

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

ครั้งที่ 2/2561

บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

วันศุกร์ที่ 1 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น.

ลงทะเบียนตั้งแต่เวลา 12.00 น.

ณ ห้องประชุมชั้น 3 บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

อาคารทาคูนิ เลขที่ 140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์

ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียน ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาร่วมประชุม

โปรดนำหนังสือนัดประชุม ใบลงทะเบียน หรือหนังสือมอบฉันทะ

และบัตรประจำตัวประชาชน หรือเอกสารแสดงตนที่ทางราชการออกให้มาแสดง

เพื่อยืนยันตนในการเข้าร่วมประชุมด้วย

สารบัญ

หน้าที

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2 / 2561	1
สิ่งที่ส่งมาด้วยพร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2 / 2561	
เอกสารแนบ 1 สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 23 เมษายน 2561	3
เอกสารแนบ 2 สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน ของ บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด	19
เอกสารแนบ 3 รายการความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ต่อการทำรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการซื้อที่ดินจาก บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-
เอกสารแนบ 4 ข้อบังคับของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น	35
เอกสารแนบ 5 ข้อมูลกรรมการอิสระที่ยังดำรงตำแหน่งเพื่อรับการมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น	37
เอกสารแนบ 6 ขั้นตอนการลงทะเบียน วิธีการมอบฉันทะ และการออกเสียงลงคะแนน	38
เอกสารแนบ 7 แบบฟอร์มการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม	-
เอกสารแนบ 8 แผนที่ตั้งการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2 / 2561	42
เอกสารแนบ 9 หนังสือมอบฉันทะ (แบบ ก. และแบบ ข.) ตามที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด	43

- เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2 / 2561
- เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 (เอกสารแนบ 1)
 2. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของ บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด (เอกสารแนบ 2)
 3. รายการความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวข้องกัน (เอกสารแนบ 3)
 4. ข้อบังคับบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น (เอกสารแนบ 4)
 5. ข้อมูลกรรมการอิสระที่ยังดำรงตำแหน่งเพื่อรับการมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น (เอกสารแนบ 5)
 6. ขั้นตอนการลงทะเบียน วิธีการมอบฉันทะ และการออกเสียงลงคะแนน (เอกสารแนบ 6)
 7. แบบฟอร์มลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุม (เอกสารแนบ 7)
 8. แผนที่ตั้งการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 (เอกสารแนบ 8)
 9. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และแบบ ข. (เอกสารแนบ 9)

ด้วยคณะกรรมการบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้มีมติในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันศุกร์ที่ 30 มีนาคม 2561 ให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2561 ในวันศุกร์ที่ 1 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. (กำหนดเวลาลงทะเบียนตั้งแต่เวลา 12.00 น.) ณ ห้องประชุมชั้น 3 อาคารทาคูนิบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่ 140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ได้จัดขึ้น เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 โดยได้จัดทำสำเนารายงานการประชุมแล้วเสร็จภายใน 14 วัน และได้จัดส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2561 และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุม (ตามเอกสารแนบ 1) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นร่วมกันพิจารณาและรับรอง

ความเห็นคณะกรรมการ : เห็นสมควรเสนอรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าได้มีการบันทึกรายงานไว้อย่างถูกต้องให้ที่ประชุมรับรอง โดยบริษัทได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัทอีกครั้งหนึ่ง พร้อมหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ตั้งแต่วันที่ 4 พฤษภาคม 2561 แล้ว

การลงมติ : วาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการซื้อที่ดินเปล่าจากบุคคลเกี่ยวข้องกัน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561 ของบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด (“ทาคูนิ แลนด์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลงตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค

กรุงเทพมหานคร โดยมีเนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา) โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 72763 และ 72764 และมีมติให้ ทาคูนิ แลนด์ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ที่ราคา 100 บาท ต่อหุ้นคิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 149,000,000 บาท รวมถึงมีมติให้บริษัทฯ ทำการขายหุ้นให้แก่ บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของ ทาคูนิ แลนด์ ราคาขาย 110 บาท ต่อหุ้น คิดเป็นเงินรวมประมาณ 84,150,000 บาท และมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวรวมกับที่ดินที่ทาคูนิ แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ณ ปัจจุบัน รวม ทั้งหมดประมาณ 15 ไร่ มาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย โดยมีรายละเอียดของสารสนเทศปรากฏ (ตามเอกสารแนบ 2)

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมกรรมการบริษัทและบุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด เนื่องจากเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะช่วยเพิ่มรายได้และกำไรให้กับบริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด และจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การลงมติ : วาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ (ตามเอกสารแนบ 8) ดังกล่าวข้างต้น และเพื่อให้การลงทะเบียนเข้าประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น ขอให้ท่านผู้ถือหุ้น หรือผู้รับมอบฉันทะโปรดนำแบบฟอร์มลงทะเบียนซึ่งได้จัดพิมพ์บาร์โค้ดไว้ (เอกสารแนบ 7) หรือหนังสือมอบฉันทะ (ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท) (ตามเอกสารแนบ 9) ที่ได้มีการระบุชื่อผู้ถือหุ้น และเอกสารแสดงตนเพื่อการเข้าร่วมประชุม มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่เพื่อลงทะเบียนในวันประชุมด้วยจักขอบคุณยิ่ง และสามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เลขานุการบริษัท email: thanasa.k@takuni.com หรือ โทร 0-2455-2888 ต่อ 861 (งดแจกของชำร่วย) อนึ่ง บริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2 / 2561 (Record Date) ในวันศุกร์ที่ 4 พฤษภาคม 2561

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิศิษฐ์ อัครวิเนค)

ประธานกรรมการ

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ : นางสาวธนา กิตติรัตนันท์

เลขานุการบริษัท โทร 02-455-2888 ต่อ 861 โทรสาร 02-455-2763

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561

บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

วันจันทร์ ที่ 23 เมษายน 2561

ณ ห้องประชุมชั้น 3 อาคารทาคูนิ

เลขที่ 140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพฯ

เปิดประชุมเวลา 14.00 น.

คุณวิศิษฎ์ อัครวิเนศ ประธานกรรมการ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานกล่าวเปิดการประชุมและแจ้งต่อที่ประชุมว่า ขณะนี้เริ่มการประชุมมีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง 24 ราย รับมอบฉันทะจำนวน 14 ราย นับรวมผู้ถือหุ้นรวม 38 รายจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 428,140,698 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 53.5176 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ครบเป็นองค์ประชุม ตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท

คุณธนา กิตติрдานันท์ เลขาธิการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการที่ประชุม โดยเลขานุการที่ประชุม ได้แนะนำ คณะกรรมการบริษัท คณะผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ตัวแทนอิสระซึ่งเป็นผู้แทนในการนับคะแนน ที่เข้าร่วมประชุมดังนี้

กรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|-------------------------------|----------------|--|
| 1. คุณวิศิษฎ์ อัครวิเนศ | อัครวิเนศ | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2. คุณเจริญ ประจําแทน | ประจําแทน | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 3. คุณกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ | ทรงสกุลเกียรติ | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการตรวจสอบ |
| 4. คุณประเสริฐ ตีรวิวานวัฒน์ | ตีรวิวานวัฒน์ | กรรมการ (ที่เป็นผู้บริหาร) / ประธานกรรมการบริหาร |
| 5. คุณนิตา ตีรวิวานวัฒน์ | ตีรวิวานวัฒน์ | กรรมการ (ที่เป็นผู้บริหาร) / กรรมการบริหาร |
| 6. คุณกาญจนา रिมนพิชยกิจ | ริมนพิชยกิจ | กรรมการ / กรรมการบริหาร |
| 7. คุณสมชัย ก้านบัวแก้ว | ก้านบัวแก้ว | กรรมการ / กรรมการบริหาร |

ทั้งนี้กรรมการที่เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้คิดเป็นร้อยละ 100 ของกรรมการทั้งหมดของบริษัท

คณะผู้บริหาร

- | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|
| 1. คุณเจริญชัย อํานาจสมบูรณสุข | อํานาจสมบูรณสุข | รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายธุรกิจทดสอบ |
| 2. คุณฐิติมา ธนาปกิจ | ธนาปกิจ | รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี / การเงิน |
| 3. คุณทศพล ผลิตาภรณ์ | ผลิตาภรณ์ | รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล |
| 4. คุณธนา กิตติрдานันท์ | กิตติрдานันท์ | เลขานุการบริษัท / ผู้จัดการฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน (ทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม) |

ผู้บริหารที่ไม่เข้าประชุม

- | | | |
|--------------------------|----------|---|
| 1. คุณฉัตรประภา จันท์ศรี | จันท์ศรี | รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายธุรกิจขนส่ง (ติดภารกิจต่างจังหวัด ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้) |
|--------------------------|----------|---|

ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

คุณสุพัฒน์ ทรงสวัสดิ์ ผู้จัดการสำนักงาน สำนักกฎหมาย สุพัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

คุณณัฐพร พันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ตัวแทนอิสระซึ่งเป็นผู้แทนในการนับคะแนน

บริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด

ตัวแทนผู้ถือหุ้นเพื่อเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

นายพงศ์เพชร วัชรศิริวิทย์ เป็นผู้รับมอบอำนาจจากนายเสกสรร ชูโนทัยสวัสดิ์ ทำหน้าที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นเข้าร่วมสังเกตการณ์ และเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

คุณปริชา จินตนาพันธ์

ประธาน มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุม ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประชุม และวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ โดยเลขานุการฯ ได้ชี้แจงวิธีการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น การออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนน และการประกาศผลคะแนนให้ที่ประชุมได้รับทราบ

เลขานุการที่ประชุม เรียนชี้แจงวิธีการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น การออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนน และการประกาศผลคะแนน ดังนี้

การสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น

ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มีข้อสงสัยจะซักถามหรือแสดงความคิดเห็นแนะนำตัวโดยแจ้ง ชื่อ-นามสกุล และแจ้งเรื่องที่ต้องการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น โดยการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นนั้น ขอให้เป็นการสอบถามและแสดงความคิดเห็นตามประเด็นของวาระการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

การออกเสียง และการนับคะแนนเสียง

เมื่อท่านผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะได้ลงทะเบียนแล้ว ท่านจะได้รับบัตรลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยการออกเสียงลงคะแนนนั้น ให้ 1 หุ้นมีสิทธิออกเสียงได้ 1 เสียง

ในการประชุมแต่ละวาระนั้น ท่านผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะต้องยื่นบัตรลงคะแนนให้ตรงกับวาระที่มีการเรียกเก็บบัตรลงคะแนนในแต่ละวาระ

ท่านผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะท่านใดเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะท่านนั้นกรอกใบลงคะแนนเสียงที่บริษัทฯ จัดให้ และมอบให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ในกรณีที่ท่านไม่ดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าท่านเห็นชอบกับมติตามวาระที่ได้นำเสนอ

หากท่านผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทำเครื่องหมายลงคะแนนมากกว่า 1 ช่อง จะถือว่าเป็นบัตรเสีย ยกเว้นผู้ถือหุ้นต่างประเทศที่แต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทย

ในการรวบรวมผลการลงคะแนนเสียง ท่านที่ไม่ได้ส่งใบลงคะแนนบริษัทฯ จะถือว่าท่านเห็นด้วยกับวาระนั้น บริษัทฯ ได้ใช้ระบบBarcode ในการนับการออกเสียงลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ

วาระที่ 1, 3, 4, 5, 6, 8 เป็นวาระปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 เรื่องรับทราบรายงานกิจการประจำปี 2560 เป็นเรื่องเสนอเพื่อทราบจึงไม่มีการลงคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 7 เรื่อง พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2561 โดยวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีผู้รับมอบฉันทะที่ยื่นใบมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งผู้ถือหุ้นได้ออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว บริษัทฯ ได้นำคะแนนเสียงของท่านไปบันทึกไว้ในระบบเพื่อลงมติสำหรับวาระนั้น ๆ แล้ว โดยผู้รับมอบฉันทะไม่ต้องกรอกแบบลงคะแนนใด ๆ อีก เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จะแจ้งผลการนับคะแนนเสียงในวาระถัดไป

ทั้งนี้เมื่อสิ้นสุดการประชุมฯ บริษัทฯ ขอความกรุณาท่านผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน มอบใบลงคะแนนที่เหลือทั้งหมดให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เพื่อนำคะแนนของท่านไปบันทึกไว้ในระบบการนับคะแนน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยใดๆ ประธาน จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2561

ประธาน ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2561 โดยเชิญเลขานุการที่ประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

เลขานุการที่ประชุม เรียงชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทฯ ได้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2561 ซึ่งได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้กับกระทรวงพาณิชย์ และได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้แล้ว

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นว่าได้มีการบันทึกวาระการประชุมไว้อย่างครบถ้วน และถูกต้องแล้ว

ประธาน เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ประธานจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2561 ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมดังกล่าวข้างต้น

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น 2 ราย รวมจำนวนหุ้น 252,500 หุ้น

รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 40 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 428,393,198 หุ้น

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2561

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	428,075,198	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ 99.9258)
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ 0.0000)
งดออกเสียง	252,500	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ 0.0589)
บัตรเสีย	65,500	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ 0.0153)

วาระที่ 2 รับทราบรายงานกิจการประจำปี 2560

ประธาน ได้เชิญให้คุณนิตา ตริวีรานวัฒน์ ในฐานะกรรมการบริหาร เป็นผู้ชี้แจงรายงานกิจการประจำปี 2560

คุณนิตา ตริวีรานวัฒน์ กรรมการบริหาร ได้เรียงชี้แจงต่อที่ประชุมโดยแบ่งแยกธุรกิจเพื่อให้เกิดความเข้าใจได้ง่ายขึ้นดังรายละเอียดดังต่อไปนี้



กลุ่มบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจค้าก๊าซปิโตรเลียมเหลว (Liquid Petroleum Gas: LPG) และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับก๊าซปิโตรเลียมเหลว โดยแบ่งกลุ่มธุรกิจดังนี้

1. ธุรกิจจัดหา จำหน่ายก๊าซ LPG

ดำเนินการโดยบริษัทฯ (TG) ซึ่งเป็นผู้ค้าก๊าซ LPG ที่ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 7 ทำหน้าที่จัดหาและจัดจำหน่ายก๊าซ LPG ให้แก่ภาคธุรกิจและอุตสาหกรรม

2. ธุรกิจขนส่งทางบก

ดำเนินการโดยบริษัทย่อย (GG) เป็นผู้ขนส่งที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 12 ทำหน้าที่ให้บริการขนส่งวัตถุดิบทรายและวัสดุก่อสร้างทางบก ให้กับกลุ่มบริษัทฯ และลูกค้า

3. ธุรกิจบริการรับเหมาก่อสร้าง

ดำเนินการโดยบริษัทย่อย (TT และ CAZ) บริการรับเหมาก่อสร้างแก๊สและน้ำมัน ในลักษณะ Engineering Procurement Construction (EPC)

4. ธุรกิจติดตั้งระบบก๊าซรถยนต์

ดำเนินการโดยบริษัทย่อย (TT) เป็นผู้จำหน่ายอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบก๊าซ และให้บริการติดตั้งระบบก๊าซ LPG และ NGV สำหรับยานยนต์

5. ธุรกิจบริการทดสอบและตรวจสอบด้านความปลอดภัยทางวิศวกรรม

ดำเนินการโดยบริษัทย่อย (RE) ให้บริการทดสอบและตรวจสอบความปลอดภัยทางวิศวกรรมสำหรับระบบงานท่อก๊าซและอุปกรณ์นิรภัยสำหรับอุตสาหกรรมและสถานีบริการไปจนถึงการให้บริการตรวจสอบระบบก๊าซสำหรับยานยนต์ตามที่กฎหมายกำหนด

6. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ดำเนินการโดยบริษัทย่อย (TL) เป็นการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คุณนิตา ตริวีรานวัฒน์ กรรมการบริษัท ได้เรียนชี้แจงเพิ่มเติมดังนี้

ในธุรกิจ LPG บริษัทมีคลังเก็บก๊าซอยู่ 2 คลัง 1. คลังปทุมธานี ปริมาณความจุ 400 ตันยอดขายประมาณ 14 ล้านบาท 2. คลังพิจิตร ปริมาณความจุ 1,000 ตันยอดขายประมาณ 10 ล้านบาทและมีรายได้จากการรับฝากก๊าซเดือนละประมาณ 5 แสนบาท แนวโน้มการขายรวมจากปีก่อนลดลง ดังนั้นบริษัทจึงยังไม่ลงทุนเพิ่มเติมกับธุรกิจตัวนี้

ส่วนธุรกิจขนส่งในปีที่ผ่านมาบริษัทขายรถขนส่งก๊าซ LPG ไปบางส่วน เนื่องจากธุรกิจก๊าซ LPG ไม่เติบโตทำให้ธุรกิจการขนส่งต้องชะลอตัวตามไปด้วย การตัดสินใจขายรถเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ค่าประกัน ที่เกี่ยวกับรถ แต่บริษัทก็ได้ขยายตลาดโดยการรับขนส่งแอมโมเนีย และยังเพิ่มการให้บริการขนส่งอุปกรณ์ก่อสร้างที่จังหวัดระยอง เช่น ท่อ เหล็ก เพื่อขยายฐานการให้บริการขนส่งที่หลากหลาย

สำหรับธุรกิจทดสอบและตรวจสอบด้านความปลอดภัยทางวิศวกรรม รายได้จะสม่ำเสมอเท่ากันในทุก ๆ ปี เพราะเป็นการตรวจสอบตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ขยายฐานการให้บริการไปที่จังหวัดระยอง เพื่อขยายฐานลูกค้าซึ่งคาดว่าจะเติบโตตามเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก

ส่วนธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง รายได้เติบโตมากเนื่องจากกลุ่มลูกค้าขยายโรงงานมากขึ้น ถือเป็นโอกาสในการรับงานรับเหมาเพิ่มขึ้น

คุณฐิติมา ธนาปกิจ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชี / การเงิน ได้เรียนชี้แจงเพิ่มเติมดังนี้

ในปี 2017 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการทั้งสิ้น 1,925.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2016 ที่มีรายได้ 1,589.19 ล้านบาท เกิดจากการรวมรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างของบริษัท ซี เอ แซด (ประเทศไทย) จำกัด (“ซี เอ แซด”) ซึ่งเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน 2016 ในงบการเงินรวมสำหรับปี 2016

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างในปี 2017 จำนวน 1,079.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2016 ที่มีรายได้ 645.15 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.26 ทั้งนี้รายได้จากการจำหน่ายก๊าซปิโตรเลียมเหลวลดลง เนื่องจากผู้บริโภคมีทางเลือกในการใช้พลังงานในภาคขนส่งมากขึ้น ประกอบกับกลไกตลาดของราคาพลังงานกระทบต่อความต้องการใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลวในภาคขนส่ง ซึ่งยังส่งผลให้รายได้จากการติดตั้งระบบแก๊สในรถยนต์ลดลงจากปีก่อนด้วย

หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ของกลุ่มบริษัท รายได้จากการจัดหาและจัดจำหน่ายก๊าซปิโตรเลียมเหลว และรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง ถือเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทโดยในปี 2017 รายการดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.17 และร้อยละ 56.05 ของรายได้รวมตามลำดับ

คุณธนา กิตติรัตนันท์ เลขานุการบริษัท ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558 ซึ่งหลังจากนั้นบริษัทก็ได้ดำเนินการตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันมาอย่างต่อเนื่อง

และเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้ยื่นเอกสารเพื่อขอใบรับรองในโครงการแนวร่วมในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งผลจากการยื่นขอใบรับรองดังกล่าวบริษัทฯ ยังไม่ผ่านการประเมินเนื่องจากยังขาดความเสี่ยงในเรื่อง B to G

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ในสถานะการเว้นวรรคเป็นเวลา 6 เดือนเพื่อรอการเข้าร่วมแสดงเจตนารมณ์อีกครั้ง โดยบริษัทจะสามารถยื่นเอกสารเพื่อแสดงเจตนารมณ์ได้ใหม่ในวันที่ 13 สิงหาคม 2561

ประธาน เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ

คุณพิมพ์ศุภางค์ จิรฤกษ์มงคล ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามเกี่ยวกับในการประกาศเจตนารมณ์การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันซึ่งยังไม่ผ่านการพิจารณาตามที่แจ้งมีส่วนทำให้ราคาหุ้นตกหรือไม่

คุณนิตา ตริวิรานวัฒน์ กรรมการบริหาร ได้เรียนชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การประกาศเจตนารมณ์การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันเป็นนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ที่บริษัทพร้อมให้ความร่วมมือ และเข้าร่วมในการประกาศเจตนารมณ์การที่บริษัทยังไม่ได้การรับรองดังกล่าวเป็นเพราะบริษัทยังขาดความเสี่ยงในบางเรื่อง ซึ่งไม่ได้เป็นสาเหตุที่ทำให้ราคาหุ้นตก

คุณเจริญ ตั้งสิริวงศ์ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามเกี่ยวกับธุรกิจใดที่เป็นธุรกิจที่ทำกำไรที่ดีที่สุดให้แก่บริษัทและธุรกิจใดที่เป็นจุดด้อยให้กำไรลดลง

คุณนิตา ตริวิรานวัฒน์ กรรมการบริหาร ได้เรียนชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจ 6 ประเภทปัจจุบันธุรกิจติดตั้งแก๊ส LPG/NGV ในรถยนต์ ค่อนข้างซบเซาลงอย่างมากและทำกำไรได้เล็กน้อย และธุรกิจ LPG Trading ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทเกี่ยวกับขนส่ง LPG ที่ลดลงเนื่องจากราคาน้ำมันที่ลดลงทำให้ผู้ใช้รถยนต์ส่วนใหญ่ไม่มีแรงจูงใจที่จะใช้แก๊ส

ส่วนธุรกิจที่คาดว่าจะทำกำไรให้บริษัทคือการรับขนส่งแอมโมเนีย ให้กับบริษัท PTT ในอนาคตถ้าบริษัท PTT เติบโต บริษัทฯ ก็จะไปเติบโตไปด้วย และในธุรกิจทดสอบ Inspection/NDT ซึ่งในปัจจุบันมีการขยายฐานลูกค้าไปในจังหวัด ระยอง ซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะภายใน 3 ปี จะสามารถสร้างรายได้ให้บริษัทได้ค่อนข้างมาก

คุณเจริญ ตั้งสิริวงศ์ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการขนส่งแก๊ส LPG ที่ลดลงแต่การขนส่งแอมโมเนียที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นสามารถใช้รถขนส่ง LPG มาขนส่งแอมโมเนียได้หรือไม่ และมีโครงการที่จะขยายธุรกิจทดสอบ Inspection/NDT ไปยังธุรกิจ OIL & GAS ได้หรือไม่

คุณนิตา ตริวิรานวัฒน์ กรรมการบริหาร ได้เรียนชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตัวถังสำหรับใช้บรรจุก๊าซ LPG กับแอมโมเนีย ไม่สามารถใช้ร่วมกันได้ ส่วนหัวของรถที่สำหรับใช้ลากตัวถังสามารถนำไปใช้ร่วมกันได้

ในส่วนธุรกิจทดสอบ Inspection/NDT ที่จะขยายไปยังธุรกิจ OIL & GAS และ Petrochem ขอให้ คุณเจริญชัย อำนางสมบูรณ์ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายธุรกิจทดสอบ เป็นผู้อธิบายเพิ่มเติม

คุณเจริญชัย อำนวยการสมบูรณ์สุข รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายธุรกิจทดสอบ ได้เรียนชี้แจงต่อที่ประชุมว่าธุรกิจทดสอบ Inspection/NDT ของบริษัทราชพฤกษ์ สาขาระยอง ทางบริษัทได้ขึ้นทะเบียน Vendor List กับ PTTGC , IRPC และ SCG ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นธุรกิจ OIL&GAS และ Petrochem ปัจจุบันบริษัทราชพฤกษ์ อยู่ระหว่างการขยายกิจการโดยมีการพัฒนาทั้งบุคลากรและเครื่องมือ เพื่อรองรับการเติบโตของกิจการในอนาคต

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติม เลขานุการที่ประชุมแจ้งต่อท่านผู้ถือหุ้นว่า วาระนี้ไม่มีการลงคะแนน เนื่องจากเป็นเรื่องแจ้งเพื่อทราบ

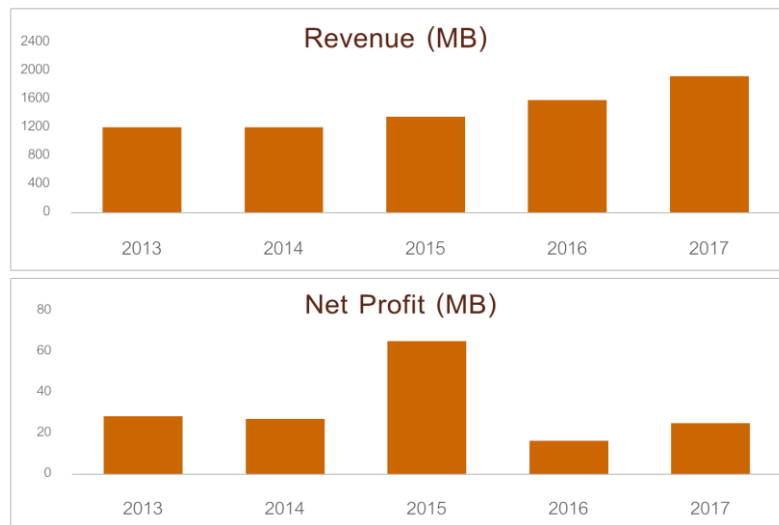
มติ ที่ประชุมรับทราบรายงานกิจการประจำปี 2560

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินประจำปี สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประธาน ขอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติงบการเงินประจำปี สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยเชิญคุณฐิติมา ธนาปกิจ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชี/การเงิน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

คุณฐิติมา ธนาปกิจ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชี/การเงิน ได้ชี้แจงผลการประกอบการของกลุ่มบริษัทปี 25607 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน



รายได้จากการจำหน่ายก๊าซปิโตรเลียมเหลว ระหว่างปี 2559-2560 รายได้จากการจำหน่ายก๊าซ LPG มีการปรับตัวลดลงจาก 860.01 ล้านบาท เป็น 773.35 ล้านบาท โดยคิดเป็นการลดลงในอัตราร้อยละ 10.08 ซึ่งเกิดจากการมีทางเลือกในการใช้พลังงานในภาคขนส่งมากขึ้น รวมทั้งกลไกตลาดของราคาพลังงานกระทบต่อความต้องการใช้ LPG ในภาคขนส่ง ทำให้ปริมาณการใช้ก๊าซเชื้อเพลิงด้านขนส่งลดลง

รายได้บริการขนส่งทางบก โดยปัจจุบันมีรถขนส่งทั้งสิ้น 29 คัน ในระหว่างปี 2559-2560 รายได้ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 59 - 64 เป็นการให้บริการขนส่งก๊าซ LPG ให้แก่ TG โดยคิดเป็นมูลค่าประมาณ 25 – 28 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ในการให้บริการขนส่งให้แก่บุคคลภายนอกในปี 2559 – 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 14.68 ล้านบาท และ 12.01 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.62 – 1.55 ของรายได้จากการขายและบริการของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ปัจจุบัน GG มีการขยายการให้บริการขนส่งวัตถุดิบรายอื่นนอกจากก๊าซ LPG เช่น ขนส่งแอมโมเนีย ขนส่งวัสดุก่อสร้าง เพื่อรักษายอดขายโดยรวมไม่ให้ลดลงตามรายได้จากการขนส่ง LPG

รายได้จากการติดตั้งระบบก๊าซรถยนต์ ดำเนินการโดย TT ซึ่งเป็นผู้ให้บริการติดตั้งระบบก๊าซในรถยนต์ ตลอดจนการจำหน่ายอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบก๊าซ รายได้จากการติดตั้งระบบก๊าซในรถยนต์มีมูลค่าและสัดส่วนลดลงอย่างต่อเนื่อง

ตลอดระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา จากสัดส่วนร้อยละ 0.85 ของรายได้จากการขายและบริการของกลุ่มบริษัทในปี 2558 เหลือเพียงร้อยละ 0.50 ในปี 2559 และปรับลดลงเป็นร้อยละ 0.22 ในปี 2560 การปรับตัวลดลงของรายได้จากการให้บริการติดตั้งระบบก๊าซและอุปกรณ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่องเป็นผลมาจากการลดลงของจำนวนรถยนต์ที่มาติดตั้ง เนื่องจากราคาน้ำมันในตลาดโลกลดลง จึงทำให้ไม่มีแรงจูงใจในการติดตั้งระบบก๊าซในรถยนต์

รายได้จากบริการรับเหมาก่อสร้าง ดำเนินการโดย TT และ CAZ โดย TT จะให้บริการรับเหมาก่อสร้างที่เกี่ยวกับ LPG ส่วน CAZ จะให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้านน้ำมันและแก๊สในลักษณะ Engineering Procurement Construction ทุกชนิด

รายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นเนื่องจากซี เอ แซดเปลี่ยนแปลงสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน 2559 ซึ่งมีผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้านน้ำมันและแก๊สในปี 2560 ทั้ง 12 เดือน จากเดิมที่ปี 2559 รับรู้รายได้จากการให้บริการระหว่างเดือนเมษายนถึงเดือนธันวาคมเท่านั้น โดยรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้านน้ำมันและแก๊สสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้น 564.42 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากกลุ่มลูกค้ามีการขยายโรงงานมากขึ้น นอกจากนี้ในระหว่างปี 2560 กลุ่มบริษัทยังรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงานจากการรับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นงวดสุดท้าย จำนวน 44.54 ล้านบาท

รายได้จากการบริการทดสอบและตรวจสอบความปลอดภัยทางวิศวกรรม ในระหว่างปี 2559 – 2560 มีรายได้เท่ากับ 61.43 ล้านบาทและ 57.22 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3 - 4 ของรายได้จากการขายและบริการของกลุ่มบริษัท โดยรายได้ที่ลดลงในปี 2560 เนื่องจากให้บริการทดสอบในเขตกรุงเทพและปริมณฑลลดลง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้ขยายตลาดการให้บริการทดสอบและตรวจสอบความปลอดภัยทางวิศวกรรมไปในภูมิภาคตะวันออกตั้งแต่ปลายปี 2559 เพื่อเป็นช่องทางในการเพิ่มรายได้จากลูกค้ากลุ่มใหม่

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยสินทรัพย์ 3 รายการหลัก คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 79 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 1,536.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 177.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.04 เนื่องจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากในระหว่างปี 2560 กลุ่มบริษัทนำเงินไปลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ทั้งนี้ เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันลดลงจากปีก่อน เนื่องจากมีการเปลี่ยนทรัพย์สินค้ำประกันกับสถาบันการเงินเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน

- ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2560 จำนวน 60.66 ล้านบาท (ซึ่งบันทึกเป็นสินทรัพย์อื่น) เพิ่มขึ้นจากการให้บริการในระหว่างปี จากปี 2559 ที่มีอยู่จำนวน 48.50 ล้านบาท (ซึ่งบันทึกรวมในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น)

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจาก 4.52 ล้านบาทเป็น 116.67 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ซื้อที่ดินระหว่างปีเพื่อรองรับการขยายธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ มูลค่า 93.45 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง มูลค่า 17.53 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจาก 519.55 ล้านบาทเป็น 524.06 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปีมีการซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในงานทดสอบระบบความปลอดภัย เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และซื้อรถบรรทุกแอมโมเนียสำหรับงานให้บริการขนส่ง

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจาก 310.19 ล้านบาท เป็น 349.82 ล้านบาท เนื่องจากลูกหนี้การค้า และรายได้ค้างรับของงานก่อสร้างแก๊สและน้ำมันเพิ่มขึ้นจำนวน 70.06 ล้านบาท ตามปริมาณงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับลูกหนี้

การค้าจากธุรกิจขายแก๊สที่เพิ่มขึ้น 16.16 ล้านบาท เนื่องจากสภาพคล่องของลูกหนี้บ้างรายส่งผลต่อการรับชำระเงินของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญให้เป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัทแล้ว

หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 659.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีหนี้สินรวม 501.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.47 เนื่องจาก

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น จาก 162.74 ล้านบาท เป็น 385.98 ล้านบาท เนื่องจากยอดเจ้าหนี้การค้า และรายได้รับล่วงหน้าของงานก่อสร้างแก๊สและน้ำมัน เพิ่มขึ้นจำนวน 206.26 ล้านบาท ตามงานรับเหมาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น
- กลุ่มบริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 62.26 ล้านบาท ซึ่งกู้มาเพื่อลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ทั้งการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง การขนส่ง และการให้บริการทดสอบความปลอดภัยทางวิศวกรรม
- หนี้สินอื่นลดลงจาก 42.48 ล้านบาท เป็น 39.95 ล้านบาท เนื่องจากเงินประกันผลงานการก่อสร้างที่หักไว้ทยอยคืนผู้รับเหมา

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 877.00 ล้านบาทโดยเป็นส่วนของบริษัทใหญ่ จำนวน 804.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 0.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 เนื่องจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ประจำงวดปี 2560 จำนวน 25.35 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผล ของบริษัทจำนวน 25.00 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

Unit : Million Baht	2017	2016
Cash & Cash equivalents- Opening Balance	286.51	90.04
Cash received from (used in) Operating activities	206.96	15.18
Cash received from (used in) Investing activities	(66.53)	(216.47)
Cash received from (used in) Financing activities	(79.82)	397.76
Cash & Cash equivalents- Closing Balance	347.12	286.51

ในส่วนของสภาพคล่องกระแสเงินสด ในปี 2559-2560 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงานทั้งสิ้น 15.18 ล้านบาท และ 206.97 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 216.47 ล้านบาท และ 66.53 ล้านบาท ในส่วนกิจกรรมการจัดหาเงินสำหรับปี 2560 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 79.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด และได้ผ่านการสอบทานของคณะกรรมการตรวจสอบ และผ่านการอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทแล้ว

ประธาน เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ประธานจึงขอฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาพิจารณาอนุมัติงบการเงินประจำปี สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมดังกล่าว

มติ ที่ประชุมมีมติอนุมัติงบการเงินประจำปี สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	428,025,198	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	99.9141)
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)
งดออกเสียง	300,000	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0700)
บัตรเสีย	68,000	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0159)

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2560 และการจ่ายเงินปันผล

ประธาน ขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2560 และการจ่ายเงินปันผล โดยเชิญเลขานุการที่ประชุมเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

เลขานุการที่ประชุม เรียนชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 โดยไม่มียอดขาดทุนสะสม บริษัทฯจึงสามารถพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมมีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาสำหรับงวด วันที่ 1 มกราคม 2560 – วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.03500 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 28,000,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 86.99 ของงบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทได้กำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 และได้จัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานประจำปี ไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 เป็นจำนวนเงิน 1,642,000 บาท

บริษัทได้แสดงตารางเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันผลกับปีที่ผ่านมาดังนี้

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2560 (ปีที่เสนอ)	ปี 2559
1. กำไรสุทธิจากงบการเงินเฉพาะ (บาท)	32,187,308	22,598,348
2. จำนวนหุ้น (หุ้น)	800,000,000	800,000,000
3. รวมเงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.03500	0.03125
4. รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น (บาท)	28,000,000	25,000,000
5. สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ แต่ละปี (ร้อยละ)	86.99	110.63

เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2560 และการจ่ายเงินปันผล โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date for Dividend) ในวันจันทร์ที่ 26 มีนาคม 2561 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นในวันอังคารที่ 27 มีนาคม 2561 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันจันทร์ที่ 21 พฤษภาคม 2561

ประธาน เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ

คุณเจริญ ตั้งสิริวงศ์ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามเกี่ยวกับงบเฉพาะกิจการมีกำไรมากกว่าเงินที่ปันผล และงบรวมมีกำไรน้อยกว่า จึงอยากทราบว่าใช้งบเฉพาะกิจการในการคำนวณใช่หรือไม่และเหตุใดถึงใช้งบกิจการในการคำนวณเนื่องจากงบรวมมีผลกำไรน้อยกว่าเงินปันผล

คุณฐิติมา ธนาปกิจ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชี/การเงิน ได้เรียนชี้แจงต่อที่ประชุมว่าการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากกำไรงบเฉพาะกิจการซึ่งเป็นผลการดำเนินงานของบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ไม่ได้พิจารณาจากงบรวมในปี 2560 กำไรสุทธิของบริษัทตามงบการเงินเฉพาะกิจการอยู่ที่ 32.19 ล้านบาท บริษัทฯ จึงสามารถจ่ายเงินปันผลได้จำนวน 28 ล้านบาท

คุณเจริญ ตั้งสิริวงศ์ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามเกี่ยวกับธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะมีการเพิ่มทุนเพื่อรองรับธุรกิจดังกล่าวหรือไม่ และมีข้อเสนอแนะในเรื่องการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นและประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ควรจัดครั้งเดียวโดยเพิ่มวาระการประชุมแทนเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายของบริษัท

คุณนิตา ตริวิธานวัฒน์ กรรมการบริหาร ได้เรียนชี้แจงต่อที่ประชุมว่าในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะทำการร่วมทุนกับบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยจะขายหุ้นของบริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท) ให้กับบริษัท ธนาสิริ จำนวน 51% บริษัทฯ คงยังไม่ต้องเพิ่มทุนเพราะเงินลงทุนจะใช้ที่ดินของบริษัท ทาคูนิ แลนด์ ในการขอสินเชื่อกับธนาคาร

ประธาน ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า สาเหตุที่ต้องมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหลายครั้งในปี นี้ เนื่องจากในแต่ละธุรกิจที่ต้องการขยาย มีระยะเวลาที่ไม่สอดคล้องกันจึงจำเป็นต้องจัดการประชุมหลายครั้งเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานธุรกิจดังกล่าว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ประธานจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2560 และการจ่ายเงินปันผล ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมดังกล่าวข้างต้น

มติ ที่ประชุมมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.03500 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 28,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 86.99 ของงบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทได้กำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2561

โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date for Dividend) ในวันจันทร์ที่ 26 มีนาคม 2561 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันจันทร์ที่ 21 พฤษภาคม 2561 และได้จัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานประจำปี ไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 เป็นจำนวนเงิน 1,642,000 บาท

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	428,093,198	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	99.9300)
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)
งดออกเสียง	300,000	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0700)
บัตรเสีย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)

วาระที่ 5 พิจารณามติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

ประธาน ขอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ โดยเชิญเลขานุการที่ประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

ทั้งนี้เพื่อเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และความโปร่งใส ประธานจึงเชิญคุณเจริญ ประจำแทนเป็นประธานในที่ประชุมแทน และเรียนเชิญผู้ถูกเสนอชื่อดังกล่าวออกจากห้องประชุม เพื่อเปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นได้สอบถาม และแสดงข้อคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ โดยในวาระนี้คุณเจริญ ประจำแทน ประธานกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ดำเนินการประชุมแทน

เลขานุการที่ประชุม เรียงชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น

- เสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะเข้ารับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท
- เปิดโอกาสให้เสนอวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 รวมเวลาทั้งสิ้น 69 วัน

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใด

- เสนอชื่อบุคคลเข้ารับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท
- เสนอวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 17 กำหนดให้ “ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) เป็นอัตรา ถ้า จำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม(1/3) กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง” และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 36 (4) กำหนดให้ที่ประชุมสามัญประจำปี “พิจารณาเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ” ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งนี้ มีกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน ได้แก่

1. คุณวิศิษฐ์ อัครวิเนค กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. คุณกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการตรวจสอบ
3. คุณนิตา ตีรวิธานุวัฒน์ กรรมการ (ที่เป็นผู้บริหาร) / กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้ว เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่าน ได้แก่ คุณวิศิษฐ์ อัครวิเนค คุณกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ และคุณนิตา ตีรวิธานุวัฒน์ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการชุดเดิมต่อไปอีกวาระหนึ่ง

โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บุคคลดังกล่าว เป็นบุคคลที่มีคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ มีความระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ดังนั้นจึงเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมที่จะกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการชุดเดิมของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้ ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร ในกิจการที่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจหรือ กิจการที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และได้ผ่านกระบวนการคัดกรองของคณะกรรมการบริษัท แล้วว่ามีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับการประกอบกิจการของบริษัท

จำนวนปีในการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ

รายชื่อ	ได้รับการแต่งตั้งในปี	จำนวนปีรวมในการดำรงตำแหน่ง ณ. 31 ธค. 2560
คุณวิศิษฐ์ อัครวิเนค	๓2555	6
คุณเจริญ ประจำแท่น	๓2555	6
คุณกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ	๓2559	2

คุณเจริญ ประจำแท่น ผู้ดำเนินการแทน เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมดังกล่าวข้างต้น

และเพื่อความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีจึงได้เชิญกรรมการทั้ง 3 ท่านออกจากห้องประชุมเป็นการชั่วคราว เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม และแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และเมื่อเสร็จสิ้นการลงคะแนนเสียงในวาระนี้ ประธานฯ จะเชิญกรรมการทั้ง 3 ท่านเข้ามาในที่ประชุมอีกครั้ง

เลขานุการที่ประชุม แจ้งต่อท่านผู้ถือหุ้นว่า วิธีการออกเสียงลงคะแนน จะมีการออกเสียงลงคะแนน แต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ได้แก่ คุณวิศิษฎ์ อัครวิเนศ คุณกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ และคุณนิตา ตริวีรานูวัฒน์ ตามลำดับ

การถือหุ้นของกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้ ณ วันที่ 26.3.61

รายชื่อผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการ	จำนวนหุ้น	สิทธิในการออกเสียง
นายวิศิษฎ์ อัครวิเนศ	-	-
นายกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ	-	-
นางสาวนิตา ตริวีรานูวัฒน์	152,610,002	152,610,002

คุณนิตา ตริวีรานูวัฒน์ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 19.08

มติ ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งกรรมการทั้งสามท่านที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

5.1 อนุมัติแต่งตั้ง คุณวิศิษฎ์ อัครวิเนศ ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	428,090,698	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	99.9294)
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)
งดออกเสียง	302,500	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0706)
บัตรเสีย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)

5.2 อนุมัติแต่งตั้ง คุณกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการตรวจสอบ

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	428,090,698	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	99.9294)
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)
งดออกเสียง	302,500	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0706)
บัตรเสีย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)

5.3 อนุมัติแต่งตั้ง คุณนิตา ตริวีรานูวัฒน์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร (และเพื่อให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี และเพื่อความโปร่งใสคุณนิตา ตริวีรานูวัฒน์ ไม่ลงคะแนนออกเสียงในวาระนี้)

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	275,480,696	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	99.8903)
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)
งดออกเสียง	302,500	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.1097)
บัตรเสีย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2561

คุณเจริญ ประจำแท่น ได้เชิญคุณวิศิษฐ์ อัครวิเนค คุณกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ และคุณนิดา ตรีวีรานวัฒน์ กลับเข้ามาในที่ประชุม และขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2561 โดยเชิญเลขานุการที่ประชุมเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

เลขานุการที่ประชุม เรียงชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 90 กำหนดให้ “ห้ามมิให้บริษัทจ่ายเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดแก่กรรมการ เว้นแต่เป็นค่าตอบแทนตามข้อบังคับของบริษัท” และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 22 กำหนดให้ “กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น”

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2561 เป็นรูปแบบรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม เงินบำเหน็จ และผลตอบแทนอื่นๆ เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) โดยคำนึงถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับประเภทธุรกิจและความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับสถานะโดยทั่วไปของตลาด และอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับการทำหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ

ได้รับค่าตอบแทนเป็นรูปแบบรายเดือนจำนวน 30,000 บาท/คน/เดือน

กรรมการอิสระ

ได้รับค่าตอบแทนเป็นรูปแบบรายเดือนจำนวน 25,000 บาท/คน/เดือน

กรรมการ / กรรมการ (ที่เป็นผู้บริหาร)

ได้รับค่าตอบแทนเป็นเบี้ยประชุมจำนวน 10,000 บาท / คน / ครั้งที่เข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท

(ทั้งนี้ถ้ามีการรับตำแหน่งมากกว่าหนึ่งตำแหน่งให้รับค่าตอบแทนเพียงตำแหน่งเดียวในอัตราที่สูงที่สุด)

และในปี 2560 บริษัทฯได้จ่ายค่าตอบแทน ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ และเงินบำเหน็จเป็นจำนวนเงินรวม 1,700,000 บาทถ้วน

บุคคลที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้ว ว่าบุคคลที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระนั้นจะสามารถให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ประธาน เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ประธานจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2561 ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมดังกล่าวข้างต้น

มติ ที่ประชุมมีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2561 เป็นผลตอบแทนรูปแบบรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม เงินบำเหน็จ และผลตอบแทนอื่นๆ เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,000,000 บาท(สองล้านบาทถ้วน)

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงมากกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม ดังนี้

เห็นด้วย	428,090,698	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	99.9294)
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)
งดออกเสียง	302,500	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0706)
บัตรเสีย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ	0.0000)

วาระที่ 7 พิจารณามติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2561

ประธาน ขอให้ที่ประชุมอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2561 โดยเชิญเลขานุการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

เลขานุการที่ประชุม เรียงชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 120 กำหนดให้ “ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้” และมาตรา 121 กำหนดให้ “ผู้สอบบัญชีต้องไม่เป็นกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ ของบริษัทฯ” และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 36 (6) กำหนดให้ที่ประชุมสามัญประจำปี “พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี” และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์ มีประกาศเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2548 “ให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีทุก 5 ปี โดยบริษัทฯ สามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกับผู้สอบบัญชีรายเดิมได้”

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2561 เนื่องจากมีมาตรฐาน และมีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชีรวมทั้งยังสามารถให้คำแนะนำ ให้คำปรึกษาในเรื่องเกี่ยวกับการบัญชี ภาษีอากร และระบบการควบคุมภายใน

นอกจากนั้นเมื่อได้พิจารณาเปรียบเทียบปริมาณงาน และอัตราค่าสอบบัญชีในระดับเดียวกันแล้วเห็นว่า บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด มีค่าสอบบัญชีที่เหมาะสม โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนหนึ่งต่อไปนี้ หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และลงนามในรายงานการสอบบัญชี

- นางณัฐพร พันธุ์อุดม ทะเบียนใบอนุญาตเลขที่ 3430
- นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ทะเบียนใบอนุญาตเลขที่ 3445
- นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ทะเบียนใบอนุญาตเลขที่ 3760

ทั้งนี้บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด และผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งทั้ง 3 ท่าน ไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด และไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และเห็นควรเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2561 เป็นเงินจำนวน 6,154,000 บาท (หกล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสี่พันบาท) ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดที่เกิดขึ้นจริงระหว่างการทำงาน

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้ว เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้งนางณัฐพร พันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3430 และ/หรือนายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3445 และ/หรือนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ทะเบียนใบอนุญาตเลขที่ 3760 หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่สำนักงาน ก.ล.ต.

ให้ความเห็นชอบ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 6 บริษัทประจำปี 2561 โดยมีค่าสอบบัญชีเป็นจำนวนเงิน 6,154,000 บาท (หกล้านหนึ่งแสนห้าพันบาท) ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดที่เกิดขึ้นจริงระหว่างการปฏิบัติงาน

การที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย 6 บริษัทเลือกผู้สอบบัญชีจากบริษัทเดียวกันเพื่อที่จะได้ดูแลให้สามารถจัดทำงบการเงินได้อย่างถูกต้องครบถ้วน และทันตามระยะเวลาที่กำหนด

จำนวนปีของผู้สอบบัญชี ที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2560

ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียนใบอนุญาต	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท
1. นางณัฐพร พันธุ์อุดม	3430	1
2. นายจรรยาเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล	3445	-
3. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	3760	-

ประธาน เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ประธานจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2561

มติ ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2561 โดยแต่งตั้งนางณัฐพร พันธุ์อุดมผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3430 และ/หรือนายจรรยาเกียรติ อรุณไพโรจน์กุลผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3445 และ/หรือนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ทะเบียนใบอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 6 บริษัทประจำปี 2561 โดยมีค่าสอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 6,154,000 บาท (หกล้านหนึ่งแสนห้าพันบาท) ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดที่เกิดขึ้นจริงระหว่างการปฏิบัติงาน

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	427,840,698	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ 99.8710)
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ 0.0000)
งดออกเสียง	552,500	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ 0.1290)
บัตรเสีย	0	เสียง	(คิดเป็นร้อยละ 0.0000)

วาระที่ 8 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธาน ได้กล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้สอบถามข้อมูลของบริษัทฯ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ เพิ่มเติม

เลขานุการที่ประชุม ได้เรียนชี้แจงที่ประชุมว่าตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 105 วรรค 2 กำหนดให้ “ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่น นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งได้”

คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรบรรจุวาระนี้เพื่อเปิดโอกาสแก่ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่น ๆ นอกเหนือจากที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดไว้ในการประชุมครั้งนี้

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาเสนอวาระเรื่องอื่น ๆ หรือซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่าง ๆ

คุณอรรรณภูมิ ประสมแก้ว ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง ได้เสนอให้บริษัทฯ พิจารณาจัดสรรกำไรส่วนหนึ่งเข้าซื้อหุ้นบริษัท โกลบอลเพาเวอร์ ซินเนอร์ยี จำกัด (มหาชน) GPSC ดำเนินธุรกิจผลิตไฟฟ้าและไอน้ำจากแก๊สและผลิตไฟฟ้าจากโซลาเซลล์ ซึ่งประสบความสำเร็จในธุรกิจพลังงานและมีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในและต่างประเทศ และยังมีธุรกิจโครงการอื่นที่ทาง GPSC กำลังศึกษาซึ่งเป็นที่น่าสนใจและเหมาะแก่การลงทุนเป็นอย่างมาก

คุณนิตา ตริวีรานูวัฒน์ กรรมการบริหาร ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทไม่มีนโยบายการลงทุนเกี่ยวกับการลงทุนซื้อหุ้นเนื่องจากอาจมีความเสี่ยงเพราะบริษัทไม่มีความชำนาญในธุรกิจดังกล่าว และได้กล่าวขอขอบคุณ คุณอรรรณภูมิ ประสมแก้ว และจะนำข้อเสนอแนะดังกล่าวไปพิจารณาต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ประธานจึงขอฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาพิจารณาเรื่องอื่นๆ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมดังกล่าว

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงแจ้งต่อที่ประชุมว่าถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสงสัย ต้องการสอบถามเพิ่มเติม หรือต้องการแสดงความคิดเห็นในเรื่องอื่น ๆ สามารถติดต่อเข้ามายังบริษัทฯ ได้ที่ โทร. 02-455-2888 แฟกซ์ 02-455-2763 หรือติดต่อมาที่

เลขานุการบริษัทคุณธนา กิตติรัตนันท์ E-mail thanasa.k@takuni.com หรือ

นักลงทุนสัมพันธ์ คุณนิตา ตริวีรานูวัฒน์ E-mail nita@takuni.com หรือ

ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทในหน้าสำหรับนักลงทุน www.takunigroup.com

ประธาน ได้กล่าวขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้เสียสละเวลามาร่วมประชุมในวันนี้ และปิดการประชุม

อนึ่งภายหลังจากเริ่มเปิดการประชุม ได้มีผู้ถือหุ้นมาลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 41 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 428,673,198 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 53.5841 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ปิดประชุมเวลา 15.30 น.



ลงชื่อ..... ประธานที่ประชุม

(นายวิศิษฎ์ อัครวิเนต) ประธานกรรมการ



ลงชื่อ.....เลขานุการที่ประชุม

(นางสาวธนา กิตติรัตนันท์) เลขานุการบริษัท

สารสนเทศเกี่ยวกับการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์
และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของ
บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด

ตามที่คณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2561 ของบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด (“ทาคูนิ แลนด์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลงตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค กรุงเทพมหานคร โดยมีเนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา) โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 72763 และ 72764 และมีมติให้ ทาคูนิ แลนด์ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ที่ราคา 100 บาท ต่อหุ้น คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 149,000,000 บาท รวมถึงมีมติให้บริษัทฯ ทำการขายหุ้นให้แก่ บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ธนาสิริ กรุ๊ป”) เป็นจำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของ ทาคูนิ แลนด์ ราคาขาย 110 บาท ต่อหุ้น คิดเป็นเงินรวมประมาณ 84,150,000 บาท และมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวรวมกับที่ดินที่ทาคูนิ แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ณ ปัจจุบัน รวม ทั้งหมดประมาณ 15 ไร่ มาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ทาคูนิ แลนด์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะดำเนินการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา) โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 72763 และ 72764 ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งจะมีการจัดประชุมในวันที่ 1 มิถุนายน 2561 รายการดังกล่าวคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะมีการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และ ธนาสิริ กรุ๊ป ภายในเดือนพฤษภาคม 2561 โดยคาดว่าจะเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งระบุไว้ในสัญญา อาทิ ที่ประชุมกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อนุมัติการขายหุ้นดังกล่าว รวมถึงการอนุมัติให้ทาคูนิ แลนด์ซื้อที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าของที่ดินโครงการจากกรรมการของบริษัทฯ (ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ) และธนาสิริ กรุ๊ป จะดำเนินการประเมินราคาที่ดินของทาคูนิ แลนด์ ซึ่งจะใช้ดำเนินโครงการไม่ต่ำกว่าราคาที่คู่สัญญาตกลงกัน จะสำเร็จลงภายในเดือนมิถุนายน 2561หากเป็นไปตามกำหนดเวลาข้างต้น บริษัทฯ และ ธนาสิริ กรุ๊ป จะดำเนินการโอนหุ้นเสร็จสิ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2561

ตามร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัทฯ ได้ระบุเงื่อนไขบังคับก่อนให้ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัทฯ เช่น ร่วมกันดำเนินการจัดหาผู้ประเมินราคาที่ดินอีกรายมาประเมินราคาที่ดินของทั้งโครงการ เพื่อวัตถุประสงค์ทางด้านบัญชีและการกู้เงิน ซึ่งทั้งสองฝ่ายต้องการให้การทำรายการทั้งหมดรวมถึงการซื้อที่ดินและการจดทะเบียนจ่ายออมเพื่อให้ที่ดินดังกล่าวมีทางเข้าออกเรียบร้อยก่อน จึงจะทำการประเมินที่ดินทั้งหมด โดยคาดว่าจะสำเร็จภายในเดือนมิถุนายน 2561 ทั้งนี้ หากราคาประเมินที่ดินที่ประเมินได้ใหม่ต่ำกว่า 165,000,000 บาท จะทำให้เงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผล

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

- 2.1 ผู้ซื้อ : บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด
ผู้ขาย : นางสาวนิตา ตรีวีรานุกวัฒน์ และ นายฐากร ตรีวีรานุกวัฒน์

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

นางสาวนิตา ตริวีรานวัฒน์ ดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
นายฐากร ตริวีรานวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และเป็นน้องชายของนางสาวนิตา ตริวีรานวัฒน์

2.2 บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนนิติบุคคล 0107552000073
ลักษณะการประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 650, 652 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขต บางพลัด กทม.
ทุนจดทะเบียน 255,000,000 บาท

2.2.2 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของธนาสิริ กรุ๊ป

ธนาสิริ กรุ๊ป ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายประเภททาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยธนาสิริ กรุ๊ป จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล ในการดำเนินการในแต่ละโครงการ ธนาสิริ กรุ๊ป จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบโครงการและรายละเอียดการออกแบบ โดยศึกษาวิจัยจากความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ

2.2.3 แปรนด้อยของธนาสิริ กรุ๊ป

ชื่อโครงการ	ธนาฮาบิแทต
ลักษณะโครงการ:	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
ระดับราคา:	5-10 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	2 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ย	665 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการโดยเฉลี่ย	94 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการธนาฮาบิแทต ราชพฤกษ์-สิรินธร โครงการธนาฮาบิแทต ปิ่นเกล้า-สิรินธร

ชื่อโครงการ	ธนาคลัสเตอร์
ลักษณะโครงการ:	บ้านแฝด, ทาวน์โฮม 3 ชั้น
ระดับราคา:	5-10 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	5 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ย	412 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการโดยเฉลี่ย	92 หลัง

โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการธนาคลังสเตอร์ ราชพฤกษ์-สถานีบางพล โครงการธนาคลังสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่
-----------------------------	--

ชื่อโครงการ	ธนาวิลเลจ
ลักษณะโครงการ:	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
ระดับราคา:	3-6 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	2 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ยโดยเฉลี่ย	328.5 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการ	84 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการธนาวิลเลจ 2 พระราม5-บางใหญ่

ชื่อโครงการ	ธนาซีโอ
ลักษณะโครงการ:	บ้านแฝด, ทาวน์โฮม 3 ชั้น
ระดับราคา:	3-5 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	1 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ยโดยเฉลี่ย	405 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการ	157 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการธนาซีโอ รัตนาธิเบศร์

ชื่อโครงการ	สิริ วิลเลจ
ลักษณะโครงการ:	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ด้านหน้า
ระดับราคา:	3-6 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	3 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ย	373.7 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการโดยเฉลี่ย	98 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการสิริ วิลเลจ อุดรธานี-แอร์พอร์ต

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

จากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/3561 วันที่ 30 มีนาคม 2561 มีมติพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของ ทาคูนิ แลนด์ จากนางสาวนิตา ตริวีรานุกัณฑ์ โฉนดเลขที่ 72763 และนายรัฐากร ตริวีรานุกัณฑ์ โฉนดเลขที่ 72764 ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกัน โดยจะดำเนินการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง ตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษกแขวงบางแค กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา) โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 72763 และ 72764 มีพื้นที่โดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ

ติดกับ คลองบางแค

ทิศใต้

ติดกับที่ดินมีการครอบครอง (เลขที่ดิน 106,156)

ทิศตะวันตก

ติดกับที่ดินมีการครอบครอง (เลขที่ดิน 97,98)

ทิศตะวันออก

ติดกับที่ดินมีการครอบครอง (เลขที่ดิน 222)

รายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

นอกจากนี้ ยังมีมติอนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ ทาคูนิ แลนด์ จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ ทาคูนิ แลนด์ ให้แก่ผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยจะทำการขายหุ้นให้ ธนาสิริ กรุ๊ป จำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของทาคูนิ แลนด์ ในราคา 110 บาท ต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงกันโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินที่ ทาคูนิ แลนด์ เป็นเจ้าของ เนื่องจาก บริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป มีแผนร่วมกันที่จะนำที่ดินของทาคูนิ แลนด์ มาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขายต่อไป โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมประมาณ 84,150,000 บาทซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ การขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการภายหลังจากที่ทาคูนิ แลนด์ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและบริษัทฯ ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเสร็จสิ้น โดยโครงการบ้านเดี่ยวมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทโครงการ	บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่อาศัย
เนื้อที่โครงการ	ประมาณ 15 ไร่
มูลค่าโครงการ	601.32 ล้านบาท
จำนวน	61 หลัง
ประเภทบ้าน	Type A -ราคาขายเฉลี่ย 8.46 ล้านบาท -39 หลัง
	Type B -ราคาขายเฉลี่ย 12.33 ล้านบาท -22 หลัง

หมายเหตุ: 1. ยังไม่มีการกำหนดชื่อโครงการ แต่จะใกล้เคียงโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป เพื่อสื่อว่าเป็นหนึ่งในโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป

2. คู่มือโครงการและที่ดินที่จะทำการซื้อรวมถึงที่ดินของทาคูนิ แลนด์ ได้ที่เอกสารแนบ 4

วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
41.55 ลบ. (มูลค่ารายการที่จ่ายซื้อ)	5.39%
771.45 ลบ. (สินทรัพย์บริษัทฯ)	

เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวโดยพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนและมูลค่าสินทรัพย์ จะได้เท่ากับร้อยละ 5.39 ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง

3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสียและต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินเปล่าดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่ง ทาคูนิ แลนด์ มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร

โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์กำไร	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	190.86 ลบ. (มูลค่ารายการได้มา) 1,536.12 ลบ. (สินทรัพย์บริษัทฯ)	12.42%
เกณฑ์หุ้นเพิ่มทุน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากการไม่มีการออกหุ้นเพิ่มทุน	

หมายเหตุ: *มูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ 190.86 ล้านบาท คำนวณได้ดังนี้

รายการ	ล้านบาท
ราคาที่ดินตามมูลค่าทางบัญชี ณ ปี 2560	93.45
ราคาที่ดินที่ ทาคูนิ แลนด์ ซื้อจากผู้ขาย	41.55
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการ	254.51
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	389.51
สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ใน ทาคูนิ แลนด์ (ร้อยละ)	49.00
มูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์	190.86

โดยเมื่อคำนวณขนาดของรายการรวมกับการพัฒนาโครงการเป็นที่อยู่อาศัยแล้วมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.42 ซึ่งอ้างอิงจากประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ ไม่ต้องดำเนินการใดๆ

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2561 วันที่ 30 มีนาคม 2561 มีมติให้อนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ ทาคูนิ แลนด์ จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ ทาคูนิ แลนด์ ให้แก่ผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยจะทำการขายหุ้นให้ ธนาสิริ กรุ๊ป จำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของ ทาคูนิ แลนด์ ในราคา 110 บาท/หุ้นซึ่งเป็นราคาที่ตกลงกันโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินที่ทาคูนิ แลนด์ เป็นเจ้าของ เนื่องจากบริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป มีแผนร่วมกันที่จะนำที่ดินของทาคูนิ แลนด์ มาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขายต่อไป โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมประมาณ 84,150,000 บาทซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้การขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการภายหลังจากที่ทาคูนิ แลนด์ ได้จดทะเบียน

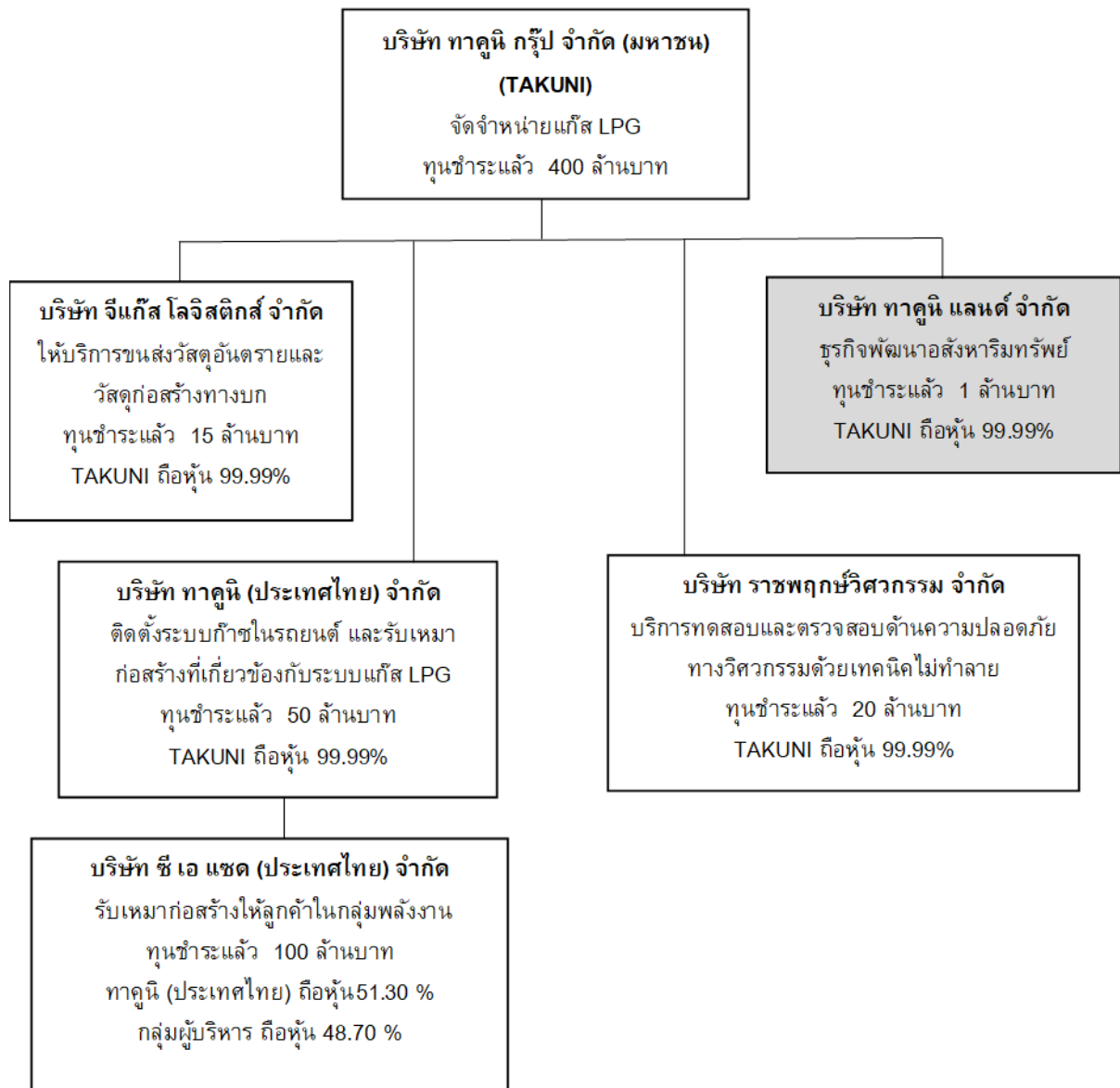
เพิ่มทุนและบริษัทฯ ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเสร็จสิ้นโดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์กำไร	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{84.15 \text{ ลบ. (มูลค่ารายการจำหน่ายไป)}}{1,536.12 \text{ ลบ. (สินทรัพย์บริษัทฯ)}}$	5.48%
เกณฑ์หุ้นเพิ่มทุน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพิ่มทุน	

โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์แล้วพบว่า มีขนาดเท่ากับร้อยละ 5.48 ซึ่งอ้างอิงจากประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ ไม่ต้องดำเนินการใดๆ

โครงสร้างกลุ่มปัจจุบัน



ปัจจุบัน ทาคูนิ แลนด์ มีกรรมการบริษัท 1 ท่าน คือ นางสาวนิตา ตรีวีรานุวัฒน์ ภายหลังจากจำหน่ายหุ้นสามัญของ ทาคูนิ แลนด์ ให้แก่ธนาสิริ กรุ๊ป คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว ทาคูนิ แลนด์จะเปลี่ยนสถานะจากการเป็นบริษัทย่อย เป็นบริษัทร่วมของบริษัทย โดยโครงสร้างคณะกรรมการใหม่ จะมีจำนวน 5 ท่าน โดยธนาสิริ กรุ๊ป จะคัดเลือกกรรมการเพื่อดำรงตำแหน่งในทาคูนิ แลนด์ จำนวน 3 ท่าน และ บริษัทฯ จะคัดเลือกกรรมการเพื่อดำรงตำแหน่งในทาคูนิ แลนด์ จำนวน 2 ท่าน

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ที่ดินที่ทาคูนิ แลนด์ ได้มาในครั้งนี้มีมูลค่ารวม 41,550,000 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามมูลค่าสิ่งตอบแทนที่ทาคูนิ แลนด์ จ่ายชำระในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มา

ราคาซื้อขายที่ดินอ้างอิงมาจากการประเมินโดย บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด วันที่ 27 ตุลาคม 2560 และ บริษัทชาเตอร์แวลูเอชันแอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด วันที่ 11 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้ประเมินรายแปลง ดังนี้

โฉนดเลขที่ 72763 ตารางวาละ 45,000 บาท

โฉนดเลขที่ 72764 ตารางวาละ 45,000 บาท

หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 55,035,000 บาท

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและการชำระมูลค่า

ทาคุนิ แลนด์ และผู้ขายที่ดินตกลงที่จะซื้อขายที่ดินเปล่าโฉนดที่ดินเลขที่ 72763 และ 72764 ตั้งอยู่ที่ซอยนาวิ เจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา โดยรวมมูลค่า 41,550,000 บาท โดยทาคุนิ แลนด์ จะชำระเป็นเงินสด โดยค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ต่างๆในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาผู้ขายจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ที่ดินที่จัดซื้อในคราวนี้ตั้งอยู่บริเวณเดียวกับที่ดินของทาคุนิ แลนด์ ที่บริษัท จะพัฒนาที่ดินทั้งหมดให้มีมูลค่า สูงขึ้น ซึ่งจะพัฒนาที่ดินทั้งหมดเป็นหมู่บ้านจัดสรรและได้รับการร่วมทุนจากธนาสิริ กรุ๊ป โดยจะประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวน 61 หลัง สวนสาธารณะ พื้นที่สวนหย่อม ที่จอดรถและที่ตั้งสโมสร ซึ่งบริษัทจะได้รับกำไรจากการขายบ้านเดี่ยวนี้ ในอนาคตบริษัท มีแผนจะดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต่อ หากมีโอกาสและทำเลที่เหมาะสม เนื่องจากมีประสบการณ์ในด้าน อสังหาริมทรัพย์ จากการร่วมทุนในครั้งนี้แล้ว โดยในอนาคตบริษัท อาจพัฒนาโครงการด้วยตนเอง หรือหากมีโอกาสที่ดีอาจ พิจารณาร่วมทุนกับธนาสิริ หรือบริษัทอื่น หากบริษัท เห็นว่าเป็นโอกาสที่ดีที่จะได้สร้างผลกำไรให้บริษัท ทั้งนี้ บริษัท ยังไม่ได้พิจารณาว่าจะดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่านทาคุนิ แลนด์ หรือจัดตั้งบริษัท ใหม่ ณ ปัจจุบัน บริษัท และทาคุนิ แลนด์ ไม่มีที่ดินอื่นที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการร่วมกับธนาสิริ กรุ๊ป ทั้งนี้หากมีโอกาสที่ดีและมีที่ดินที่เหมาะสม อาจพัฒนาโครงการร่วมกับธนาสิริ กรุ๊ป ในอนาคต

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้

แหล่งเงินทุนสำหรับการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องจะมาจากเงินกู้ยืมจากบริษัท ซึ่งเป็นเงินทุนหมุนเวียนจาก การดำเนินธุรกิจ โดยเงินกู้ยืมจากบริษัทแม่จะมีเงื่อนไขและลักษณะรายการตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน ตาม มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2561 ได้อนุมัติทั้งนี้ เงินกู้ยืมจากบริษัทแม่ดังกล่าวจะถูกชำระคืนให้ครบถ้วน ก่อนการจำหน่ายหุ้นสามัญให้แก่ธนาสิริ กรุ๊ป

8. รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นางสาวนิตา ตริวีรานุกวัฒน์ ดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่บริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 19.08 ของหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 และนาย สุภากร ตริวีรานุกวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 16.09 ของหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้ว ของบริษัท ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 และเป็นน้องชายของนางสาวนิตา ตริวีรานุกวัฒน์ ทั้งสอง คน ในฐานะ “ผู้ขาย” จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ เมื่อ คำนวณมูลค่าของรายการดังกล่าวตามประกาศเรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกันแล้วมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 5.39 ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัท จึงต้องทำการเปิดเผย ข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่

ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

9. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้ส่วนเสียของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

นางสาวนิตา และ นายฐากร ตริวีรานุวัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นจำนวน 152,610,002 หุ้น และ 128,681,901 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.08 และ 16.09 ของหุ้นทั้งหมด ตามลำดับ รวมถึงนางสาว นิตา ตริวีรานุวัฒน์ ได้ดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เช่นกัน

10. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

10.1 ข้อมูลบริษัทและบริษัทย่อยและการดำเนินธุรกิจโดยสรุป

ชื่อบริษัท	: บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด	: 13/01/2560
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105560006148
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่อยู่	: 140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร 10160
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท

10.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 6 มกราคม 2560

รายชื่อ	จำนวนหุ้น
บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,997
นางสาว กาญจนา ริมพณิชยกิจ	1
นางสาว นิตา ตริวีรานุวัฒน์	1
นาย ฐากร ตริวีรานุวัฒน์	1

10.3 รายชื่อกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นางสาวนิตา ตริวีรานุวัฒน์	กรรมการ
นายประเสริฐ ตริวีรานุวัฒน์	กรรมการบริหาร
นางสาวนันทระประภา จันทร์ศรี	กรรมการบริหาร
นายเจริญชัย อำนาจสมบูรณ์สุข	กรรมการบริหาร
นายทศพล ผลิตาภรณ์	กรรมการบริหาร
นางจิตติมา ธนาปกิจ	กรรมการบริหาร
นางสาวกาญจนา ริมพณิชยกิจ	กรรมการบริหาร
นายสมชัย ก้านบัวแก้ว	กรรมการบริหาร

10.4 รายการระหว่างกันปี 2559 และตั้งแต่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 มกราคม 2560

ไม่มี

10.5 ตารางสรุปงบการเงิน บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อย

หัวข้อ (หน่วย : ล้านบาท)	งบปี 2558	ร้อยละ	งบปี 2559	ร้อยละ	งบปี 2560	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	90.10	11.70	286.51	21.08	347.12	22.60
เงินลงทุนระยะสั้น	0.23	0.03	69.97	5.15	40.65	2.65
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	128.87	16.73	310.19	22.83	349.82	22.77
เงินทดรองจ่ายและเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	84.45	10.96		0.00		0.00
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	84.45	10.96		0.00		0.00
สินค้าคงเหลือ	43.04	5.59	31.62	2.33	31.94	2.08
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.65	0.08	12.44	0.92	22.08	1.44
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	347.34	45.09	710.72	52.30	791.60	51.53
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	40.46	5.25	67.36	4.96	9.69	0.63
เงินลงทุนในบริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และ/หรือ กิจการที่ควบคุมร่วมกันซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย	167.24	21.71		0.00		0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	4.86	0.63	4.52	0.33	116.67	7.59
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	203.14	26.37	519.55	38.23	524.06	34.12
ค่าความนิยม - สุทธิ		0.00	19.38	1.43	19.38	1.26
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	0.72	0.09	7.16	0.53	9.44	0.61
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	6.00	0.78	4.14	0.30	4.15	0.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.60	0.08	26.12	1.92	61.12	3.98
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	423.03	54.91	648.24	47.70	744.52	48.47
รวมสินทรัพย์	770.38	100.00	1,358.96	100.00	1,536.12	100.00
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	214.23	27.81		0.00		0.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	84.68	10.99	162.74	11.98	385.98	25.13
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.79	0.88	46.85	3.45	42.28	2.75
เงินกู้ยืมระยะยาว - สถาบันการเงิน	6.00	0.78	45.02	3.31	40.08	2.61
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.79	0.10	1.83	0.13	2.20	0.14
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10.64	1.38	16.76	1.23	23.07	1.50
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9.88	1.28		0.00	0.21	0.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	0.76	0.10	16.76	1.23	22.86	1.49
รวมหนี้สินหมุนเวียน	316.34	41.06	226.36	16.66	451.33	29.38
หนี้สินระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	31.21	4.05	249.25	18.34	190.90	12.43
เงินกู้ยืมระยะยาว - สถาบันการเงิน	28.10	3.65	245.46	18.06	188.14	12.25
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.11	0.40	3.79	0.28	2.76	0.18
หนี้สินผลประโยชน์พนักงานภายหลังเลิกจ้าง - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.67	0.22	2.72	0.20	3.92	0.26
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1.01	0.13		0.00	0.35	0.02
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.96	0.64	23.00	1.69	12.61	0.82
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	38.85	5.04	274.97	20.23	207.78	13.53

หัวข้อ (หน่วย : ล้านบาท)	งบปี 2558	ร้อยละ	งบปี 2559	ร้อยละ	งบปี 2560	ร้อยละ
รวมหนี้สิน	355.20	46.11	501.33	36.89	659.12	42.91
ทุนจดทะเบียน	600.00	77.88	600.00	44.15	600.00	39.06
หุ้นสามัญ	600.00	77.88	600.00	44.15	600.00	39.06
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	200.00	25.96	400.00	29.43	400.00	26.04
หุ้นสามัญ	200.00	25.96	400.00	29.43	400.00	26.04
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	106.64	13.84	305.53	22.48	305.53	19.89
หุ้นสามัญ	106.64	13.84	305.53	22.48	305.53	19.89
กำไร (ขาดทุน) สะสม	87.90	11.41	78.02	5.74	78.27	5.10
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว	4.32	0.56	5.45	0.40	7.09	0.46
สำรองตามกฎหมาย	4.32	0.56	5.45	0.40	7.09	0.46
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	83.58	10.85	72.57	5.34	71.18	4.63
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	20.64	2.68	20.64	1.52	20.64	1.34
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น	20.64	2.68	20.64	1.52	20.64	1.34
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	20.64	2.68	20.64	1.52	20.64	1.34
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	415.18	53.89	804.19	59.18	804.43	52.37
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		0.00	53.44	3.93	72.57	4.72
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	415.18	53.89	857.63	63.11	877.00	57.09

งบกำไรขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวม

หัวข้อ (หน่วย : ล้านบาท)	งบปี 2558	ร้อยละ	งบปี 2559	ร้อยละ	งบปี 2560	ร้อยละ
งบกำไรขาดทุน						
รายได้จากการขายและหรือการให้บริการ	1,352.88	99.05	1,589.19	96.15	1,925.12	99.13
รายได้จากการขายสินค้า	1,019.00	74.60	867.93	52.51	776.85	40.00
รายได้จากการให้บริการ	333.88	24.44	721.26	43.64	1,148.28	59.13
รายได้อื่น	11.80	0.86	63.55	3.85	16.95	0.87
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	1.23	0.09		-		-
รวมรายได้	1,365.91	100.00	1,652.74	100.00	1,942.07	100.00
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ	1,196.31	87.58	1,473.90	89.18	1,734.66	89.32
ต้นทุนขายสินค้า	960.11	70.29	810.36	49.03	726.81	37.42
ต้นทุนการให้บริการ	236.19	17.29	663.55	40.15	1,007.84	51.90
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	85.61	6.27	120.08	7.27	149.78	7.71
ค่าใช้จ่ายในการขาย	24.20	1.77	19.86	1.20	18.70	0.96
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	61.41	4.50	100.22	6.06	131.08	6.75
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		-	20.68	1.25		-
รวมค่าใช้จ่าย	1,281.91	93.85	1,614.66	97.70	1,884.44	97.03
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้	84.00	6.15	38.08	2.30	57.64	2.97
ต้นทุนทางการเงิน	3.15	0.23	9.86	0.60	14.29	0.74

หัวข้อ (หน่วย : ล้านบาท)	งบปี 2558	ร้อยละ	งบปี 2559	ร้อยละ	งบปี 2560	ร้อยละ
ภาษีเงินได้	15.47	1.13	7.85	0.48	8.18	0.42
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	65.38	4.79	20.37	1.23	35.17	1.81
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	65.38	4.79	16.50	1.00	25.35	1.31
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	3.87	0.23	9.82	0.51
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หน่วย : บาท)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	65.38	4.79	20.37	1.23	35.17	1.81
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-0.56	-0.04	-0.43	-0.03	-0.17	-0.01
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวด	64.82	4.75	19.94	1.21	35.00	1.80
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	64.82	4.75	16.28	0.98	25.25	1.30
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม		-	3.66	0.22	9.76	0.50

งบกระแสเงินสด

หัวข้อ (หน่วย : ล้านบาท)	งบปี 2558	งบปี 2559	งบปี 2560
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และ/หรือ ภาษีเงินได้	80.85	28.22	43.35
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	16.18	31.14	41.96
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	-0.34	-0.12	-0.78
ขาดทุนจากสินค้าล้าสมัย / เสื่อมสภาพ (โอนกลับ)	17.77	-6.63	-1.02
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-1.23	20.68	
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์อื่น (โอนกลับ)			1.14
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม		-25.42	
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนอื่น			-0.26
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-0.03	-4.71	-2.78
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		-19.22	
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อื่น			-0.34
ต้นทุนทางการเงิน	3.15	9.86	14.29
รายการปรับปรุงอื่น ๆ	-4.69	-9.98	-3.97
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	111.66	23.81	91.60
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-45.61	86.63	-70.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-45.87	66.10	-77.94
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.81	20.38	0.71
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-0.48	-4.82	-1.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-0.07	4.97	8.56
หนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-68.67	-46.41	219.95
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-72.89	-60.84	223.19
หนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-0.07	10.47	6.10

หัวข้อ (หน่วย : ล้านบาท)	งบปี 2558	งบปี 2559	งบปี 2560
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	4.28	3.96	-9.35
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน	-2.63	64.03	241.14
จ่ายดอกเบี้ย	-3.15	-9.86	-14.29
จ่ายภาษีเงินได้	-12.26	-38.99	-19.89
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-18.04	15.18	206.97
เงินลงทุนระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-0.23	-69.77	31.23
เงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-166.01	133.51	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม (เพิ่มขึ้น)	-166.01	-1.23	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมลดลง		134.74	
เงินทดรองและเงินให้กู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		202.70	
เงินทดรองและเงินให้กู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-84.45	-163.25	
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-4.64	-303.47	-158.09
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	0.15	8.92	3.79
เงินสดจ่ายจากการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-4.79	-312.38	-161.88
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-8.98	-26.90	57.67
ดอกเบี้ยรับ	3.78	10.71	2.66
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-260.54	-216.47	-66.53
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น - สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	214.17	-214.17	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-6.54	236.38	-62.26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น		280.00	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ลดลง)	-6.54	-43.62	-62.26
เงินกู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)		4.00	
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-1.79	-1.18	-1.94
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ (ลดลง)	-1.79	-1.18	-1.94
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นทุน		200.00	20.34
เงินปันผลจ่าย	-24.00	-26.16	-35.97
รายการอื่น ๆ		198.88	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	181.84	397.76	-79.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-96.74	196.47	60.61
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด	186.78	90.04	286.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้นงวด	90.04	286.51	347.12

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.10	3.14	1.75
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.69	2.95	1.63
อัตราส่วนการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.86	0.62	0.82

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	26.68	3.86	4.03
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	11.57	7.25	9.89
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	4.79	1.00	1.31
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	12.46	3.58	3.98
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	16.56	2.71	3.15
อัตราส่วนแสดงการดำเนินงาน				
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	12.93	7.24	5.83
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	28.22	50.42	62.57
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร	(เท่า)	6.64	4.57	3.72
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้ำคงเหลือ	(เท่า)	22.86	39.48	54.58
ระยะเวลาขายสินค้ำเฉลี่ย	(วัน)	15.97	9.24	6.69
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์	(เท่า)	2.03	1.55	1.34

1. บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการรวมสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นเป็น 1,925.12 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีรายได้จากการขายและให้บริการรวม 1,589.19 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากงานก่อสร้างน้ำมันและแก๊สเพิ่มขึ้น 564.42 ล้านบาท และในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 โดยรายได้จากการขายและให้บริการรวมของปี 2558 อยู่ที่ 1,352.88 ล้านบาท โดยในปี 2560 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 21.1 จากปี 2559 และในปี 2559 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 17.5 จากปี 2558
2. บริษัทฯ มีต้นทุนขายสินค้าหรือต้นทุนการให้บริการสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นเป็น 1,734.66 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีต้นทุนขายสินค้าหรือต้นทุนการให้บริการ 1,473.90 ล้านบาท และในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 โดยต้นทุนขายสินค้าหรือต้นทุนการให้บริการของปี 2558 อยู่ที่ 1,196.31 ล้านบาท โดยในปี 2560 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 17.7 จากปี 2559 และในปี 2559 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 23.2 จากปี 2558
3. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นเป็น 149.78 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 120.08 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรของธุรกิจทดสอบและตรวจสอบความปลอดภัยทางวิศวกรรมในภาคตะวันออก และในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมของปี 2558 อยู่ที่ 85.61 ล้านบาท โดยในปี 2560 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 24.7 จากปี 2559 และในปี 2559 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 40.3 จากปี 2558
4. สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้นเป็น 1,536.12 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีสินทรัพย์รวม 1,358.96 ล้านบาท และในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 โดยสินทรัพย์รวมของปี 2558 อยู่ที่ 770.38 ล้านบาท โดยในปี 2560 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 13.04 จากปี 2559 และในปี 2559 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 76.40 จากปี 2558

10.6 ประเมินการทางการเงินในปีปัจจุบัน

ไม่มี

10.7 คดีหรือข้อร้องเรียนที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัท มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายใดๆที่อยู่ระหว่างการฟ้องร้อง ซึ่งอาจทำให้กลุ่มบริษัท ได้รับผลกระทบในทางลบหรือต้องชดใช้ค่าเสียหายเป็นมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

11. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อ	ความสัมพันธ์	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
นางสาวนิตา ตริวีรานุวัฒน์	ผู้ถือหุ้น	19.08
นายฐากร ตริวีรานุวัฒน์	ผู้ถือหุ้น	16.09
นายประเสริฐ ตริวีรานุวัฒน์	บิดาของนางสาวนิตา ตริวีรานุวัฒน์ และนายฐากร ตริวีรานุวัฒน์/ ผู้ถือหุ้น	16.18
นางสาวกาญจนา ริมพณิชยกิจ	มารดาของนางสาวนิตา ตริวีรานุวัฒน์และนายฐากร ตริวีรานุวัฒน์/ ผู้ถือหุ้น	0.06

12. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ

ที่ดินที่ทาคุนิ แลนด์ ได้มาในครั้งนี้มีมูลค่ารวม 41,550,000 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามมูลค่าสิ่งตอบแทนที่ทาคุนิ แลนด์ จ่ายชำระในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อความเห็นเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มา
โฉนดเลขที่ 72763 ตารางวาละ 45,000 บาท
โฉนดเลขที่ 72764 ตารางวาละ 45,000 บาท
หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 55,035,000 บาท

13. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ภายหลังจากการเข้าซื้อที่ดินเปล่า ทาคุนิ แลนด์ จะนำที่ดินทั้งหมดมาพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรร่วมกับชนาสิริ กรุ๊ป โดยหลังจากซื้อที่ดินแล้ว บริษัทฯ คาดว่าจะมีการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และ ชนาสิริ กรุ๊ป ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 51 และมีผลให้สถานะของทาคุนิ แลนด์ เปลี่ยนจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทรวม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

14. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งไม่รวมกรรมการบริษัทฯ และบุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสีย มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของทาคุนิ แลนด์ เนื่องจากเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของทาคุนิ แลนด์ และจะช่วยเพิ่มรายได้และกำไรให้กับทาคุนิ แลนด์ และจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สำหรับเงื่อนไขบังคับก่อนที่มีการกำหนดให้ประเมินที่ดินไม่ต่ำกว่า 165,000,000 บาท คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าราคาประเมินที่ดินที่บริษัทฯ เคยว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งได้รับอนุญาตจาก ก.ต.แล้ว มีมูลค่ามากกว่าเงื่อนไขที่กำหนด จึงไม่มีผลต่อเงื่อนไขการทำรายการกับชนาสิริ

15. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทตามข้อ 16

ไม่มี

16. รายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2560 และ บริษัทซาเตอร์แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการประเมินราคาที่ดินในครั้งนี้

ข้อบังคับของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 32. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมโดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบ วาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติหรือพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ลงโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสาม (3) วัน เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสาม (3) วัน

ทั้งนี้ สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมจะอยู่ในจังหวัดอันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงหรือที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการจะกำหนดก็ได้

ข้อ 33. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (หากมี) มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้การประชุมเป็นการระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นำนัดประชุมใหม่ และในกรณีนี้ให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 34. ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมคนใดคนหนึ่งมาเป็นประธานในที่ประชุมดังกล่าว

ข้อ 35. ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ถือว่าหุ้นหนึ่ง (1) มีเสียงหนึ่ง (1) และผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นคนนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น นอกจากการออกเสียงเลือกตั้งกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีปกติให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่ง (1) เป็นเสียงชี้ขาด

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงคะแนน

(ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

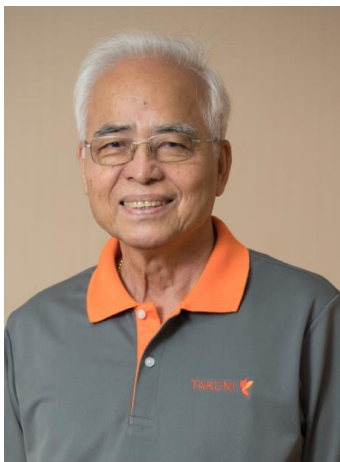
(ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทมหาชนอื่นเป็นของบริษัท

- (ค) การทำ แก้ไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นได้เข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการควบรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแบ่งผลกำไรขาดทุนกัน
- (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท
- (จ) การเพิ่มหรือลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- (ฉ) การเลิกบริษัท
- (ช) การออกหุ้นกู้ของบริษัท
- (ซ) การควบรวมกิจการบริษัทกับบริษัทอื่น

ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ สามารถที่จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมแทนโดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้



ชื่อ-นามสกุล : นายวิศิษฐ์ อัครวิเนค
ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
อายุ : 70 ปี
ที่อยู่ : 31/46 หมู่ที่ 9 ต.บางกระสอบ อ. เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
ส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระการประชุม : -ไม่มี-



ชื่อ-นามสกุล : นายเจริญ ประจําแทน
ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
อายุ : 70 ปี
ที่อยู่ : 65/55 หมู่ 4 แขวงจรัลเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระการประชุม : -ไม่มี-



ชื่อ-นามสกุล : นายกีวิวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ
ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการตรวจสอบ
อายุ : 61 ปี
ที่อยู่ : 1703/111 หมู่บ้านนันทวัน ซอยอ่อนนุช44 ถนนสุขุมวิท 77 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระการประชุม : -ไม่มี-

ขั้นตอนการลงทะเบียน วิธีการมอบฉันทะ และการออกเสียงลงคะแนน

การลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 ของบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กำหนดให้ มีการตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม และเพื่อความ สะดวกในการลงทะเบียน ผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนผู้ถือหุ้น (ผู้รับมอบฉันทะ) ที่จะมาเข้าร่วมประชุม โปรดนำหนังสือนัดประชุม ใบ ลงทะเบียน หรือหนังสือมอบฉันทะ และบัตรประจำตัวประชาชนหรือเอกสารแสดงตนที่ราชการออกให้มาแสดง เพื่อยืนยันตน ในการเข้าร่วมประชุมด้วย

ทั้งนี้บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะผ่อนผันการยื่นแสดงเอกสารหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้น ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมแต่ละรายตามที่บริษัทฯ จะพิจารณาเห็นเหมาะสม

1) เอกสารที่ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแสดงก่อนเข้าประชุม

ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

1. กรณีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง ให้แสดงเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัว ประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ ใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) หากมีการเปลี่ยนแปลงชื่อ- นามสกุล ให้ยื่นหลักฐานประกอบด้วย

2. กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม ให้แสดงเอกสารและหลักฐานดังนี้

2.1 หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือนัดประชุม (แบบใดแบบหนึ่ง) ซึ่งได้กรอกข้อความ ถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้ถือหุ้น (ผู้มอบฉันทะ) และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมปิดอากรแสตมป์ 20 บาท และขีดฆ่าลง วันที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว

2.2 สำเนาเอกสารของผู้ถือหุ้น (ผู้มอบฉันทะ) ที่ส่วนราชการออกให้ โดยมีรายละเอียดตามข้อ 1 และผู้ถือหุ้น (ผู้มอบฉันทะ) ได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

2.3 สำเนาเอกสารของผู้รับมอบฉันทะที่ส่วนราชการออกให้ โดยมีรายละเอียดตามข้อ 1 และผู้รับมอบฉันทะ ได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

1. กรณีผู้ถือหุ้น (กรรมการ) เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

1.1 แสดงเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้แทนนิติบุคคล เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ตามข้อ 1

1.2 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ออกให้ไม่เกิน 30 วัน โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ซึ่งมีข้อความให้เห็นว่า ผู้แทนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้เข้าร่วมประชุม มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งเป็น ผู้ถือหุ้น พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ)

2. กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม

2.1 หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือนัดประชุม (แบบใดแบบหนึ่ง) ซึ่งได้กรอกข้อความ ถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อของผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมปิดอากร แแสตมป์ 20 บาท และขีดฆ่าลงวันที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว

2.2 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ออกให้ไม่เกิน 30 วัน โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ซึ่งมีข้อความให้เห็นว่า ผู้แทนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้เข้าร่วมประชุม มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ)

2.3 สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ข้อ 1 ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

2.4 สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้รับมอบฉันทะ เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ข้อ 1 และผู้รับมอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

3. กรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

3.1 ให้เตรียมเอกสาร และแสดงเอกสารเช่นเดียวกับกรณีนิติบุคคล ข้อ 1 หรือ 2

3.2 ในกรณีผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศมอบให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ลงนามหนังสือมอบฉันทะแทน ต้องส่งหลักฐานต่อไปนี้เพิ่มเติม

- 1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน พร้อมปิดอากรแสตมป์ 20 บาท และขีดฆ่าลงวันที่ที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว
- 2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

ทั้งนี้เอกสารที่มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยแนบมาพร้อมด้วย และให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนนิติบุคคลนั้นรับรองความถูกต้องของคำแปล

2) วิธีการมอบฉันทะ

บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะจำนวน 2 แบบ คือ แบบ ก. และแบบ ข. ของผู้ถือหุ้นแต่ละรายตามแบบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ได้กำหนดไว้จำนวน 3 แบบ ตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดแบบหนังสือมอบฉันทะ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2550 ดังนี้

- แบบ ก. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน
- แบบ ข. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัว
- แบบ ค. เป็นแบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนชาวต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ประสงค์จะใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. สามารถติดต่อขอรับได้ที่ เลขานุการบริษัท โทร.02-455-2888 หรือดาวน์โหลดได้ที่ www.takunigroup.com และโปรดนำใบลงทะเบียนที่มบาร์โค้ด (Barcode) ปรากฏอยู่มาในวันประชุมผู้ถือหุ้นด้วย

ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมของบริษัทฯได้ด้วยตนเองสามารถมอบฉันทะได้โดยดำเนินการดังนี้

1. เลือกใช้หนังสือมอบฉันทะข้างต้นแบบใดแบบหนึ่ง **เพียงแบบเดียวเท่านั้น** ดังนี้
 - 1.1 ผู้ถือหุ้นทั่วไปจะเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะได้เฉพาะ แบบ ก. หรือ แบบ ข. แบบใดแบบหนึ่งเท่านั้น
 - 1.2 ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อตามสมุดทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น จะเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งได้จากทั้ง 3 แบบ (แบบ ก. หรือแบบ ข. หรือ แบบ ค.)
2. มอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น หรือเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทคนใดคนหนึ่ง โดยให้ระบุชื่อพร้อมรายละเอียดของบุคคลที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะ หรือกาเครื่องหมายหน้าชื่อกรรมการอิสระ ตามที่บริษัทระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะโดยเลือกเพียงท่านเดียวให้เป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุมดังกล่าว
3. ปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท พร้อมทั้งขีดฆ่าลงวันที่ที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวเพื่อให้ถูกต้องและมีผลผูกพันตามกฎหมาย ทั้งนี้บริษัทได้อำนวยความสะดวกในการปิดอากรแสตมป์ให้แก่ผู้รับมอบฉันทะที่มาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม
4. ส่งหนังสือมอบฉันทะใส่ซองส่งมายังที่สำนักงานเลขานุการบริษัทก่อนวันจันทร์ที่ 28 พฤษภาคม 2561 หรือก่อนเวลาเริ่มการประชุมอย่างน้อยครึ่งชั่วโมง เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ได้มีเวลาตรวจสอบเอกสารและให้ทันเวลาเริ่มประชุม

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นโดยมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแบ่งแยกการลงคะแนนเสียงได้ และผู้ถือหุ้นจะต้องมอบฉันทะเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยไม่สามารถจะมอบฉันทะเพียงบางส่วนน้อยกว่าจำนวนที่ตนถืออยู่ได้ เว้นแต่เป็น Custodian ที่ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ค

3. การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม

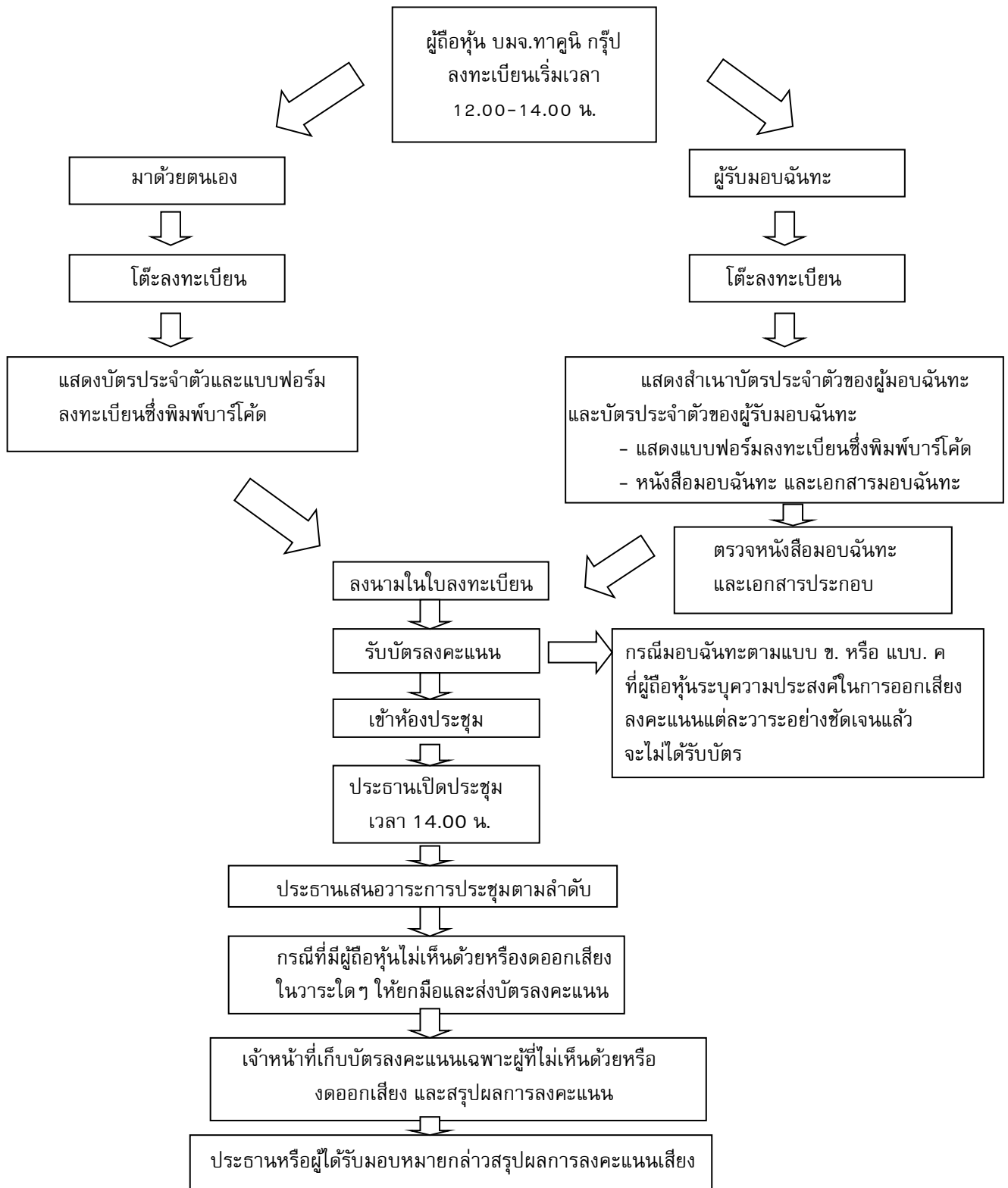
บริษัทจะเริ่มรับลงทะเบียนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นก่อนเริ่มการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง หรือ ตั้งแต่เวลา 12.00 น. เป็นต้นไป ในวันศุกร์ที่ 1 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 3

บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่ 140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ตามแผนที่สถานที่จัดประชุมในหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 (เอกสารแนบ 8)

ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561

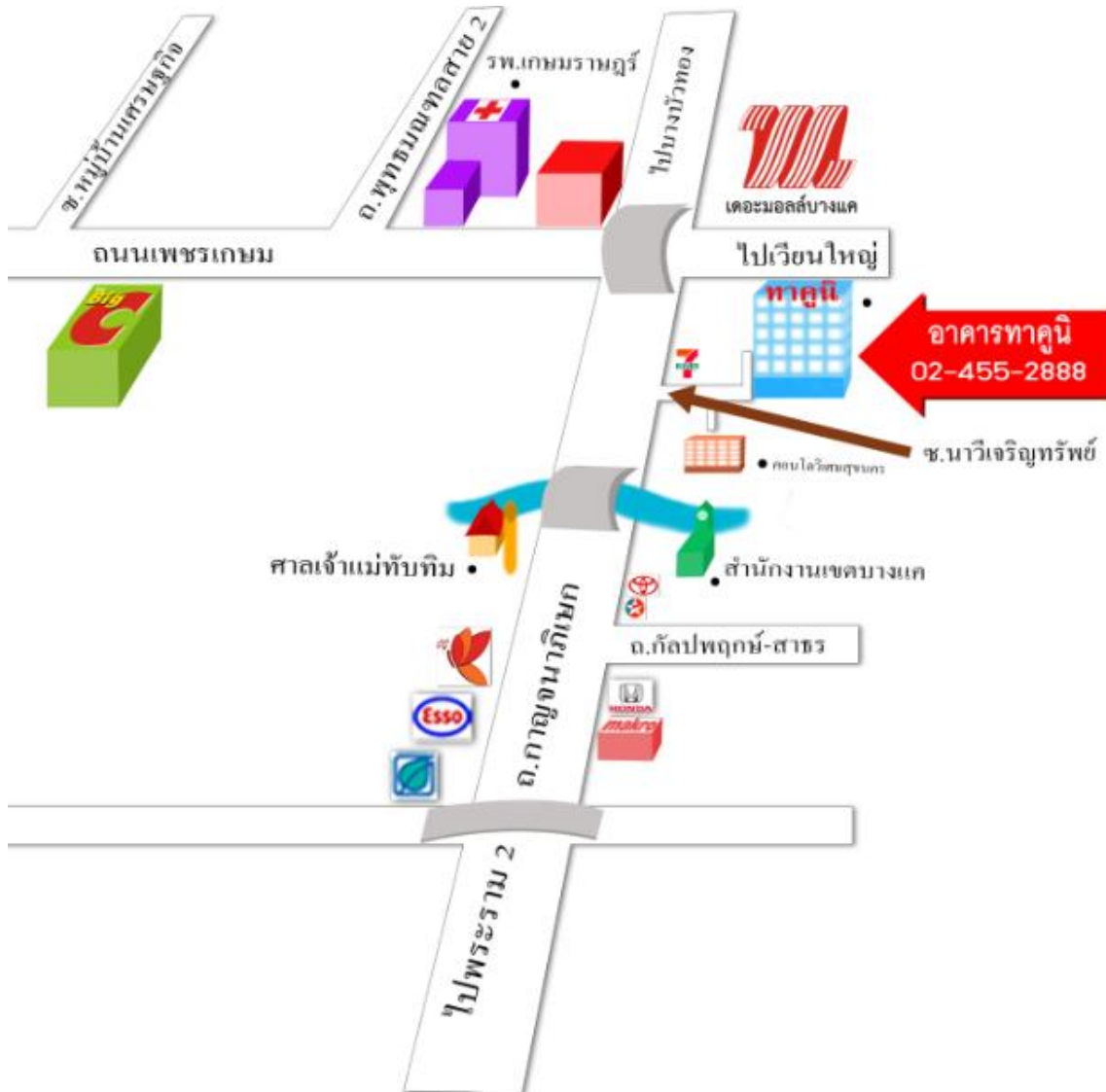
บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

วันศุกร์ที่ 1 มิถุนายน 2561



**กรุณาส่งบัตรลงคะแนนทุกวาระคืนให้แก่เจ้าหน้าที่บริษัทเมื่อเสร็จสิ้นการประชุม

แผนที่ตั้ง บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



รถเมล์ประจำทางที่ผ่านบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้แก่ สาย 147

เลขที่ 140 / 1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-455-2888 โทรสาร 02-455-2763

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. (แบบทั่วไปซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน)
ท้ายประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดแบบหนังสือมอบฉันทะ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2550

เขียนที่
วันที่ เดือน พ.ศ.

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ...**ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** ...
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้
หุ้นสามัญ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
หุ้นบุริมสิทธิ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

(3) **ขอมอบฉันทะให้**

..... อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ

นายวิศิษฐ์ อัครวิเนค อายุ 70 ปี อยู่บ้านเลขที่ 31/46 หมู่ 9 ถนน -
ตำบล/แขวง บางกระสอ อำเภอ/เขต เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี รหัสไปรษณีย์ หรือ

นายเจริญ ประจําแทน อายุ 70 ปี อยู่บ้านเลขที่ 65/55 หมู่ 4 ถนน -
ตำบล/แขวง จระเข้บัว อำเภอ/เขต ลาดพร้าว จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ หรือ

นายกววิวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ อายุ 61 ปี อยู่บ้านเลขที่ 1703/111 ถนน สุขุมวิท 77
ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 ในวันศุกร์ที่ 1 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 3 บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด
(มหาชน) เลขที่ 140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไป ใน
วัน เวลาและสถานที่อื่นด้วย

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำการทุกประการ

ลงชื่อ ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบ
ฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้ และต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนพร้อมรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
มาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะด้วย

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

(แบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัว)

ท้ายประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดแบบหนังสือมอบฉันทะ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2550

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ...ทาคูนิ.กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้
หุ้นสามัญ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
หุ้นบุริมสิทธิ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

..... อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ

นายวิศิษฐ์ อัครวิเนค อายุ 70 ปี อยู่บ้านเลขที่ 31/46 หมู่ 9 ถนน -
ตำบล/แขวง บางกระสอ อำเภอ/เขต เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี รหัสไปรษณีย์ หรือ

นายเจริญ ประจําแทน อายุ 70 ปี อยู่บ้านเลขที่ 65/55 หมู่ 4 ถนน -
ตำบล/แขวง จระเข้บัว อำเภอ/เขต ลาดพร้าว จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ หรือ

นายกวีวัฒน์ ทรงสกุลเกียรติ อายุ 61 ปี อยู่บ้านเลขที่ 1703/111 ถนน สุขุมวิท 77
ตำบล/แขวง บางจาก อำเภอ/เขต พระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 ในวันศุกร์ที่ 1 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 3 บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด
(มหาชน) เลขที่ 140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไป
ในวัน เวลาและสถานที่อื่นด้วย

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561

เมื่อวันจันทร์ที่ 23 เมษายน 2561

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการซื้อที่ดินเปล่าจากบุคคลเกี่ยวโยงกัน

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 3 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
2. วาระเลือกตั้งกรรมการ สามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุด หรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
3. ในกรณีที่มิวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะตามแบบ

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ทวคุณี.กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 ในวันศุกร์ที่ 1 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ อาคารทวคุณี...
เลขที่ 140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวันเวลา
และสถานที่อื่นด้วย

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย
 - ไม่เห็นด้วย
 - งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย
 - ไม่เห็นด้วย
 - งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย
 - ไม่เห็นด้วย
 - งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย
 - ไม่เห็นด้วย
 - งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย
 - ไม่เห็นด้วย
 - งดออกเสียง

รายการความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กรณีการซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวข้องกัน

เพื่อนำเสนอสำหรับผู้ถือหุ้น



บริษัท ทาคูนี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

S14 >>

บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด

8 พฤษภาคม 2561

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร.....	3
1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของรายการ.....	6
1.1 ลักษณะโดยทั่วไปและขนาดของรายการ.....	6
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ.....	7
1.3 ประเภทและขนาดของรายการ.....	11
1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาและจำหน่ายไป.....	13
1.4.1 มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน.....	13
1.4.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน.....	13
1.4.3 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและจำหน่ายไป.....	13
1.5 ผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับ.....	13
1.6 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์และความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียน.....	14
1.7 รายชื่อกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการบริษัท.....	14
2 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัทฯ.....	16
2.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการเข้าทำรายการ.....	16
2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ.....	17
2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการไม่ทำรายการ.....	18
2.4 ความเสี่ยงของการทำรายการ.....	18
2.5 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทฯ ไม่ทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	19
3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ.....	22
3.1 การประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน.....	22
3.2 ความเป็นธรรมของสัญญาและเงื่อนไขรายการ.....	29
4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	32
เอกสารแนบ 1 รายงานประเมินมูลค่าที่ดิน.....	34
เอกสารแนบ 2 ภาพตลาด โชนเพชรเกษมบางแค บริเวณที่ดิน บริษัททาคูนิ กรุ๊ป จำกัด.....	45
เอกสารแนบ 3 แผนผังโครงการ.....	48
เอกสารแนบ 4 แผนผังที่ดินทาคูนิ แลนด์ และที่ดินของนางสาวนิตา และ นายจตุกร ตริวีรานุวัฒน์.....	49
เอกสารแนบ 5 สรุปสัญญาซื้อขายที่ดิน.....	51
เอกสารแนบ 6 สรุปร่างสัญญาซื้อขายหุ้น.....	53
เอกสารแนบ 7 สรุปร่างสัญญาผู้ถือหุ้น.....	55

คำนิยาม

บริษัท, บริษัท TG, TG, กิจการ, TAKUNI	บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
สำนักงาน ก.ล.ต., ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ, ตลท., SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาด mai	ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ
ที่ปรึกษา	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ทาคูนิ แลนด์	บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด
ทาคูนิ (ประเทศไทย)	บริษัท ทาคูนิ (ประเทศไทย) จำกัด
ธนาสิริ กรุ๊ป	บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
อสังหาฯ	อสังหาริมทรัพย์

วันที่ 8 พฤษภาคม 2561

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2561 วันที่ 30 มีนาคม 2561 มีมติพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของ บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด (“ทาคูนิ แลนด์”) จากนางสาวนิตา ตรีวีรานูวัฒน์ โฉนดเลขที่ 72763 และนายฐากร ตรีวีรานูวัฒน์ โฉนดเลขที่ 72764 ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน โดยจะดำเนินการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง ตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา)

รายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวโดยพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนและมูลค่าสินทรัพย์ จะได้เท่ากับร้อยละ 5.39 ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จึงต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวและต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

นอกจากนี้ ยังมีมติให้อนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ ทาคูนิ แลนด์ จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ ทาคูนิ แลนด์ ให้แก่ผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยจะทำการขายหุ้นให้ ธนาสิริ กรุ๊ป จำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของทาคูนิ แลนด์ ในราคา 110 บาท ต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงกันโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินที่ทาคูนิ แลนด์ เป็นเจ้าของ เนื่องจากบริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป มีแผนร่วมกันที่จะนำที่ดินของทาคูนิ แลนด์ มาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรรเพื่อขายต่อไป โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมประมาณ 84,150,000 บาทซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ การขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการภายหลังจากที่ทาคูนิ แลนด์ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและบริษัทฯ ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเสร็จสิ้น

ทั้งนี้ ในการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นในการอนุมัติการเข้าทำรายการ และบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาฯ”) ในการทำหน้าที่ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ ได้ศึกษาข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป ได้แก่

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561

- สารสนเทศเกี่ยวกับการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
- รายงานประจำปี 2559 และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2559 (56-1) ของบริษัทฯ
- งบการเงินของบริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด ตรวจสอบโดย บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปี 2560
- งบการเงินของบริษัทฯ ตรวจสอบโดย บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปี 2560
- รายการประเมินมูลค่าที่ดิน โดย บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2560
- รายการประเมินมูลค่าที่ดิน โดย บริษัท ซาเตอร์แวลูเอชันแอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2560
- ข้อมูลตลาด บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮ้าส์ โซนเพชรเกษม บางแค บริเวณที่ดิน บริษัททาคูนิ กรุ๊ป จัดทำโดยธนาสิริ กรุ๊ป
- ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของทาคูนิ แลนด์ ระหว่างบริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป วันที่ 14 มีนาคม 2561
- ประมาณการทางการเงินของโครงการที่ทาคูนิ แลนด์ และ ธนาสิริ กรุ๊ป จะร่วมทุนกัน จัดทำโดย ธนาสิริ กรุ๊ป
- ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง ทาคูนิ แลนด์ และ นางสาว นิตา ตริวีรานุวัฒน์
- ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง ทาคูนิ แลนด์ และ นาย ฐากร ตริวีรานุวัฒน์
- ร่างสัญญาผู้ถือหุ้นระหว่างของทาคูนิ แลนด์ ระหว่างบริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป
- เอกสารเงื่อนไขหลักๆ สำหรับการร่วมทุน ระหว่างบริษัทฯ และ ธนาสิริ กรุ๊ป ที่ได้รับจากบริษัทฯ

และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ปรึกษา ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ความเห็นของที่ปรึกษา ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ มีความเป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในสาระสำคัญและไม่มีเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นหรือกำลังจะเกิดขึ้น หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้น ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการของโครงการ ตลอดจนเป็นการพิจารณาจากสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ รวมถึงส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ และการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้ ดังนั้น การให้ความเห็นของที่ปรึกษา จึงไม่อาจยืนยันผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในภายหน้าได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษา ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวโดยเด็ดขาดเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบต่อที่ปรึกษา และที่ปรึกษา ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษา มีดังต่อไปนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2561 วันที่ 30 มีนาคม 2561 มีมติพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของ บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด (“ทาคูนิ แลนด์”) จากนางสาวนิตา ตรีวีรานูวัฒน์ โฉนดเลขที่ 72763 และนายธรากร ตรีวีรานูวัฒน์ โฉนดเลขที่ 72764 ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกัน โดยจะดำเนินการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง ตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา)

รายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวโดยพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนและมูลค่าสินทรัพย์ จะได้เท่ากับร้อยละ 5.39 ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จึงต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวและต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

นอกจากนี้ ยังมีมติให้อนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ ทาคูนิ แลนด์ จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ ทาคูนิ แลนด์ ให้แก่ผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยจะทำการขายหุ้นให้ ธนาสิริ กรุ๊ป จำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของทาคูนิ แลนด์ ในราคา 110 บาท ต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงกันโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินที่ทาคูนิ แลนด์ เป็นเจ้าของ เนื่องจากบริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป มีแผนร่วมกันที่จะนำที่ดินของทาคูนิ แลนด์ มาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขายต่อไป โดยมีมูลค่าซื้อขายเท่ากับ 84,150,000 บาทซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ การขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการภายหลังจากที่ทาคูนิ แลนด์ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและบริษัทฯ ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเสร็จสิ้น โดยโครงการบ้านเดี่ยวมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทโครงการ	บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่อาศัย
เนื้อที่โครงการ	ประมาณ 15 ไร่
มูลค่าโครงการ	601.32 ล้านบาท
จำนวน	61 หลัง
ประเภทบ้าน	Type A -ราคาขายเฉลี่ย 8.46 ล้านบาท -39 หลัง
	Type B -ราคาขายเฉลี่ย 12.33 ล้านบาท -22 หลัง

หมายเหตุ: 1. ยังไม่มีการกำหนดชื่อโครงการ แต่จะใกล้เคียงโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป เพื่อสื่อว่าเป็นหนึ่งในโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป

2. คู่มือโครงการและที่ดินที่จะทำการซื้อรวมถึงที่ดินของทาคูนิ แลนด์ ได้ที่เอกสารแนบ 4

การทำรายการในครั้งนี้มีข้อดีคือ ช่วยให้แผนการร่วมทุนเพื่อดำเนินโครงการพัฒนาบ้านเดี่ยวเพื่อขาย การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเงินไขบังกัปก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัทฯ

ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้เงื่อนไขข้อบังคับในส่วนนี้บรรลุผล และช่วยให้เกิดการร่วมทุนกับธนาสิริ กรุ๊ป ช่วยให้ได้พันธมิตรทางธุรกิจซึ่งมีประสบการณ์เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นการลงทุนที่ทำให้บริษัท ได้ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ต้องเริ่มต้นสร้างธุรกิจขึ้นมาใหม่ทั้งหมด สามารถซื้อที่ดินในราคาที่ถูกกว่าราคาประเมินและได้รับเงื่อนไขที่ดีในการเข้าซื้อที่ดินโดยได้ที่ดินเป็นทางเข้าออกโครงการรวมถึงได้ที่ดินภาระจำยอมด้านหน้า ทำให้โครงการมีทางเข้าออกที่สะดวกสบาย ซึ่งจะทำให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้นและทำให้ดึงดูดลูกค้ามากขึ้น

อย่างไรก็ตามการทำรายการมีข้อเสียคือ เสียโอกาสในการนำเงินลงทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่น และการลงทุนในครั้งนี้จะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท

นอกจากนี้ความเสี่ยงของรายการดังกล่าวคือ ความเสี่ยงที่การร่วมดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ความเสี่ยงที่โครงการจะถูกล้มเลิกเนื่องจากเงื่อนไขข้อบังคับก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัท ไม่บรรลุผล และความเสี่ยงที่เมื่อซื้อที่ดินแล้วไม่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการได้

การทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ดินที่จะทำการซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นที่ดินติดกับที่ดินของทาคุนิ แลนด์ การซื้อที่ดินนี้ เพื่อนำมาพัฒนาต่อเป็นทางเข้าออกของโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ดินถัดมาจากที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทบริษัท ทาคุนิ (ประเทศไทย) จำกัด ก็สามารถนำมาพัฒนาเป็นทางเข้าออกเช่นกัน แต่ถ้าเปรียบเทียบจากขนาดและรูปร่างแล้ว อาจไม่สะดวกสบายและสวยงามเท่าที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อีกทั้ง ที่ดินที่ทำรายการยังได้มาในราคาที่ถูกกว่าราคาประเมิน ช่วยให้โครงการได้ทั้งความสะดวกสบายและความสวยงามกว่า และเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขข้อบังคับก่อนตามสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างทาคุนิ กรุ๊ป และธนาสิริ กรุ๊ป ดังนั้น การได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว จะทำให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้นและทำให้ดึงดูดลูกค้ามากขึ้น และเป็นส่วนหนึ่งที่จะทำให้การร่วมทุนกับธนาสิริ กรุ๊ป เกิดขึ้น

ทั้งนี้ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ คือร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างทาคุนิ แลนด์กับนางสาว นิตา และ นาย สุภากร ตรีวีรานวัฒน์ ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทกับธนาสิริ กรุ๊ป และร่างสัญญาผู้ถือหุ้นระหว่างบริษัทกับ ธนาสิริ กรุ๊ป ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าร่างสัญญาทั้งหมดมีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อบริษัท อีกทั้ง ที่ปรึกษาเห็นว่าค่าตอบแทนการบริหารร้อยละ 3 ของมูลค่าบ้านที่โอนในแต่ละเดือน โดยกำหนดให้จ่ายให้หมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่เริ่มพัฒนาโครงการ ตามที่ระบุในร่างสัญญาผู้ถือหุ้นดังกล่าว เป็นผลดีต่อบริษัท เนื่องจากหากขายบ้านไม่ได้ จะไม่ต้องจ่ายเงินในส่วนนี้

หากพิจารณาความเหมาะสมของราคาที่ดินที่ได้มาเปรียบเทียบกับราคาประเมินแล้ว ทาคุนิ แลนด์ ได้ที่ดินมาในราคา 41,550,000 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินถึง 13,485,000 บาท โดยราคาประเมินอยู่ที่ 55,035,000 บาท

นอกจากนี้ การศึกษาข้อมูลประมาณการทางการเงินของโครงการที่ได้รับจากธนาสิริ กรุ๊ป ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าโครงการดังกล่าวให้ผลตอบแทนคุ้มทุน โดยมีที่ปรึกษา คำนวณผลตอบแทนโครงการ (IRR) ได้เท่ากับร้อยละ 17.09 และผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (EIRR) ได้เท่ากับร้อยละ 20.24 และเมื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) คิดลดด้วยอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 10.37 จะได้มูลค่าปัจจุบันของโครงการเท่ากับ 22.12 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้เพื่อนำมาพัฒนาร่วมกับที่ดินที่มีอยู่ จะสร้างความคุ้มค่าและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการ ที่มีความสมเหตุสมผล ราคามีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาออกเสียงเพื่อลงมติอนุมัติในการทำรายการครั้งนี้

ส่วนที่ 1

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของรายการ

1.1 ลักษณะโดยทั่วไปและขนาดของรายการ

จากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 5/2561 วันที่ 30 มีนาคม 2561 มีมติพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของ บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด (“ทาคูนิ แลนด์”) จากนางสาวนิตา ตริวีรานูวัฒน์ โฉนดเลขที่ 72763 และนายฐากร ตริวีรานูวัฒน์ โฉนดเลขที่ 72764 ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกัน โดยจะดำเนินการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง ตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา) โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 72763 และ 72764 มีพื้นที่โดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ คลองบางแค
ทิศใต้	ติดกับที่ดินมีการครอบครอง (เลขที่ดิน 106,156)
ทิศตะวันตก	ติดกับที่ดินมีการครอบครอง (เลขที่ดิน 97,98)
ทิศตะวันออก	ติดกับที่ดินมีการครอบครอง (เลขที่ดิน 222)

รายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

นอกจากนี้ ยังมีมติอนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ ทาคูนิ แลนด์ จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ ทาคูนิ แลนด์ ให้แก่ผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยจะทำการขายหุ้นให้ ธนาสิริ กรุ๊ป จำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของทาคูนิ แลนด์ ในราคา 110 บาท ต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงกันโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินที่ทาคูนิ แลนด์ เป็นเจ้าของ เนื่องจาก บริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป มีแผนร่วมกันที่จะนำที่ดินของทาคูนิ แลนด์ มาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขายต่อไป โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมประมาณ 84,150,000 บาทซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ การขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการภายหลังจากที่ทาคูนิ แลนด์ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและบริษัทฯ ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเสร็จสิ้น โดยโครงการบ้านเดี่ยวมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทโครงการ	บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่อาศัย
เนื้อที่โครงการ	ประมาณ 15 ไร่
มูลค่าโครงการ	601.32 ล้านบาท
จำนวน	61 หลัง
ประเภทบ้าน	Type A -ราคาขายเฉลี่ย 8.46 ล้านบาท -39 หลัง
	Type B -ราคาขายเฉลี่ย 12.33 ล้านบาท -22 หลัง

หมายเหตุ: 1. ยังไม่มีการกำหนดชื่อโครงการ แต่จะใกล้เคียงโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป เพื่อสื่อว่าเป็นหนึ่งในโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป

2. ดูผังโครงการและที่ดินที่จะทำการซื้อรวมถึงที่ดินของทาคูนิ แลนด์ ได้ที่เอกสารแนบ 4

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ทาคุนิ แลนด์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะดำเนินการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา) โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 72763 และ 72764 ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งจะมีการจัดประชุมในวันที่ 1 มิถุนายน 2561 รายการดังกล่าวคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะมีการลงนามในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และ บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ธนาสิริ กรุ๊ป”) ภายในเดือนพฤษภาคม 2561 โดยคาดว่าจะเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งระบุไว้ในสัญญา อาทิ ที่ประชุมกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อนุมัติการขายหุ้นดังกล่าว รวมถึงการอนุมัติให้ทาคุนิ แลนด์ ซื้อที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าของที่ดินโครงการจากกรรมการของบริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป จะดำเนินการประเมินราคาที่ดินของทาคุนิ แลนด์ ซึ่งจะใช้ดำเนินโครงการไม่ต่ำกว่าราคาที่คุณสัญญาตกลงกันจะสำเร็จลงภายในเดือนมิถุนายน 2561 หากเป็นไปได้ตามกำหนดเวลาข้างต้น บริษัทฯ และ ธนาสิริ กรุ๊ป จะดำเนินการโอนหุ้นเสร็จสิ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2561

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

1.2.1 บริษัท ทาคุนิ แลนด์ จำกัด (“ผู้ซื้อ”)

1.2.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท ทาคุนิ แลนด์ จำกัด
วันจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด	13/01/2017
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105560006148
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	140/1 ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค เขตบางแค
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท

1.2.1.2 รายชื่อกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร ทาคุนิ แลนด์ จำกัด

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นางสาวนิตา ตรีวีรานวัฒน์	กรรมการ/กรรมการบริหาร
นายประเสริฐ ตรีวีรานวัฒน์	กรรมการบริหาร
นางสาวฉัตรประภา จันท์ศรี	กรรมการบริหาร
นายเจริญชัย อำนาจสมบูรณ์สุข	กรรมการบริหาร
นายทศพล ผลิตาภรณ์	กรรมการบริหาร
นางฐิติมา ธนาปกิจ	กรรมการบริหาร
นางสาวกาญจนา ริมพณิชยกิจ	กรรมการบริหาร
นายสมชัย ก้านบัวแก้ว	กรรมการบริหาร

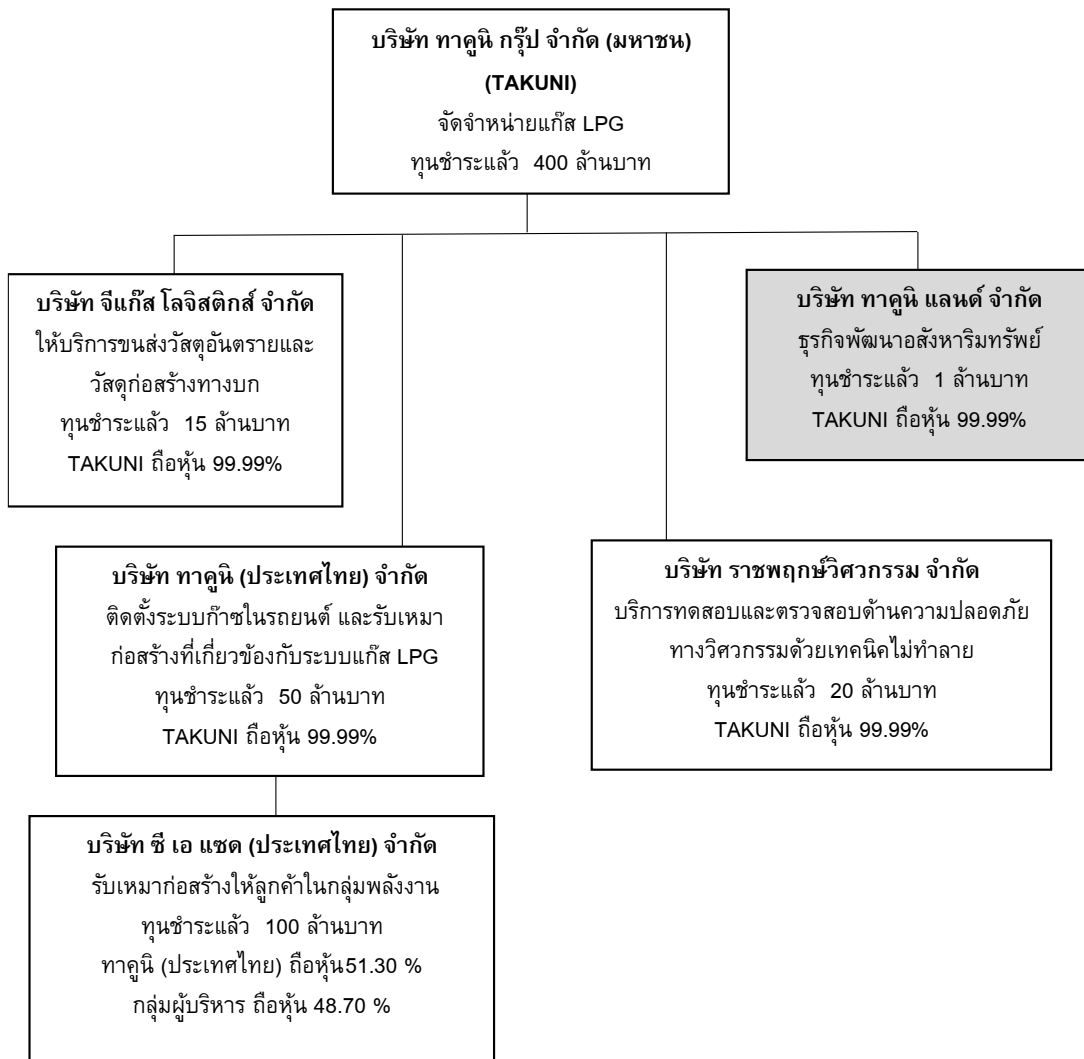
1.2.1.3 ตารางสรุปงบการเงินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด

รายการ	งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท) 2560
สินทรัพย์	
สินทรัพย์หมุนเวียน	
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	4,052
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	116,211
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	159,263
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	110,977,706
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	110,977,706
รวมสินทรัพย์	111,136,969
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
หนี้สินหมุนเวียน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,740,718
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	111,610,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	450
รวมหนี้สินหมุนเวียน	114,351,168
รวมหนี้สิน	114,351,168
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุนเรือนหุ้น	
ทุนจดทะเบียน	
หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	1,000,000
หุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	
หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	1,000,000
ขาดทุนสะสม	(4,214,199)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(3,214,199)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	111,136,969

รายการ	งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท) 2560
รายได้	
รายได้อื่น - ดอกเบี้ยรับ	445
รวมรายได้	445
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนการให้บริการ	(140,958)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,354,680)
รวมค่าใช้จ่าย	(1,495,638)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,495,193)
ต้นทุนทางการเงิน	(2,719,006)
ขาดทุนสุทธิ	(4,214,199)

หมายเหตุ : งบประจำปี 2560 เป็นงบที่ได้รับการตรวจสอบจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เชาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด

โครงสร้างกลุ่มปัจจุบัน



1.2.2 นางสาว นิตา ตรีวีรานุวัฒน์ และ นาย ฐากร ตรีวีรานุวัฒน์ (“ผู้ขาย”)

คู่สัญญา	ความเกี่ยวข้อง
นางสาว นิตา ตรีวีรานุวัฒน์	ดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 19.08
นาย ฐากร ตรีวีรานุวัฒน์	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 16.09 และเป็นน้องชายของนางสาว นิตา ตรีวีรานุวัฒน์

1.2.3 บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1.2.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนนิติบุคคล

0107552000073

ลักษณะการประกอบธุรกิจ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
650, 652 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขต
บางพลัด กทม.

ทุนจดทะเบียน

255,000,000 บาท

1.2.3.2 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของธนาสิริ กรุ๊ป

ธนาสิริ กรุ๊ป ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายประเภททาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยธนาสิริ กรุ๊ป จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล ในการดำเนินการในแต่ละโครงการ ธนาสิริ กรุ๊ป จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบโครงการและรายละเอียดการออกแบบ โดยศึกษาวิจัยจากความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ

1.2.3.3 แปรนัยย่อยของธนาสิริ กรุ๊ป

ชื่อโครงการ	ธนาฮาบีแทต
ลักษณะโครงการ:	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
ระดับราคา:	5-10 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	2 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ย	665 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการโดยเฉลี่ย	94 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์-สิรินธร โครงการธนาฮาบีแทต ปิ่นเกล้า-สิรินธร

ชื่อโครงการ	ธนาคลาสเตอร์
ลักษณะโครงการ:	บ้านแฝด, ทาวน์โฮม 3 ชั้น
ระดับราคา:	5-10 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	5 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ย	412 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการโดยเฉลี่ย	92 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการธนาคลาสเตอร์ ราชพฤกษ์-สถานีบางพลู โครงการธนาคลาสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่

ชื่อโครงการ	ธนาวิลเลจ
ลักษณะโครงการ:	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
ระดับราคา:	3-6 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	2 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ยโดยเฉลี่ย	328.5 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการ	84 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการธนาวิลเลจ 2 พระราม5-บางใหญ่

ชื่อโครงการ	ธนาชีโอ
ลักษณะโครงการ:	บ้านแฝด, ทาวน์โฮม 3 ชั้น
ระดับราคา:	3-5 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	1 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ยโดยเฉลี่ย	405 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการ	157 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการธนาชีโอ รัตนาธิเบศร์

ชื่อโครงการ	สิริ วิลเลจ
ลักษณะโครงการ:	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ด้านหน้า
ระดับราคา:	3-6 ล้านบาท
จำนวนโครงการทั้งหมด	3 โครงการ
มูลค่าโครงการโดยเฉลี่ย	373.7 ล้านบาท
จำนวนหลังต่อโครงการโดยเฉลี่ย	98 หลัง
โครงการที่เปิดขาย ปัจจุบัน:	โครงการสิริ วิลเลจ อุดรธานี-แอร์พอร์ต

1.3 ประเภทและขนาดของรายการ

คำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
41.55 ลบ. (มูลค่ารายการที่จ่ายซื้อ)	5.39%
771.45 ลบ. (สินทรัพย์บริษัทฯ)	

เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวโดยพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนและมูลค่าสินทรัพย์ จะได้เท่ากับร้อยละ 5.39 ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จึงต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวและต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

นอกจากนี้ การซื้อที่ดินเปล่าดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไป

ซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่ง ทาคูนิ แลนด์ มีแผนนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร

โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งโครงการพัฒนาบ้านเดี่ยวตามเกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์กำไร	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{190.86 \text{ ลบ. (มูลค่ารายการได้มา)}}{1,536.12 \text{ ลบ. (สินทรัพย์บริษัทฯ)}}$	12.42%
เกณฑ์หุ้นเพิ่มทุน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพิ่มทุน	

หมายเหตุ: *มูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ 190.86 ล้านบาท คำนวณได้ ดังนี้

รายการ	ล้านบาท
ราคาที่ดินตามมูลค่าทางบัญชี ณ ปี 2560	93.45
ราคาที่ดินที่ ทาคูนิ แลนด์ ซื้อจากผู้ขาย	41.55
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการ	254.51
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	389.51
สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ใน ทาคูนิ แลนด์ (ร้อยละ)	49.00
มูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์	190.86

โดยเมื่อคำนวณขนาดของรายการรวมกับการพัฒนาโครงการเป็นที่อยู่อาศัยแล้วมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.42 ซึ่งอ้างอิงจากประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ ไม่ต้องดำเนินการใดๆ

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2561 วันที่ 30 มีนาคม 2561 มีมติ ให้อนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ ทาคูนิ แลนด์ จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ ทาคูนิ แลนด์ ให้แก่ผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยจะทำการขายหุ้นให้ ธนาสิริ กรุ๊ป จำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของ ทาคูนิ แลนด์ ในราคา 110 บาท ต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงกันโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินที่ทาคูนิ แลนด์ เป็นเจ้าของ เนื่องจากบริษัทฯ และธนาสิริ กรุ๊ป มีแผนร่วมกันที่จะนำที่ดินของทาคูนิ แลนด์ มาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขายต่อไป โดยมีมูลค่าซื้อขายหุ้นร้อยละ 50 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 84,150,000 บาทซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ การขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการภายหลังจากที่ทาคูนิ แลนด์ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและบริษัทฯ ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเสร็จสิ้น

โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปในหุ้นร้อยละ 51 ของทาคูนิ แลนด์

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ขนาด รายการ
เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์กำไร	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{84.15 \text{ ลบ. (มูลค่ารายการจำหน่ายไป)}}{1,536.12 \text{ ลบ. (สินทรัพย์บริษัท)}}$	5.48%
เกณฑ์หุ้นเพิ่มทุน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพิ่มทุน	

โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์แล้วพบว่ามิมีขนาดเท่ากับร้อยละ 5.48 ซึ่งอ้างอิงจากประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ ไม่ต้องดำเนินการใดๆ

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาและจำหน่ายไป

1.4.1 มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

ทาคุนิ แลนด์ และผู้ขายที่ดินตกลงที่จะซื้อขายที่ดินแปลงที่ดินเลขที่ 72763 และ 72764 ตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา โดยรวมมูลค่า 41,550,000 บาท โดยทาคุนิ แลนด์ จะชำระเป็นเงินสด โดยค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญา ผู้ขายจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น

1.4.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ราคาที่ดินตกลงซื้อขายกัน อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัทชาเตอร์แวลูเอชันแอนด์ คอนซัลแตนท์ ราคา 55,035,000 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาที่ดินที่ตกลงซื้อที่ดินที่ 41,550,000 บาท

1.4.3 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและจำหน่ายไป

ที่ดินที่ทาคุนิ แลนด์ ได้มาในครั้งนี้มีมูลค่ารวม 41,550,000 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามมูลค่าสิ่งตอบแทนที่ทาคุนิ แลนด์ จ่ายชำระในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มา ราคาซื้อขายที่ดินอ้างอิงมาจากการประเมินโดย บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด วันที่ 27 ตุลาคม 2560 และ บริษัท ชาเตอร์แวลูเอชันแอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด วันที่ 11 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประเมินรายแปลง ดังนี้

โฉนดเลขที่ 72763 ตารางวาละ 45,000 บาท
 โฉนดเลขที่ 72764 ตารางวาละ 45,000 บาท
 หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 55,035,000 บาท

1.5 ผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับ

ที่ดินที่จัดซื้อในคราวนี้ตั้งอยู่บริเวณเดียวกับที่ดินของทาคุนิ แลนด์ ที่บริษัทฯ จะพัฒนาที่ดินทั้งหมดให้มีมูลค่าสูงขึ้น ซึ่งจะพัฒนาที่ดินทั้งหมดเป็นหมู่บ้านจัดสรรและได้รับการร่วมทุนจากธนาสิริ กรู๊ป โดยจะประกอบด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 61 หลัง สวนสาธารณะ พื้นที่สวนหย่อม ที่จอดรถและที่ตั้งสโมสร ซึ่งบริษัทฯ จะได้รับกำไรจากการขายบ้านเดี่ยว

นี้ ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนจะดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต่อ หากมีโอกาสและทำเลที่เหมาะสม เนื่องจากมีประสบการณ์ในด้านอสังหาริมทรัพย์ จากการร่วมทุนในครั้งนี้แล้ว โดยในอนาคตบริษัทฯ อาจพัฒนาโครงการด้วยตนเอง หรือหากมีโอกาสที่ดี อาจพิจารณาร่วมทุนกับธนาสิริ หรือบริษัทอื่น หากบริษัทฯ เห็นว่าเป็นโอกาสที่ดีที่จะได้สร้างผลกำไรให้บริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังไม่ได้พิจารณาว่าจะดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่านทาคุนิ แลนด์ หรือจัดตั้งบริษัทฯ ใหม่ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ และทาคุนิ แลนด์ ไม่มีที่ดินอื่นที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการร่วมกับธนาสิริ กรุ๊ป ทั้งนี้หากมีโอกาสที่ดีและมีที่ดินที่เหมาะสม อาจพัฒนาโครงการร่วมกับธนาสิริ กรุ๊ป ในอนาคต

1.6 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์และความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินธุรกิจ โดยเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ จะมีเงื่อนไขและลักษณะรายการตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561 ได้อนุมัติ ทั้งนี้เงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ดังกล่าว จะถูกชำระคืนให้ครบถ้วนก่อนการจำหน่ายหุ้นสามัญให้แก่ธนาสิริ กรุ๊ป

1.7 รายชื่อกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

ผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของคุณนิตาและคุณฐากร ตริวีรานุวัฒน์

รายชื่อกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความสัมพันธ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
นางสาว นิตา ตริวีรานุวัฒน์	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
นาย ประเสริฐ ตริวีรานุวัฒน์	บิดาของนางสาวนิตา ตริวีรานุวัฒน์ และ นายฐากร ตริวีรานุวัฒน์
นางสาว กาญจนา ริมพณิชยกิจ	มารดาของนางสาวนิตา ตริวีรานุวัฒน์ และ นายฐากร ตริวีรานุวัฒน์

ส่วนที่ 2

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล
ของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

2 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัท

2.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการเข้าทำรายการ

จากมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ทาคุนิ แลนด์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 เข้าทำรายการซื้อที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลงตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค กรุงเทพมหานคร โดยมีเนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา) โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 72763 และ 72764 จากบุคคลเกี่ยวโยงกัน ในมูลค่า 41,500,000 บาท และมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวรวมกับที่ดินที่ทาคุนิ แลนด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ณ ปัจจุบัน รวมทั้งหมดประมาณ 15 ไร่ ดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย

โดยภายหลังจากการทำรายการซื้อขายที่ดินเปล่า บริษัทฯ ได้อนุมัติให้ทาคุนิ แลนด์ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น ในราคาตามมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 149,000,000 บาท โดยจำหน่ายให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (บริษัทฯ) และทำการขายหุ้นให้แก่ธนาสิริ กรุ๊ป เป็นจำนวน 765,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนและชำระแล้วของ ทาคุนิ แลนด์ (หลังเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท) โดยกำหนดราคาขาย 110 บาท ต่อหุ้น คิดเป็นเงินรวมประมาณ 84,150,000 บาท ภายหลังจากการร่วมทุนของธนาสิริ กรุ๊ป ทาคุนิ แลนด์ มีแผนที่จะพัฒนาบ้านเดี่ยว โดยมีรายละเอียดโครงการดังนี้

ประเภทโครงการ	บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่อาศัย
เนื้อที่โครงการ	ประมาณ 15 ไร่
มูลค่าโครงการ	601.32 ล้านบาท
จำนวน	61 หลัง
ประเภทบ้าน	Type A -ราคาขายเฉลี่ย 8.46 ล้านบาท -39 หลัง
	Type B -ราคาขายเฉลี่ย 12.33 ล้านบาท -22 หลัง

หมายเหตุ: 1. ยังไม่มีการกำหนดชื่อโครงการ แต่จะใกล้เคียงโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป เพื่อสื่อว่าเป็นหนึ่งในโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป

2. คู่มือโครงการและที่ดินที่จะทำการซื้อรวมถึงที่ดินของทาคุนิ แลนด์ ได้ที่เอกสารแนบ 4

2.2 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการ

2.2.1 ข้อดีของการทำรายการ

2.2.1.1 การได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวช่วยให้แผนการร่วมทุนบรรลุผล

การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัท ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้เงื่อนไขข้อบังคับในส่วนนี้บรรลุผล และช่วยให้เกิดการร่วมทุนกับธนาสิริ กรุ๊ป ทำหมู่บ้านจัดสรรที่คาดว่าจะเกิดรายได้และผลกำไร

2.2.1.2 ช่วยให้ได้พันธมิตรทางธุรกิจซึ่งมีประสบการณ์เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในสัญญาเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัท เพื่อนำที่ดินไปพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรร แต่บริษัท ไม่เคยมีประสบการณ์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ มาก่อน การที่มีธนาสิริ กรุ๊ป มาร่วมทุนจึงเป็นโอกาสที่ดีที่จะมีพันธมิตรที่เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากธนาสิริ กรุ๊ป เป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่าโครงการนี้จะใช้ชื่อแบรนด์ภายใต้ ธนาสิริ กรุ๊ป อย่างไรก็ตาม ในการร่วมทุนครั้งนี้ ทาคูนิ แลนด์ จะมีกรรมการที่เป็นตัวแทนบริษัท จำนวน 2 คน ในการร่วมกำหนดนโยบาย ติดตามการดำเนินงานของทาคูนิ แลนด์ จึงทำให้มีโอกาสในการเรียนรู้ การดำเนินงาน ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีประสบการณ์ในการบริหารบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.2.1.3 การได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะช่วยให้โครงการมีทางเข้าออกที่สะดวกสบาย

เนื่องจากพื้นที่ดินที่จะนำมาทำเป็นหมู่บ้านจัดสรรนั้น แต่เดิมต้องเข้าออกทางเดินข้างคลอง ซึ่งจะผ่านได้เพียงรถจักรยานยนต์ หากมีที่ดิน 2 แปลงดังกล่าว จะทำให้โครงการมีทางเข้าออกที่สะดวกสบายและความสวยงาม และจะทำให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้นและทำให้ดึงดูดลูกค้ามากขึ้น ถึงแม้ว่าจะมีทางเลือก คือซื้อที่ดินจากบริษัท ทาคูนิ (ประเทศไทย) จำกัด (ที่ดินหมายเลข 8 ในเอกสารแนบ 4) เพื่อทำทางเข้าออกโครงการ แต่จะทำให้ทางเข้าออกโครงการแคบกว่าและไม่สวยงามเท่ากับที่ดิน 2 แปลงที่จะซื้อ

2.2.1.4 สามารถซื้อที่ดินในราคาที่ถูกกว่าราคาประเมิน

ที่ดินที่จะทำการซื้อได้รับการประเมินจาก บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด วันที่ 27 ตุลาคม 2560 และบริษัท ซาเตอร์แวลูเอชันแอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด วันที่ 11 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประเมินรายแปลง ดังนี้ โฉนดเลขที่ 72763 ตารางวาละ 45,000 บาท โฉนดเลขที่ 72764 ตารางวาละ 45,000 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 55,035,000 บาท แต่ราคาที่ดินที่ ทาคูนิ แลนด์ ได้มาในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเพียง 41,550,000 บาท ซึ่งถูกกว่าราคาประเมินถึง 13,485,000 บาท รวมถึงจะได้มาซึ่งภาระจ่ายให้ผู้ซื้อผ่านเข้าออก ในที่ดินตามโฉนดเลขที่ 16996 และโฉนดเลขที่ 115446 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนางสาวนิตา ตรีวีรานวัฒน์ (ผู้ขาย)

2.2.1.5 เป็นการลงทุนที่ช่วยให้บริษัท ได้ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ต้องเริ่มต้นสร้างธุรกิจขึ้นมาใหม่ทั้งหมด (ไม่ต้องสร้างความเชื่อถือใหม่จากลูกค้าด้วยตนเอง)

การซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในสัญญาเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัท เพื่อมาพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรร การที่มีธนาสิริ กรุ๊ป ที่เป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มาร่วมทุนจะช่วยสร้างความน่าเชื่อถือให้กับโครงการมากขึ้น อีกทั้งยังใช้ชื่อโครงการเสมือนเป็นหนึ่งในโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป รวมถึงค่าใช้จ่ายและแบบก่อสร้างต่างๆ จะได้รับการควบคุมดูแลโดยธนาสิริ กรุ๊ป จึงน่าจะช่วยลดความเสี่ยงในการขาดทุนไปได้

2.2.2 ข้อดีของการทำรายการ

2.2.2.1 เสียโอกาสในการนำเงินลงทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีธุรกิจหลายประเภท บริษัทฯ มีธุรกิจหลายประเภทอยู่แล้วซึ่งการนำเงินลงทุนไปลงในธุรกิจใหม่ทำให้เสียโอกาสในการนำเงินลงทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่นทั้งในธุรกิจที่มีอยู่แล้วหรือในทางอื่นที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในธุรกิจใหม่

2.2.2.2 การลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ

เนื่องจากการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการจะใช้เงินมาจากการเพิ่มทุนและการกู้ยืมสถาบันการเงิน หากโครงการไม่เป็นไปตามแผนการลงทุนในครั้งนี้ การลงทุนในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ

2.3 ข้อดีและข้อดีของการไม่ทำรายการ

2.3.1 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

2.3.1.1 บริษัทฯ ยังคงประกอบธุรกิจตามที่มีในปัจจุบัน โดยไม่มีธุรกิจใหม่เพิ่มขึ้น ดังนั้นบริษัทฯ จะไม่มีความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจใหม่

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่หลากหลายอยู่แล้ว การเริ่มธุรกิจใหม่ย่อมมีความเสี่ยงที่อาจทำให้บริษัทฯ ขาดทุนและมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำรายการ เช่น ผู้ประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นต้น

2.3.2 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

2.3.2.1 เงื่อนไขข้อบังคับก่อนในการร่วมทุนกับชนาสิริไม่บรรลุผล

การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขข้อบังคับก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ชนาสิริ กรุ๊ป และบริษัทฯ ดังนั้น หากไม่ซื้อที่ดินในครั้งนี้อาจทำให้เงื่อนไขข้อบังคับในส่วนนี้ไม่บรรลุผล อาจทำให้เกิดการร่วมทุนกับชนาสิริ กรุ๊ป และเสียโอกาสในการทำหมู่บ้านจัดสรรที่คาดว่าจะเกิดรายได้และผลกำไร

2.3.2.2 ไม่มีผู้เชี่ยวชาญให้คำปรึกษาในการทำโครงการ

บริษัทฯ ไม่เคยมีประสบการณ์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ มาก่อน หากไม่พัฒนาโครงการร่วมกับชนาสิริ กรุ๊ป การเริ่มทำธุรกิจในด้านนี้โดยที่ไม่มีผู้เชี่ยวชาญให้คำปรึกษาอาจทำให้มีความเสี่ยงที่โครงการจะดำเนินการผิดพลาดได้

2.3.2.3 ทำให้ที่ดินไม่มีทางเข้าออกที่สะดวกสบาย

หากไม่ทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าว ที่ดินของทาคุนิ แลนด์ ที่มีอยู่ปัจจุบันจะเข้าออกทางข้างคลอง ซึ่งผ่านได้เพียงรถจักรยานยนต์ การซื้อที่ดินดังกล่าว 2 แปลง จะทำให้ที่ดินที่ทาคุนิ แลนด์ ครอบครองอยู่ มีทางเข้าออกสำหรับรถยนต์ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 4) อย่างไรก็ตาม ทาคุนิ แลนด์ อาจจะซื้อที่ดินจากทาคุนิ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเป็นทางออกโครงการได้

2.4 ความเสี่ยงของการทำรายการ

2.4.1 ความเสี่ยงที่การร่วมดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

หลังการทำรายการซื้อที่ดิน ทาคุนิ แลนด์ จะร่วมทุนกับชนาสิริ กรุ๊ป โดยชนาสิริ กรุ๊ป จะเข้ามาถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งมีความเสี่ยงที่การดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ บริษัทฯ จะมีอำนาจในการคัดค้านน้อยกว่าชนาสิริ กรุ๊ป อีกทั้งสถานะของทาคุนิ แลนด์ จะเปลี่ยนจากบริษัท

ย่อยเป็นบริษัทร่วม อย่างไรก็ตาม กรรมการของทาคุนิ แลนด์ เป็นตัวแทนจากบริษัท 2 ใน 5 คน ซึ่งจะทำหน้าที่ในการช่วยกันกำหนดนโยบายและติดตามการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด และคอยรักษาผลประโยชน์ให้กับบริษัทฯ อย่างเต็มที่

2.4.2 ความเสี่ยงที่โครงการจะถูกล้มเลิกเนื่องจากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัทฯ ไม่บรรลุผล

ตามร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัทฯ ได้ระบุเงื่อนไขบังคับก่อนให้ธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัทฯ เช่น ร่วมกันดำเนินการจัดหาผู้ประเมินราคาที่ดินอีกรายมาประเมินราคาที่ดินของทั้งโครงการ เพื่อวัตถุประสงค์ทางด้านบัญชีและการกู้เงิน ซึ่งทั้งสองฝ่ายต้องการให้การทำการทั้งหมดรวมถึงการซื้อที่ดินและการจดทะเบียนจำยอมเพื่อให้ที่ดินดังกล่าวมีทางเข้าออกเรียบร้อยก่อน จึงจะทำการประเมินที่ดินทั้งหมด โดยคาดว่าจะสำเร็จภายในเดือนมิถุนายน 2561 ทั้งนี้ หากราคาประเมินที่ดินที่ประเมินได้ใหม่ต่ำกว่า 165,000,000 บาท จะทำให้เงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผล จึงมีความเสี่ยงที่ธนาสิริ กรุ๊ปจะยกเลิกโครงการเป็นต้น อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษา มีความเห็นว่ามีความเสี่ยงต่ำเนื่องจากธนาสิริ กรุ๊ป เริ่มดำเนินการบางอย่างไปแล้ว เช่น ว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ศึกษาตลาดและความเป็นไปได้ เป็นต้น อีกทั้ง ราคาประเมินที่ดิน 2 แปลงดังกล่าว ที่ประเมินโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท ซาเตอร์แวลูเอชันแอนด์คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินแล้วมูลค่าเท่ากับ 55,035,000 ล้านบาท และทาคุนิ แลนด์ ได้เคยทำการประเมินที่ดินหมายเลข 3 ตามเอกสารแนบ 4 ได้มูลค่าประมาณ 116,900,000 บาท ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วจะได้มากกว่า 165,000,000 บาท

หมายเหตุ: เหตุผลที่ ธนาสิริ กรุ๊ป ยังไม่ทำการประเมินที่ดินของทาคุนิ แลนด์ ตามเงื่อนไขข้อบังคับก่อนเนื่องจาก ธนาสิริ กรุ๊ป ต้องการให้ที่ดินของทาคุนิ แลนด์ ที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรรวมกันเป็นผืนเดียวกัน คือรวมที่ดิน 2 แปลงที่ทำรายการ และถนนการจ่ายอมด้านหน้า เพื่อการประเมินที่ถูกต้องจากผู้ประเมิน และใช้เป็นเอกสารในการกู้เงินจากสถาบันการเงินในการทำโครงการ

2.4.3 ความเสี่ยงที่เมื่อซื้อที่ดินแล้วไม่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการได้

การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อนของธนาสิริ กรุ๊ป และบริษัทฯ ซึ่งหากมีเหตุการณ์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อน โครงการก็จะไม่เกิดขึ้น ซึ่งมีความเสี่ยงที่ทำให้ที่ดินที่ซื้อมาแล้วไม่ได้ทำโครงการจะเป็นการลงทุนที่ไม่เกิดประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษา มีความเห็นที่ดินดังกล่าวยังคงนำมาพัฒนาได้ในภายหลังหากมีการการร่วมทุนกับบริษัทอื่น หรือพัฒนาเองโดยทาคุนิ แลนด์ เนื่องจากทาคุนิ กรุ๊ป เองก็มีประสบการณ์ด้านธุรกิจก่อสร้าง และที่ดินดังกล่าวช่วยให้ที่ดินของบริษัท มีศักยภาพมากยิ่งขึ้น ทำให้โอกาสที่จะประสบความสำเร็จในการพัฒนาที่ดินของบริษัท เพิ่มมากขึ้น

2.5 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก ความจำเป็นที่ต้องทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเหตุผลที่บริษัทฯ ไม่ทำการรายการกับบุคคลภายนอก

ที่ดินที่จะทำการซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นที่ดินติดกับที่ดินของทาคุนิ แลนด์ การซื้อที่ดินนี้ จะนำมาพัฒนาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการและเป็นทางเข้าออกของโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ดินถัดมาจากที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท ทาคุนิ (ไทย) จำกัด ก็สามารถนำมาพัฒนาเป็นทางเข้าออกเช่นกัน (ที่ดินหมายเลข 8 ตามเอกสารแนบ 4) แต่ถ้าเปรียบเทียบจากขนาดและรูปร่างแล้ว อาจไม่สะดวกสบายและสวยงามเท่าที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อีกทั้ง ที่ดินที่ทำรายการยังได้มาในราคาที่ถูกลงกว่าราคาประเมิน ช่วยให้โครงการได้ทั้งความสะดวกสบายและ

ความสวยงามกว่า และเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างทาคูนิ กรุ๊ป และธนาสิริ กรุ๊ป
ดังนั้น การได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว จะทำให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้นและทำให้ดึงดูดลูกค้ามากขึ้น และเป็นส่วนหนึ่ง
จะทำให้การร่วมทุนกับธนาสิริ กรุ๊ป เกิดขึ้น ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่ามีคามจำเป็นที่จะต้องทำรายการกับบุคคลที่
เกี่ยวข้องกัน

ส่วนที่ 3

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล
ต่อความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

3.1 การประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

ในการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของสินทรัพย์ที่ได้มา บริษัทฯ พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลงตั้งอยู่ที่ซอยนาวิเจริญทรัพย์ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแค กรุงเทพมหานคร โดยมีเนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา (1,223 ตารางวา) โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 72763 และ 72764 จากบุคคลเกี่ยวข้องกันในมูลค่า 41,500,000 บาท

เมื่อพิจารณาตามความเหมาะสม ที่ปรึกษาฯ จะเปรียบเทียบราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับราคาประเมินตามรายงานประเมินราคาซื้อขายที่ดินอ้างอิงมาจากการประเมินโดย บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด วันที่ 27 ตุลาคม 2560 และ บริษัท ซาเตอร์แวลูเอชันแอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด วันที่ 11 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประเมินรายแปลง ดังนี้ โฉนดเลขที่ 72763 ตารางวาละ 45,000 บาท โฉนดเลขที่ 72764 ตารางวาละ 45,000 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 55,035,000 บาท

เมื่อเปรียบเทียบราคาซื้อขายที่ดินกับราคาประเมิน ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวจะมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินอยู่ 13,535,000 บาท โดยราคาซื้อขายที่ดินในการทำรายการครั้งนี้อยู่ที่ราคา 41,500,000 บาท จึงมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ที่ปรึกษาฯ ยังได้พิจารณาถึงความคุ้มค่าผลตอบแทนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะพัฒนาที่ดินทั้งหมดเป็นหมู่บ้านจัดสรรและได้รับการร่วมทุนจากธนาสิริ กรุ๊ป โดยโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยวจำนวน 61 หลัง สวนสาธารณะ พื้นที่สวนหย่อม ที่จอดรถและที่ตั้งสโมสร โดยที่ดินที่จัดซื้อในครั้งนี้เป็นส่วนประกอบของโครงการ

รายละเอียดการพิจารณาความคุ้มค่าผลตอบแทนโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow, "DCF") ดังนี้

การประเมินมูลค่าโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (DCF) เพื่อประเมินมูลค่าโครงการของบริษัท ทาคูนิ แลนด์ จำกัด ที่ปรึกษาฯ จะเลือกใช้วิธีนี้ในการประเมินมูลค่าให้สอดคล้องกับลักษณะการดำเนินงานของบริษัทฯ

การประเมินมูลค่าโครงการของทาคูนิ แลนด์ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (DCF) เป็นการคำนวณหามูลค่าของโครงการ โดยพิจารณาจากกระแสเงินสดในอนาคตจากการลงทุน ที่ปรึกษาฯ ได้นำข้อมูลประมาณการของโครงการซึ่งจัดทำโดยธนาสิริ กรุ๊ป ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลโครงการในอดีตของธนาสิริ กรุ๊ป มาศึกษาความสมเหตุสมผล พร้อมทั้งหามูลค่าโครงการและผลตอบแทนจากโครงการเพื่อประกอบการตัดสินใจในการซื้อที่ดิน ประกอบกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อใช้ในการศึกษาประมาณการข้อมูลทางการเงิน รวมทั้งพิจารณาถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องประกอบการจัดทำประมาณการด้วย

ทั้งนี้ ประมาณการขายตามสมมติฐานในโครงการที่ได้รับจากธนาสิริ กรุ๊ป จะเริ่มต้นการก่อสร้างตั้งแต่เดือนกรกฎาคม ปี 2561 ถึงเดือนพฤศจิกายน ปี 2563 และโครงการจะแล้วเสร็จพร้อมขายในเดือนมิถุนายน ปี 2562 โดยคาดการณ์ว่าจะขายหมดในช่วงเดือนพฤษภาคม ปี 2564 โครงการดังกล่าวเป็นโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมอยู่อาศัยบนทำเลศักยภาพ ซึ่งจะเริ่มดำเนินงานตามแผน โครงการจะมีบ้าน จำนวนทั้งสิ้น 61 หลัง แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ บ้าน Type – A ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอย 175 ตารางเมตร และมีเนื้อที่มาตรฐาน 56.25 ตารางวา จำนวน 39 หลัง ราคาขายเฉลี่ยหลังละ 8.46 ล้านบาท และบ้าน Type – L มีพื้นที่ใช้สอย 255 ตารางเมตร มีเนื้อที่มาตรฐาน 69.38 ตารางวา จำนวน 22 หลัง ราคาขายเฉลี่ยหลังละ 12.33 ล้านบาท สรุปรายละเอียดที่ใช้ในการประมาณการ ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน																																																																																																								
สมมติฐานด้านรายได้																																																																																																									
ประเภททรัพย์สิน	โครงการบ้านเดี่ยวพร้อมอยู่อาศัย																																																																																																								
ระยะเวลาประมาณการ	ปี 2561 - 2565																																																																																																								
รายละเอียดโครงการ	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ประเภทบ้าน</th> <th>พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)</th> <th>จำนวน (หลัง)</th> <th>เนื้อที่มาตรฐาน (ตร.ว.)</th> <th>ราคาขายเฉลี่ย (ล้านบาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Type - A</td> <td>175</td> <td>39</td> <td>56.25</td> <td>8.46</td> </tr> <tr> <td>Type - L</td> <td>255</td> <td>22</td> <td>69.38</td> <td>12.33</td> </tr> </tbody> </table>	ประเภทบ้าน	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	จำนวน (หลัง)	เนื้อที่มาตรฐาน (ตร.ว.)	ราคาขายเฉลี่ย (ล้านบาท)	Type - A	175	39	56.25	8.46	Type - L	255	22	69.38	12.33																																																																																									
ประเภทบ้าน	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	จำนวน (หลัง)	เนื้อที่มาตรฐาน (ตร.ว.)	ราคาขายเฉลี่ย (ล้านบาท)																																																																																																					
Type - A	175	39	56.25	8.46																																																																																																					
Type - L	255	22	69.38	12.33																																																																																																					
อัตราการขาย (หน่วย: หลัง)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ประเภทบ้าน</th> <th>มิ.ย.</th> <th>ก.ค.</th> <th>ส.ค.</th> <th>ก.ย.</th> <th>ต.ค.</th> <th>พ.ย.</th> <th>ธ.ค.</th> <th>ม.ค.</th> <th>ก.พ.</th> <th>มี.ค.</th> <th>เม.ย.</th> <th>พ.ค.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>.62</td> <td>62</td> <td>62</td> <td>62</td> <td>62</td> <td>62</td> <td>62</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>Type - A</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Type - L</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ประเภทบ้าน</th> <th>มิ.ย.</th> <th>ก.ค.</th> <th>ส.ค.</th> <th>ก.ย.</th> <th>ต.ค.</th> <th>พ.ย.</th> <th>ธ.ค.</th> <th>ม.ค.</th> <th>ก.พ.</th> <th>มี.ค.</th> <th>เม.ย.</th> <th>พ.ค.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>.63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>64</td> <td>64</td> <td>64</td> <td>64</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>Type - A</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Type - L</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>จากการขอมูลตลาดโครงการโซนเพชรเกษมและบางแค ที่ได้รับจากธนาสิริ กรุ๊ป อัตราการขายเฉลี่ยในบริเวณดังกล่าวอยู่ที่ 3.29 หลัง/เดือน/โครงการ ดังนั้น ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าอัตราการขายตามตารางข้างต้นมีเหมาะสมและอยู่บนหลักความระมัดระวัง (Conservative)</p>	ประเภทบ้าน	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.		.62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	63	63	Type - A	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	Type - L	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	ประเภทบ้าน	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.		.63	63	63	63	63	63	63	64	64	64	64	64	Type - A	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	2	Type - L	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-
ประเภทบ้าน	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.																																																																																													
	.62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	63	63																																																																																													
Type - A	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2																																																																																													
Type - L	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1																																																																																													
ประเภทบ้าน	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.																																																																																													
	.63	63	63	63	63	63	63	64	64	64	64	64																																																																																													
Type - A	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	2																																																																																													
Type - L	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-																																																																																													
ราคาขาย	บ้าน Type - A ราคาเฉลี่ยหลังละ 8.46 ล้านบาท บ้าน Type - L ราคาเฉลี่ยหลังละ 12.33 ล้านบาท																																																																																																								
เงื่อนไขการชำระเงิน	Type - A - ทำสัญญาและวางเงินจองทันที จำนวน 0.05 ล้านบาท - ลูกค้ายโอนเงินส่วนที่เหลือและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไปแล้วเสร็จภายใน 1 เดือน Type - L - ทำสัญญาและวางเงินจองทันที จำนวน 0.05 ล้านบาท - ลูกค้ายโอนเงินส่วนที่เหลือและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไปแล้วเสร็จภายใน 1 เดือน																																																																																																								
สมมติฐานด้านต้นทุน																																																																																																									
ค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่ได้มาซึ่งที่ดิน	ประกอบไปด้วยที่ดินของทาคุนิ แลนด์ คิดตามมูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 93.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าต้นทุนของที่ดินที่ทาคุนิ แลนด์ ชื้อมา และที่ดินที่จะซื้อเพิ่มในครั้งนี้อัตราคิดตามราคาซื้อที่ตกลงกันเท่ากับ 41.55 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 145.00 ล้านบาท																																																																																																								

<p>ต้นทุนค่าก่อสร้าง</p>	<p>ประมาณการค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนเงิน 145.65 ล้านบาท โดยมีต้นทุนค่าก่อสร้างอยู่ที่ 11,712 บาท/ตารางเมตร อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการค่าก่อสร้างของธนาสิริ กรุ๊ป ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมของโครงการบ้านเดี่ยวอื่นที่ธนาสิริ กรุ๊ป เคยพัฒนา ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการนี้ พบว่าต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการในอดีตนั้นอยู่ที่ 11,425 บาท/ตารางเมตร ซึ่งมีความใกล้เคียงกันกับโครงการที่กำลังจะพัฒนาที่ท่าคูนี แลนด์ รวมถึงอ้างอิงจากข้อมูลของต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้นในท้องตลาดของปี 2560 ได้ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="427 472 1107 707"> <thead> <tr> <th rowspan="3">รายการประเภททรัพย์สิน (ราคา บาท/ตารางเมตร)</th> <th colspan="3">ราคาที่ใช้ในปี 2560</th> </tr> <tr> <th colspan="3">ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.</th> </tr> <tr> <th>ต่ำ</th> <th>ปานกลาง</th> <th>สูง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น</td> <td>10,400</td> <td>12,200</td> <td>15,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: http://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php</p> <p>จากตารางข้างต้น พบว่าราคาต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการนี้เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลเฉลี่ยในตลาดอยู่ในช่วงค่าสูงสุดและต่ำสุดของราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร</p> <p>หมายเหตุ: ต้นทุนค่าก่อสร้างประกอบไปด้วย 1. ค่าเสาเข็มพร้อมตอก 2. ค่าก่อสร้างบ้านตามสัญญา 3. รั้วแบ่งแปลงบ้าน และ 4. ส่วนควบคุมมาตรฐาน</p>	รายการประเภททรัพย์สิน (ราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2560			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.			ต่ำ	ปานกลาง	สูง	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,400	12,200	15,000
รายการประเภททรัพย์สิน (ราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2560														
	ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.														
	ต่ำ	ปานกลาง	สูง												
บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,400	12,200	15,000												
<p>ค่าระบบสาธารณูปโภค</p>	<p>ประมาณการค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนเงิน 71.61 ล้านบาท อ้างอิงจากข้อมูลค่าใช้จ่ายด้านระบบสาธารณูปโภคของธนาสิริ กรุ๊ป</p> <p>หมายเหตุ: ค่าระบบสาธารณูปโภคประกอบด้วย 1. งานพัฒนาถมดิน 2. งานก่อสร้างอาคารสโสรและภูมิทัศน์ และ 3. รั้วคอนกรีตรอบโครงการ</p>														
<p>ค่าออกแบบ และ ตกแต่งบ้าน ตัวอย่างและสำนักงาน</p>	<p>ประมาณการค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนเงิน 12.60 ล้านบาท อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการของธนาสิริ กรุ๊ป</p>														
<p>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</p>															
<p>ค่าใช้จ่ายบริการหลังการขาย</p>	<p>เท่ากับ 7.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.25 ของรายได้รวม อ้างอิงจากข้อมูลสถิติในการพัฒนาโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป ในอดีต ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้นำข้อมูลของค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายโครงการที่ธนาสิริ กรุ๊ป เคยพัฒนาทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับโครงการนี้ พบว่าค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายของโครงการนี้สูงกว่าค่าเฉลี่ยของ 4 โครงการในอดีตซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม</p>														
<p>ค่าธรรมเนียมในการโอน</p>	<p>เท่ากับ 3.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.00 ของมูลค่าโอน อ้างอิงตามหลักเกณฑ์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และลูกค้ำชำระค่าธรรมเนียมคนละครึ่งตามนโยบายของธนาสิริ กรุ๊ป</p>														
<p>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>เท่ากับ 19.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.30 ของมูลค่าโอน อ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>														
<p>ค่าใช้จ่ายการขายและโฆษณา</p>	<p>เท่ากับ 30.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม อ้างอิงจากข้อมูลสถิติในการพัฒนาโครงการของธนาสิริ กรุ๊ป ในอดีต ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้นำข้อมูลของค่าใช้จ่ายการขายและโฆษณาของโครงการที่ธนาสิริเคยพัฒนาทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะโครงสร้างและแบบที่คล้ายกันกับโครงการนี้ พบว่าค่าเฉลี่ยของ 4 โครงการในอดีตอยู่ที่ร้อยละ</p>														

	<p>5.70 ของรายได้รวม ซึ่งโครงการนี้มีอัตราค่าใช้จ่ายการขายและโฆษณาต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเพียงเล็กน้อย</p> <p>หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายการขายและโฆษณาประกอบด้วย 1. Printing & press ads 2. Billboard & Marketing Online 3. Billboard rental 4. Promotion และ 5. ของสมมนาคุณ</p>
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ระดับโครงการ)	<p>เท่ากับ 25.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 4.25 ของรายได้รวม อ้างอิงข้อมูลจากประมาณการของธนาสิริ กรุ๊ป ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้นำข้อมูลของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ระดับโครงการ) ของโครงการที่ธนาสิริเคยพัฒนาทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับโครงการนี้ พบว่าค่าเฉลี่ยของ 4 โครงการในอดีตอยู่ที่ร้อยละ 6.08 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามข้อมูลจากธนาสิริ กรุ๊ป พบว่า 1 ใน 4 ของโครงการในอดีตนั้น เป็นโครงการขนาดใหญ่ระดับ hi-end ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสูงกว่าโครงการอื่นๆ อีก 3 โครงการที่เหลือ เนื่องจากพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางมีขนาดใหญ่กว่า ที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณาเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของ 3 โครงการที่เป็นระดับเดียวกัน จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเฉลี่ยอยู่ที่อัตราร้อยละ 4.77 ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการนี้จะมีอัตราส่วนที่ค่อนข้างใกล้เคียงกัน</p> <p>หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย 1. ค่าใช้จ่ายบุคลากรฝ่ายก่อสร้าง 2. ค่าใช้จ่ายบุคลากรฝ่ายขาย 3. ค่า intencive 3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการ 4. ค่าไฟฟ้า น้ำประปา 5. ค่าไฟฟ้าป้าย Billboard และ 6. ค่าวัสดุสิ้นเปลือง</p>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (ส่วนกลาง)	<p>เท่ากับ 20.59 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายบริหารที่ทาคุนิ แลนด์ จะต้องจ่ายให้กับธนาสิริ กรุ๊ป โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ค่าใช้จ่ายคงที่อยู่ที่ 50,000 บาท/เดือน โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่เริ่มพัฒนาโครงการ จนเปิดโอนบ้านหลังแรกจะมีค่าใช้จ่ายผันแปรในอัตราส่วนร้อยละ 3 ของมูลค่าโครงการ อ้างอิงจากร่างสัญญาผู้ถือหุ้นระหว่างธนาสิริ กรุ๊ป และ บริษัทฯ</p>
ค่าจ้างนองและค่าธรรมเนียมดำเนินการ	เท่ากับ 0.25 ล้านบาท อ้างอิงข้อมูลจากประมาณการของธนาสิริ กรุ๊ป
ค่าใช้จ่ายค้ำประกันเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	<p>เท่ากับ 3.59 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.50 ของมูลค่าวงเงินสินเชื่อคงเหลือ ณ ต้นปีของแต่ละปี ซึ่งค่าใช้จ่ายรายการนี้เป็นการประมาณการที่มาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่กำหนดให้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยทาคุนิ แลนด์ และธนาสิริ กรุ๊ป ตกกลางที่จะให้การค้ำประกันเงินกู้โครงการร่วมกันตามสัดส่วนการลงทุน ทั้งนี้ ทาคุนิ แลนด์จะต้องชำระค่าตอบแทนในการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าค้ำประกัน อ้างอิงข้อมูลตามร่างสัญญาผู้ถือหุ้นระหว่างธนาสิริ กรุ๊ป และ บริษัทฯ</p>
ค่าใช้จ่ายผู้ตรวจสอบบัญชี	เท่ากับ 1.40 ล้านบาท หรือคิดเป็น 350,000 บาท/ปี อ้างอิงข้อมูลจากประมาณการของธนาสิริ กรุ๊ป ซึ่งธนาสิริ กรุ๊ป ประมาณการโดยการสอบถามราคาตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

เปรียบเทียบอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ของโครงการปัจจุบันกับโครงการในอดีตของธนาสิริ

	โครงการในนามธนาสิริ	Project 1*	Project 2*	Project 3*	Project 4*	เฉลี่ย
รวมต้นทุนขาย	66.6%	67.0%	65.0%	65.2%	66.0%	65.8%

หมายเหตุ: *โครงการต่างๆ ของธนาสิริ กรุ๊ป ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการที่ทาคุนิ แลนด์ จะพัฒนา

จากตารางข้างต้น อัตราส่วนต้นทุนขายของโครงการ (ไม่รวมดอกเบี้ยที่ดิน) เท่ากับร้อยละ 66.6 ซึ่งสูงกว่าเมื่อเทียบกับอัตราต้นทุนขายเฉลี่ยของโครงการทั้ง 4 ในอดีตที่ธนาสิริ กรุ๊ป เคยพัฒนาเล็กน้อย ที่ปรึกษา เห็นว่าอัตราต้นทุนขายของโครงการนี้มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมีความใกล้เคียงกับข้อมูลโครงการในอดีตที่ธนาสิริเคยพัฒนา

เปรียบเทียบความสามารถในการทำกำไรระหว่างโครงการดังกล่าวกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในตลท.

	โครงการ	%	PRIN		SAMCO	%	SC	%	THANA	%	เฉลี่ย
รายได้	601.32		3,014.41		937.49		11,600.35		828.33		
ต้นทุนขาย	(410.04)	68%	(2,123.50)	70%	(667.08)	71%	-7677.87	66%	(562.49)	68%	69%
กำไรขั้นต้น	191.28	32%	890.91	30%	270.41	29%	3,922.48	34%	265.84	32%	31%

หมายเหตุ: ที่ปรึกษา ได้ปรับราคาต้นทุนที่ดินเป็นตามราคาประเมินเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบเสมือนซื้อที่ดินแล้วพัฒนาทันที

จากตารางข้างต้น เมื่อปรับราคาต้นทุนที่ดินเป็นตามราคาประเมินเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้ของโครงการมีความใกล้เคียงอย่างมากเมื่อเทียบกับอัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้เฉลี่ยของบริษัทในตลท. ที่ปรึกษา เห็นว่าประมาณการต้นทุนขายที่จัดทำโดยธนาสิริ กรุ๊ป มีความเหมาะสม

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้น สรุปประมาณการทางการเงินตั้งแต่ปี 2561 ถึงปี 2565 ได้ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	141.68	317.22	142.41	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-90.49	-202.60	-90.96	-
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	-	51.20	114.62	51.46	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-5.24	-26.82	-47.36	-28.37	-4.60
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	-5.24	24.38	67.26	23.09	-4.60
ดอกเบี้ยจ่าย	-	- 0.72	- 0.33	-0.08	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	-5.24	23.66	66.93	23.01	-4.60
ภาษีเงินได้	-	-3.68	-13.39	-5.65	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-5.24	19.98	53.54	17.36	-4.60

NOPAT	- 5.24	20.70	53.81	18.47	-4.60
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	-179.91	-34.62	134.42	88.88	-8.77
FCFF	-185.15	-13.93	188.23	107.35	-13.37
ผลตอบแทนโครงการ (Project IRR)	17.09%				

เงินกู้ยืมสุทธิ	82.55	-31.23	-50.72	-0.59	-
ดอกเบี้ยเงินกู้	-1.96	-7.44	-0.83	-0.08	-
FCFE	-104.57	-53.32	136.68	105.63	-13.37
ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Equity IRR)	20.24%				

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	-175.11	-16.66	145.33	77.23	-8.67
มูลค่าปัจจุบันของโครงการสุทธิ (NPV)	22.12				

หมายเหตุ: อัตราการคิดลด (WACC) เท่ากับร้อยละ 10.37

จากการศึกษาประมาณการโครงการที่ได้รับจากธนาสิริ กรุ๊ป ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าโครงการดังกล่าวให้ผลตอบแทนคุ้มทุน โดยที่ปรึกษา คำนวณผลตอบแทนโครงการได้เท่ากับร้อยละ 17.09 และผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นได้เท่ากับร้อยละ 20.24 และเมื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันของโครงการโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 10.37 จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 22.12 ล้านบาท

● อัตราการคิดลด (Discount Rate)

- ที่ปรึกษา คำนวณอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของบริษัท โดยอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) สามารถคำนวณได้ ดังนี้

บริษัทจดทะเบียนที่นำมาเทียบเคียง

ที่ปรึกษา เลือกพิจารณา บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (THANA) เป็นบริษัทคู่เทียบ เนื่องจากเป็นบริษัทที่จะเข้ามามีส่วนร่วมพัฒนาโครงการกับทางทาคูนิ แลนด์ รวมถึงจะเข้ามาถือหุ้นร้อยละ 51 ในทาคูนิ แลนด์ อีกทั้งธนาสิริ กรุ๊ป ยังเป็นผู้กำหนดรูปแบบของโครงการและเป็นผู้บริหารโครงการ

ชื่อบริษัท	ชื่อย่อ	สัดส่วนรายได้	ลักษณะธุรกิจ
บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	THANA	รายได้จากการขายโครงการแนวราบ 99.36% รายได้อื่นๆ 0.64%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล และสำหรับบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาโครงการในสวนภูมิภาคที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทจะพัฒนาโครงการในขนาดไม่ใหญ่มากนัก

ที่มา: www.setsmart.com และรายงานประจำปีฉบับล่าสุดปี 2560

ตารางแสดงการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

$$WACC = (D/(D+E) \times Kd \times (1-T)) + (E/(D+E) \times Ke)$$

$$WACC = [24.81\% \times 7.90\% \times (1-20\%) + (75.19\% \times 11.71\%)]$$

$$WACC = 10.37\%$$

โดยที่

D	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.33 เท่าของส่วนของผู้ถือหุ้น อ้างอิงจากอัตราเฉลี่ยของส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการ (Average Debt/Equity Project)
E	มูลค่าของส่วนผู้ถือหุ้น (Equity)
T	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20.00
Kd	ต้นทุนของหนี้สิน อยู่ที่ร้อยละ 7.90 ต่อปี อ้างอิงจากผลการเฉลี่ยหนี้สินที่มีดอกเบี้ยของโครงการ
Ke	ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณด้วยวิธี Capital Asset Pricing Model (CAPM) อยู่ที่ร้อยละ 11.71 ต่อปี

ต้นทุนของทุน (Ke) สามารถคำนวณได้จากวิธี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) \\ &= 2.95\% + 0.73 \times (14.91\% - 2.95\%) \\ &= 11.71\% \end{aligned}$$

โดยที่

Rf	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free Rate) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 15 ปี ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.95 ต่อปี (ที่มา : ThaiBMA)
Beta (β)	ค่าเฉลี่ยค่าความแปรปรวนระหว่างผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ กับผลตอบแทนของหุ้น THANA (คำนวณจากราคาปิดย้อนหลัง รายสัปดาห์ 5 ปี ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561) ซึ่ง Unlevered Beta มีค่าเท่ากับ 0.58 และปรับด้วยอัตราหนี้สินต่อทุน จะได้ค่า Beta เท่ากับ 0.73
Rm	อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ (Market Return) คำนวณได้จากอัตราผลตอบแทนรวมเฉลี่ยรายปีจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วง 15 ปี ย้อนหลัง ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 มีค่าร้อยละ 14.91 ต่อปี

ที่มา: Copyright © 2018, S&P Global Market Intelligence

"ห้ามนำข้อมูลหรือเนื้อหาใด ๆ รวมถึงการให้เลตติง ("เนื้อหา") ในรูปแบบใดก็ตามไปใช้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากฝ่ายที่เกี่ยวข้องก่อน โดยบุคคลดังกล่าว บริษัทในเครือ และซัพพลายเออร์ ("ผู้ให้บริการเนื้อหา") ไม่ได้รับประกันความถูกต้อง ความครบถ้วน ความสมบูรณ์ ความทันเวลา หรือความพร้อมใช้งานของเนื้อหาใด ๆ และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาดหรือการละเว้น (การละเลยหรืออื่น ๆ) โดยไม่คำนึงถึงสาเหตุ หรือผลที่ได้จากการใช้เนื้อหาดังกล่าว ผู้ให้บริการเนื้อหาจะไม่มีผลจำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมทางกฎหมาย หรือผลเสียหาย (รวมทั้งการสูญเสียของรายได้หรือกำไรและค่าเสียโอกาส) ที่เกี่ยวข้องกับการใช้เนื้อหาใด ๆ ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม การอ้างอิงถึงการลงทุน หรือความมั่นคงของการลงทุน การให้เลตติง หรือข้อสังเกตใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนที่เป็นส่วนหนึ่งของเนื้อหาไม่ใช่คำแนะนำในการซื้อขาย หรือระงับการลงทุนหรือความมั่นคงของการลงทุน ดังกล่าว และไม่ได้บอกถึงความเหมาะสมของการลงทุน หรือความมั่นคงของการลงทุน และไม่ควรใช้เป็นคำแนะนำในการลงทุน การให้เลตติงเป็นค่าแกลงความคิดเห็นและไม่ใช้คำแกลงข้อเท็จจริง"

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาฯ ได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยเปลี่ยนแปลงสมมติฐานหลักที่สำคัญ คือ

1. สมมติฐานราคาขายโดยเฉลี่ยของโครงการบ้านเดี่ยว ที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดให้ราคาขายเฉลี่ยบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 10 และลดลงต่ำสุดร้อยละ 10 ของราคาตามกรณีฐาน (Base Case)
2. สมมติฐานต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดให้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้นและลดลงครั้งละร้อยละ 0.50

จากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานข้างต้น จะมีผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) และผลตอบแทนโครงการ (IRR) ดังนี้

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)						
ราคาขายบ้าน (+/-)	NPV (หน่วย: ล้านบาท)					
		9.37%	9.87%	10.37%	10.87%	11.37%
	-10.00%	-6.74	-8.73	-10.68	-12.60	-14.47
	-5.00%	10.04	7.86	5.72	3.62	1.56
	0.00%	26.82	24.45	22.12	19.83	17.59
	5.00%	43.60	41.04	38.52	36.05	33.63
	10.00%	60.39	57.63	54.92	52.26	49.66

ผลตอบแทนโครงการ (IRR)		
ราคาขายบ้าน (+/-)	-10%	8.22%
	-5%	12.69%
	0%	17.09%
	5%	21.43%
	10%	25.71%

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาฯ เลือกวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงโดยการปรับราคาขาย แต่ไม่ได้ปรับระยะเวลาของการขายจากประมาณการของธนาสิริ กรุ๊ป โดยจากการสอบถามข้อมูลจากผู้บริหาร พบว่าราคาขายเฉลี่ยเป็นประมาณการเบื้องต้นซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย แต่จะกำหนดปิดโครงการภายในระยะเวลาใกล้เคียงกับประมาณการเดิม

จากตารางแสดงรายละเอียดผลตอบแทนของโครงการ (IRR) จะเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงของราคาขายบ้านมีผลต่อผลตอบแทนโครงการ ที่ปรึกษาฯ ได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยปรับลด/เพิ่ม ราคาขายบ้านขึ้น/ลงร้อยละ 5 จากกรณีฐาน ซึ่งจะทำให้ผลตอบแทนโครงการลดลง/เพิ่มขึ้น โดยหากราคาขายบ้านลดลง ร้อยละ 10 จากกรณีฐานจะทำให้ผลตอบแทนของโครงการลดลงเหลือ ร้อยละ 8.22 และหากราคาขายบ้านเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จากกรณีฐานจะทำให้ผลตอบแทนของโครงการเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 25.71

3.2 ความเป็นธรรมของสัญญาและเงื่อนไขรายการ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นต่อความเป็นธรรมและเงื่อนไขของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ดังนี้

3.2.1 ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง ทาคูนี แลนด์ และ นางสาวนิตา ตริวีรานวัฒน์

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวนี้มีความเป็นธรรม โดยราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งผู้ขายยังตกลงจดทะเบียนจำยอมให้ผู้ซื้อผ่านเข้าออก ในที่ดินตามโฉนดเลขที่ 16996 และโฉนดเลขที่ 115446 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายด้วย (ดูรายละเอียดสรุปสัญญา เอกสารแนบ 5)

- 3.2.2 ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง ทาคูนิ แลนด์ และ นายฐากร ตริวีรานวัฒน์
ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวนั้นมีความเป็นธรรม โดยราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ดูรายละเอียดสรุปสัญญา เอกสารแนบ 5)
- 3.2.3 ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัท และ ธนาสิริ กรุป
ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าสัญญาดังกล่าวมีความเป็นธรรม และเงื่อนไขบังคับก่อนทุกข้อตามสัญญา มีความเป็นไปได้ที่จะเสร็จสิ้น โดยมีข้อสังเกตว่า เงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุว่าราคาประเมินของที่ดินจะต้องไม่ต่ำกว่า 165,000,000 บาท และบริษัท เคยจ้างผู้ประเมิน ประเมินที่ดินได้มูลค่ารวมซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่า (ดูรายละเอียดสรุปสัญญา เอกสารแนบ 5)
- 3.2.4 ร่างสัญญาผู้ถือหุ้นระหว่างบริษัท และ ธนาสิริ กรุป
ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าสัญญาดังกล่าวมีความเป็นธรรม ทั้งนี้ที่ปรึกษา มีข้อสังเกตว่าในสัญญายังไม่ได้ระบุจำนวนคณะกรรมการบริหาร และจำนวนตัวแทนจากคู่สัญญาแต่ละฝ่าย อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริหารจะประกอบไปด้วยตัวแทนจากทั้ง 2 ฝ่าย อีกทั้ง ที่ปรึกษาเห็นว่าการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารร้อยละ 3 ของมูลค่าบ้านที่โอนในแต่ละเดือน โดยกำหนดให้ขายให้หมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่เริ่มพัฒนาโครงการ ตามที่ระบุในร่างสัญญาผู้ถือหุ้นดังกล่าว เป็นผลดีต่อบริษัท เนื่องจากหากขายบ้านไม่ได้ จะไม่ต้องจ่ายเงินในส่วนนี้ (ดูรายละเอียดสรุปสัญญา เอกสารแนบ 5)

ส่วนที่ 4

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การทำรายการในครั้งนี้มีข้อดีคือ ช่วยให้แผนการร่วมทุนเพื่อดำเนินโครงการพัฒนาบ้านเดี่ยวเพื่อขายบรรลุผล การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และ บริษัทฯ ดังนั้นการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้เงื่อนไขบังคับในส่วนนี้บรรลุผล และช่วยให้เกิดการร่วมทุนกับธนาสิริ กรุ๊ป ช่วยให้ได้พันธมิตรทางธุรกิจซึ่งมีประสบการณ์เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นการลงทุนที่ทำให้บริษัทฯ ได้ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ต้องเริ่มต้นสร้างธุรกิจขึ้นมาใหม่ทั้งหมด อีกทั้งที่ดินดังกล่าวยังได้มาในราคาที่ถูกกว่าราคาประเมินและได้รับเงื่อนไขที่ดีในการเข้าซื้อที่ดินโดยที่ดินเป็นทางเข้าออกโครงการรวมถึงได้ที่ดินภาระจำยอมด้านหน้า ทำให้โครงการมีทางเข้าออกที่สะดวกสบาย ซึ่งจะทำให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้นและทำให้ดึงดูดลูกค้ามากขึ้น

อย่างไรก็ตามการทำรายการมีข้อเสียคือ เสียโอกาสในการนำเงินลงทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่น และการลงทุนในครั้งนี้จะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ

นอกจากนี้ความเสี่ยงของรายการดังกล่าวคือ ความเสี่ยงที่การร่วมดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ความเสี่ยงที่โครงการจะถูกล้มเลิกเนื่องจากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ธนาสิริ กรุ๊ป และ บริษัทฯ ไม่บรรลุผล และความเสี่ยงที่เมื่อซื้อที่ดินแล้วไม่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการได้

การทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ดินที่จะทำการซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นที่ดินติดกับที่ดินของทาคูนิ แลนด์ การซื้อที่ดินนี้ จะนำมาพัฒนาต่อเป็นทางเข้าออกของโครงการ อย่างไรก็ตาม ที่ดินถัดมาจากที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทบริษัท ทาคูนิ (ประเทศไทย) จำกัด ก็สามารถนำมาพัฒนาเป็นทางเข้าออกเช่นกัน แต่ถ้าเปรียบเทียบจากขนาดและรูปร่างแล้ว อาจไม่สะดวกสบายและสวยงามเท่าที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อีกทั้ง ที่ดินที่ทำรายการยังได้มาในราคาที่ถูกกว่าราคาประเมิน ช่วยให้โครงการได้ทั้งความสะดวกสบายและความสวยงามกว่า และเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างทาคูนิ กรุ๊ป และธนาสิริ กรุ๊ป

ทั้งนี้ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ คือร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างทาคูนิ แลนด์กับนางสาว นิตา และ นาย ฐากร ตริวีรานุวัฒน์ ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทกับธนาสิริ กรุ๊ป และร่างสัญญาผู้ถือหุ้นระหว่างบริษัทกับ ธนาสิริ กรุ๊ป ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าร่างสัญญาทั้งหมดมีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อบริษัท อีกทั้ง ที่ปรึกษาเห็นว่าการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารร้อยละ 3 ของมูลค่าบ้านที่โอนในแต่ละเดือน โดยกำหนดให้ขายให้หมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่เริ่มพัฒนาโครงการ ตามที่ระบุในร่างสัญญาผู้ถือหุ้นดังกล่าว เป็นผลดีต่อบริษัทฯ เนื่องจากหากขายบ้านไม่ได้ จะไม่ต้องจ่ายเงินในส่วนนี้

หากพิจารณาความเหมาะสมของราคาที่ดินที่ได้มาเปรียบเทียบกับราคาประเมินแล้ว ทาคูนิ แลนด์ ได้ที่ดินมาในราคา 41,550,000 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินถึง 13,485,000 บาท โดยราคาประเมินอยู่ที่ 55,035,000 บาท

นอกจากนี้ การศึกษาข้อมูลประมาณการทางการเงินของโครงการที่ได้รับจากธนาสิริ กรุ๊ป ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าโครงการดังกล่าวให้ผลตอบแทนคุ้มทุน โดย มีที่ปรึกษา คำนวณผลตอบแทนโครงการ (IRR) ได้เท่ากับร้อยละ 17.09 และผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (EIRR) ได้เท่ากับร้อยละ 20.24 และเมื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) คิดลดด้วยอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 10.37 จะได้มูลค่าปัจจุบันของโครงการเท่ากับ 22.12 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้เพื่อนำมาพัฒนาร่วมกับที่ดินที่มีอยู่ จะสร้างความคุ้มค่าและสร้างผลกำไรให้กับบริษัทฯ

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับการทำรายการ ที่มีความสมเหตุสมผล ราคาเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาออกเสียงเพื่อลงมติอนุมัติการทำรายการครั้งนี้

การพิจารณาอนุมัติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาได้จากเหตุผลและความเห็นของที่ปรึกษา ตามรายละเอียดในรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นางปิยะภา จงเสถียร)
กรรมการผู้จัดการ
และผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด

เอกสารแนบ 1 รายงานประเมินมูลค่าที่ดิน

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ

ที่ดินที่จะทำการซื้อ ประเมินมูลค่าโดยบริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้ประเมินอิสระได้ทำการประเมินราคาที่ดินจำนวน 2 แปลง ทำการประเมินลงวันที่ วันที่ 27 ตุลาคม 2560 และ 11 ตุลาคม 2560 ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนจากวันที่ที่ปรึกษา จัดทำรายงานฉบับนี้ ใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดของที่ดินสามารถสรุปได้ดังนี้

เจ้าของกรรมสิทธิ์	รายการทรัพย์สิน	ประเภทสินทรัพย์	ผู้ประเมิน	ราคาประเมิน
นางสาวนิตา และ นายจตุกร ตรีวีระ นุวัฒน์	โฉนดที่ดินเลขที่ 72763 และ 72764 จำนวน 2 โฉนด	ที่ดินเปล่า	บริษัทกรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	55,035,000 บาท
			บริษัทซาเตอร์ แวลู เอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	55,035,000 บาท

1. บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยไม่มีชื่อ ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ทล.9) แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
เอกสารที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 72763 และ 72764 จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 3-0-23 ไร่ หรือ 1,223 ตารางวา
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
วันที่ประเมิน	27 ตุลาคม 2560
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	55,035,000 บาท (ห้าสิบล้านสามหมื่นห้าพันบาท ถ้วน)
ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน	ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ราคาประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากวิธีประเมินมูลค่าเป็นวิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Approach) คำนวณจากการ เปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขายที่ดินอยู่ใน ทำเลเดียวกันและมีสภาพคล้ายคลึงกันมาปรับให้ ใกล้เคียงกัน และให้คะแนนถ่วงน้ำหนักที่เหมาะสม

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
รูปภาพที่ดิน			
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ ถนน คูขนาน กาญจนนา ภิเชก (ทล.9)	ซอย 10 ถนนคูขนาน กาญจนนาภิเชก (ทล.9)	ซอยบางแค 4
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	3-0-23 ไร่ หรือ 1,223 ตร.ว.	3-0-00 ไร่ หรือ 1,200 ตร.ว.	3-0-11 ไร่ หรือ 1,211 ตร.ว.
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ตัวแอล
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	119 x 43 เมตร	50 x 90 เมตร	30 x 112 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว เจลี่ยเสมอ ระดับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว ต่ำกว่าระดับถนน ด้านหน้าประมาณ0.30เมตร	ถมแล้ว เจลี่ยเสมอระดับถนน ด้านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ค.ส.ล.
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	6/8 เมตร	10/12 เมตร	10/12 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อ ระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่น น้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกฎหมายอื่นๆ		-	-
ประโยชน์สูงสุด	โครงการที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	-	รวม 75,000,000 บาท หรือ ตรว. ละ 62,500 บาท	รวม 54,495,000 บาท หรือ ตรว. ละ 45,000 บาท
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	-	ตุลาคม 2560	ตุลาคม 2560
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณชิงค์	คุณอ้อย
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	โทร. 084-123-1570	โทร. 081-860-8338

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปภาพที่ดิน			
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ ถนนคูขนาน กาญจนนาภิเษก (ทล.9)	ซอย 8 ถนนคูขนาน กาญจนนาภิเษก (ทล.9)	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอย 8 ถนนคูขนาน กาญจนนาภิเษก (ทล.9)
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	3-0-23 ไร่ หรือ 1,223 ตร.ว.	1-1-58 ไร่ หรือ 558 ตร.ว.	7-0-00 ไร่ หรือ 2,800 ตร.ว.
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	119 x 43 เมตร	29 x 67 เมตร	220 x 50 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว เฉลี่ยเสมอระดับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร	ถมแล้ว ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ค.ส.ล.
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	6/8 เมตร	6/10 เมตร	8/10 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนนและทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกำหนดอื่น ๆ		-	-
ประโยชน์สูงสุด	โครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง

ราคา	-	รวม 36,270,000 บาท หรือ ตรว. ละ 65,000 บาท	รวม 126,000,000 บาท หรือ ตรว. ละ 45,000 บาท
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	-	ตุลาคม 2560	ตุลาคม 2560
ผู้ขาย / ผู้ให้ ข้อมูล	-	คุณพีท	คุณนิพนธ์
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	โทร. 086-334-4952	โทร. 083-888-3999

รายละเอียดวิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินที่ดิน							
ลำดับ	องค์ประกอบต่างๆที่ทำการวิเคราะห์	น้ำหนัก ความสำคัญ (%)	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			
				ข้อมูล ที่1	ข้อมูล ที่2	ข้อมูล ที่3	ข้อมูล ที่4
	ขนาดเนื้อที่ (ตรว.)		1,223	1,200	1,211	558	2,800
1	สภาพทำเล	15%	6	7	6	6	6
2	การคมนาคม	15%	5	7	6	5	6
3	สาธารณูปโภค	15%	6	6	6	7	6
4	ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของ ที่ดิน	15%	6	6	6	7	5
5	ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน	15%	6	5	6	5	5
6	ลักษณะรูปร่างที่ดิน	10%	6	6	4	6	6
7	ข้อบังคับทางกฎหมาย	10%	7	7	7	7	7
8	สภาพคล่อง	5%	5	5	5	7	4
	ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	5.90	6.20	5.85	6.15	5.70

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

ตารางเปรียบเทียบราคาที่ดิน						
ลำดับ	องค์ประกอบ	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์				
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล ที่1	ข้อมูล ที่2	ข้อมูล ที่3	ข้อมูล ที่4
	ขนาดเนื้อที่ (ตรว.)	1,223	1,200	1,211	558	2,800
1	ราคาเสนอขาย / ตารางวา		62,500	45,000	65,000	45,000
2	อัตราต่อรอง / ส่วนลดราคา (%)		-15%	-5%	-25%	-10%
3	ราคาสุทธิ		53,125	42,750	48,750	40,500

4	ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	5.90	6.20	5.85	6.15	5.70
5	สัดส่วนเปรียบเทียบ	มูลค่า เฉลี่ย	0.95161	1.00855	0.95935	1.03509
6	ราคาฐาน	45,590	50,554	43,116	46,768	41,921
7	น้ำหนักเปรียบเทียบ	100%	21%	31%	23%	25%
8	มูลค่าเปรียบเทียบ	45,219	10,616	13,366	10,757	10,480
	เกณฑ์มูลค่าตลาด	45,000	-บาทต่อตารางวา			

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่นำมาประเมินมูลค่า ภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดินบริษัทฯ โดยให้ความเห็นดังนี้

การกำหนดมูลค่าที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 72763 และ 72764 จำนวน 2 โฉนด

เนื้อที่รวม 3-0-23 ไร่ หรือ 1,223 ตารางวา

ประเมินให้ตารางวาละ 45,000.- บาท

เป็นเงิน 55,035,000.- บาท

สรุปมูลค่าตลาด ของทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นเงิน

55,035,000.- บาท

(-ห้าสิบล้านสามหมื่นห้าพันบาทถ้วน-)

บริษัทฯเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด



ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยนาวิเจริญทรัพย์ แยกจากซอยสำนักงาน ประกันสังคม ถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	Lat: 13.705069 Lon: 100.407489
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 72763, 72764 จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ 3 - 0 - 23.0 ไร่ (1,223.0 ตารางวา) และโฉนดที่ดิน เลขที่ 16996, 115446 จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ 0 - 0 - 48.0 ไร่ (48.0 ตารางวา) ไม่พิจารณามูลค่าเนื่องจาก สภาพปัจจุบันใช้เป็นทางเข้าออกที่ดินแปลงอื่น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นางสาวนิตา ตริวีรานุวัฒน์
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางส่วนบุคคลจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว
วัตถุประสงค์ที่ประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่า
วิธีการประเมิน	โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach)
วันที่ประเมิน	11 ตุลาคม 2560
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	55,035,000.- บาท (-ห้าสิบล้านสามหมื่นห้าพันบาท ถ้วน)
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี
ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน	ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าวข้างต้น เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากวิธี ประเมินมูลค่าเป็นวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จำนวนจากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่มี การเสนอขายที่ดินอยู่ในทำเลเดียวกันและมีสภาพ คล้ายคลึงกันมาปรับให้ใกล้เคียงกัน และให้คะแนนถ่วง น้ำหนักที่เหมาะสม

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย หรือราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
รูปทรัพย์สิน		
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยกาญจนาภิเษก 10	ซอยกาญจนาภิเษก 10
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	1-3-30.0 ไร่ (730.0 ตารางวา)	3-0-00.0 ไร่ (1,200.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้า 55.00 ลึก 53.00 เมตร	หน้า 50.00 ลึก 92.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ระดับที่ดินเสมอถนน	ระดับที่ดินเสมอถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ถนนคอนกรีต	ถนนคอนกรีต
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 8.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร	กว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 14.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกำหนดอื่นๆ	-	-
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	55,000 บาท/ตารางวา	62,500 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	คุณธีรพันธ์	คุณปิง
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	081-911-5399, 083-607-6723	084-123-1570

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปทรัพย์สิน		
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยกาญจนาภิเษก 8	ซอยกาญจนาภิเษก 8
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	0-1-93.0 ไร่ (193.0 ตารางวา)	1-0-58.0 ไร่ (558.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้า 42.00 ลึก 18.00 เมตร	หน้า 30.00 ลึก 70.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ระดับที่ดินเสมอถนน	ต่ำกว่าถนน 0.20 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ถนนคอนกรีต	ถนนคอนกรีต
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร	กว้าง 8.00 เมตร เขตทาง 12.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกำหนดอื่นๆ	-	-
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	51,813 บาท/ตารางวา	65,000 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	คุณหมวย	คุณพั๊ด
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	089-766-7191	087-696-5738, 088-216-1916

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
รูปทรัพย์สิน		
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยกาญจนาภิเษก 5	ซอยสำนักงานประกันสังคม
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	2-1-52.0 ไร่ (952.0 ตารางวา)	0-0-71.0 ไร่ (71.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	หน้า 300.00 ลึก 50.00 เมตร	หน้า 16.00 ลึก 18.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ระดับที่ดินเสมอถนน	ระดับที่ดินเสมอถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ถนนคอนกรีต	ถนนคอนกรีต
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร	กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกำหนดอื่นๆ	-	-
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	50,000 บาท/ตารางวา	84,507 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	คุณเหลือ	เจ้าของ
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	081-927-4914, 081-789-3357	085-991-4051, 080-053-9789

การพิจารณาปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินเปล่า-โดยวิธีเปรียบเทียบตลาด(Market Approach) แสดงได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		(1)	(2)	(3)	
ข้อมูลที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	730.0	1,200.0	193.0	1,223.0
	หักเนื้อที่ดินถูกรอนสิทธิ หรือตกเป็นทางฯ				
	คงเหลือ เนื้อที่ดินประมาณ (ตร.ว.)	730.0	1,200.0	193.0	1,223.0
	- หน้ากว้าง (เมตร)	55.0	50.0	42.0	117.5
	- สัดส่วน: หน้ากว้าง/ ความลึก (เท่า)	1.04	0.52	2.28	2.82
	ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	55,000.0	62,500.0	51,813.0	?
	ราคาต่อรอง (%)	-10.00%	-10.00%	-10.00%	?
	เป็นเงิน (บาท)	-5,500	-6,250	-5,181	
	ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท)	49,500	56,250	46,632	?

การเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก						
หัวข้อ	รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
			(1)	(2)	(3)	
ทำเลที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งทั่วไป	15	7	8	7	6
	สภาพแวดล้อม	15	7	8	7	6
ลักษณะกายภาพ	เนื้อที่ดิน	10	7	8	6	8
	รูปร่างที่ดิน	0	7	7	7	7
	หน้ากว้างxความลึก	15	6	6	6	8
	ระดับที่ดิน	0	7	7	7	7
สาธารณูปโภค	ถนนผ่านหน้าที่ดิน	15	7	8	6	4
	สิทธิการใช้ทาง	10	7	7	7	6
	ไฟฟ้า	0	7	7	7	7
	น้ำใช้	0	7	7	7	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด/ข้อจำกัด	ความเหมาะสม	10	7	8	6	6
	สภาพคล่อง	10	7	8	6	6
	ข้อจำกัดทางกฎหมาย	0	7	7	7	7
ผลรวมคะแนนการถ่วงน้ำหนัก		100	685	760	640	620
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			0.9051	0.8158	0.9688	1.0000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว			44,803	45,888	45,174	????
สูตรคำนวณทางคณิตศาสตร์ (IF, ABS)			65	140	20	225
สัดส่วน			0.2889	0.6222	0.0889	1.0000
Inverse			3.4615	1.6071	11.2500	16.3187
การให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก			21.21%	9.85%	68.94%	1.00
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก			9,504	4,519	31,143	45,166
มูลค่าประเมินตารางวาละ (ปิดเศษ)						45,500

การให้ระดับคะแนน					
ความหมาย	ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
ระดับคะแนน	1 ถึง 2	3 ถึง 4	5 ถึง 6	7 ถึง 8	9 ถึง 10

บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่นำมาประเมินมูลค่าภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดินบริษัทฯ โดยให้ความเห็นดังนี้

การกำหนดมูลค่าที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 72763 และ 72764 จำนวน 2 โฉนด

เนื้อที่รวม 3-0-23 ไร่ หรือ 1,223 ตารางวา

ประเมินให้ตารางวาละ 45,000.- บาท

เป็นเงิน 55,035,000.- บาท

สรุปมูลค่าตลาด ของทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นเงิน 55,035,000.- บาท (-ห้าสิบล้านสามหมื่นห้าพันบาทถ้วน-)

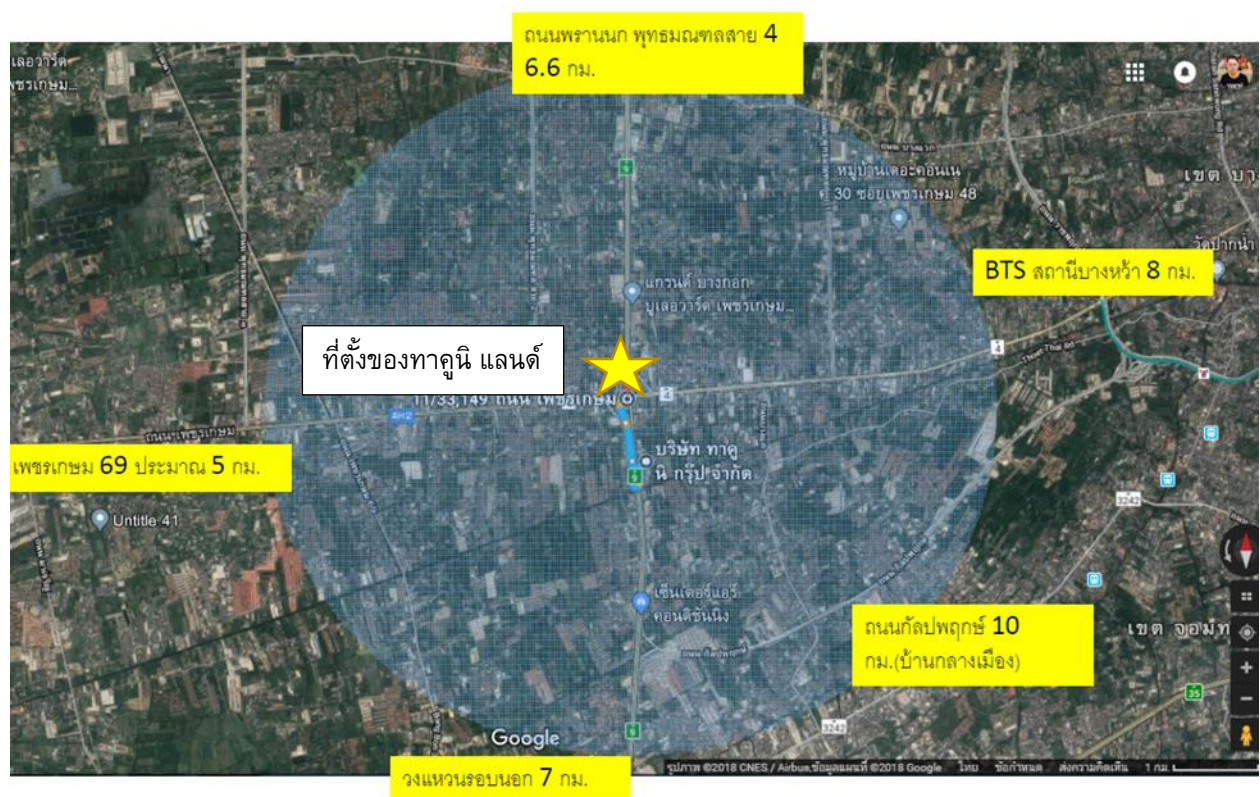
เอกสารแนบ 2 ภาพตลาด โซนเพชรเกษมบางแค บริเวณที่ดิน บริษัททาคุนิ กรุ๊ป จำกัด

ถนนเพชรเกษม กาญจนภิเษก รัศมี 5-10 กม.

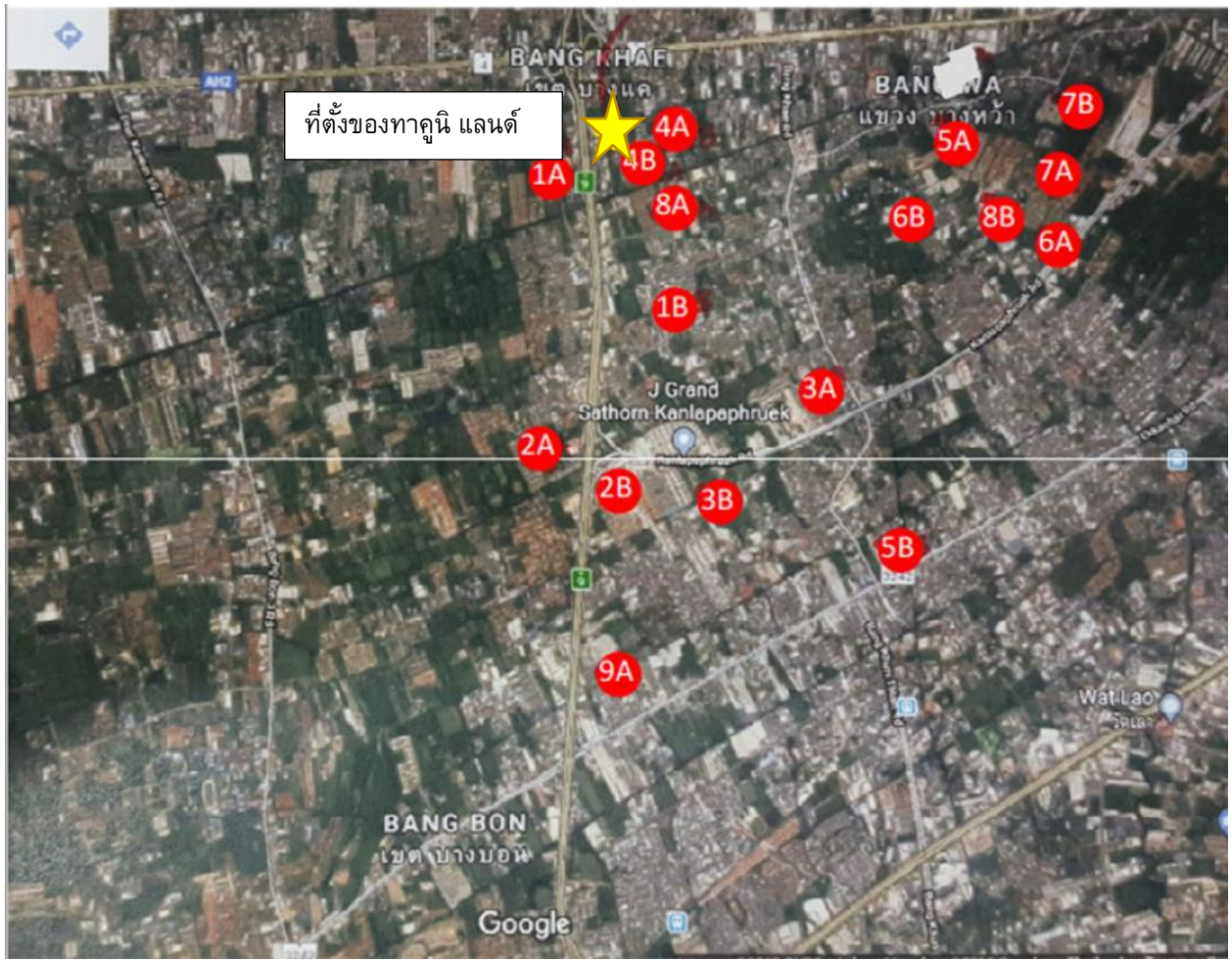
ข้อกำหนดในการใช้ทำการรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลอ้างอิงตั้งแต่แนวถนนเพชรเกษมลงมาถึงแนวถนนเอกชัย
เนื่องจากการคาดการณ์ถึงกลุ่มลูกค้าที่ทำงานในเมืองเป็นหลัก
2. เป็นโครงการระดับราคาที่เหมาะสมกับที่จะพัฒนา
3. เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทในตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ บริเวณแนวถนนกาญจนภิเษกตั้งแต่วงแหวนเพชรเกษมขึ้นไป มีโครงการ GRANADA ของ SC ASSET เปิดขายราคา 30-60 ล้านบาท ซึ่งเกินจากที่เราจะพัฒนา และตอนนี้เหลือเฉพาะสินค้าตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไปเท่านั้น ในส่วนโครงการอื่นที่มีเป็น Brand Local



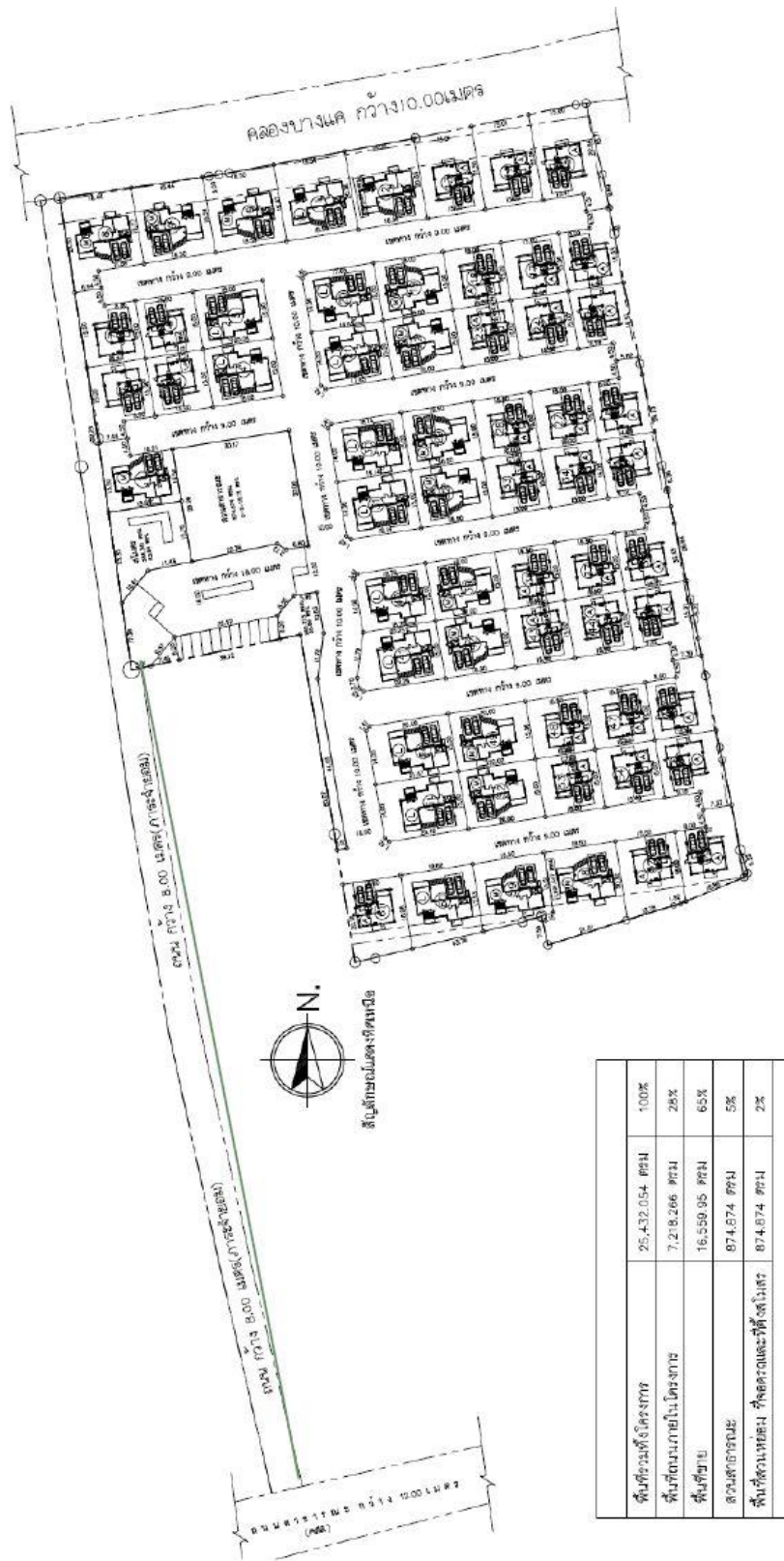
โครงการโดยรอบที่ดินของทาคูนิ แลนด์ เฉพาะสินค้าระดับใกล้เคียงกับที่จะพัฒนา



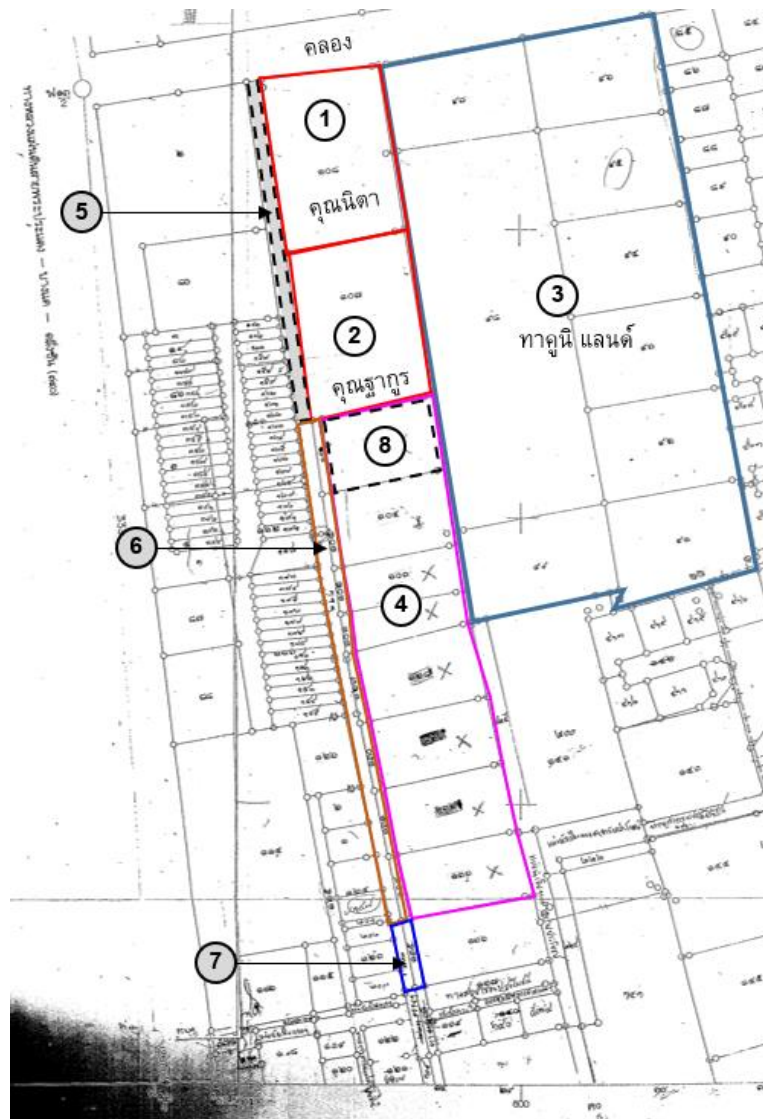
รายชื่อโครงการโดยรอบที่ดินของทาคูนิ แลนด์ เฉพาะสินค้าระดับใกล้เคียง (อยู่ระหว่างขาย)	
<u>บ้านเดี่ยว</u>	
1A	ลัดดารมย์ Elegance สาทร-วงแหวน เริ่ม 19 ล้านบาท
3A	Grand Bangkok Boulevard สาทร-กัลปพฤกษ์
5A	The City สาทร-ราชพฤกษ์ เริ่ม 9 ล้านบาท
<u>ทาวน์โฮม</u>	
1B	The Exclusive สาทร-กัลปพฤกษ์ เริ่ม 3.XX ล้านบาท
3B	J-Grand สาทร-กัลปพฤกษ์ เริ่ม 4.XX ล้านบาท
5B	Six Nature กัลปพฤกษ์-เอกชัย เริ่ม 5.19 ล้านบาท
8B	Casa city สาทร-กัลปพฤกษ์-สาทร เริ่ม 3.39 ล้านบาท

รายชื่อโครงการโดยรอบที่ดินของทาคูนิ แลนด์ เฉพาะสินค้าระดับใกล้เคียง (ปิดการขาย)	
<u>บ้านเดี่ยว</u>	
2A	มัทนา กัลปพฤกษ์-วงแหวน 7-15 ล้านบาท
4A	The Plant บางแค 5-7 ล้านบาท
6A	The Palazzo สาทร เริ่ม 13 ล้านบาท
7A	Golden Legend สาทร เริ่ม 18.9-35 ล้านบาท
8A	ปริญญาดา วงแหวน-สาทร
9A	บ้านปริญญาสิริ กาญจนภิเษก-เอกชัย เริ่ม 6 ล้านบาท
<u>ทาวน์โฮม</u>	
2B	Six Nature กัลปพฤกษ์ เริ่ม 3.5 ล้านบาท
4B	The Connect up3 วงแหวน-บางแค เริ่ม 3.5 ล้านบาท
6B	บ้านกลางเมือง กัลปพฤกษ์ เริ่ม 4.XX ล้านบาท
7B	Gusto สาทร-ตากสิน

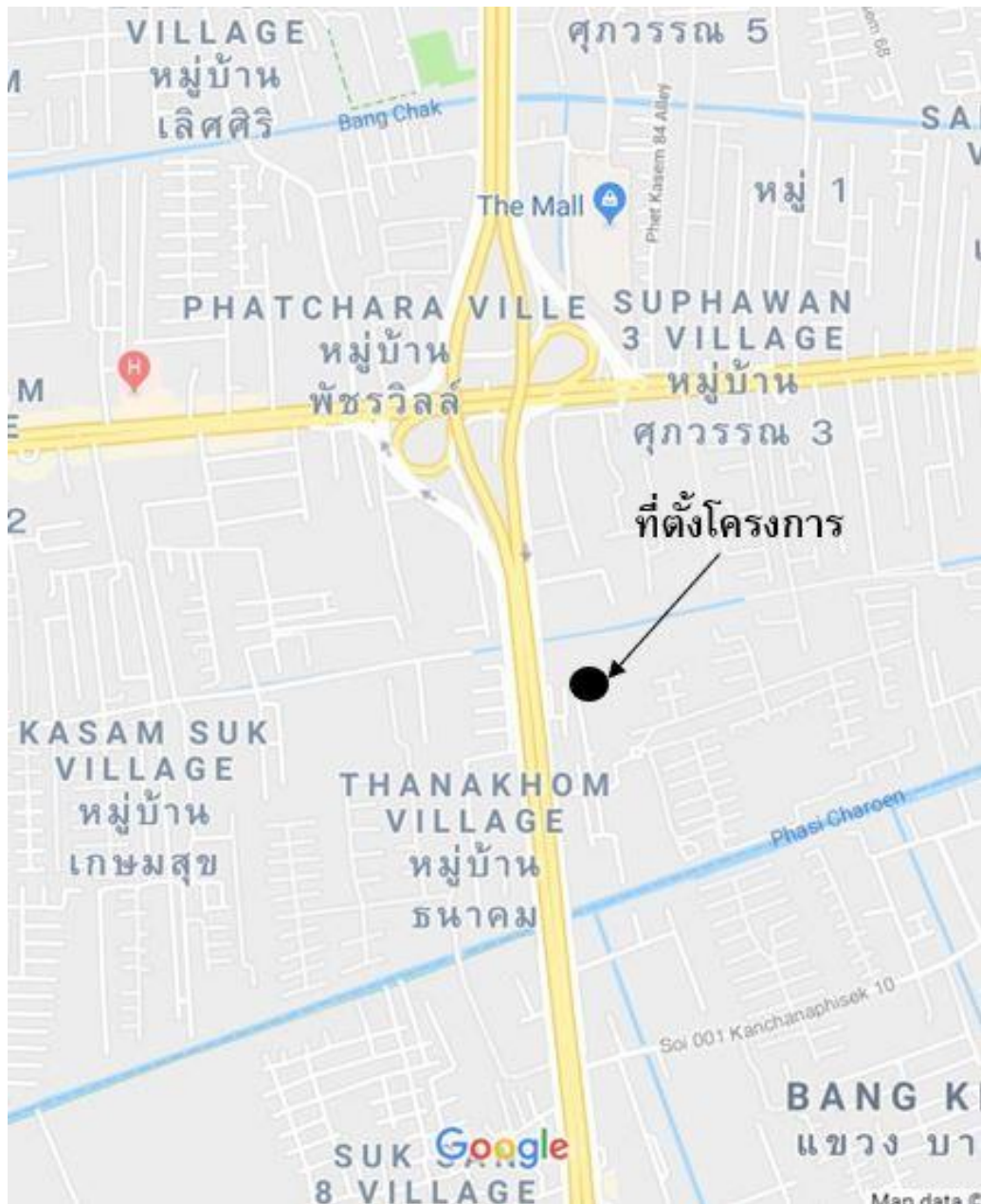
เอกสารแนบ 3 แผนผังโครงการ



เอกสารแนบ 4 แผนที่ที่ดินทาคูนิ แลนด์ และที่ดินของนางสาวนิตา และ นายฐากร ตรีวีรานูวัฒน์



1	ที่ดินของคุณฐากร ตรีวีรานูวัฒน์
2	ที่ดินของคุณนิตา ตรีวีรานูวัฒน์
3	ที่ดินของทาคูนิ แลนด์
4	ที่ดินของทาคูนิ (ประเทศไทย)
5	ที่ดินของทาคูนิ (ประเทศไทย) (กำลังจะขายให้ทาคูนิ แลนด์)
6	ที่ดินของทาคูนิ (ประเทศไทย) (จดทะเบียนจำยอมให้ทาคูนิ แลนด์ใช้ทาง)
7	ที่ดินของคุณนิตา ตรีวีรานูวัฒน์ (จดทะเบียนจำยอมให้ทาคูนิ แลนด์ใช้ทาง)
8	ที่ดินของทาคูนิ (ประเทศไทย) ที่สามารถนำมาทำเป็นทางเข้าออกโครงการได้



เอกสารแนบ 5 สรุปสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ร่างสัญญาระหว่างทาคูนิ แลนด์ และ นางสาว นิตา ตริวีรานุวัฒน์

ชื่อสัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
คู่สัญญา	นางสาวนิตา ตริวีรานุวัฒน์ (ผู้ขาย) บริษัท ทาคูนิ แลนด์ (ผู้ซื้อ)
สาระสำคัญของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงจะขาย และผู้ซื้อตกลงจะซื้อที่ดินรวม 1 แปลง หมายเลขแผนผังที่ 1 ดังปรากฏตามแผนผังท้ายสัญญานี้ เลขที่โฉนด 72763 เนื้อที่ตามโฉนด 1 ไร่ 2 งาน 6 ตารางวา ซึ่งอยู่ที่ตำบลบางแค (หลักสอง) อำเภอภาษีเจริญ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ในราคารวมทั้งสิ้น 21,750,000 บาท 2. ผู้ขายสัญญาว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายกันตามสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่ในเขตให้แก่ผู้ซื้อภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาที่ดินตามข้อ 1. เต็มจำนวนในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ 3. ผู้ขายตกลงจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 16996 และโฉนดเลขที่ 115446 ตำบลบางแค (หลักสอง) อำเภอภาษีเจริญ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย ตกเป็นภาระทรัพย์สินสำหรับเป็นทางเข้า – ออก และเพื่อการดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและการสื่อสาร ให้กับที่ดินของผู้ซื้อ ภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 6 4. โดยเหตุที่การซื้อขายในครั้งนี้เป็นการขายเหมายกแปลง หากปรากฏในภายหลังว่าที่ดินตามสัญญานี้มีเนื้อที่ขาดตกบกพร่อง หรือล้าจำนวนไปกว่าที่ระบุไว้ในข้อ 1 แม้จะเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม ผู้ซื้อและผู้ขายตกลง ต่างไม่ติดใจเรียกร้องเงินคืนหรือเงินเพิ่มต่อกัน 5. ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ขายจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น 6. กรณีที่ผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในกำหนดเวลา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดทันที โดยทั้งผู้ซื้อและผู้ขายไม่ติดใจเรียกร้องสิ่งใดต่อกัน
ความเห็นของที่ปรึกษาฯ	ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวนี้มีความเป็นธรรม โดยราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งผู้ขายยังตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมให้ผู้ซื้อผ่านเข้าออก ในที่ดินตามโฉนดเลขที่ 16996 และโฉนดเลขที่ 115446 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายด้วย

สัญญาระหว่างทาคุนิ แลนด์ และ นายฐากร ตรีวีรานุวัฒน์

ชื่อสัญญา	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
คู่สัญญา	นายฐากร ตรีวีรานุวัฒน์ (ผู้ขาย) บริษัท ทาคุนิ แลนด์ (ผู้ซื้อ)
สาระสำคัญของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงขาย และผู้ซื้อตกลงซื้อที่ดินรวม 1 แปลง หมายเลขแผนผังที่ 1 ดังปรากฏตามแผนผังท้ายสัญญานี้ เลขที่โฉนด 72764 เนื้อที่ตามโฉนด 1 ไร่ 2 งาน 17 ตารางวา ซึ่งอยู่ที่ตำบลบางแค (หลักสอง) อำเภอภาษีเจริญ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ในราคารวมทั้งสิ้น 19,800,000 บาท 2. ผู้ขายสัญญาว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายกันตามสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่ในเขตให้แก่ผู้ซื้อภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาที่ดินตามข้อ 1. เต็มจำนวนในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ 3. โดยเหตุที่การซื้อขายในครั้งนี้เป็นการขายเหมายกแปลง หากปรากฏในภายหลังว่าที่ดินตามสัญญานี้มีเนื้อที่ขาดตกบกพร่อง หรือล้าจำนวนไปกว่าที่ระบุไว้ในข้อ 1 แม้จะเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม ผู้ซื้อและผู้ขายตกลง ต่างไม่ตั้งใจเรียกร้องเงินคืนหรือเงินเพิ่มต่อกัน 4. ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ขายจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น 5. กรณีที่ผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในกำหนดเวลา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดทันที โดยทั้งผู้ซื้อและผู้ขายไม่ตั้งใจเรียกร้องสิ่งใดต่อกัน
ความเห็นของที่ปรึกษาฯ	ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวนี้มีความเป็นธรรม โดยราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.

เอกสารแนบ 6 สรุปร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายหุ้น
คู่สัญญา	บริษัท ทาคูนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้ขาย) บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้ซื้อ)
สาระสำคัญของสัญญา	<p>1. ผู้ซื้อและผู้ขายประสงค์ที่จะร่วมกันดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรในที่ดินของทาคูนิ แลนด์ (บริษัท) ที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคตภายหลังที่ผู้ซื้อเข้าร่วมทุนในบริษัทตามสัญญานี้</p> <p>2. ภายใต้เงื่อนไขของสัญญานี้ผู้ขายตกลงขายและผู้ซื้อตกลงซื้อหุ้นที่ซื้อขายรวมถึงสิทธิทั้งหลายทั้งปวงในหุ้นที่ขายนั้น โดยปราศจากภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่บุคคลภายนอกมีอยู่เหนือหุ้นที่ขายหรือการฟ้องร้องใดๆ ที่อาจเป็นเหตุให้ต้องถูกบังคับให้จำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ</p> <p>3. เงื่อนไขบังคับก่อน</p> <p>การซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ซื้อและผู้ขายและผู้ซื้อได้เข้าทำการตรวจสอบสถานะและกิจการของบริษัท และผลการตรวจสอบเป็นที่พอใจของผู้ซื้อ ● ราคาประเมินของที่ดินจะต้องไม่ต่ำกว่า 165,000,000 บาท ● ผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญาผู้ถือหุ้น (Shareholders Agreement) กับผู้ขาย ● ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ(ถ้าจำเป็น) มีมติอนุมัติให้ผู้ซื้อเข้าร่วมลงทุนในบริษัทและลงนามในสัญญาฉบับนี้ สัญญาผู้ถือหุ้น และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ● ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขาย มีมติอนุมัติให้ผู้ขายทำการขายหุ้นที่ขายให้กับผู้ซื้อ และลงนามในสัญญาฉบับนี้ สัญญาผู้ถือหุ้น และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) อนุมัติให้บริษัททำการซื้อที่ดินกรรมกรในราคาไม่เกิน 51,000,000 บาท อนุมัติให้ผู้ขายทำการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน รวมทั้งการปฏิบัติหน้าที่และดำเนินการอื่นๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ● บริษัทได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ขายจะต้องเข้าร่วมประชุม และลงมติอนุมัติการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวด้วย <ul style="list-style-type: none"> ■ การเพิ่มทุน การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขาย ■ การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในเรื่องชื่อของบริษัทโดยเปลี่ยนชื่อของบริษัทเป็น [-] ■ การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทตามแบบที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาผู้ถือหุ้น ■ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมการและอำนาจกรรมการเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาผู้ถือหุ้น ■ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารของบริษัททุกบัญชีเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาผู้ถือหุ้น

	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัทได้ทำการขายคอนโดมิเนียม และได้รับเงินค่าซื้อขายจำนวน [•] บาท เรียบร้อยแล้วโดยบริษัทไม่มีภาระผูกพันใดๆ ต่อผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียม และต่อบุคคลใด ● บริษัทได้ทำการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ ในราคาไม่เกิน 51,000,000 บาท เรียบร้อยแล้วและบริษัทไม่มีการผูกพันใดๆ ต่อกรรมการ ท่านดังกล่าว ● นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาจนถึงวันโอนหุ้น จะต้องไม่มีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน โอกาสทางธุรกิจ หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทที่ร้ายแรงเกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการมีคดีความ หรือการดำเนินการตามกฎหมายที่สำคัญ มีผู้คัดค้านหรือโต้แย้งกรรมสิทธิ์การถือสิทธิครอบครองในที่ดินโครงการ มีเหตุการณ์อื่นใดเกิดขึ้น ทำให้บริษัทไม่สามารถเบิกถอนหรือใช้วงเงินเพื่อพัฒนาโครงการได้ ไปอนุญาตที่สำคัญถูกเพิกถอน ตลอดจนเหตุการณ์อื่นๆ ซึ่งมีนัยสำคัญต่อผู้ซื้อ <p>3 วันโอนหุ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ภายใต้เงื่อนไขว่า เงื่อนไขบังคับก่อนได้ดำเนินการเสร็จสมบูรณ์ การโอนหุ้นที่ซื้อขายจะดำเนินการ ณ วันที่ [•] <p>4 ราคาซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ราคาซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายตามสัญญานี้ คือ ราคาหุ้นละ 110 บาท คิดเป็นราคาซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายทั้งสิ้น 84,150,000 บาท <p>5 ภาระหน้าที่อื่นหลังจากวันโอนหุ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ขายตกลงที่จะดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของบริษัทภายใน 30 วัน นับจากวันโอนหุ้น ● นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้จนครบกำหนด 2 ปี ผู้ขายตกลงที่จะไม่ดำเนินธุรกิจหรือกระทำการใดๆ(ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ที่จะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและของผู้ซื้อ
<p>ความเห็นของที่ปรึกษาฯ</p>	<p>ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าสัญญาดังกล่าวมีความเป็นธรรม และเงื่อนไขบังคับก่อนทุกข้อตามสัญญามีความเป็นไปได้ที่จะเสร็จสิ้น โดยมีข้อสังเกตว่า เงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุว่าราคาประเมินของที่ดินจะต้องไม่ต่ำกว่า 165,000,000 บาท บริษัทฯ เคยจ้างผู้ประเมิน ประเมินที่ดินได้มูลค่ารวมซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่า</p>

เอกสารแนบ 7 สรุปร่างสัญญาผู้ถือหุ้น

ชื่อสัญญา	สัญญาผู้ถือหุ้นของทาคุนิ แลนด์ จำกัด
คู่สัญญา	บริษัท ทาคุนิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้ขาย) บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้ซื้อ)
สาระสำคัญของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1 คู่สัญญาทุกฝ่ายมีความประสงค์ที่จะทำสัญญาดังนี้ขึ้นเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ระหว่างกันในระหว่างที่คู่สัญญายังคงถือหุ้นอยู่ในบริษัท 2 เงื่อนไขบังคับก่อน <ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาดังนี้จะมีผลใช้บังคับโดยทันที เมื่อการโอนหุ้นและชำระค่าหุ้นตามสัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จครบถ้วนในวันโอนหุ้น ● หากเงื่อนไขข้อ 2.1 ไม่สำเร็จตามที่กำหนดและไม่ได้มีการขยายระยะเวลาออกไป คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิหรือหน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาดังนี้ (กล่าวคือ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่สามารถเรียกร้องให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งรับผิดชอบในค่าใช้จ่าย ค่าเสียหาย เงินทดแทน หรือเงินอื่นใด) เว้นแต่ข้อ 8.2 ที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น ลงวันที่ [•] 3 (เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงที่จะขยายธุรกิจของบริษัท และ/หรือดำเนินการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินอื่นใดของบริษัทต่อไปหลังเสร็จสิ้นโครงการ) บริษัทจะดำเนินธุรกิจเพียงอย่างเดียวคือการดำเนินการตามโครงการ 4 นับตั้งแต่วันโอนหุ้นเป็นต้นไป สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทจะเป็นดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● หุ้นกลุ่ม ก. ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นของบริษัท หมายเลขหุ้น [•] ถึง [•] ซึ่งถือโดยธนาสิริ กรุ๊ป ● หุ้นกลุ่ม ข. ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นของบริษัท หมายเลขหุ้น [•] ถึง [•] ซึ่งถือโดยบริษัทฯ <p>ทั้งนี้หากมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. และผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ตกลงจะเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น</p> 5 กรรมการของบริษัท ให้มีจำนวนทั้งสิ้น 5 คน ประกอบด้วยตัวแทนจากคู่สัญญาแต่ละฝ่ายดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. จำนวน 3 คน (“กรรมการธนาสิริ กรุ๊ป”) ● ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. จำนวน 2 คน (“กรรมการบริษัทฯ”) 6 การบริหารกิจการของบริษัทจะกระทำโดยคณะกรรมการบริหาร (Executive Committees หรือ Ex-Com) ภายใต้การมอบหมายและกำกับดูแลของคณะกรรมการ 7 การประชุมคณะกรรมการของบริษัทต้องจัดให้มีขึ้นเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. และผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ตกลงจะดำเนินการให้กรรมการที่เป็นตัวแทนของฝ่ายตนจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการขึ้นภายใน 30 วันนับแต่วันโอนหุ้นเพื่อกำหนดและอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารงานของบริษัทและการดำเนินโครงการ

	<p>8 การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต้องจัดให้มีขึ้นอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง หรือตามที่คณะกรรมการจะพิจารณาเห็นสมควร โดยการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งให้จัดให้มีขึ้น ณ สำนักงานของบริษัท เว้นแต่ประธานกรรมการเห็นสมควรเป็นประการอื่น</p> <p>9 ห้ามมิให้ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง จำนำ ก่อให้เกิดภาระติดพันหรือนำหุ้นของบริษัทไปเป็นหลักประกันใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นก่อน</p> <p>10 ภาระหน้าที่คู่สัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. และผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ตกลงที่จะให้ความร่วมมือระหว่างกันเพื่อก่อให้เกิดการบริหารจัดการที่ดี ด้วยความโปร่งใส และดำเนินการต่าง ๆ ร่วมกันอย่างซื่อสัตย์สุจริต และชอบด้วยกฎหมาย เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ ● คู่สัญญาตกลงว่าบริษัทจะต้องทำการแต่งตั้งนิติบุคคลตามที่คณะกรรมการบริหารมีมติแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารโครงการ ("ผู้บริหารโครงการ") เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารโครงการในเรื่องต่างๆ ที่ระบุไว้ โดยมีคำตอบแทนผู้บริหารโครงการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ คำตอบแทนการบริหารในอัตราคงที่ไม่เกินเดือนละ 50,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีอื่นใด) เริ่มชำระตั้งแต่เดือนที่มีการโอนหุ้นจนถึงเดือนที่มีการโอนบ้านหลังแรก แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 15 เดือน นับแต่เดือนที่มีการโอนหุ้น ○ คำตอบแทนการบริหารร้อยละ 3 ของมูลค่าบ้านที่โอนในแต่ละเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีอื่นใด) ชำระเป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดจากสิ้นไตรมาสนั้นๆ โดยกำหนดให้ขายให้หมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่เริ่มพัฒนาโครงการ ● คู่สัญญาตกลงว่าบริษัทจะต้องทำการสำรองเงินสดส่วนหนึ่งอย่างน้อย 40,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของโครงการ โดยคู่สัญญาจะต้องให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดย "ผู้บริหารโครงการ" จะแจ้งสถานะจำนวนเงินที่ต้องใช้หมุนเวียนให้ Ex-Com รับทราบ โดยบริษัทจะจ่ายดอกเบี้ยให้คู่สัญญาในอัตรา MLR-0.5% (อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ธนาคาร กรุงเทพ (มหาชน) จำกัด) โดยการชำระคืนเงินกู้ยืม จะชำระคืนเมื่อบริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลืออย่างน้อย 10 ล้านบาทขึ้นไป และ "ผู้บริหารโครงการ" เห็นควรรวสามารถชำระคืนโดยไม่กระทบกระแสเงินสดในการใช้บริหารโครงการ <p>11 เงินที่จะใช้ในการดำเนินโครงการ (นอกเหนือจากเงินทุนหมุนเวียนตามข้อข้างต้น) จะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ หากสถาบันการเงินดังกล่าวกำหนดให้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวโดยผู้ถือหุ้น คู่สัญญาตกลงที่จะให้การค้ำประกันเงินกู้โครงการร่วมกันตามสัดส่วนการลงทุน โดยบริษัทจะต้องชำระ</p>
--	--

	<p>ค่าตอบแทนในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าค้าประกันในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามมูลค่าวงเงินสินเชื่อคงเหลือ ณ ต้นปีของแต่ละปี</p> <p>12 ทาคูนิ กรุ๊ป รับทราบและตกลงว่า แบบบ้านที่ใช้ในโครงการและฐานข้อมูลลูกค้าเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาสิริ กรุ๊ป และ/หรือบริษัทในเครือของธนาสิริ กรุ๊ป และยินยอมที่จะดำเนินการให้บริษัทไม่คัดค้าน หรือโต้แย้งสิทธิของธนาสิริ กรุ๊ป และ/หรือบริษัทในเครือของธนาสิริ กรุ๊ป ในเรื่องดังกล่าวแต่ประการใด รวมทั้งตกลงที่จะรักษาความลับและไม่นำไปใช้ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเพื่อบริษัทในเครือของ ทาคูนิ กรุ๊ป ทั้งนี้ให้นำข้อกำหนดเกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลเป็นความลับมาใช้บังคับ</p> <p>13 คู่สัญญาตกลงว่าผู้สอบบัญชีของบริษัทจะเป็นคนเดียวกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัทในกลุ่มธนาสิริ อย่างไรก็ตามคู่สัญญารับทราบว่าเป็นปีแรกหลังการโอนหุ้นผู้สอบบัญชีเก่าของบริษัทซึ่งคือบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด (“PWC”) อาจต้องเข้ามาดูข้อมูลเพื่อจัดเตรียมงบการเงินของบริษัทก่อนวันโอนหุ้น ในการนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะให้ข้อมูลเท่าที่จำเป็นในการดำเนินการดังกล่าวแก่ PWC</p> <p>14 เมื่อเกิดกรณีที่ทำข้อยุติไม่ได้ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้อใดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะหาข้อยุติร่วมกัน เช่น ส่งตัวแทนของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเข้าทำการเจรจาหรือเพื่อหาแนวทางแก้ไข ปัญหาเพื่อให้ได้ข้อยุติ เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้ได้ข้อยุติได้ภายในระยะเวลา 30 วัน (หรือภายในเวลาอื่นที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน) (“ระยะเวลาหาข้อยุติ”) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท (มีใบเพียงบางส่วน) ที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งถืออยู่ได้ (“ผู้ซื้อหุ้น”) โดยจะต้องให้ระยะเวลาในการตอบรับข้อเสนอดังกล่าวเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน หากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตอบรับข้อเสนอตกลงขายหุ้นของตนให้แก่ผู้ถือหุ้นให้ผู้ซื้อหุ้นชำระราคาซื้อขายหุ้นครั้งเดียวภายใน 10 วันคู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงรับข้อเสนอ และผู้ถือหุ้นที่จะขายหุ้นจะต้องส่งมอบตราสารการโอนหุ้น ใบหุ้นที่แสดงสิทธิของหุ้นที่ซื้อขาย และหนังสือลาออกจากตำแหน่งกรรมการของบุคคล ซึ่งได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการโดยผู้ถือหุ้นที่จะขายหุ้น ในทันทีที่มีการชำระราคาซื้อขายหุ้นด้วย</p>
<p>ความเห็นของที่ปรึกษา</p>	<p>ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าสัญญาดังกล่าวมีความเป็นธรรม ทั้งนี้ที่ปรึกษา มีข้อสังเกตว่าในสัญญาฯ ยังไม่ได้ระบุจำนวนคณะกรรมการบริหาร และจำนวนตัวแทนจากคู่สัญญาแต่ละฝ่าย อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริหารจะประกอบไปด้วยตัวแทนจากทั้ง 2 ฝ่าย และที่ปรึกษาเห็นว่า การจ่ายค่าตอบแทนการบริหารตามมูลค่าบ้านที่โอนเป็นผลดีต่อบริษัทฯ เนื่องจากหากขายบ้านไม่ได้ จะไม่ต้องจ่ายเงินในส่วนนี้</p>