

วาระที่: 1.....

เรื่อง: พิจารณออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงพยาบาลเฉพาะทาง (ชลบุรี).....

ผู้นำเสนอ: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) / ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารุกิจ..... เวลาที่ใช้: 30..... นาที

1. วัตถุประสงค์

- ☒ เพื่อพิจารณาอนุมัติ: ต้องมีการลงมติ ☐ เพื่อพิจารณาให้ความเห็น: ต้องการความเห็นหรือข้อเสนอแนะ
- ☐ เพื่อทราบ: รายงานความคืบหน้า ไม่ต้องลงมติ ☐ อื่น ๆ :.....

2. ประเด็นสำคัญ (Executive Summary / Key Issues) สรุปเรื่องราว/ เหตุผลที่นำเข้าสู่ที่ประชุมใน 3-5 บรรทัด หรือ Bullet points

.....พิจารณาอนุมัติการจัดซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ XXXX พื้นที่ 15 ไร่ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี เพื่อใช้พัฒนาโครงการโรงพยาบาลเฉพาะทางด้านผู้สูงอายุ.....

- เพื่อขยายฐานการให้บริการเข้าสู่พื้นที่ EEC ซึ่งมีความต้องการบริการทางการแพทย์เฉพาะทางสูงอย่างต่อเนื่อง.....
- ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ ติดถนนสายหลัก และอยู่ใกล้เขตชุมชน/นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งผ่านการทำ Feasibility เบื้องต้นแล้ว.....
- ผู้ขายเสนอราคาพิเศษที่ต่ำกว่าราคาประเมินตลาด 5% โดยมีกำหนดเวลายื่นราคาถึงสิ้นเดือนนี้เท่านั้น.....

3. ผลกระทบเชิงกลยุทธ์ (Strategic Impact) การเชื่อมโยงประเด็นกับทิศทางองค์กร และการใช้สัญลักษณ์สีเพื่อแสดงระดับความเสี่ยง เช่น สีแดง สีเหลือง และสีเขียว

- ความสอดคล้องกับเป้าหมาย: สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ "Wellness Hub 2028" ขององค์กร.....
- ระดับความเสี่ยงโดยรวม (Overall Risk Rating): ● ระดับปานกลาง (เนื่องจากการลงทุนสูง แต่มีแผนรองรับด้านกระแสเงินสดชัดเจน และได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI).....
- ด้านความยั่งยืน (ESG): โครงการออกแบบตามมาตรฐาน Green Building ช่วยลดการใช้พลังงานในระยะยาว.....

4. ทางเลือกและข้อเสนอแนะ (Options & Recommendations) ฝ่ายจัดการนำเสนอทางเลือกที่ได้วิเคราะห์มาแล้ว

ทางเลือกที่ 1 (แนะนำ): [ระบุเหตุผลข้อดี]

.....อนุมัติจัดซื้อที่ดินในราคา 150 ล้านบาท พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ภายในไตรมาส 2.....

.....เหตุผล: เป็นทำเลที่ดีที่สุดในย่านนั้น และราคาอยู่ในเกณฑ์คุ้มค่าต่อการลงทุน (IRR 12%).....

ทางเลือกที่ 2: ชะลอการจัดซื้อเพื่อเจรจาต่อรองราคาเพิ่มเติม

.....ข้อดี/ข้อเสีย: อาจลดต้นทุนได้อีกเล็กน้อย แต่มีความเสี่ยงสูงที่จะสูญเสียที่ดินให้กับคู่แข่งที่กำลังหาพื้นที่ในโซนเดียวกัน.....

5. ข้อมูลสนับสนุนที่สำคัญ (Key Financial / Legal Implications)

- งบประมาณที่ต้องใช้: [ระบุจำนวนเงิน] (อยู่ในงบประมาณเดิม หรือต้องขอเพิ่ม)

.....150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (นอกเหนือจากงบปกติปี 2569) โดยเสนอให้ใช้แหล่งเงินทุนภายในของบริษัทเป็นหลัก และหากไม่เพียงพอ ให้พิจารณาใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่อนุมัติไว้แล้ว วงเงิน 200 ล้านบาทโดยคำนึงถึงสภาพคล่องและต้นทุนทางการเงินของบริษัท.....

- ข้อกฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง: [ระบุสั้นๆ]

- ตรวจสอบแล้วไม่ติดภาระจำนองหรือข้อจำกัดด้านผังเมือง (สามารถสร้างอาคารสถานพยาบาลได้ตามกฎหมาย).....
- ต้องปฏิบัติตามเกณฑ์รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Asset Acquisition) ของบริษัทจดทะเบียน / ไม่มีกรณีรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....

6. ความเสี่ยงและมาตรการลดความเสี่ยง (Key Risks & Mitigations) ระบุความเสี่ยงหลัก พร้อมระดับและแนวทางจัดการ

ความเสี่ยงที่ 1: ราคาที่ดินในพื้นที่อาจปรับตัวสูงขึ้นหากโครงการล่าช้า | ระดับ: ● ปานกลาง | มาตรการ: ทำสัญญาจะซื้อจะขายล็อกราคาไว้ทันทีหลังบอร์ดอนุมัติ

ความเสี่ยงที่ 2: กระแสเงินสดขาดสภาพคล่องช่วงก่อสร้าง | ระดับ: ● ต่ำ | มาตรการ: วางแผนใช้วงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่อนุมัติไว้แล้ว วงเงิน 200 ล้านบาท

ความเสี่ยงที่ 3: การขออนุญาตก่อสร้างล่าช้ากว่าแผน | ระดับ: ● ปานกลาง | มาตรการ: จ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมายที่มีประสบการณ์ด้านสาธารณสุขเพื่อเร่งกระบวนการขออนุญาต

7. ขั้นตอนถัดไปและกำหนดเวลา (Next Steps & Timeline) แนวทางการดำเนินการในกรณีที่เกิดคณะกรรมการอนุมัติ บุคคลที่

รับผิดชอบ และระยะเวลาในการดำเนินการ

วันที่ต้องตัดสินใจ / Deadline: 31 พฤษภาคม 2569 (วันสุดท้ายที่ผู้ขายยื่นราคา)

ขั้นตอนที่ 1: ลงนามสัญญาจะซื้อจะขายและวางเงินมัดจำ 10% ผู้รับผิดชอบ: CFO / ฝ่ายกฎหมาย ภายใน: 7 วันหลังจากมติบอร์ด

ขั้นตอนที่ 2: ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์พร้อมชำระราคาส่วนที่เหลือ 90% ผู้รับผิดชอบ: CFO / ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ภายใน: ไตรมาส 2/2569 (มิถุนายน 2569)

ขั้นตอนที่ 3: เริ่มกระบวนการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง ผู้รับผิดชอบ: ฝ่ายพัฒนาโครงการ ภายใน: ไตรมาส 3/2569 (กรกฎาคม-กันยายน 2569)

8. เอกสารแนบ (Attachments & References) รายการเอกสารประกอบที่แนบมาพร้อมวาระนี้

ผนวก ก: รายงานการประเมินราคาที่ดินอิสระ (Independent Appraisal Report)

ผนวก ข: รายงาน Feasibility Study โครงการโรงพยาบาลเฉพาะทาง (ชลบุรี) ฉบับเต็ม

ผนวก ค: สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ XXXX และผังบริเวณโครงการ