมธานีเพื่อวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินดังกล่าว เป็นระยะเวลา 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยทางผู้ซื้อจะไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวจะครอบคลุมระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ทาง UR ได้ทำกับ UM และ UES ไว้ ซึ่งจะทำให้

บริษัทเหล่านี้ไม่ได้รับผลกระทบจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อีกทั้ง ระยะเวลา 10 เดือนยังเพียงพอให้บริษัท เตรียมสถานที่ใหม่เพื่อที่จะเคลื่อนย้ายสินค้าคงเหลือ เครื่องมือ และอุปกรณ์ออกจากที่ดินดังกล่าว

6.2.2 ข้อด้วยและ/หรือความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

- (1) มีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการและภาระค่าใช้จ่ายในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ด้วยเหตุที่นางสาวกรภัทร์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท และการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีมูลค่า 2,040.0 ล้านบาท และสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 จึงทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ และต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณาและมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อความโปร่งใสและความเป็นธรรมในการเข้าทำรายการดังกล่าว

- (2) บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นในราคาที่สูงกว่า
การเจรจาต่อรองการทำรายการกับนางสาวกรภัทร์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยไม่พิจารณาการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอื่น ๆ ที่อาจจะเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า ทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในมูลค่าที่อาจจะสูงขึ้นและ/หรือได้รับข้อตกลงที่ดีกว่า เช่น ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เป็นต้น

โดยเมื่อพิจารณาความจำเป็นและวัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ รวมถึงประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่น ข้อด้วยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการของทั้งสองธุรกรรมตามที่อธิบายข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของทั้งสองธุรกรรมในครั้งนี้ของ บริษัทฯ **มีความเหมาะสม**

6.3 ความเป็นธรรมของราคา

โดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เนื่องจากวิธีดังกล่าวคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปการเปรียบเทียบราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีโดยสะท้อนมูลค่าประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการรับรองโดย ก.ล.ต. ทั้งหมด 3 ราย

หน่วย: ล้านบาท	ที่ดินจังหวัดนนทบุรี สินทรัพย์สุทธิของ UR ^[1]		รวมสินทรัพย์ที่จะ จำหน่าย
ราคาขาย	431.0	1,609.0	2,040.0
มูลค่ายุติธรรม	378.4 - 431.0	1,240.0 - 1,474.8	1,618.4 - 1,905.8
ราคาขายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม	0.0 - 52.7	134.2 - 369.0	134.2 - 421.6
ราคาขายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	0.0 - 13.9	9.1 - 29.8	7.0 - 26.1

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างกันเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

[1] อ้างอิงจากงบการเงินของ UR ปี 2564 ที่มีการปรับปรุงมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าที่ทางผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำ รวมถึงการชำระ/รับชำระรายการระหว่าง UR และบริษัทในเครือ

ราคาขายของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปของทั้งสองธุรกรรมที่จำนวนรวม 2,040.0 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมรวมของสินทรัพย์ดังกล่าวตามวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วงมูลค่า 1,618.4 - 1,905.8 ล้านบาท โดยราคาขายมีมูลค่าสูงกว่า 134.2 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 7.0) ถึงสูงกว่า 421.6 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 26.1) เมื่อเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาขายของทั้งสองธุรกรรมในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

6.4 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขการทำรายการจากร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ และ SUP และร่างสัญญาซื้อขายหุ้น UR ระหว่างบริษัทฯ และนางสาวกรภัทร์ ณ วันที่ 8 มีนาคม 2565 โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

6.4.1 ธุรกรรมการขายที่ดิน

- ▶ ข้อตกลงของผู้ขาย คือ บริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ บริษัทฯ ตกลงดำเนินการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองบนที่ดินจังหวัดนนทบุรีจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ก่อนเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขการชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามธุรกรรมขายที่ดิน SUP จะชำระเงินเต็มจำนวน 431 ล้านบาท
- ▶ เงื่อนไขค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ที่ซื้อขาย โดยบริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ อากรแสตมป์
- ▶ เงื่อนไขการเลิกสัญญา คือ เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ฝ่ายที่กระทำผิดนั้นไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว หรือ คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญา หรือ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน ภายในระยะ 2 เดือนนับแต่วันลงนามในสัญญา

6.4.2 อุดหนุนการขายหุ้นใน UR

- ▶ ข้อตกลงของผู้ขาย คือ บริษัทฯ ตกลงดำเนินการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองบนที่ดินจังหวัดปทุมธานีจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ก่อนเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขบังคับก่อนที่บริษัทฯ จะทำการขายหุ้นสามัญของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ คือ บริษัทฯ UM และ UES จะทำการขายกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของบริษัททั้งสามที่ตั้งอยู่บนที่ดินจังหวัดปทุมธานีของ UR ให้แก่ UR และ UR จะต้องดำเนินการด้านภาระผูกพันต่าง ๆ ที่ต้องได้รับชำระ และชำระให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยบริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นสามัญที่เหลือจนเต็มมูลค่าและอาจเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนไม่เกิน 375 ล้านบาทใน UR เพื่อให้ UR นำเงินทุนที่ได้จากการชำระค่าหุ้นและจากการเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้ในการชำระค่าซื้อขายสิ่งปลูกสร้างข้างต้น
- ▶ ข้อตกลงกระทำการและละเว้นกระทำการหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ โดยระบุให้บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินจังหวัดปทุมธานี เป็นระยะเวลา 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัทฯ นอกจากนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์จะต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อของ UR โดยไม่ให้มีคำว่ายูนิตและไม่เป็นชื่อที่อาจสร้างความเข้าใจผิดต่อสาธารณชนในความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- ▶ เงื่อนไขการชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามธุรกรรมขายที่ดิน นางสาวกรภัทร์จะดำเนินการชำระเงินงวดแรกจำนวน 569 ล้านบาท หลังจากนั้นนางสาวกรภัทร์จะชำระเงินงวดสุดท้ายจำนวน 1,040 ล้านบาท ภายในเดือนมิถุนายน 2565 และบริษัทฯ จะโอนหุ้นของ UR ให้แก่นางสาวกรภัทร์ในวันที่ชำระเงินงวดที่สอง
- ▶ เงื่อนไขค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ที่ซื้อขาย โดยบริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบในค่าอากรแสตมป์ ยินยอมให้นางสาวกรภัทร์หักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี) และ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ตน
- ▶ เงื่อนไขการเลิกสัญญา คือ เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก่ไขการผิดสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ฝ่ายที่กระทำผิดนั้นไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว หรือ คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญา หรือ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน ภายในระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันลงนามในสัญญา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขของทั้งสองธุรกรรมดังกล่าวเป็นเงื่อนไขตามปกติทั่วไปที่ผู้ซื้อและผู้ขายอื่นตกลงกันในการทำรายการที่คล้ายคลึงกัน นอกจากนี้ ภายใต้ข้อตกลงกระทำการและละเว้นกระทำการหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ นางสาวกรภัทร์ตกลงให้บริษัทฯ มีสิทธิวาง หรือ เก็บวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคาร ตลอดจนสิ่งของหรือทรัพย์สินในการครอบครองของบริษัทฯ บนที่ดินของ UR เป็นระยะเวลาไม่เกิน 10 เดือนนับแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ กับบริษัทฯ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

6.5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เมื่อพิจารณาประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นที่คาดว่าจะได้รับ ข้อดีและ/หรือความเสี่ยงจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ารายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปที่อ้างอิงมาจากมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย ราคาขายในรายการครั้งนี้สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาขายที่บริษัทฯ จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปมีความเหมาะสม

เมื่อพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการ เงื่อนไข และความเป็นธรรมของราคาขายดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

6.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณาประโยชน์/ข้อดี/จุดเด่นที่คาดว่าจะได้รับ ข้อดีและ/หรือความเสี่ยงจากรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ารายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปที่อ้างอิงมาจากมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย ราคาขายในรายการครั้งนี้สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาขายที่บริษัทฯ จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปจากรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีความเหมาะสม

เมื่อพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการ เงื่อนไข และความเป็นธรรมของราคาขายดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิส เซส จำกัด



นางสาวสุลักษณ์ อัจฉานวิภาส

หุ้นส่วน / ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ภาคผนวก

ก. ข้อมูลเกี่ยวกับ UNIQ

ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“UNIQ” หรือ “บริษัทฯ”) ก่อตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2537 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจในงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดกลางและขนาดใหญ่ โดยมีลูกค้าที่สำคัญ คือ ภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ และได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ต่อมาในปี 2543 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยในปี 2548 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

ในปี 2550 บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 779 ล้านบาท เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) และในวันที่ 9 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,081,016,253 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน โดยแบ่งเป็นการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering: RO) และจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) ในปัจจุบัน บริษัทฯ เป็นผู้ให้บริการรับเหมาก่อสร้างครบวงจร โดยมุ่งเน้นไปยังงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดกลางและขนาดใหญ่ของภาครัฐ

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน และชำระแล้ว จำนวน 1,081,016,253 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,081,016,253 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปี 2561 - 2564 ที่ผ่านมา

ปี	เหตุการณ์
2561	<ol style="list-style-type: none"> ในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 500 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 3 ปี ครอบคลุมได้ก่อนในวันที่ 29 สิงหาคม 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.70 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 440 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 1 ปี ครอบคลุมได้ก่อนในวันที่ 21 ธันวาคม 2562 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.40 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ

ปี	เหตุการณ์
2562	<p>1. ในเดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 2,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 3 ปี ครอบคลุมได้ก่อนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ</p> <p>2. ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ และ บริษัท บอมบาร์ดิเอร์ ทรานสปอร์ตเทชัน ซิกแนล (ประเทศไทย) จำกัด ได้ลงนามจัดตั้งกิจการร่วมค้า บีที - ยูเอ็น (BT - UN Consortium) โดยบริษัทมีส่วนแบ่งร้อยละ 62.59 กิจการร่วมค้าดังกล่าวดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างโครงการจัดหาและติดตั้งระบบอาณัติสัญญาณและโทรคมนาคมในโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าทางคู่ ช่วงลพบุรี – ปากน้ำโพ กับรฟท. - บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจ้างก่อสร้าง กับ รฟท. ในการก่อสร้างโครงการจัดหาและติดตั้งระบบอาณัติสัญญาณและโทรคมนาคมในโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าทางคู่ ช่วงลพบุรี – ปากน้ำโพ - บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 500 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 1 ปี 1 เดือน ครอบคลุมได้ก่อนในวันที่ 26 มกราคม 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.10 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ
2563	<p>1. ในเดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 3,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 3 ปี ครอบคลุมได้ก่อนในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.70 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ</p> <p>2. ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ และ บริษัท อีสตาจิก จำกัด ได้ลงนามจัดตั้งกิจการร่วมค้า ยูเอ็น - เอเอส โดยมีส่วนแบ่งร้อยละ 70 และ 30 ตามลำดับ กิจการร่วมค้าดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างในโครงการก่อสร้างชุดคลองระบายน้ำหลาก พร้อมอาคารประกอบสัญญาที่ 1 โครงการคลองระบายน้ำหลาก บางบาล-บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยา - บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจ้างก่อสร้าง กับ กรมชลประทาน ในการก่อสร้างโครงการก่อสร้างชุดคลองระบายน้ำหลาก พร้อมอาคารประกอบสัญญาที่ 1 โครงการคลองระบายน้ำหลาก บางบาล-บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยา <p>3. ในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ และ บริษัท อีสตาจิก จำกัด ได้ลงนามจัดตั้งกิจการร่วมค้า ยูเอ็น - เอเอสที่มีส่วนแบ่งร้อยละ 70 และ 30 ตามลำดับ กิจการร่วมค้ามีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการรับเหมาก่อสร้างในโครงการก่อสร้าง เปลี่ยนระบบสายไฟฟ้าอากาศเป็นสายไฟฟ้าใต้ดิน โครงการสวนต่อขยายตามแนวรถไฟฟ้ายางสีม่วง ถ.กรุงเทพ - นนทบุรี - ถ.ติวานนท์</p> <p>4. ในเดือนกันยายน บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจ้างก่อสร้าง กับ กรมทางหลวง ในการก่อสร้างโครงการจ้างเหมาทำการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 366 สายทางเลี่ยงเมืองลพบุรีด้านใต้ ตอน 2</p> <p>5. ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจ้างก่อสร้าง กับ การไฟฟ้านครหลวง ในการก่อสร้างโครงการก่อสร้าง เปลี่ยนระบบสายไฟฟ้าอากาศเป็นสายไฟฟ้าใต้ดิน โครงการสวนต่อขยายตามแนวรถไฟฟ้ายางสีม่วง ถ.กรุงเทพ - นนทบุรี - ถ.ติวานนท์</p>
2564	<p>1. ในเดือนมีนาคม บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ได้ลงนามในสัญญาจ้างก่อสร้างและพัฒนาระบบรถไฟความเร็วสูง เพื่อเชื่อมโยงกรุงเทพมหานคร – หนองคาย งานสัญญา 4-6 งานโยธาสำหรับช่วง พระแก้ว – สระบุรี กับ รฟท. <p>2. ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการดังต่อไปนี้</p>

ปี	เหตุการณ์
	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ได้ลงนามในสัญญาจ้างก่อสร้าง และพัฒนาระบบรถไฟความเร็วสูง เพื่อเชื่อมโยงกรุงเทพมหานคร – หนองคาย งานสัญญา 4-2 งานโยธาสำหรับช่วง ดอนเมือง – นวนคร กับ รฟท. 3. ในเดือนตุลาคม บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ และ บริษัท ซีวิล คอนสตรัคชั่น เซอร์วิสเซส แอนน์ โปรติกส์ จำกัด ได้ลงนามในสัญญาจ้างก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง – วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก สัญญาที่ 1 กับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยมีส่วนแบ่งร้อยละ 70 และ 30 ตามลำดับ 4. ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ และ บริษัท พี.ซีอีที จำกัด บริษัท ไทยพีค่อนและอุตสาหกรรม จำกัด และ บริษัท วัชรขจร จำกัด ได้ลงนามในสัญญาจ้างก่อสร้างทางรถไฟ สายบ้านไผ่-มหาสารคาม-ร้อยเอ็ด-มุกดาหาร-นครพนม สัญญา 2 ช่วงหนองพอก-สะพานมิตรภาพ 3 กับ รฟท. โดยมูลค่าโครงการที่บริษัทฯ ได้รับอยู่ที่ร้อยละ 56 และผู้ร่วมทุนอื่นอยู่ที่ร้อยละ 44

ที่มา: 56-1 ของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และข้อมูลจากบริษัทฯ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการรับเหมาก่อสร้างภาครัฐ โดยเข้าทำงานในรูปแบบของ บริษัทฯ โดยตรง และในรูปแบบกิจการร่วมค้า นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ถูกจัดตั้งขึ้นมาเพื่อสนับสนุนการให้บริการและการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

ปัจจุบันมีบริษัทย่อยรวม 13 บริษัท ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ โดยสามารถจำแนกการให้บริการหลักและทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของกลุ่มบริษัท ได้ดังนี้

บริษัท	บริการหลัก	ทุนจดทะเบียน และชำระแล้ว
1. บริษัท ยูนิค เรียลเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99)	รับเหมาก่อสร้าง และ อสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน ไม่ได้ดำเนินพาณิชย์กิจ ใด ๆ	550.0 ล้านบาท
2. บริษัท กิจการร่วมค้า ยูคิว-เอสอาร์ซี จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 89.99)	ยังไม่ได้ดำเนินพาณิชย์กิจใด ๆ	2.0 ล้านบาท
3. บริษัท ยูนิค แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99)	ให้บริการเครื่องจักร	5.0 ล้านบาท
4. บริษัท ยูนิค ฟาวด์เดชั่น จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99)	ดำเนินธุรกิจเสาะห้เมล็ดพืช ไร่ และ ทำสวนรุก	20.0 ล้านบาท
5. บริษัท ยูนิค ทันเนลลิง จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99)	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับงานดินทำลอด	20.0 ล้านบาท
6. บริษัท ยูนิค บิลท์ จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99)	ให้บริการเกี่ยวกับงานด้านก่อสร้าง อาคาร	5.0 ล้านบาท
7. บริษัท ยูนิค ซิสเต็ม จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99)	งานระบบ ไฟฟ้า ประปา และงานระบบสาธารณูปโภค	5.0 ล้านบาท
8. บริษัท ยูนิค อินโนเวชั่น จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99)	ให้บริการเกี่ยวกับการผลิตคอนกรีต สำเร็จรูป	400.0 ล้านบาท
9. บริษัท ยูนิค เมทัล จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.97)	งานเชื่อม และประกอบชิ้นงานเหล็ก	1.0 ล้านบาท
10. บริษัท ยูนิค แพคคิต้า จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.97)	ให้บริการเกี่ยวกับงานติดตั้งชิ้นงาน ต่าง ๆ	1.0 ล้านบาท
11. บริษัท ยูนิค เอ็กซพลอเรชั่น จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.97)	ให้บริการเกี่ยวกับงานสำรวจ	1.0 ล้านบาท
12. บริษัท ยูนิค อีคิวพีเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.97)	งานซ่อมแซม และ บำรุงรักษา เครื่องจักร และ อุปกรณ์	1.0 ล้านบาท
13. บริษัท ชัน เทคโนโลยี แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (UNIQ ถือหุ้น ร้อยละ 99.99)	ยังไม่ได้ดำเนินพาณิชย์กิจใด ๆ	25.0 ล้านบาท

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2564

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายนิธิ พานิชชีวะ	ประธานกรรมการ
2.	นายประสงค์ เมฆเกรียงไกร	กรรมการ
3.	ศ.ดร.ศุภลักษณ์ พิณจิวอดล	กรรมการ
4.	ศ.สำเริง เมฆเกรียงไกร	กรรมการ
5.	นายสมประสงค์ มัคคสมัน	กรรมการ
6.	นางสาววรินทร์รา วงศ์สองจำ	กรรมการ
7.	นายบุญชัย บริติชกานต์	กรรมการ
8.	นางสาวพิริยา สุวิวัฒน์ธนชัย	กรรมการ
9.	นายเต็มพงษ์ เหมาะสุวรรณ	กรรมการ
10.	นายปริญญา พรสวัสดิ์	กรรมการ

ที่มา: www.unique.co.th

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	
		ปี 2564	ปี 2563
1	นางณอมศรี สุดโต	23.05	23.05
2	นายเกรียงศักดิ์ สุวิวัฒน์ธนชัย	12.46	12.46
3	นางมุกดา อาริย์วัฒน์	11.80	-
4	นายรัช เสริมคชสิทธิ์	3.30	3.08
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.95	1.42
6	นายณัฐพงษ์ เลิศล้ำประเสริฐกุล	1.43	1.16
7	นายศิลา วินัยวัฒน์วงศ์	1.39	0.80
8	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	1.24	1.56
9	นายณัฐ ไขษิต	0.99	0.99
10	นายสมภพ สุวิวัฒน์ธนชัย	0.92	0.83
11	อื่น ๆ	41.47	54.65
รวม		100.0	100.0

ที่มา: ทะเบียนผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชี 2562 - 2564 มีดังนี้

โครงสร้างรายได้	2562		2563		2564	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	12,037,196.47	99.17	10,798,974.29	99.17	10,936,911.55	99.43
รายได้อื่น	100,745.74	0.83	92,255.33	0.85	63,231.10	0.57
รวมรายได้	12,137,942.21	100.00	10,891,229.61	100.00	11,000,142.65	100.0

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2562 - 2564

หมายเหตุ: ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

ข้อมูลทางการเงินในอดีตของบริษัทฯ

งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชี 2562 - 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวมของบริษัทฯ					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	313,470.12	0.96	384,002.44	1.14	3,784,140.11	9.15
เงินลงทุนระยะสั้น	505.56	0.00	1.08	0.00	1.08	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	1,969,940.39	6.00	2,975,586.27	8.87	2,875,860.70	6.95
เงินทดรองแก่บริษัทย่อย	-	0.00	-	0.00	-	0.00
เงินทดรองแก่ผู้ร่วมงาน	52,282.79	0.16	-	0.00	-	0.00
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	13,962,900.89	42.54	14,607,527.75	43.52	19,894,911.11	48.10
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	7,391,948.59	22.52	4,497,501.07	13.40	4,175,976.27	10.10
ส่วนของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา - สุทธิ	107,150.50	0.33	193,061.54	0.58	322,175.48	0.78
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	156,651.21	0.48	301,648.93	0.90	288,199.74	0.70
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น:						
- ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	98,153.12	0.30	81,010.25	0.24	100,153.06	0.24
- อื่น ๆ	15,999.57	0.05	9,671.16	0.03	10,039.57	0.02
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	24,070,002.75	73.34	23,050,010.48	68.68	31,451,537.12	76.04

	งบการเงินรวมของบริษัทฯ					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินที่มี ข้อจำกัดในการใช้	465,824.77	1.42	515,994.59	1.54	862,822.97	2.09
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	6,677,669.70	20.35	8,207,381.54	24.45	7,459,368.39	18.03
สินทรัพย์สิทธิการเช่า - สุทธิ	0.00	0.00	753,945.86	2.25	418,050.82	1.01
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น - สุทธิ	14,308.35	0.04	12,514.61	0.04	12,917.10	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	153,937.44	0.47	167,417.35	0.50	217,566.85	0.53
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น						
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	289,387.31	0.88	274,717.74	0.82	451,326.63	1.09
- ลูกหนี้ภาษีมูลค่าเพิ่ม	1,136,833.57	3.46	565,374.06	1.68	427,186.68	1.03
- อื่น ๆ	12,934.12	0.04	15,637.82	0.05	60,987.97	0.15
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,750,895.26	26.66	10,512,983.56	31.32	9,910,227.41	23.96
รวมสินทรัพย์	32,820,898.00	100.00	33,562,994.05	100.00	41,361,764.53	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	6,379,253.70	19.44	8,193,890.28	24.41	9,939,219.60	24.03
เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและ ตัวเงินจ่าย - สุทธิ	9,487,397.44	28.91	5,977,075.31	17.81	6,727,463.60	16.26
เงินที่ตรงจากบริษัทย่อยและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	15,549.14	0.0	28,574.08	0.07
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	354,720.00	1.08	218,690.00	0.65	72,400.00	0.18
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	-	0.00	1,000,000.00	2.98	2,864,000.00	6.92
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	554,607.24	1.69	552,544.44	1.65	315,707.18	0.76
ส่วนของเงินประกันค้ำประกันจาก ผู้รับเหมาที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่ง ปี	140,685.72	0.43	246,878.20	0.74	281,582.68	0.68
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	2,408,596.11	7.34	2,541,314.85	7.57	5,334,362.37	12.90
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียน	7,759.21	0.02	7,759.21	0.02	7,759.21	0.02
ประโยชน์อื่นของพนักงาน						
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	32,265.76	0.10	2,757.01	0.01	22,607.34	0.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	441,616.44	1.35	337,763.27	1.01	379,904.38	0.92
รวมหนี้สินหมุนเวียน	19,806,901.63	60.35	19,094,221.72	56.89	25,973,580.42	62.80

	งบการเงินรวมของบริษัทฯ					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	224,610.93	0.68	195,293.41	0.58	131,106.67	0.32
หุ้นกู้ - สุทธิ	2,981,849.70	9.09	4,967,257.70	14.80	6,132,137.16	14.83
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	863,719.13	2.63	415,316.88	1.24	195,947.34	0.47
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา - สุทธิ	680,007.92	2.07	677,279.58	2.02	687,136.54	1.66
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน						
ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	91,485.56	0.28	145,881.27	0.43	164,326.78	0.40
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	26,633.57	0.08	22,565.81	0.07	18,738.37	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,868,306.81	14.83	6,423,594.65	19.14	7,329,392.86	17.72
รวมหนี้สิน	24,675,208.44	75.18	25,517,816.37	76.03	33,302,973.28	80.52
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
- ทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ 1,081,016,253 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,081,016.25	3.29	1,081,016.25	3.22	1,081,016.25	2.61
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 1,081,016,253 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,081,016.25	3.29	1,081,016.25	3.2	1,081,016.25	2.61
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,462,874.15	7.50	2,462,874.15	7.34	2,462,874.15	5.95
กำไรสะสม						
- จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	108,150.86	0.33	108,150.86	0.32	108,150.86	0.26
- ยังไม่ได้จัดสรร	4,493,541.13	13.69	4,393,020.13	13.09	4,406,637.88	10.65
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	8,145,582.39	24.82	8,045,061.38	23.97	8,058,679.13	19.48
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	107.18	0.00	116.29	0.00	112.12	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,145,689.57	24.82	8,045,177.68	23.97	8,058,791.26	19.48
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	32,820,898.00	100.00	33,562,994.05	100.00	41,361,764.53	100.00

ที่มา: ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2562 - 2564

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแสดงเฉพาะรายการที่สำคัญ และ ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

งบกำไรขาดทุนรวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชี 2562 - 2564 มีดังนี้

	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้						
รายได้ค่าก่อสร้าง	12,037,196.47	99.17	10,798,974.29	99.15	10,936,911.55	99.43
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัท ย่อย	62,703.49	0.52	0.00	-	0.00	-
รายได้อื่น	38,042.25	0.31	92,255.33	0.85	63,231.10	0.57
รวมรายได้	12,137,942.21	100.00	10,891,229.61	100.00	11,000,155.39	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	9,556,542.43	78.73	8,966,377.81	82.33	9,349,749.83	85.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	831,384.92	6.85	784,037.86	7.20	771,706.75	7.02
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	34,391.14	0.28	31,990.11	0.29	28,988.14	0.26
ต้นทุนทางการเงิน	721,253.27	5.94	787,450.60	7.23	820,135.43	7.46
รวมค่าใช้จ่าย	11,143,571.74	91.81	10,569,856.38	97.05	10,970,580.14	99.73
กำไรก่อนภาษีเงินได้	994,370.47	8.19	321,373.23	2.95	29,562.51	0.27
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	264,450.72	2.18	100,776.75	0.93	1,783.37	0.02
กำไรสำหรับปี	729,919.74	6.01	220,596.48	2.03	27,779.15	0.25
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:						
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	0.00	0.00	(36,542.48)	(0.34)	(17,706.96)	(0.16)
ภาษีเงินได้ของรายการขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นที่จะไม่จัดประเภท	0.00	0.00	7,308.50	0.07	3,541.39	0.03
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิ จากภาษี	0.00	0.00	(29,233.98)	(0.27)	(14,165.57)	(0.13)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	729,919.74	65.50	191,362.50	1.76	13,613.58	0.12
การแบ่งปันกำไรสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	729,916.61	65.50	220,587.37	2.03	27,783.32	0.25
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	3.14	0.00	9.12	0.00	(4.17)	(0.00)
กำไรสำหรับปี	729,919.74	65.50	220,596.48	2.03	27,779.15	0.25
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	729,916.61	65.50	191,353.38	1.76	13,617.75	0.12
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	3.14	0.00	9.12	0.00	(4.17)	(0.00)

	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	729,919.74	65.50	191,362.50	1.76	13,613.58	0.12
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.675		0.204		0.026	

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2562 - 2564

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแสดงเฉพาะรายการที่สำคัญ และ ตัวเลขผลรวมอาจแตกต่างเล็กน้อยเนื่องจากผลของการปัดเศษ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานในอดีตของกลุ่มบริษัท	
รายได้	<p><u>รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง</u></p> <p>ในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 12,037.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.17 ของรายได้รวม และลดลงร้อยละ 6.51 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง ปี 2561 จำนวน 12,875.47 ล้านบาท เนื่องจากงานโครงการขนาดใหญ่แล้วเสร็จในระหว่างปี 2562 เช่น งานเคลื่อนย้ายสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และโครงการก่อสร้างถนนต่อเชื่อม ถนนราชพฤกษ์-ถนนกาญจนาภิเษก (แถวเหนือ-ใต้) ตอน NS1, NS1, NS3 และ CD Road เป็นต้น รวมถึงโครงการอื่นที่งานใกล้จะแล้วเสร็จ ทำให้กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวลดลง</p> <p>ในปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้มาจากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 10,798.97 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.15 ของรายได้รวม และลดลงร้อยละ 10.29 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง ปี 2562 เนื่องจากผลของงานโครงการขนาดใหญ่แล้วเสร็จในระหว่างปี 2563 เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง สัญญาที่ 1 งานโยธาสำหรับสถานีกลางบางซื่อ และศูนย์ซ่อมบำรุง ทำให้กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวลดลง อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้มาจากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 10,936.91 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.43 ของรายได้รวม และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 เป็นผลมาจากมีงานโครงการขนาดใหญ่แล้วเสร็จในระหว่างปี 2564 และรับรู้ตามการทำงานก่อสร้างตามปกติ</p> <p>ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้มาจากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 10,936.91 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.43 ของรายได้รวม และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.28 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง ปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 มีความคืบหน้าในงานก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการพัฒนาระบบรถไฟความเร็วสูง จึงทำให้มีการรับรู้รายได้เพิ่มมากขึ้น</p> <p><u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u></p> <p>ในปี 2561 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินบางส่วน จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม สำหรับปี 2562 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p>

ผลการดำเนินงานในอดีตของกลุ่มบริษัท	
	<p><u>รายได้อื่น ๆ</u></p> <p>ในปี 2562 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ๆ จำนวน 100.74 ล้านบาท และ 92.96 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.83 และ 0.85 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งรายได้อื่น ๆ ในปี 2563 ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจำนวน 6.29 ล้านบาท รายได้จากค่าชดเชยประกันภัยจำนวน 11.82 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จากการขายทรัพย์สิน ขายวัสดุสิ้นเปลืองและการให้บริการผู้รับเหมารายย่อยจำนวน 74.15 ล้านบาท</p> <p>ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ๆ จำนวน 63.23 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.57 ของรายได้รวม โดยประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ 6.29 ล้านบาท รายได้จากค่าชดเชยประกันภัย 5.80 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จากการขายทรัพย์สิน ได้แก่ ขายวัสดุสิ้นเปลืองและบริการผู้รับเหมารายย่อยอีก 51.14 ล้านบาท สาเหตุหลักของการลดลงของรายได้อื่น ๆ ระหว่างปี 2564 และ 2563 เกิดขึ้นจากการขายวัสดุสิ้นเปลืองและบริการผู้รับเหมารายย่อยที่น้อยลง</p>
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	<p>ต้นทุนรับเหมาก่อสร้างคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของต้นทุนขายของบริษัทฯ</p> <p>ในปี 2562 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนรับเหมาก่อสร้างจำนวน 9,556.54 ล้านบาท และ 8,966.38 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 78.73 และ 82.33 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 7.88 และ 6.18 เมื่อเทียบกับต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง ปี 2561 และ 2562 ตามลำดับ เป็นผลมาจากมีงานโครงการขนาดใหญ่แล้วเสร็จในระหว่างปี 2562 และอยู่ในระหว่างส่งมอบงาน เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง สัญญาที่ 1 งานโยธาสำหรับสถานีบางซื่อและศูนย์ซ่อมบำรุง</p> <p>ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนรับเหมาก่อสร้างจำนวน 9,349.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 85.00 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.28 เมื่อเทียบกับปี 2563 เป็นผลจากการปรับราคาขึ้นของวัสดุดิบที่นำมาใช้ในโครงการก่อสร้าง ทำให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้น</p>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร (SG&A)	<p>ในปี 2562-2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงตามลำดับจากจำนวน 865.78 ล้านบาท ในปี 2562 เป็นจำนวน 800.69 ล้านบาท ในปี 2564 เป็นผลของการการลดค่าใช้จ่ายในการบริหารลงเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่กำลังชะลอตัว</p>
กำไรสุทธิ	<p>ในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 729.92 ล้านบาท ลดลง 66.73 ล้านบาท หรือกำไรลดลงร้อยละ 8.38 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 796.64 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้ที่ลดลง รวมไปถึงการขายตัวของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น</p> <p>ในปี 2563 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 220.59 ล้านบาท ลดลง 509.33 ล้านบาท หรือกำไรลดลงร้อยละ 69.78 เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากโครงการขนาดใหญ่ได้แล้วเสร็จ รวมถึงผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19</p> <p>ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 27.78 ล้านบาท ลดลง 192.82 ล้านบาท หรือกำไรลดลงร้อยละ 87.41 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าก่อสร้าง และอัตรากำไรขั้นต้นของสัญญางานก่อสร้างใหม่ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากภาวะการแข่งขันด้านราคาสูง</p>

ฐานะทางการเงินในอดีตของกลุ่มบริษัท	
สินทรัพย์	<p>ในปี 2562 และปี 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 32,820.90 ล้านบาท และ 33,562.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.86 และ 2.26 ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เนื่องจากมีหลายโครงการแล้วเสร็จในระหว่างปี 2562 และปี 2563 และสามารถส่งมอบงานได้ตามเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินของภาครัฐ รวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้มีการซื้อ เครื่องจักร อุปกรณ์ และยานพาหนะ เพื่อใช้รองรับสำหรับโครงการก่อสร้างฯ ของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ ในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้สินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากกลุ่มบริษัท ได้สำรวจวัสดุก่อสร้างไว้ใช้ในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่และเป็นงานระหว่างก่อสร้าง ส่วนปี 2563 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้ายังไม่เรียกเก็บ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความสำเร็จของงานโครงการต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้น และอยู่ในระหว่างส่งมอบงาน</p> <p>ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 41,361.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.23 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา- สุทธิ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมไปถึงยอดสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอื่น ๆ</p>
หนี้สิน	<p>ในปี 2562 และปี 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 24,675.21 ล้านบาท และ 25,517.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.73 และ 3.41 ตามลำดับ โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) เพิ่มขึ้นเป็น 3.03 เท่า และ 3.17 เท่า ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินไม่หมุนเวียน โดยในปี 2562 หนี้สินไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นประกอบด้วย หนี้กู้ยืมเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา และในปี 2563 หนี้สินไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นประกอบด้วย หนี้กู้ยืม และผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ</p> <p>ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 33,303.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.51 โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราส่วน D/E เพิ่มขึ้นเป็น 4.13 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดรวมหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 6,879.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและตัวจ่ายหนี้สินที่เกิดจากสัญญา เป็นต้น รวมไปถึงยอดรวมของหนี้สินไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 905.80 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้กู้ยืม - สุทธิ เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา - สุทธิ และผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ</p>

ข. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจประเทศไทย¹

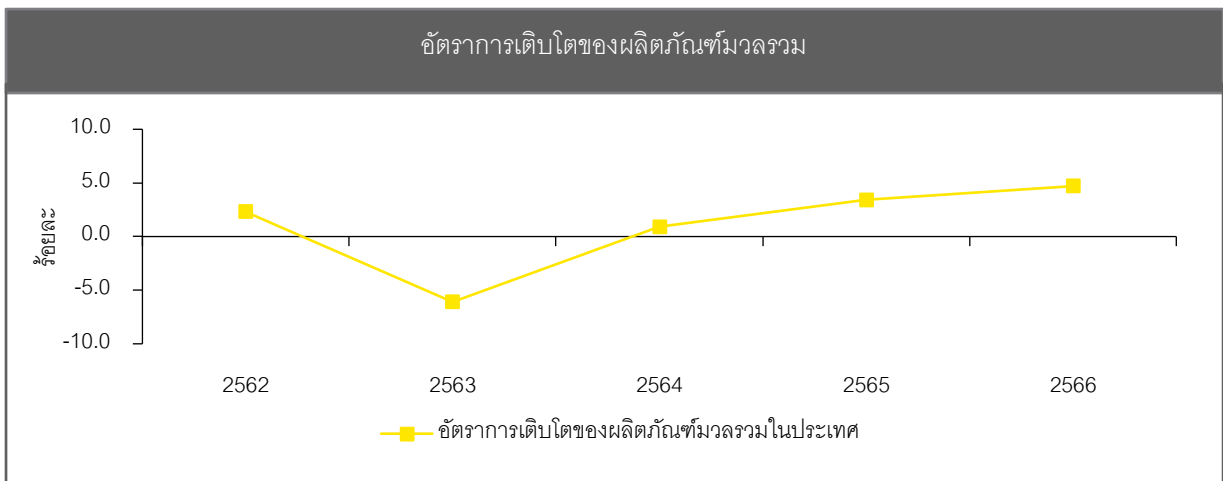
▶ ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

เศรษฐกิจไทยในปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 0.9 โดยปรับตัวจากการหดตัวร้อยละ 6.1 ในปี 2563 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของอัตราการการเติบโตของ GDP ในปี 2564 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการขยายตัวของการส่งออก การลงทุนภาคเอกชน และการบริโภคภาคเอกชน โดยมูลค่าการส่งออกขยายตัวร้อยละ 9.3 ในปี 2564 ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นจากการหดตัวร้อยละ -19.4 ในปี 2563 เป็นผลมาจากการสถานการณ์ที่ดีขึ้นของ COVID-19 ทั้งในไทยและต่างประเทศ รวมถึงการขนส่งระหว่างประเทศ สำหรับการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.0 ในปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ -8.4 ในปี 2563 อันเนื่องมาจากโครงการขนาดใหญ่ที่กลับมาดำเนินงานในปี 2564 จากความล่าช้าที่เกิดขึ้นในปี 2563 จากผลกระทบของ COVID-19 นอกจากนี้ การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 0.4 ในปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ -1.0 ในปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ เช่น โครงการคนละครึ่ง และสถานการณ์ที่ทยอยคลี่คลาย ทั้งนี้ ปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวส่งผลให้เศรษฐกิจไทยโดยรวมขยายตัวและเติบโตได้ดีขึ้นกว่าปีก่อน แม้ว่าจะมียังคงปัจจัยลบจากการระบาดของ COVID-19 ที่มีผลกระทบกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย และสร้างความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก

ในปี 2565 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คาดว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเพียงร้อยละ 3.4 ปรับลงจากประมาณการ ณ กันยายน 2564 ที่ร้อยละ 3.9 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากแนวโน้มการขยายตัวของการลงทุนภาครัฐและภาคเอกชน ประกอบกับการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาครัฐคาดการณ์ว่าจะปรับลดลงตามอุปสงค์ภาครัฐที่ต่ำกว่าคาด และแนวโน้มการลงทุนของรัฐวิสาหกิจที่ปรับลดลง ตามกรอบงบลงทุนรัฐวิสาหกิจสำหรับปี 2565 สำหรับการลงทุนภาคเอกชนคาดการณ์ว่าจะขยายตัวต่อเนื่องในอัตราที่ต่ำกว่าที่เคยประเมินไว้จากแนวโน้มโครงการที่ล่าช้ากว่าคาด และความเชื่อมั่นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 นอกจากนี้ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังประสบปัญหา supply chain disruption และการระบาดของ COVID-19 ยังเป็นปัจจัยสำคัญในการส่งออก การท่องเที่ยว และการบริการ นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับปัจจัยลบจากความไม่แน่นอนของการระบาดของ COVID-19 ซึ่งอาจจะมีผลกระทบกับอัตราการการเติบโตของ GDP ความเสี่ยงของราคาน้ำมันดิบ ต้นทุนของผู้บริโภคที่มากกว่าที่ประเมินไว้รวมถึงความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก ด้วยเหตุผลดังกล่าว ธปท. จึงคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 3.4 ในปี 2565 และร้อยละ 4.7 ในปี 2566 นอกเหนือจากผลกระทบของ COVID-19 ในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ประธานาธิบดีวลาดิมีร์ ปูติน แห่งรัสเซีย ได้ประกาศปฏิบัติการทางทหารต่อยูเครน เพื่อลดอิทธิพลทางทหารของยูเครน รวมถึงการห้ามมิให้ยูเครนร่วมองค์การสนธิสัญญาแอตแลนติกเหนือ (นาโต) การปฏิบัติการ

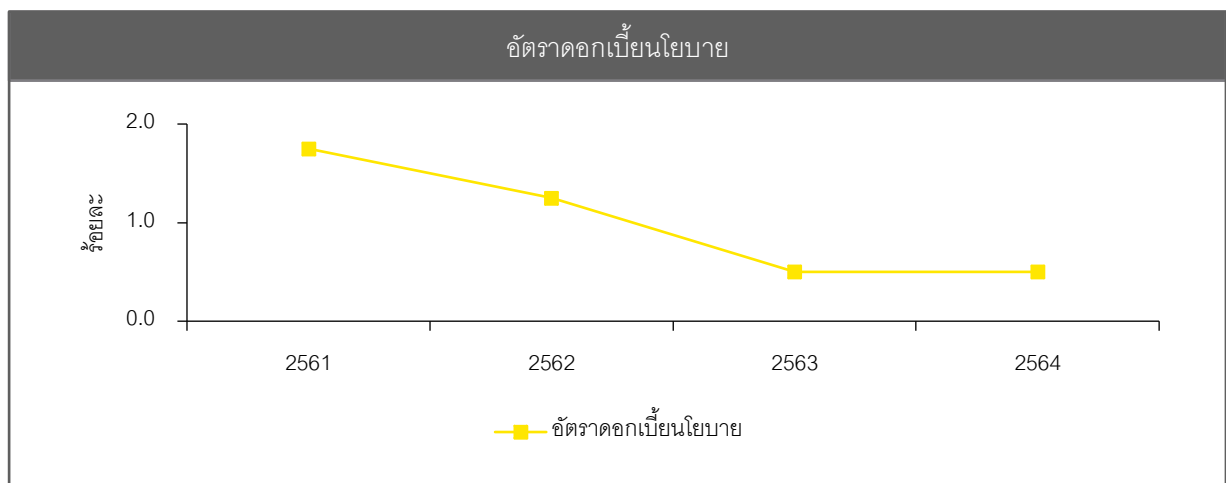
¹ รายงานนโยบายการเงิน ธันวาคม ปี 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

ทางทหารต่อยูเครนในครั้งนี้ ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะเศรษฐกิจของรัสเซีย ซึ่งปัจจุบันถูกโลกตะวันตกลงโทษด้วยมาตรการทางเศรษฐกิจ เช่น การถอนรัสเซียออกจากระบบการโอนเงินระหว่างประเทศ (SWIFT) ทั้งนี้ ธปท. คาดว่าเหตุการณ์ทางการเมืองระหว่างรัสเซียกับยูเครน จะส่งผลให้ราคาน้ำมันดิบโลกสูงขึ้น เนื่องจากประเทศเหล่านี้เป็นผู้ผลิตเชื้อเพลิงฟอสซิลรายใหญ่ของโลก อย่างไรก็ตาม ธปท. คาดการณ์ว่าการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันดิบโลก อาจส่งผลกระทบต่ออัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยสูงขึ้นในครั้งแรกของปี 2565 จากความไม่แน่นอน และความผันผวนของเศรษฐกิจที่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่ารัสเซียถูกถอนออกจากระบบ SWIFT แต่คาดว่าจะการส่งออกจากประเทศไทยไปสู่รัสเซียกับยูเครนยังไม่ได้รับผลกระทบที่มีสาระสำคัญในระยะสั้น เนื่องจากการส่งออกของประเทศไทยไปยังประเทศทั้ง 2 มีปริมาณไม่สูง²



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ธันวาคม 2564

หมายเหตุ: [1] ประมาณการเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2564



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ธันวาคม 2564

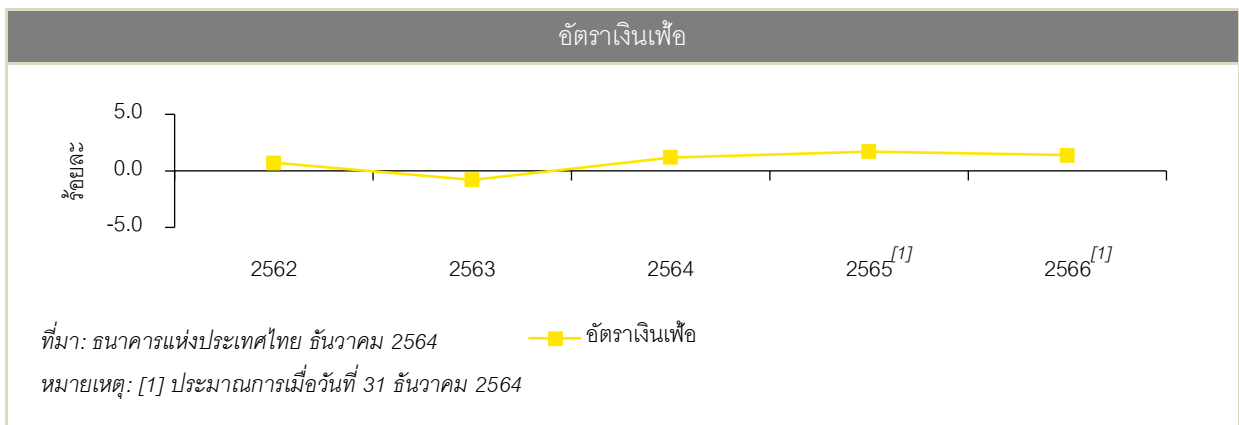
² บางกอกโพสต์ BoT in inflation warning 1 มี.ค. 2565

▶ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (Policy rate)

การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.5 โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงตั้งแต่การประชุม กนง. ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ในวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 ทั้งนี้ กนง. ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2564 มีการฟื้นตัวต่อเนื่อง จากการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออก ภาคการท่องเที่ยว และอุปสงค์ในประเทศ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาวะทางการเงินโดยรวมของประเทศอยู่ในช่วงของการฟื้นตัว แต่ยังคงมีปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวังเกี่ยวกับการระบาดของ COVID-19 และหนี้ครัวเรือนและหนี้ธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง ดังนั้น กนง. จึงมีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี เพื่อรักษาแนวทางการสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย และรักษาเสถียรภาพทางการเงินของประเทศ

▶ อัตราเงินเฟ้อ (Inflation)

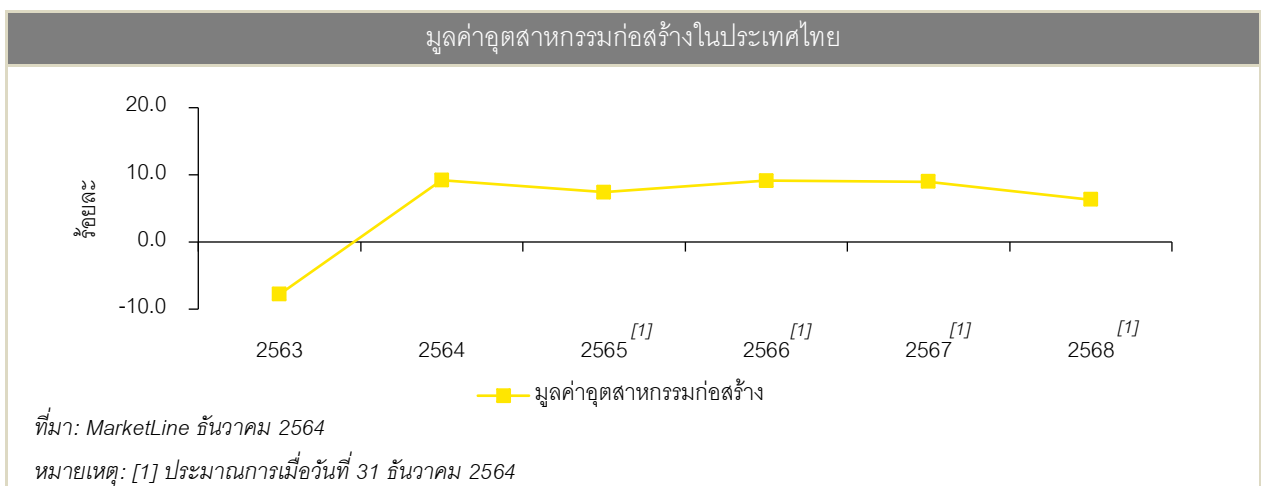
ในปี 2564 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับตัวสูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 1.2 ต่อปี ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ -0.8 ต่อปีในปี 2563 ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากด้านอุปทาน เช่น การลดค่าไฟฟ้าเพื่อบรรเทาค่าครองชีพของภาครัฐในไตรมาส 3 ปี 2564 และการปรับเปลี่ยนราคาขายปลีกน้ำมันเชื้อเพลิงที่เคลื่อนไหวตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นดังกล่าวของอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นชั่วคราวและยังอยู่ในกรอบเป้าหมายเงินเฟ้อของ ธปท. ที่ร้อยละ 1.0 ถึง ร้อยละ 3.0 ดังนั้น ธปท. จึงมีนโยบายติดตามพัฒนาการของอัตราเงินเฟ้ออย่างใกล้ชิด และพร้อมที่จะใช้นโยบายทางการเงินต่าง ๆ เพื่อให้อัตราเงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมาย ทั้งนี้ ธปท. คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยทั้งปีในปี 2565 จะเท่ากับร้อยละ 1.7



2. ภาพรวมอุตสาหกรรม^{3 4}

อุตสาหกรรมก่อสร้างเป็นอุตสาหกรรมพื้นฐานที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทย เนื่องจากมูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมมีค่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 8.1% ของ GDP ระหว่างปี 2552 – 2562 โดยการลงทุนก่อสร้างสำหรับงานภาครัฐและเอกชนมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย ในมุมมองของการสร้างงาน และกระจายรายได้สู่หลายภาคส่วน นอกจากนี้ อุตสาหกรรมก่อสร้างยังเป็นอุตสาหกรรมที่เป็นแรงขับเคลื่อนการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันของประเทศในภูมิภาค

อุตสาหกรรมก่อสร้างในประเทศประกอบด้วยส่วนงานภาครัฐและเอกชน ซึ่งในอดีตมีสัดส่วนของมูลค่าการลงทุนที่ 56:44 ในช่วงปี 2563 อุตสาหกรรมก่อสร้างได้รับผลกระทบหลักจากการชะลอตัวของการลงทุนในอุตสาหกรรมก่อสร้างจากการระบาดของ COVID-19 และมาตรการล็อกดาวน์ ส่งผลให้มูลค่าอุตสาหกรรมก่อสร้างในประเทศลดลง 7.8% ในปี 2563 ทั้งนี้ มูลค่าอุตสาหกรรมก่อสร้างในประเทศคาดว่าจะเติบโตร้อยละ 9.2 ในปี 2564 และร้อยละ 7.4 ในปี 2565



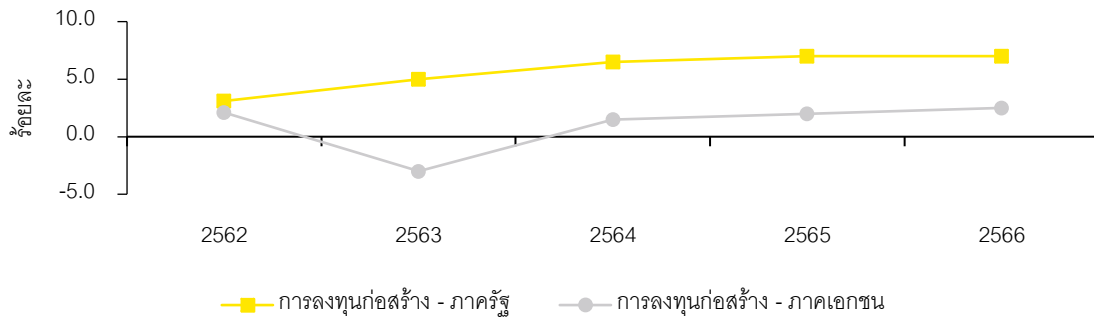
▶ การลงทุนก่อสร้างสำหรับงานภาครัฐและภาคเอกชน

การลงทุนก่อสร้างสำหรับงานภาครัฐครอบคลุมถึงโครงการก่อสร้างอาคารของหน่วยงานรัฐและโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน เช่น โครงการรถไฟฟ้า การลงทุนก่อสร้างสำหรับงานภาครัฐมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากโครงการขนาดใหญ่ และผลจากการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณของรัฐบาล ส่วนการการลงทุนก่อสร้างสำหรับงานภาคเอกชนประกอบด้วยงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย โรงงานอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และอื่น ๆ ซึ่งมีการเติบโตที่ต่ำกว่าส่วนงานภาครัฐและเติบโตตามภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นในการลงทุน และเสถียรภาพการเมือง

³ รายงานแนวโน้มธุรกิจรับเหมาก่อสร้างปี 2564 - 2566 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

⁴ รายงานธุรกิจก่อสร้างปี 2564 MarketLine

การเติบโตของการลงทุนก่อสร้างในประเทศไทย



ที่มา: MarketLine ธันวาคม 2564

หมายเหตุ: [1] ประมาณการเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผลกระทบของการแพร่ระบาด COVID-19 ในปี 2563 ส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างลดลง จากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดทั่วประเทศ และการชะลอเปิดโครงการใหม่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564 อุตสาหกรรมก่อสร้างได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 อย่างต่อเนื่อง ซึ่งก่อให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง การชะลอตัวจำนวนพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงาน และกำลังซื้อผู้บริโภค จึงส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างเติบโตเพียงร้อยละ 1.5 ในปี 2564

ในส่วนของผู้ประกอบการรายใหญ่ 3 อันดับแรกในประเทศไทย ที่มีศักยภาพในการรับงานก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐและเอกชน ได้แก่ บมจ.อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ บมจ. ชิโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น และ บมจ.ช.การช่าง ซึ่งมีส่วนแบ่งตลาดรวมประมาณร้อยละ 24.0 ล้วนแต่เป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีศักยภาพทางการเงิน การลงทุนนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ และความได้เปรียบจากการประหยัดจากขนาด เมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายย่อย

▶ แนวโน้มธุรกิจก่อสร้างในประเทศไทย

ธุรกิจก่อสร้างเป็นธุรกิจที่แปรผันตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ในอดีตอุตสาหกรรมก่อสร้างได้เติบโตอย่างต่อเนื่องจนประสบภาวะถดถอยของเศรษฐกิจในปี 2563 จากการระบาดของ COVID-19 และการระมัดระวังในการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ การฟื้นตัวของธุรกิจก่อสร้างในอนาคตจะมีปัจจัยสนับสนุนจากแผนการลงทุนในโครงการโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ของภาครัฐ โดยโครงการเหล่านี้ คาดว่าจะสร้างโอกาสในการลงทุนของอุตสาหกรรมก่อสร้างของภาคเอกชนให้เพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในงานก่อสร้างของภาคเอกชนคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.5 ถึงร้อยละ 2.0 ในปี 2565 และประมาณร้อยละ 2.0 ถึง ร้อยละ 2.5 ในปี 2566 นอกจากนี้ สำหรับการลงทุนในงานก่อสร้างของภาครัฐคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.5 ถึง ร้อยละ 7.0 ทั้งในปี 2565 ซึ่งการลงทุนที่เพิ่มขึ้นในส่วนภาครัฐ



จะมาจากโครงการก่อสร้างที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เช่น โครงการรถไฟความเร็วสูง และโครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุดและแหลมฉบัง เป็นต้น