

วาระที่ 15

พิจารณาอนุมัติงบประมาณลงทุน
และราคาเช่าที่ดิน สำหรับโรงงาน
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต 1 แห่ง

พิจารณา เสนอราคาเช่าที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการขยายฐานลูกค้าและเพิ่มยอดขายจากพื้นที่เป้าหมายใหม่ในบริเวณเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) บริษัทจึงมีแผนลงทุนก่อสร้างโรงงานสาขาระยอง เพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายให้เป็นไปตามแผนธุรกิจของบริษัทในระยะยาว

ทั้งนี้บริษัทได้มีการศึกษาศักยภาพที่ดิน สำหรับการก่อสร้างโรงงานสาขาระยอง โดยพิจารณาการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์และความคุ้มค่าสูงสุดตามนโยบายการลงทุนของบริษัท ซึ่งพบว่า ที่ดินของบริษัท เอ.เอส.เอ็น. โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยกลุ่มครอบครัวคลิษฐ์บรรณกร มีทำเลที่ตั้งเหมาะสม มีศักยภาพ และมีขนาดพื้นที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโรงงานผลิตภัณฑ์คอนกรีต บริษัทจึงว่าจ้าง “บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด” ซึ่งอยู่ในทะเบียนรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ประเมินมูลค่าตลาดและค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน 1 ที่ คือ

1. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 76 ไร่ 86.6 ตารางวา ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง

จากการประเมินความเหมาะสม บริษัทเห็นควรขอเช่าที่ดินบางส่วนจำนวน 47 ไร่ 2 งาน 92.3 ตารางวา ซึ่งเป็นขนาดพื้นที่ที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโรงงานผลิตภัณฑ์คอนกรีต เฟสที่ 1 และสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะส่งผลให้เกิดความคุ้มค่าและผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในระยะยาว

ที่ดิน 47 ไร่ 2 งาน 92.3 ตร.ว. ต.มาบข่า อ.นิคมพัฒนา จ.ระยอง

มูลค่าที่ดิน 47.73 ไร่ เฉลี่ยไร่ละ 1,690,000 เป็นเงิน 80,665,115

		ข้อมูลตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ลำดับ	การประเมินค่าเช่าที่ดิน	กรณีเช่า 3 ปี	กรณีเช่า 20 ปี
1	พื้นที่ (ไร่)	47.7300	47.7300
2	ค่าเช่ารวม (บาท) *ชำระเงินสดทั้งหมดวันทำสัญญาเช่า*	4,570,000	27,710,000
3	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ไร่/ปี)	31,916	29,028
4	ค่าเช่า กรณีแบ่งชำระ:		
	(1) ค่าธรรมเนียมการเช่า *ชำระวันทำสัญญา*	914,000	5,542,000
	(2) ค่าเช่ารายปี		
	ปีที่ 1-3 ปีละ 1,290,720	3,872,160	3,872,160
	ปีที่ 4-6 ปีละ 1,484,328	-	4,452,984
	ปีที่ 7-9 ปีละ 1,706,977	-	5,120,931
	ปีที่ 10-12 ปีละ 1,963,024	-	5,889,072
	ปีที่ 13-15 ปีละ 2,257,477	-	6,772,431
	ปีที่ 16-18 ปีละ 2,596,099	-	7,788,297
	ปีที่ 19-20 ปีละ 2,985,514	-	5,971,028
	ค่าธรรมเนียมการเช่ารวมกับค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาการเช่า	4,786,160	45,408,903

ราคาเช่าที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

พื้นที่เช่า	47.73 ไร่
อายุสัญญาเช่า	20 ปี
ค่าเช่ารายปี	1-3 ปีละ 1,660,187 บาท 4,980,560 บาท
	ปีที่ 4-6 ปีละ 1,826,205 บาท 5,478,616 บาท
	ปีที่ 7-9 ปีละ 2,008,826 บาท 6,026,478 บาท
	ปีที่ 10-12 ปีละ 2,209,708 บาท 6,629,125 บาท
	ปีที่ 13-15 ปีละ 2,430,679 บาท 7,292,038 บาท
	ปีที่ 16-18 ปีละ 2,673,747 บาท 8,021,242 บาท
	ปีที่ 19-20 ปีละ 2,941,122 บาท 5,882,244 บาท
รวมมูลค่าสัญญาเช่า	44,310,302 บาท

การก่อสร้างโรงงานผลิตภัณฑ์คอนกรีตระยอง (มาบข่า)

หน่วย : ล้านบาท

โรงผลิตเฟส 1 (มาบข่า)	Product	Capacity m3			Sale Vol	Baht/หน่วย	Sale			Capacity
		Day	Month	Year			Per Month	Per 12 Month	Total	
A	แผ่นพื้น + แผ่นรั้ว	35	910	10,920	546 คิว	3,550	1.94	23.26		38.77
B	เสาเข็ม + เสาไฟฟ้า	80	2,080	24,960	1,248 คิว	6,000	7.49	89.86		149.76
C	ระบบ Precast (Made to order)	60	1,560	18,720	936 คิว	10,000	9.36	112.32		187.20
Plant RMC	คอนกรีตผสมเสร็จ	320	8,000	96,000	2,800 คิว	1,675	4.69	56.28		48.24
							23.48	281.72		423.97

หน่วย : ล้านบาท

สถานที่	มูลค่าก่อสร้าง	Q เริ่มสร้าง	Q แล้วเสร็จ	รายการ	Year		
					2026	2027	2028
โรงผลิตเฟส 1	163.00	Q2FY2026	Q1FY2027	ประมาณการรายได้	-	281.72	281.72
				ประมาณการต้นทุน	-	(189.08)	(180.08)
				กำไรขั้นต้น	-	92.64	101.64
				%GP	-	32.88%	36.08%

** อ้างอิง GP ของแต่ละผลิตภัณฑ์ โดยใช้ GP ในปี 2025 **