

วาระที่ 8

พิจารณาและให้ความเห็นการประเมิน
ราคาเช่าที่ดิน สำหรับโรงงาน
คอนกรีตผสมเสร็จหนองบัว

พิจารณา เสนอราคาเช่าที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการเพิ่มยอดขายจากลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายใหม่บริเวณเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก บริษัทจึงมีแผนลงทุนก่อสร้างโรงงานสาขาระยองเพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายบริษัทให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ

ทั้งนี้บริษัทได้มีการศึกษาศักยภาพที่ดิน สำหรับการก่อสร้างโรงงานสาขาระยอง โดยพิจารณาการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์และความคุ้มค่าสูงสุดตามนโยบายการลงทุนของบริษัท ซึ่งพบว่า ที่ดินของบริษัท เอ.เอส.เอ็น. โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยกลุ่มครอบครัวคลิษฐ์อรธร มีทำเลที่มีศักยภาพและมีเนื้อที่เพียงพอต่อการก่อสร้างโรงงานคอนกรีตสำเร็จรูปและโรงงานคอนกรีตผสมเสร็จ บริษัทจึงว่าจ้าง “บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด” ซึ่งอยู่ในทะเบียนรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและเป็นผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ประเมินมูลค่าตลาดและค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน 2 ที่ คือ

1. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 6 ไร่ 2 งาน 92.1 ตารางวา ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง
2. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 76 ไร่ 86.6 ตารางวา ตำบลมาบข่า อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง

ที่ดิน 6 ไร่ 2 งาน 92.1 ตร.ว. ต.หนองบัว อ.บ้านค่าย จ.ระยอง

มูลค่าที่ดิน 6.73025 ไร่ ไร่ละ 2,640,000 เป็นเงิน 17,767,860

ราคาค่าเช่าที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
ลำดับ	การประเมินค่าเช่าที่ดิน	เช่า 3 ปี
1	พื้นที่ (ไร่)	6.73025 ไร่
2	ค่าเช่ารวม (บาท) *ชำระเงินสดทั้งหมดวันทำสัญญาเช่า*	1,300,000 บาท
3	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ไร่/เดือน)	5,365 บาท
4	ค่าเช่า กรณีแบ่งชำระ:	
	(1) ค่าธรรมเนียมการเช่า *ชำระวันทำสัญญา*	260,000 บาท
	(2) ค่าเช่ารายปี ปีที่ 1-3 ปีละ 444,197	1,332,591 บาท
	ค่าธรรมเนียมการเช่ารวมกับค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่า	1,592,591 บาท
	ค่าเช่าเฉลี่ย กรณีแบ่งชำระ: (บาท/ไร่/เดือน)	6,573 บาท

พื้นที่เช่า	6.73025 ไร่
อายุสัญญาเช่า	3 ปี
ค่าเช่ารายปี 1-3 ปีละ	360,000 บาท 1,080,000 บาท
ค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า	1,080,000 บาท
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ไร่/เดือน)	4,457 บาท

** สัญญาเช่าอายุ 3 ปี โดยสามารถต่ออายุได้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงทั้งสองฝ่าย

หากต่อสัญญาปรับราคาค่าเช่าทุก 3 ปี ครึ่งละประมาณ 10%

การก่อสร้าง Plant ระยอง (หนองบัว)

RMC หนองบัว	Product	Capacity m3			Sale		Baht per m3	Sale		
		Day	Month	Year	Vol			Per Month	Per 12 Month	Total Capacity
Plant RMC	คอนกรีตผสมเสร็จ	230	6,000	72,000	2,000	คิว	1,600	3,200,000	38,400,000	115,200,000

ลำดับ	สถานที่	มูลค่าก่อสร้าง	Q เริ่มสร้าง	Q แล้วเสร็จ	รายการ	Year		
						2024	2025	2026
1	RMC หนองบัว	11,000,000	ต้น Q3FY2024	กลาง Q1FY2025	ประมาณการรายได้	-	32,000,000	38,400,000
					ประมาณการต้นทุน	-	(24,000,000)	(28,400,000)
					กำไรขั้นต้น	-	8,000,000	10,000,000
					%GP	-	25.00%	26.04%

** อ้างอิง GP ของ Plant สาขานครชัยศรีที่เปิดดำเนินการปี 2019-2020 (เปิดใหม่)