

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ไทยแคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยแคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

6 พฤศจิกายน 2566

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	17
ส่วนที่ 1 รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	33
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	33
1.1.1 วัน เดือน ปี ที่เข้าทำรายการ	40
1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	40
1.1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	45
1.1.4 เงื่อนไขสำคัญของสัญญา	47
1.1.5 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน	58
1.1.6 ข้อมูลทรัพย์สิน	59
1.1.7 แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ แหล่งที่มาของเงินทุนใช้ในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	67
1.2 ความสมเหตุสมผลผลของรายการ	68
1.2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของรายการ	68
1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	68
1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	84
1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	84
1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	110
ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	114
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	122
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	135
เอกสารแนบ 3: ข้อมูลบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด	151
เอกสารแนบ 4: ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย	154
เอกสารแนบ 5: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	160

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ

บริษัทฯ หรือ TCC

กลุ่มบริษัทฯ

ชัย แอสเซท หรือ CHAI

ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม หรือ Far East

บริทาเนีย หรือ BRI

นายมันสิน หรือ MS

นายกิตติศักดิ์ หรือ KS

BRI SPV 10

BRI SPV 11

BRI SPV 12

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA

ตลาดหลักทรัพย์ฯ

สำนักงาน ก.ล.ต.

ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง
สินทรัพย์

ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ประเมินราคาอิสระ

NAA

SL

ตลาดฯ

ชื่อเต็ม

บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

TCC และบริษัทในเครือ

บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด

บริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

นายมันสิน ชัยวิกรัย

นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย

บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด

บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด

บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด

บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง
หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือ
จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ
บริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547
(รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง
หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไข
เพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน
ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการอนุมัติโดย สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้แก่
บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด และ บริษัท เอส. แอล.
สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด

บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด

บริษัท เอส. แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด

ธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ในฐานะศูนย์กลางการค้าส่ง
ผลิตผลทางการเกษตรและผลิตผลทางการเกษตรแปรรูปแบบครบ
วงจร ภายในและระหว่างประเทศ ที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ

ที่ดินการยทรัพย์

ชื่อเต็ม

ที่ดินของ ชัย แอสเซท จำนวน 10 โฉนด แบ่งเป็น ที่ดินส่วนที่ 1 พื้นที่ บางส่วนของที่ดิน 3 โฉนด เลขที่ 1153, 3891 และ 76550 และ ที่ดิน ส่วนที่ 2 พื้นที่บางส่วนของที่ดิน 7 โฉนดที่ดินเลขที่ 1158, 12102, 12203, 15281, 18326, 43952, 43953 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม

6 พฤศจิกายน 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท ไทยแคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติสำคัญเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย และการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของบริษัทย่อย

อนุมัติให้บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด (“ชัย แอสเซท”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของชัย แอสเซท เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินเพื่อให้สอดคล้องกับการโอกาสทางธุรกิจในปัจจุบัน โดยจากเดิมซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ชัย แอสเซท เข้าซื้อที่ดินจำนวน 20 ไร่ โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จากบริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด (“ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม”) โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง ชัย แอสเซท และฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน 2560 เพื่อนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาดำเนินการธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ในฐานะศูนย์กลางการค้าส่งผลิตผลทางการเกษตรและผลิตผลทางการเกษตรแปรรูปแบบครบวงจร ภายในและระหว่างประเทศ ที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี (“ตลาดฯ”) และสืบเนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสทบทวนแผนการพัฒนาโครงการตลาดฯ บนที่ดินของชัย แอสเซท อีกครั้งหนึ่ง โดยบริษัทฯ เห็นว่าความเสียหายของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ และโอกาสทางธุรกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น (1) ความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป (2) ชัย แอสเซท ต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เชี่ยวชาญและผู้ที่มีประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารธุรกิจตลาดฯ (3) การเข้าลงทุนในธุรกิจตลาดฯ ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และ (4) ธุรกิจตลาดฯ มีระยะเวลาการคืนทุนค่อนข้างนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ซึ่งคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดีเพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจที่ได้รับข้อเสนอมา การจำหน่ายที่ดินของชัย แอสเซท บางส่วนให้แก่บริษัทผู้สนใจซื้อที่ดิน และการร่วมลงทุนในบริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทบริหารเงิน จำกัด (มหาชน) (“BRI”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร จะเป็นไป

เพื่อประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2. การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11

2.1 อนุมัติให้ ชัย แอสเซท จำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียด

อนุมัติให้ ชัย แอสเซท ขายที่ดินให้แก่บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด (“BRI SPV 10”) จำนวน 11 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10”) ในราคา 217,157,640 (สองร้อยสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหกร้อยสี่สิบ) บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมราชการ ภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่าย หรือค่าฤชาธรรมเนียมใด ๆ แล้ว เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 ตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง ในการนี้ BRI SPV 10 ประสงค์จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในชื่อโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี (“โครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี”) บนที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ดังกล่าวต่อไป

ในการนี้ ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อกำหนดเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 (“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10”) ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ดังนี้

- (1) การมีผลใช้บังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ระหว่าง BRI นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกภัย (“นายกิตติศักดิ์”) และ BRI SPV 10 (“สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี”)
- (2) ชัย แอสเซท ได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 แล้วเสร็จ โดยที่หากปรากฏว่าเนื้อที่ที่ดินจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินมีจำนวนมากกว่าหรือมีจำนวนลดน้อยลงกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ประสงค์จะขายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 ตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ ในราคาตารางวาละ 14,000 (หนึ่งหมื่นสี่พัน) บาท
- (3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว
- (4) เงื่อนไขอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะไดตกลงกำหนดร่วมกัน

โดยภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 สำเร็จครบถ้วน และ BRI SPV 10 ได้ชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ชัย แอสเซท ครบถ้วนแล้วนั้น ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดตามที่ทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

ลักษณะรายการ

การที่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ดังกล่าวจึงถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยมูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 คิดเป็นร้อยละ 13.38 (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 10 ดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 10 โดยนายกิตติศักดิ์ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 เมื่อ BRI SPV 10 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน จึงส่งผลให้ BRI SPV 10 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นกรเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนกับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 10 ดังกล่าวจะคิดเป็นร้อยละ 20.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

2.2 อนุมัติให้ ชัย แอสเซท จำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียด

อนุมัติให้ ชัย แอสเซท ขายที่ดินให้แก่บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด (“BRI SPV 11”) จำนวน 8 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา หรือ 5,125.4 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11”) ในราคา 64,067,500 (หกสิบล้านหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อย) บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมราชการ ภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่าย หรือค่าฤชาธรรมเนียมใด ๆ แล้ว เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 ตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง ในการนี้ BRI SPV 11 ประสงค์จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม ในชื่อโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี (“โครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี”) บนที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ดังกล่าวต่อไป

ในการนี้ ชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อกำหนดเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 (“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11”) ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ดังนี้

- (1) การมีผลใช้บังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรีฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ระหว่าง BRI นายกิตติศักดิ์ และ BRI SPV 11 (“สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี”)
- (2) ชัย แอสเซท ได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 แล้วเสร็จ โดยที่ หากปรากฏว่าเนื้อที่ที่ดินจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินมีจำนวนมากกว่าหรือมีจำนวนลดน้อยลงกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ประสงค์จะขายตามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 ชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 ตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ ในราคาตารางวาละ 12,500 (หนึ่งหมื่นสองพันห้าร้อย) บาท
- (3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว
- (4) เงื่อนไขอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกข้อกำหนดร่วมกัน

โดยภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 แล้วเสร็จครบถ้วน และ BRI SPV 11 ได้ชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ชัย แอสเซท ครบถ้วนแล้วนั้น ชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดตามที่ทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

ลักษณะรายการ

การที่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ดังกล่าวจึงถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 คิดเป็นร้อยละ 3.95 (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 11 ดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 11 โดยนายกิตติศักดิ์ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 เมื่อ BRI SPV 11 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน จึงส่งผลให้ BRI SPV 11 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนกับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 11 ดังกล่าวจะคิดเป็นร้อยละ 6.04 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

3. การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

รายละเอียด

อนุญาติให้ ชัย แอสเซท จดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม เพื่อให้ที่ดินของชัย แอสเซท จำนวน 10 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม (“ที่ดินการยทรัพย์”) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 และที่ดินที่ฟาร์อีสท์ป็นทออุตสาหกรรมจะขายให้แก่บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด (“BRI SPV 12”) โดย BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะร่วมกันชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์ให้แก่ชัย แอสเซท ในราคาตารางวาละ 8,000 (แปดพัน) บาท ตามสัดส่วนของ BRI SPV 10 ต่อ BRI SPV 11 ที่ประมาณ 1 ต่อ 5 โดยคิดเป็นเงินค่าตอบแทนรวมประมาณ 4,000,000 (สี่ล้าน) บาท และ 20,541,492 (ยี่สิบล้านห้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบสอง) บาท ตามลำดับ โดยสำหรับ BRI SPV 12 นั้น จะไม่มีการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์ให้แก่ชัย แอสเซท

ทั้งนี้ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไทรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไทรตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว
- (2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 แล้วเสร็จครบถ้วน และ
- (3) ชัย แอสเซท ได้รับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์จาก BRI SPV 10 แล้ว

นอกจากนี้ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 11 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการ บริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไทรตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว
- (2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 แล้วเสร็จครบถ้วน และ
- (3) ชัย แอสเซท ได้รับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์จาก BRI SPV 11 แล้ว

โดยชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ที่ประชุมคณะกรรมการของฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรมมีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม กับ BRI SPV 12 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการ บริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไทรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว และ
- (2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรมจะขายให้ BRI SPV 12 ให้แก่ BRI SPV 12 แล้วเสร็จครบถ้วน

ลักษณะรายการ

การที่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม เพื่อให้ที่ดินของชัย แอสเซท ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอม ให้แก่ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 และที่ดินที่ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรมจะขายให้แก่ BRI SPV 12 ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ดังกล่าวจึงถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยมูลค่าขนาดรายการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 คิดเป็นร้อยละ 0.25 และร้อยละ 1.27 ตามลำดับ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท

ฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) โดยสำหรับ BRI SPV 12 ซึ่งไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์ที่ต้องชำระให้ ชัย แอสเซท นั้น จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการได้

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดยนายกิตติศักดิ์ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 เมื่อ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน จึงส่งผลให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนกับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ดังกล่าวจะคิดเป็นร้อยละ 0.38 และร้อยละ 1.94 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามลำดับ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) โดยสำหรับ BRI SPV 12 ซึ่งไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์ที่ต้องชำระให้ ชัย แอสเซท นั้น จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการได้

4. การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.1 การลงทุนใน BRI SPV 10

รายละเอียด

อนุมัติให้ ชัย แอสเซท เข้าลงทุนใน BRI SPV 10 โดยการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 (สี่หมื่นเก้าพัน) หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ในราคาหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 490,000 (สี่แสนเก้าหมื่น) บาท ทั้งนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นคู่สัญญาและผูกพันตนภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิม

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี ชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 11,221,000 (สิบเอ็ดล้านสองแสนสองหมื่นหนึ่งพัน) หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท เป็นจำนวน 112,210,000 (หนึ่งร้อยสิบสองล้านสองแสนหนึ่งหมื่น) บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 จะมาจากเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 (รายละเอียดปรากฏตามรายการที่ 2) และเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการของชัย แอสเซท

ลักษณะรายการ

การที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ และดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 ถือเป็นได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 10 ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น การลงทุนใน BRI SPV 10 จึงถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 10 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยมูลค่าขนาดรายการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 10 คิดเป็นร้อยละ 35.70 (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

นอกจากนี้ เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จึงทำให้นายกิตติศักดิ์ ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ จึงเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทฯ กับกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ จะคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ BRI SPV 10 จะไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยรายละเอียดการถือหุ้นภายใน BRI SPV 10 ก่อนและภายหลังจากที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ และการเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 นั้น สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการซื้อหุ้นจากนายกิตติศักดิ์		หลังการเข้าทำรายการเพิ่มทุนตามสัดส่วน	
	จำนวนหุ้น	สัดส่วน	จำนวนหุ้น	สัดส่วน	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50,999	50.9990	50,999	50.9990	11,730,000	51.0000
นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	1	0.0010	1	0.0010	-	-
นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49,000	49.0000	-	-	-	-
บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด	-	-	49,000	49.0000	11,270,000	49.0000
รวม	100,000	100.0000	100,000	100.0000	23,000,000	100.0000

4.2 การลงทุนใน BRI SPV 11

รายละเอียด

อนุมติให้ ชัย แอสเซท เข้าลงทุนใน BRI SPV 11 โดยการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 15,190 (หนึ่งหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบ) หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 15.19 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ในราคาหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 151,900 (หนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อย) บาท ทั้งนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นคู่สัญญาและผูกพันตนภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิม

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,719,010 (สองล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันสิบ) หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท เป็นจำนวน 27,190,100 (ยี่สิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นหนึ่งร้อย) บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 จะมาจากเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามรายการที่ 2) และเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการของชัย แอสเซท

ทั้งนี้ สัดส่วนการเข้าลงทุนใน BRI SPV 11 และสัดส่วนการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 อาจเปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้สอดคล้องกับราคาซื้อขายที่ชัย แอสเซท จะได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ภายหลังจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จ

ลักษณะรายการ

การที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ถือเป็นการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 11 ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น การลงทุนใน BRI SPV 11 จึงถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 11 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยมูลค่าขนาดรายการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 11 คิดเป็นร้อยละ 11.57 (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

นอกจากนี้ เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จึงทำให้นายกิตติศักดิ์ ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ จึงเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทฯกับกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการ

ซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ จะคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

ทั้งนี้ นายมันสิน ชัยวิกฤษ (“นายมันสิน”) ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ส่วนที่เหลือจากนายกิตติศักดิ์ ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 พร้อมกันกับการที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ นายมันสิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 11 ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ซึ่งทำให้ BRI SPV 11 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการนี้ การที่ชัย แอสเซท เข้าดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 จะคิดเป็นร้อยละ 2.56 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

โดยรายละเอียดการถือหุ้นภายใน BRI SPV 11 ก่อนและภายหลังจากที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ และการเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 นั้น สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการซื้อหุ้นจากนายกิตติศักดิ์		หลังการเข้าทำรายการเพิ่มทุนตามสัดส่วน	
	จำนวนหุ้น	สัดส่วน	จำนวนหุ้น	สัดส่วน	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50,999	50.9990	50,999	50.9990	9,180,000	51.0000
นายสุรินทร์ สหชาติโภาคานันท์	1	0.0010	1	0.0010	-	-
นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกฤษ	49,000	49.0000	-	-	-	-
นายมันสิน ชัยวิกฤษ	-	-	33,810	33.8100	6,085,800	33.8100
บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด	-	-	15,190	15.1900	2,734,200	15.1900
รวม	100,000	100.0000	100,000	100.0000	18,000,000	100.0000

ตามรายการที่ได้กล่าวมาข้างต้นเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตัล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากบริษัทฯ ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่าง มีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ได้แก่

- มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งเผยแพร่ผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือเว็บไซต์ของบริษัทฯ และ/หรือ ที่เปิดเผยในสาธารณะ
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ และ BRI
- งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบจาก บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
- งบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด ที่ผ่านการตรวจสอบจาก บริษัท พี.ที.ออดิตติ้ง จำกัด สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
- งบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด ที่ผ่านการตรวจสอบจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
- สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ได้แก่ (1) สัญญาซื้อขายที่ดินและข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม BRI SPV 12 (3) สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (4) สัญญาร่วมทุน BRI SPV 10 สำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี (5) สัญญาร่วมทุน BRI SPV 11 สำหรับโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และ (6) สัญญาบริหารโครงการ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 กับ บริทาเนีย
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ
- การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ ชัย แอสเซท และ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีความครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นจริง รวมถึงความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิดขึ้น หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้น ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นบริษัท เป็นสำคัญ

ในกรณีที่ข้อมูลและเอกสารที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นดังกล่าวมิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีรายละเอียด ดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ของบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด (“ชัย แอสเซท”) เข้าซื้อที่ดินจำนวน 20 ไร่ โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จากบริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด (“ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม”) โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง ชัย แอสเซท และฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน 2560 เพื่อนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาดำเนินธุรกิจตลาดฯ อย่างไรก็ตามเนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสทบทวนแผนการพัฒนาโครงการตลาดฯ บนที่ดินของชัย แอสเซท อีกครั้งหนึ่ง โดยบริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ และโอกาสทางธุรกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น (1) ความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป (2) ชัย แอสเซท ต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เชี่ยวชาญและผู้ที่มีประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารธุรกิจตลาดฯ (3) การเข้าลงทุนในธุรกิจตลาดฯ ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และ (4) ธุรกิจตลาดฯ มีระยะเวลาการคืนทุนค่อนข้างนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรบนที่ดินบางส่วนของ ชัย แอสเซท โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินบางส่วนของ ชัย แอสเซท และร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนกับ BRI ซึ่ง คาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดี และก่อให้เกิดประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรข้างต้นเป็นการร่วมลงทุน ระหว่าง BRI ชัย แอสเซท และนายมันสิน ภายใต้อำนาจร่วมทุนทั้งหมด 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด (“BRI SPV 10”) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด (“BRI SPV 11”) และ บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด (“BRI SPV 12”) โดยทั้ง 3 บริษัท BRI จะมีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 51.00 ในขณะที่ ชัย แอสเซท จะเข้าลงทุน 2 บริษัท ได้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ที่สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49.00 และ 15.19 ตามลำดับ โดยส่วนที่เหลือจะเป็นของ นายมันสิน ที่ลงทุนใน BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ที่สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 33.81 และ 49.00 ตามลำดับ

อนึ่ง ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม ซึ่งทั้ง 2 บริษัท จะจำหน่ายที่ดินให้แก่บริษัทร่วมทุน ทั้ง 3 บริษัท โดย ชัย แอสเซท จะจำหน่ายที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา ให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ในขณะที่ ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จะจำหน่ายที่ดิน เนื้อที่รวม 65 ไร่ 1 งาน 20.01 ตารางวา หรือ 26,120.01 ตารางวา ให้แก่ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

นอกจากนี้ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเพื่อให้ที่ดินของ ชัย แอสเซท จำนวน 10 ไร่ที่ตั้งอยู่บริเวณโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เนื้อที่ดินรวมประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา (“ที่ดินภาระจำยอม”) ให้ตกอยู่ในบังคับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

แห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ แก่ที่ดินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 (“การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12”)

สำหรับลักษณะการประกอบธุรกิจของแต่ละบริษัทร่วมทุน ซึ่งมีความแตกต่างกันในลักษณะโครงการ ระดับราคา และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	BRI SPV 10	BRI SPV 11	BRI SPV 12
ชื่อโครงการ	บริทาเนีย เพชรเกษม – นครชัยศรี	ไบรตัน เพชรเกษม – นครชัยศรี	ไบรตัน ทาวน์ เพชรเกษม – นครชัยศรี
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝดและทาวน์โฮม	ทาวน์โฮม
จำนวนยูนิต	170 ยูนิต	297 ยูนิต	342 ยูนิต
ขนาดที่ดินเฉลี่ย (รวมพื้นที่ขายส่วนเพิ่ม)	58 – 60 ตารางวา	18 – 46 ตารางวา	17 – 34 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย	160.00 – 220.00 ตาราง เมตร	113.00 – 145.00 ตาราง เมตร	104 – 105 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	6.20 – 7.80 ล้านบาท	3.40 – 5.40 ล้านบาท	2.90 – 3.50 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก อายุ เฉลี่ย 35-45 ปี รายได้เฉลี่ย ต่อเดือนประมาณ 70,000 บาท	พนักงานระดับอาวุโส - พนักงานระดับผู้จัดการ อายุ เฉลี่ย 25-35 ปี รายได้เฉลี่ย ต่อเดือนประมาณ 40,000 – 60,000 บาท	พนักงานระดับเริ่มต้น อายุ เฉลี่ย 24-28 ปี รายได้เฉลี่ย ต่อเดือนประมาณ 30,000 - 40,000 บาท
วันเปิดการขาย และ วัน เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ^{1/}	ไตรมาส 2 – 3 ปี 2567		
วันปิดโครงการ ^{1/}	ไตรมาส 3 - 4 ปี 2570	ไตรมาส 1 - 2 ปี 2571	ไตรมาส 1 - 2 ปี 2573

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงจากการประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม

ดังนั้น เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2566 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการ

- (1) จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท ให้แก่ BRI SPV 10 ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 11 โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา และให้แก่ BRI SPV 11 ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 8 โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25.41 ตารางวา หรือ 5,125.41 ตารางวา พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเพื่อให้ที่ดินของ ชัย แอสเซท จำนวน 10 โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว

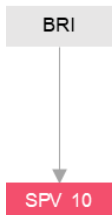
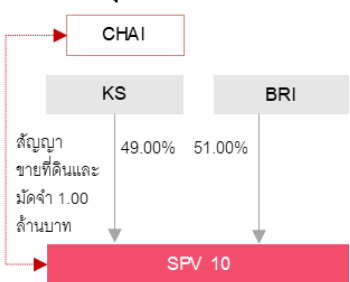
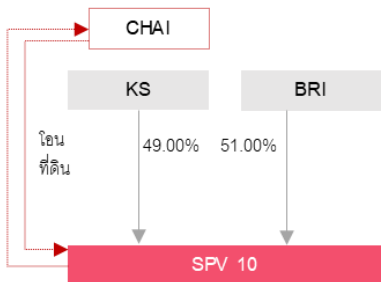
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

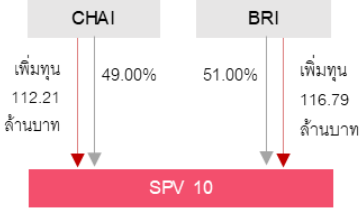
อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา (“ที่ดินภารยทรัพย์”) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 (“การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12”) และ

- (2) การเข้าทำรายการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย (“นายกิตติศักดิ์” หรือ “KS”) และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 โดยที่ BRI SPV 10 เป็นการร่วมทุนระหว่าง 2 ฝ่าย ได้แก่ ชัย แอสเซท และ BRI ขณะที่ BRI SPV 11 เป็นการร่วมทุนระหว่าง 3 ฝ่าย ได้แก่ ชัย แอสเซท BRI และ นายมันสิน ชัยวิกรัย (“นายมันสิน” หรือ “MS”)


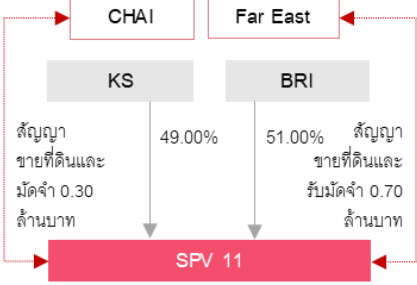
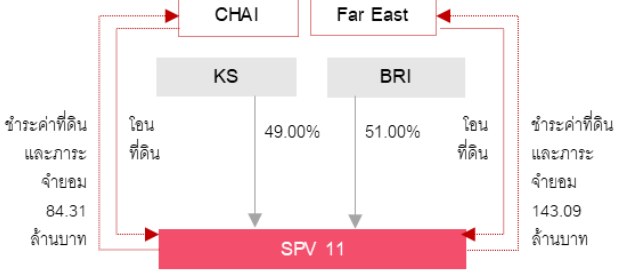
ทั้งนี้ โครงสร้างการเข้าทำรายการที่ (1) และ (2) มีขั้นตอนและรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างของการเข้าทำรายการของ BRI SPV 10

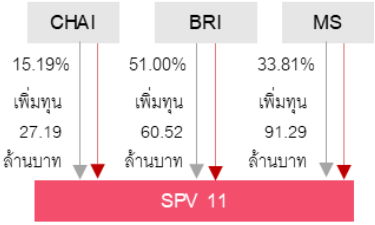
ขั้นตอนการเข้าทำรายการ	รายละเอียด
<p>ขั้นตอนที่ 1: การจัดตั้ง SPV</p>  <pre> graph TD BRI --> SPV_10[SPV 10] </pre>	<p>BRI จัดตั้ง BRI SPV 10</p>
<p>ขั้นตอนที่ 2: การขายหุ้นให้ KS และการเจรจาซื้อขายที่ดิน</p>  <pre> graph TD CHAI --> SPV_10[SPV 10] KS -- 49.00% --> SPV_10 BRI -- 51.00% --> SPV_10 </pre>	<ol style="list-style-type: none"> BRI จำหน่ายหุ้นสามัญ 49,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของ BRI SPV 10 ให้นายกิตติศักดิ์ที่ราคาพาร์จำนวน 0.49 ล้านบาท ชัย แอสเซท เจรจาเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมกับจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 โดย BRI SPV 10 จะชำระมัดจำให้แก่ ชัย แอสเซท จำนวน 1.00 ล้านบาท
<p>ขั้นตอนที่ 3: การจำหน่ายที่ดิน</p>  <pre> graph TD CHAI --> SPV_10[SPV 10] KS -- 49.00% --> SPV_10 BRI -- 51.00% --> SPV_10 </pre>	<p>ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติการเข้าทำรายการ ชัย แอสเซท จะขายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 10 จะชำระราคาและรับโอนที่ดินตามมูลค่าสุทธิส่วนที่เหลือจากเงินมัดจำ 216.16 ล้านบาท พร้อมกับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้ ชัย แอสเซท จำนวน 4.00 ล้านบาท</p>

ขั้นตอนการเข้าทำรายการ	รายละเอียด
<p>ขั้นตอนที่ 4: การซื้อหุ้นสามัญจาก KS และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ชัย แอสเซท ซื้อหุ้นสามัญจาก นายกิตติศักดิ์ ที่ราคาพาร์จำนวน 0.49 ล้านบาท 2. ชัย แอสเซท จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 112.21 ล้านบาท 3. BRI จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 116.79 ล้านบาท

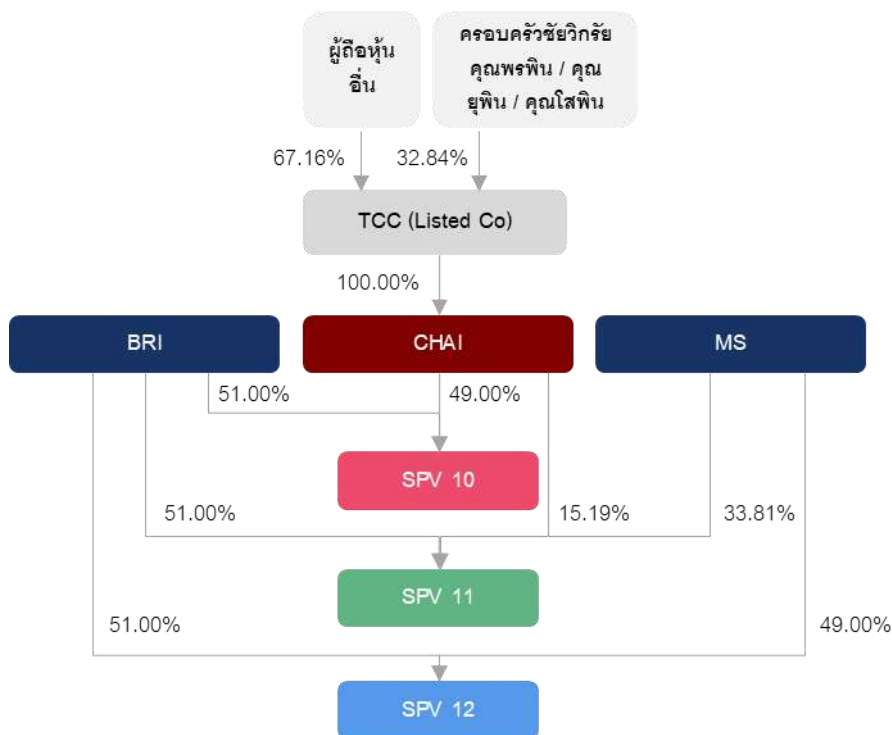
โครงสร้างของการเข้าทำรายการของ BRI SPV 11

ขั้นตอนการเข้าทำรายการ	รายละเอียด
<p>ขั้นตอนที่ 1: การจัดตั้ง SPV</p> 	<p>BRI จัดตั้ง BRI SPV 11</p>
<p>ขั้นตอนที่ 2: การขายหุ้นให้ KS และการเจรจาซื้อขายที่ดิน</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. BRI จำหน่ายหุ้นสามัญ 49,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของ BRI SPV 11 ให้นายกิตติศักดิ์ที่ราคาพาร์จำนวน 0.49 ล้านบาท 2. ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรมเจรจาเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พร้อมกับ ชัย แอสเซท จัดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 11 โดย BRI SPV 11 จะชำระมัดจำค่าที่ดินให้แก่ ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม จำนวน 0.30 ล้านบาท และ 0.70 ล้านบาท ตามลำดับ
<p>ขั้นตอนที่ 3: การจำหน่ายที่ดิน</p> 	<p>ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ ที่ประชุมคณะกรรมการของ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม อนุมัติการเข้าทำรายการ ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม จะขายที่ดินให้แก่ BRI SPV 11 และ BRI SPV 11 จะชำระราคาและรับโอนที่ดินตามมูลค่าสุทธิส่วนที่เหลือจากเงินมัดจำจาก ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม จำนวน 63.77 ล้านบาท และ 143.09 ล้านบาท ตามลำดับ พร้อมกับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้ ชัย แอสเซท มูลค่า 20.54 ล้านบาท</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขั้นตอนการเข้าทำรายการ	รายละเอียด
<p>ขั้นตอนที่ 4: การซื้อหุ้นสามัญจาก KS และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน</p> 	<ol style="list-style-type: none"> ชัย แอสเซท และ นายมันสิน ชัยวิกรัย (“นายมันสิน” หรือ “MS”) ซื้อหุ้นสามัญจาก นายกิตติศักดิ์ ตามสัดส่วนที่ราคาพาร์จำนวน 0.15 ล้านบาท และ 0.34 ล้านบาท ตามลำดับ ชัย แอสเซท จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 27.19 ล้านบาท นายมันสิน จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 60.52 ล้านบาท BRI จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 91.29 ล้านบาท

โครงสร้างการถือหุ้นหลังการเข้าทำรายการ



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากรายละเอียดที่กล่าวไปข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าการเข้าทำรายการได้ดังนี้

สรุปมูลค่าการเข้าทำรายการของ ชัย แอสเซท

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)		BRI SPV 10 ชัย แอสเซท ถือหุ้น ร้อยละ 49.00		BRI SPV 11 ชัย แอสเซท ถือหุ้น ร้อยละ 15.19		รวมมูลค่า
		มูลค่า	ที่ดิน (ตร.ว.)	มูลค่า	ที่ดิน (ตร.ว.)	
รายการที่ 1	การจำหน่ายทรัพย์สิน	217.16	15,511.26	64.07	5,125.41	281.23
	การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม	4.00	1,880.00	20.54	1,188.00	24.54
	รวมรายการที่ 1	221.16	17,391.26	84.61	6,313.41	305.77
รายการที่ 2	การซื้อหุ้นจาก KS	0.49	-	0.15	-	0.64
	การจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน SPV	112.21	-	27.19	-	139.40
	รวมรายการที่ 2	112.70	-	27.34	-	140.04

สำหรับรายละเอียดกำหนดการเบื้องต้นในการเข้าทำรายการที่ 1 และรายการที่ 2 สามารถสรุปได้ดังนี้

กำหนดการเบื้องต้นในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	กำหนดการโดยประมาณ
1	ชัย แอสเซท ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และรับชำระเงินมัดจำจาก BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	6 พฤศจิกายน 2566
2	บริษัทฯ จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ	21 ธันวาคม 2566
3	ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ได้อนุมัติการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาตกลงกันได้สำเร็จครบถ้วนแล้ว BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายที่เหลือและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ ชัย แอสเซท	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
4	ชัย แอสเซท จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	
5	ชัย แอสเซท จดทะเบียนให้ที่ดินภาระยทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะขายให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และที่ดินที่ ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จะขายให้แก่ BRI SPV 12	
6	ชัย แอสเซท ซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์	
7	ชัย แอสเซท จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ในการพิจารณาการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะแบ่งการพิจารณาเป็น 2 รายการ ได้แก่ **รายการที่ 1** การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ **รายการที่ 2** การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปรายละเอียดการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

รายการ	BRI SPV 10	BRI SPV 11
ผู้จะซื้อ	BRI SPV 10	BRI SPV 11
ผู้จะขาย	ชัย แอสเซท	ชัย แอสเซท
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน 11 โฉนด	ที่ดิน 8 โฉนด
ที่ตั้ง	ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม	ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
เนื้อที่ดินที่จะขาย	ประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา	ประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25.41 ตารางวา หรือ 5,125.41 ตารางวา
ราคาจะซื้อจะขาย	217.16 ล้านบาท	64.07 ล้านบาท
การพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะขาย	โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม - นครชัยศรี	โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮมภายใต้ชื่อโครงการ ไบรตัน เพชรเกษม - นครชัยศรี
หมายเหตุ	ราคาซื้อขายเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมราชการ ภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่ายหรือค่าฤชาธรรมเนียมใดๆ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขาย ตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง	

ภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท จำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ชัย แอสเซท ตกลงจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเพื่อให้ที่ดินการยทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอม ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และที่ดินที่ ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จะจำหน่ายให้แก่ BRI SPV 12 เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์โฮม โดย BRI SPV 12 เป็นการร่วมทุนระหว่าง BRI และนายมันสิน ทั้งนี้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์ให้แก่ ชัย แอสเซท ในราคาตารางวาละ 8,000.00 บาท ตามสัดส่วนของ BRI SPV 10 ต่อ BRI SPV 11 โดยคิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 4.00 ล้านบาท และ 20.54 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ตาม สำหรับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 จะไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ การเข้าทำรายการเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่า 20.00 ล้านบาท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่การเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. มูลค่าการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดิน พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมจำนวน 305.77 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นจำนวน 8.45 – 21.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.84 – 7.51 ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมตามวิธีดังกล่าวพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินฉบับสอบทานของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 พร้อมกับปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันด้วยราคาประเมินทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากราคาตลาดของสินทรัพย์จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระได้แก่ NAA และ SL ซึ่งเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และใช้วิธีการต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่พิจารณาถึง ทำเลที่ตั้งของที่ดิน สภาพแวดล้อม สภาพคล่องในการซื้อขาย และศักยภาพของที่ดินภายใต้สถานะตลาด ณ ปัจจุบัน และวิธีการต้นทุนเป็นวิธีที่พิจารณาถึงลักษณะและประสิทธิภาพของสินทรัพย์ ซึ่งจะทำให้สะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ทำการประเมินได้มากที่สุด ณ ขณะที่ทำการประเมิน อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินราคาอิสระไม่ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินครั้งนี้เป็นลักษณะที่ดินเปล่าและมีสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์และไม่ก่อให้เกิดรายได้

รายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรม

วิธีการประเมิน (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่า	ราคาเข้าทำ รายการ	ความ เหมาะสม	ราคาทำการ สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคายุติธรรม (หน่วย: ร้อยละ)
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	240.18	305.77	ไม่เหมาะสม	27.31
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	284.40 – 297.32	305.77	เหมาะสม	2.84 – 7.51

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดใน การประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ เนื่องจากการคำนึงถึงราคาของสินทรัพย์ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อม กับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีความเหมาะสม เนื่องจากเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ ชัย แอสเซท และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ เป็นเงื่อนไข ที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ ชัย แอสเซท เสียประโยชน์ เช่น การรับชำระเงินค่า มัดจำบางส่วน ณ วันที่ทำสัญญา และส่วนที่เหลือจะรับชำระเต็มจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ การตกลง ยินยอมซื้อขายเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ตามราคาซื้อขายต่อตารางวา และผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอนสิ่ง ปลูกสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อขายและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นด้วยตนเอง

2. การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินส่งผลให้ บริษัทฯ มีส่วนต่างระหว่างราคาเสนอซื้อและมูลค่าตามบัญชีจำนวน 75.73 ล้านบาท และส่งผลให้ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ก่อนและหลังหักภาษีเงินได้จำนวน 53.47 ล้านบาท และ 42.01 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถรับรู้รายได้จากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมจำนวน 24.54 ล้านบาท หรือ คิดเป็นกำไรสุทธิ 19.63 ล้านบาท หลังหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. การจำหน่ายที่ดินของ ชัย แอสเซท บางส่วนให้แก่บริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินในครั้งนี้ และการร่วมลงทุนในบริษัทผู้สนใจซื้อ ที่ดินดังกล่าว ซึ่งได้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรจึง เป็นการนำที่ดินที่เปล่านั้นมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
4. ชัย แอสเซท สามารถนำเงินสดส่วนที่เหลือสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินและหลังจากการเข้าลงทุนในโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ไปลงทุน และ/หรือ ใช้สำหรับหมุนเวียนภายในกิจการ
5. ชัย แอสเซท ยังคงมีความเป็นเจ้าของที่ดินในรูปแบบผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11
6. การเข้าทำรายการกับ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ส่งผล ให้ ชัย แอสเซท มีความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็ว ราบรื่น และเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย อย่างไรก็ตาม แม้ว่ารายการดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ด้วย การที่ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อีกายเป็น BRI ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ บริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงต้องขึ้นอยู่กับการพิจารณาของ BRI ด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติ การเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ส่งผลให้ ชัย แอสเซท เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคตหากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีขนาดใหญ่และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น ชัย แอสเซท อาจต้องใช้เวลา และอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต
2. ในการเข้าทำรายการ ชัย แอสเซท จะมีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 รวมเป็นจำนวน 38.63 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าขายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 และยังคงเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการเตรียมการเข้าทำรายการ เช่น การว่าจ้างที่ปรึกษา การจัดเตรียมเอกสาร การว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สิน การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการสูญเสียทรัพยากรในการศึกษาการเข้าทำรายการ โดยเปล่าประโยชน์
4. บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท อาจมีข้อสงสัยว่าเป็นการขัดแย้งผลประโยชน์ เนื่องจากการเข้าทำรายการกับ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทุกรายก็ดี การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทฯ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ
5. การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 โดยไม่มีค่าตอบแทน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยว่าเป็นการถ่ายเทผลประโยชน์ไปยังบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทุกรายก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาและเห็นว่าไม่ก่อเกิดการถ่ายเทผลประโยชน์และไม่ทำให้บริษัทฯ เสียเปรียบเนื่องจาก
 - การกำหนดโครงสร้างการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมจะพิจารณาโดย BRI ตามผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ซึ่ง BRI มีสถานะเป็นเจ้าของหลักในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ BRI ไม่ได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ ชัย แอสเซท และ บริษัทฯ
 - มูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งรวมทั้งค่าตอบแทนจากการจำหน่ายที่ดินและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม 305.77 ล้านบาท สูงกว่า ราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ระหว่าง 284.40 – 297.32 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10

รายการ	มูลค่าการเข้าทำรายการ		ราคาประเมินทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	
	มูลค่ารวม (หน่วย: ล้านบาท)	ราคา/ตารางวา (หน่วย: บาท)	มูลค่ารวม (หน่วย: ล้านบาท)	ราคา/ตารางวา (หน่วย: บาท)
ที่ดิน ^{1/}	281.23	13,627	206.37-216.69	10,000 – 10,500
ที่ดินภาระจำยอม ^{2/}	24.54	8,000	43.51 – 44.31	14,182 – 14,443
สิ่งปลูกสร้าง ^{3/}	-	-	34.53 – 36.32	-
รวม	305.77	12,899	284.40 - 297.32	11,998 - 12,543

หมายเหตุ: /1 ที่ดิน คือ ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จำนวน 20,636.67 ตารางวา

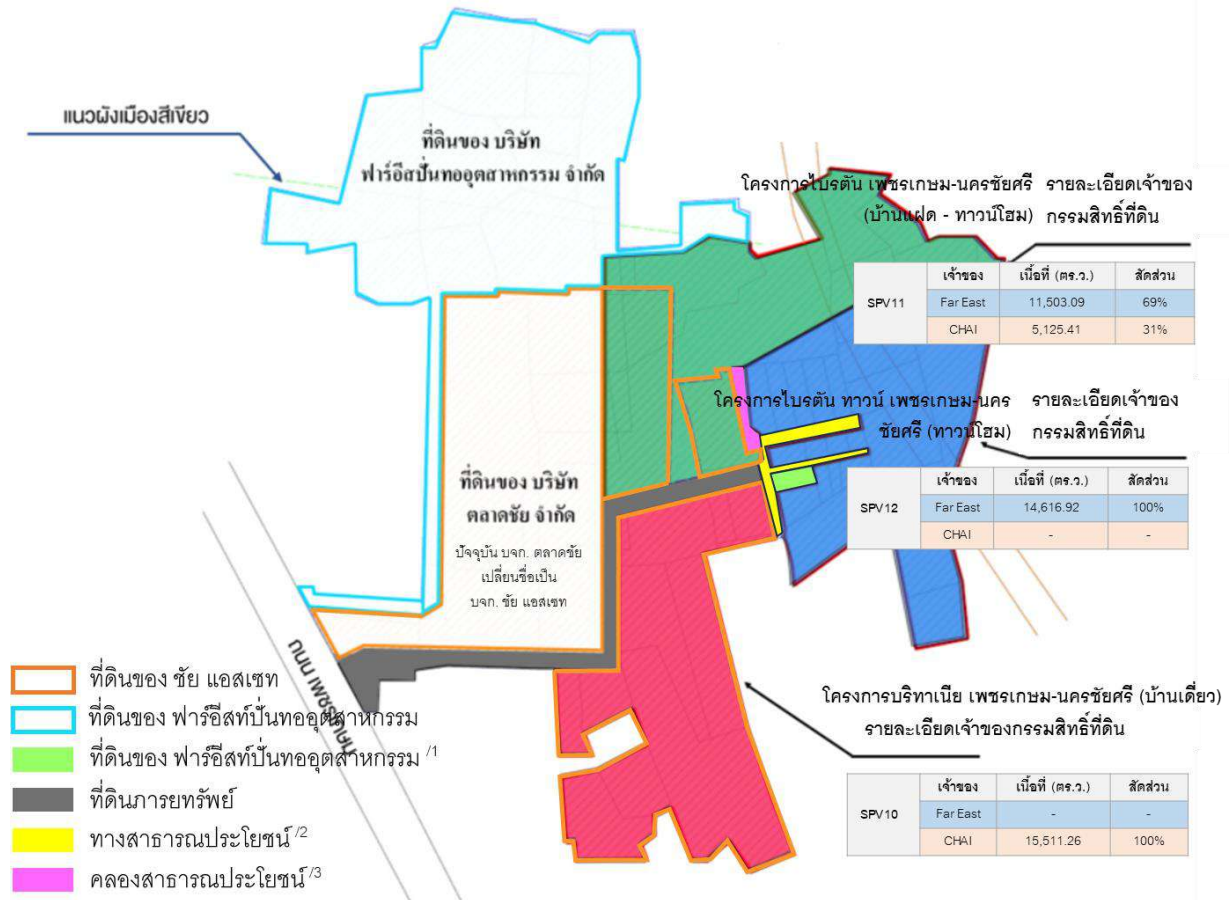
/2 ภาระจำยอม คือ ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จำนวน 3,068 ตารางวา

/3 สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 ทั้งนี้ BRI SPV 10 จะทำการรื้อถอนภายหลังการเข้าทำรายการ ด้วยค่าใช้จ่ายของ BRI SPV 10

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ในราคาหุ้นละ 10.00 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 0.49 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนรวม 1.00 ล้านบาท และซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 15,190 หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 15.19 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ในราคาหุ้นละ 10.00 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 0.15 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนรวม 1.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นผู้สัญญาและผู้กักตุนภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และโครงการไทรตัน เพชรเกษม - นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการแทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นผู้สัญญาเดิม นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และโครงการไทรตัน เพชรเกษม - นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการดังกล่าว ชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI SPV 10 จำนวน 11,221,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นจำนวน 112.21 ล้านบาท และเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,719,010 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นจำนวน 27.19 ล้านบาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะมาจากเงินที่ ชัย แอสเซท ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามข้อมูลดังกล่าวไปข้างต้น

แผนผังโครงการและผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12



- หมายเหตุ: /1 ที่ดินของ ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาจำหน่ายให้แก่ BRI SPV 12
- /2 ทางสาธารณประโยชน์ที่มีมาแต่เดิม เป็นลักษณะที่ดินเปล่า และไม่มีสภาพบ่งชี้เป็นถนน ทั้งนี้ สำหรับถนนการเข้าถึงโครงการ BRI SPV 12 จะต้องผ่านทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 12 อาจดำเนินการขอพัฒนาเป็นถนนได้โดยการร้องขอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับสภาพให้เป็นถนน หรือ การให้ BRI SPV 12 เป็นผู้ปรับสภาพถนน และให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ควบคุมกำกับดูแล ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 12 เป็นหลัก
- /3 คลองสาธารณประโยชน์ที่มีมาแต่เดิม เป็นลักษณะที่ดินเปล่า และไม่มีสภาพบ่งชี้เป็นคลอง

ในการนี้ การเข้าทำรายการเข้าขายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่า 20.00 ล้านบาท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่การเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

- ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุน ในมุมมองของโครงการ มุมมองของผู้ถือหุ้น และมุมมองของ ชัย แอสเซท โดยประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสดที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ทั้งนี้ ผลการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนจะประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) และระยะเวลากារคืนทุน (Payback Period) โดยมีรายละเอียดผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ดังนี้

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
มูลค่าโครงการ	1,154.29		
เงินลงทุนตลอดอายุโครงการ	1,023.75 ¹	230.00	112.70
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	10.11 – 14.32	11.89 – 17.44	11.87 – 17.58
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	27.59 – 70.53	23.32 – 64.37	11.85 – 33.02
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	3.96 – 4.22	4.04 – 4.31	3.54 – 3.81

หมายเหตุ: /1 เงินลงทุนตลอดอายุโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุโครงการ

/2 ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ เท่ากับร้อยละ 7.28 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับร้อยละ 8.53

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 11

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
มูลค่าโครงการ	1,243.96		
เงินลงทุนตลอดอายุโครงการ	1,081.20 ¹	180.00	27.34
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	11.66 – 15.50	14.83 – 20.46	15.27 – 21.10
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	48.63 – 93.88	36.80 – 78.58	6.10 – 12.71
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.21 – 4.49	4.36 – 4.67	3.86 – 4.17

หมายเหตุ: /1 เงินลงทุนตลอดอายุโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุโครงการ

/2 ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ เท่ากับร้อยละ 7.30 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับร้อยละ 9.45

จากผลการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการข้างต้น พบว่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) รวมถึง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน สูงกว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) ขณะที่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนมีค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้น การลงทุนในโครงการสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (1) สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และ (2) สัญญาร่วมทุนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญา และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ ชัย แอสเซท และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายหุ้นสามัญและการร่วมทุน และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ ชัย แอสเซท เสียประโยชน์ เช่น

สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์

- ผู้จะขายหุ้นต้องมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายในหุ้นที่ซื้อขายและปราศจากสิทธิยึดเหนี่ยว การจำนำ สิทธิเรียกร้อง หรือภาระผูกพันใดๆ และความรับผิดชอบอื่นใด
- ผู้จะขายหุ้นจะไม่จำหน่าย ง่าย โอนหุ้นที่ซื้อขายที่ตนเองถืออยู่ให้แก่บุคคลอื่นนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันทำการซื้อขายหุ้น
- หากคู่สัญญาฝ่ายใดปฏิบัติผิดข้อสัญญา และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาได้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องต่อศาลให้คู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาดำเนินการแก้ไขเยียวยาการปฏิบัติผิดสัญญาให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกร้องค่าเสียหาย หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้

สัญญาร่วมทุน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

- ผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 10 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 230.00 ล้านบาท และ ผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 11 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 180.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ หากราคาซื้อขายที่ดินสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการรังวัดขอบเขตที่ดินและแบ่งแยกที่ดินตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน คู่สัญญาจะหารือร่วมกันเพื่อปรับแผนและจำนวนเงินลงทุนโครงการเพื่อให้สอดคล้องกันกับราคาซื้อขายที่ดิน
- BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระหนี้และจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในแต่ละหุ้นในอัตราร้อยละ 100.00 ของกำไรสุทธิตามลำดับ โดยเงินปันผลจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น
- BRI SPV 10 จะแต่งตั้งกรรมการ 3 คน โดย BRI จะเสนอชื่อกรรมการ 2 คน และ ชัย แอสเซท จะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการของ BRI 1 คน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการของ ชัย แอสเซท 1 คน ขณะที่ BRI SPV 11 จะแต่งตั้งกรรมการ 5 คน โดย BRI จะเสนอชื่อกรรมการ 3 คน นายมันสินจะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน และชัย แอสเซท จะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการของ BRI 1 คน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการของ ชัย แอสเซท 1 คน

รายละเอียดกรรมการในสัญญาร่วมทุนจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นสามัญจากนายกิตติศักดิ์)

2. การเข้าทำรายการครั้งนี้เป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินของ ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นเพียงส่วนหนึ่งของที่ดินทั้งหมด โดย ชัย แอสเซท สามารถนำที่ดินส่วนที่เหลือไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพิ่มเติมได้ในอนาคต อีกทั้ง ภายหลังจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวแล้วเสร็จ พื้นที่ดังกล่าวจะเป็นชุมชนขนาดใหญ่และมีจำนวนกว่า 809 ยูนิต ซึ่งสามารถเพิ่มศักยภาพให้แก่ที่ดินส่วนที่เหลือของ ชัย แอสเซท ได้
3. การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นการร่วมทุนระหว่าง ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ BRI ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดย BRI พัฒนาโครงการต่างๆ มาแล้วมากกว่า 34 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 41,456.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และผลประกอบการของ BRI ในช่วงที่ผ่านมา จึงอาจทำให้มั่นใจได้ว่า ชัย แอสเซท และ BRI จะผลักดันให้โครงการดังกล่าวมีความสำเร็จได้เป็นอย่างดี
4. ชัย แอสเซท ไม่มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก ชัย แอสเซท จะได้รับเงินสดจากการจำหน่ายที่ดิน พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมรวมเป็นจำนวน 267.14 ล้านบาท หลังจากนั้น ชัย แอสเซท จะนำเงินสดจำนวน 140.04 ล้านบาท ไปใช้เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์
5. จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจที่ได้รับเสนอมา การร่วมลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 เป็นการดำเนินการตามแผนการจัดการทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นการเปิดโอกาสให้ ชัย แอสเซท และ/หรือ บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ในอนาคตเพื่อชดเชยแผนการลงทุนในโครงการตลาดฯ ซึ่งอาจจะไม่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงอาจมีข้อจำกัดด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน
6. การเข้าทำรายการกับ นายกิตติศักดิ์ ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และ BRI SPV 11 ซึ่งมี นายมันสิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวดเร็ว และเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย อีกทั้ง การซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์เป็นราคาซื้อขายที่เท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ซึ่ง ผู้ร่วมทุน ได้แก่ BRI นายมันสิน และ ชัย แอสเซท จะทำการเพิ่มทุนตามสัดส่วน ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ชัย แอสเซท ต้องเผชิญความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง อันเนื่องจากสาเหตุต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น เช่น การพัฒนาโครงการมีความล่าช้า ความไม่แน่นอนของการจัดหาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต้นทุนบานปลาย และแผนการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ รวมถึงอาจมีผลกระทบจากปัจจัยภายนอก อย่างไรก็ตาม ด้วยประสบการณ์ของ BRI ที่ผ่านมา รวมถึงผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชากรในระแวกดังกล่าว โอกาสที่การดำเนินงานจะเบี่ยงเบนไปจากแผนการประมาณการอย่างมีนัยสำคัญจึงเกิดขึ้นได้ค่อนข้างต่ำ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อาจทำให้ ชัย แอสเซท เสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมรวมเป็นจำนวน 267.14 ล้านบาท ไปลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือต่อยอดจากธุรกิจเดิม รวมถึงธุรกิจใหม่ๆ ซึ่งอาจทำให้ ชัย แอสเซท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีกว่า
3. ชัย แอสเซท สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่รูปแบบอื่นๆ เช่น ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ขนาดเล็ก หรือศูนย์กีฬา (Sport Complex) อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการครั้งนี้ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายที่ดินเป็นบางส่วน จึงคงเหลือที่ดินที่สามารถนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นต่อไปในอนาคต
4. เนื่องจาก บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท ยังไม่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้จึงพิจารณาใช้วิธีการเข้าร่วมลงทุนกับ BRI ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำธุรกิจเป็นอย่างดี ดังนั้น จึงสามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินการได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการร่วมลงทุนครั้งนี้จะใช้ชื่อแบรนด์ภายใต้ BRI แต่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการส่งกรรมสิทธิ์เพื่อเป็นตัวแทนของ ชัย แอสเซท จำนวน 2 ทาน สำหรับ BRI SPV 10 และ 1 ทาน สำหรับ BRI SPV 11 ในการร่วมกันกำหนดนโยบายและติดตามการดำเนินการ จึงทำให้มีโอกาสในการเรียนรู้กระบวนการ และเพิ่มประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
5. เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าขายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 และยังคงเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการเตรียมการเข้าทำรายการ เช่น การว่าจ้างที่ปรึกษา การจัดเตรียมเอกสาร การว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สิน การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการสูญเสียทรัพยากรในการศึกษาการเข้าทำรายการ โดยเปล่าประโยชน์
6. บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท อาจมีข้อสงสัยว่าเป็นการขัดแย้งผลประโยชน์ เนื่องจากเป็นการทำรายการกับ นายกิตติศักดิ์ และ BRI SPV 11 ซึ่งมี นายมันสิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์เป็นราคาซื้อขายที่เท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ผู้ร่วมทุน ซึ่งได้แก่ BRI นายมันสิน และ ชัย แอสเซท เป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อดี และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อดี ข้อดี ความเสี่ยง ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ได้เพิ่มเติมจากรายงานฉบับนี้

ส่วนที่ 1 รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด (“ชัย แอสเซท”) เข้าซื้อที่ดินจำนวน 20 ไร่ โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จากบริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด (“ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม”) โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง ชัย แอสเซท และฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน 2560 เพื่อนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาดำเนินธุรกิจตลาดฯ อย่างไรก็ตามเนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสทบทวนแผนการพัฒนาโครงการตลาดฯ บนที่ดินของชัย แอสเซท อีกครั้งหนึ่ง โดยบริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ และโอกาสทางธุรกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น (1) ความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป (2) ชัย แอสเซท ต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เชี่ยวชาญและผู้ที่มีประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารธุรกิจตลาดฯ (3) การเข้าลงทุนในธุรกิจตลาดฯ ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และ (4) ธุรกิจตลาดฯ มีระยะเวลาการคืนทุนค่อนข้างนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรบนที่ดินบางส่วนของ ชัย แอสเซท โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินบางส่วนของ ชัย แอสเซท และร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนกับ BRI ซึ่ง คาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดี และก่อให้เกิดประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรข้างต้น เป็นการร่วมลงทุน ระหว่าง BRI ชัย แอสเซท และนายมันสิน ภายใต้บริษัทร่วมทุนทั้งหมด 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด (“BRI SPV 10”) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด (“BRI SPV 11”) และ บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด (“BRI SPV 12”) โดยทั้ง 3 บริษัท BRI จะมีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 51.00 ในขณะที่ ชัย แอสเซท จะเข้าลงทุน 2 บริษัท ได้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ที่สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49.00 และ 15.19 ตามลำดับ โดยส่วนที่เหลือจะเป็นของ นายมันสิน ที่ลงทุนใน BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ที่สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 33.81 และ 49.00 ตามลำดับ

อนึ่ง ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม ซึ่งทั้ง 2 บริษัท จะจำหน่ายที่ดินให้แก่บริษัทร่วมทุน ทั้ง 3 บริษัท โดย ชัย แอสเซท จะจำหน่ายที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา ให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ในขณะที่ ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จะจำหน่ายที่ดิน เนื้อที่รวม 65 ไร่ 1 งาน 20.01 ตารางวา หรือ 26,120.01 ตารางวา ให้แก่ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเพื่อให้ที่ดินของ ชัย แอสเซท จำนวน 10 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา (“ที่ดินภาระจำยอม”) ให้ตกอยู่ในบังคับโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เนื้อที่ดินรวมประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา (“ที่ดินภาระจำยอม”) ให้ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ แก่ที่ดินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 (“การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12”)

สำหรับลักษณะการประกอบธุรกิจของแต่ละบริษัทร่วมทุน ซึ่งมีความแตกต่างกันในลักษณะโครงการ ระดับราคา และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	BRI SPV 10	BRI SPV 11	BRI SPV 12
ชื่อโครงการ	บริทาเนีย เพชรเกษม – นครชัยศรี	ไทรตัน เพชรเกษม – นครชัยศรี	ไทรตัน ทาวน์ เพชรเกษม – นครชัยศรี
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝดและทาวน์โฮม	ทาวน์โฮม
จำนวนยูนิต	170 ยูนิต	297 ยูนิต	342 ยูนิต
ขนาดที่ดินเฉลี่ย (รวมพื้นที่ขายส่วนเพิ่ม)	58 – 60 ตารางวา	18 – 46 ตารางวา	17 – 34 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย	160.00 – 220.00 ตาราง เมตร	113.00 – 145.00 ตาราง เมตร	104 – 105 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	6.20 – 7.80 ล้านบาท	3.40 – 5.40 ล้านบาท	2.90 – 3.50 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก อายุ เฉลี่ย 35-45 ปี รายได้เฉลี่ย ต่อเดือนประมาณ 70,000 บาท	พนักงานระดับอาวุโส - พนักงานระดับผู้จัดการ อายุ เฉลี่ย 25-35 ปี รายได้เฉลี่ย ต่อเดือนประมาณ 40,000 – 60,000 บาท	พนักงานระดับเริ่มต้น อายุ เฉลี่ย 24-28 ปี รายได้เฉลี่ย ต่อเดือนประมาณ 30,000 – 40,000 บาท
วันเปิดการขาย และ วัน เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ^{/1}	ไตรมาส 2 – 3 ปี 2567		
วันปิดโครงการ ^{/1}	ไตรมาส 3 – 4 ปี 2570	ไตรมาส 1 – 2 ปี 2571	ไตรมาส 1 – 2 ปี 2573

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงจากการประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม

ดังนั้น เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2566 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการ

- (1) จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท ให้แก่ BRI SPV 10 ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 11 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา และให้แก่ BRI SPV 11 ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 8 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนคร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25.41 ตารางวา หรือ 5,125.41 ตารางวา พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเพื่อให้ที่ดินของ ชัย แอสเซท จำนวน 10 โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา (“ที่ดินภรรยาทรัพย์”) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 (“การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12”) และ

- (2) การเข้าทำรายการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย (“นายกิตติศักดิ์” หรือ “KS”) และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 โดยที่ BRI SPV 10 เป็นการร่วมทุนระหว่าง 2 ฝ่าย ได้แก่ ชัย แอสเซท และ BRI ขณะที่ BRI SPV 11 เป็นการร่วมทุนระหว่าง 3 ฝ่าย ได้แก่ ชัย แอสเซท BRI และ นายมันสิน ชัยวิกรัย (“นายมันสิน” หรือ “MS”)

ทั้งนี้ ในการพิจารณาการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะแบ่งการพิจารณาเป็น 2 รายการ ได้แก่ **รายการที่ 1** การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ **รายการที่ 2** การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปรายละเอียดการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

รายการ	BRI SPV 10	BRI SPV 11
ผู้จะซื้อ	BRI SPV 10	BRI SPV 11
ผู้จะขาย	ชัย แอสเซท	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน 11 โฉนด	ที่ดิน 8 โฉนด
ที่ตั้ง	ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม	ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
เนื้อที่ดินที่จะขาย	ประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา	ประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25.41 ตารางวา หรือ 5,125.41 ตารางวา
ราคาจะซื้อจะขาย	217.16 ล้านบาท	64.07 ล้านบาท
การพัฒนาโครงการบนที่ดินที่จะขาย	โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อโครงการ บริทาเนีย เพชรเกษม - นครชัยศรี	โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อโครงการ ไบรตัน เพชรเกษม - นครชัยศรี

รายการ	BRI SPV 10	BRI SPV 11
หมายเหตุ	ราคาซื้อขายเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมราชการ ภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่าย หรือค่าธุรกรรมเนียมใดๆ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้จะซื้อ และ ผู้จะขาย ตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง	


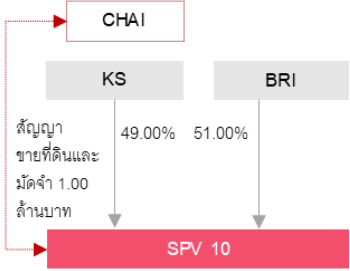
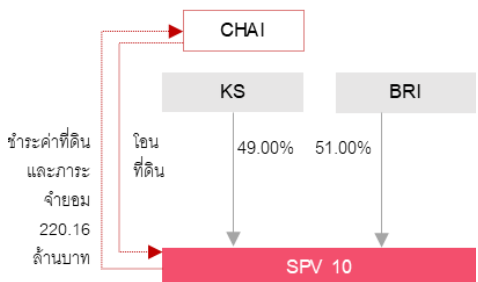
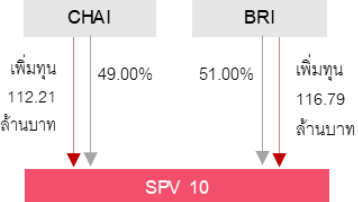
ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยระบุว่า ภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท จำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ชัย แอสเซท ตกลงจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเพื่อให้ที่ดินภารยทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอม ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และที่ดินที่ บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด (“ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม” หรือ “Far East”) จะจำหน่ายให้แก่ BRI SPV 12 เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวนโฮม โดย BRI SPV 12 เป็นการร่วมทุนระหว่าง BRI และ นายมันสิน ทั้งนี้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์ให้แก่ ชัย แอสเซท ในราคาตารางวาละ 8,000.00 บาท ตามสัดส่วนของ BRI SPV 10 ต่อ BRI SPV 11 โดยคิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 4.00 ล้านบาท และ 20.54 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม สำหรับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 จะไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์ดังกล่าว

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ในราคาหุ้นละ 10.00 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 0.49 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนรวม 1.00 ล้านบาท และซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 15,190 หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 15.19 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ในราคาหุ้นละ 10.00 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 0.15 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนรวม 1.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นคู่สัญญาและผู้ก่อตั้ง ภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และโครงการไบรตัน เพชรเกษม - นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการแทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิม นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และโครงการไบรตัน เพชรเกษม - นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการดังกล่าว ชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI SPV 10 จำนวน 11,221,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นจำนวน 112.21 ล้านบาท และเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,719,010 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นจำนวน 27.19 ล้านบาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะมาจากเงินที่ ชัย แอสเซท ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามข้อมูลดังกล่าวไปข้างต้น

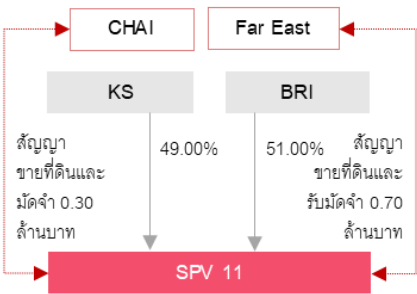
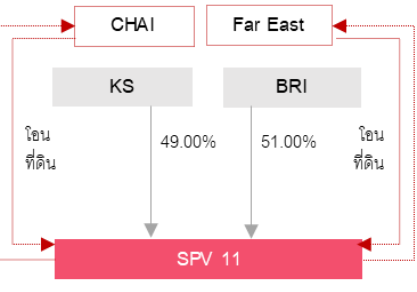
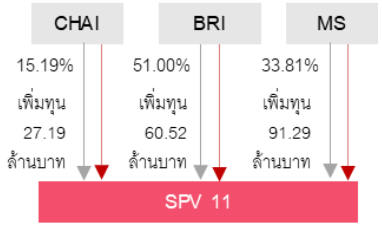
ทั้งนี้ โครงสร้างของการเข้าทำรายการข้างต้นสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

โครงสร้างของการเข้าทำรายการของ BRI SPV 10

ขั้นตอนการเข้าทำรายการ	รายละเอียด
<p>ขั้นตอนที่ 1: การจัดตั้ง SPV</p>  <pre> graph TD BRI --> SPV10[SPV 10] </pre>	<p>BRI จัดตั้ง BRI SPV 10</p>
<p>ขั้นตอนที่ 2: การขายหุ้นให้ KS และการเจรจาซื้อขายที่ดิน</p>  <pre> graph TD CHAI --> SPV10[SPV 10] KS -- 49.00% --> SPV10 BRI -- 51.00% --> SPV10 </pre> <p>สัญญาขายที่ดินและมัดจำ 1.00 ล้านบาท</p>	<ol style="list-style-type: none"> BRI จำหน่ายหุ้นสามัญ 49,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของ BRI SPV 10 ให้นายกิตติศักดิ์ที่ราคาพาร์ จำนวน 0.49 ล้านบาท ชัย แอสเซท เจรจาเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมกับจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 โดย BRI SPV 10 จะชำระมัดจำให้แก่ ชัย แอสเซท จำนวน 1.00 ล้านบาท
<p>ขั้นตอนที่ 3: การจำหน่ายที่ดิน</p>  <pre> graph TD CHAI --> SPV10[SPV 10] KS -- 49.00% --> SPV10 BRI -- 51.00% --> SPV10 </pre> <p>ชำระค่าที่ดินและภาระจำยอม 220.16 ล้านบาท</p>	<p>ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติการเข้าทำรายการ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 10 จะชำระราคาและรับโอนที่ดินตามมูลค่าสุทธิส่วนที่เหลือจากเงินมัดจำ 216.16 ล้านบาท พร้อมกับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้ ชัย แอสเซท จำนวน 4.00 ล้านบาท</p>
<p>ขั้นตอนที่ 4: การซื้อหุ้นสามัญจาก KS และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน</p>  <pre> graph TD CHAI -- 49.00% --> SPV10[SPV 10] BRI -- 51.00% --> SPV10 </pre> <p>เพิ่มทุน 112.21 ล้านบาท</p> <p>เพิ่มทุน 116.79 ล้านบาท</p>	<ol style="list-style-type: none"> ชัย แอสเซท ซื้อหุ้นสามัญจาก นายกิตติศักดิ์ ที่ราคาพาร์ จำนวน 0.49 ล้านบาท ชัย แอสเซท จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 112.21 ล้านบาท BRI จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 116.79 ล้านบาท

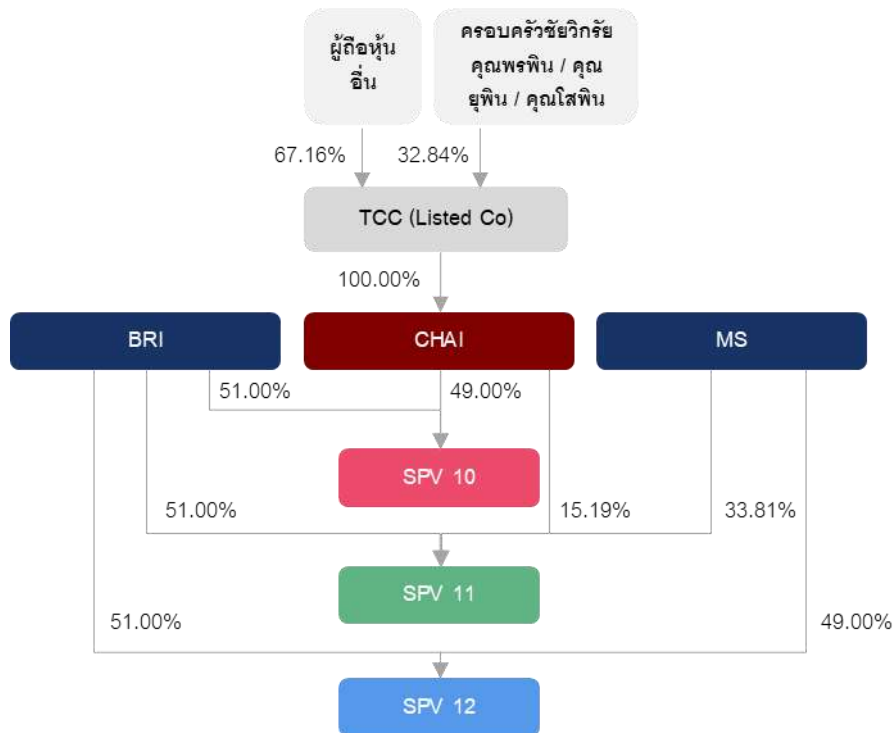
โครงสร้างของการเข้าทำรายการของ BRI SPV 11

ขั้นตอนการเข้าทำรายการ	รายละเอียด
<p>ขั้นตอนที่ 1: การจัดตั้ง SPV</p>  <pre> graph TD BRI --> SPV11[SPV 11] </pre>	<p>BRI จัดตั้ง BRI SPV 11</p>

ขั้นตอนการเข้าทำรายการ	รายละเอียด
<p>ขั้นตอนที่ 2: การขายหุ้นให้ KS และการเจรจาซื้อขายที่ดิน</p> 	<ol style="list-style-type: none"> BRI จำหน่ายหุ้นสามัญ 49,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของ BRI SPV 11 ให้นายกิตติศักดิ์ที่ราคาพาร์จำนวน 0.49 ล้านบาท ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรมเจรจาเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พร้อมกับ ชัย แอสเซท จัดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 11 โดย BRI SPV 11 จะชำระมัดจำค่าที่ดินให้แก่ ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม จำนวน 0.30 ล้านบาท และ 0.70 ล้านบาท ตามลำดับ
<p>ขั้นตอนที่ 3: การจำหน่ายที่ดิน</p> 	<p>ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ ที่ประชุมคณะกรรมการของ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม อนุมัติการเข้าทำรายการ ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม จะจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 11 และ BRI SPV 11 จะชำระราคาและรับโอนที่ดินตามมูลค่าสุทธิส่วนที่เหลือจากเงินมัดจำจาก ชัย แอสเซท และ ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม จำนวน 63.77 ล้านบาท และ 143.09 ล้านบาท ตามลำดับ พร้อมกับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้ ชัย แอสเซท มูลค่า 20.54 ล้านบาท</p>
<p>ขั้นตอนที่ 4: การซื้อหุ้นสามัญจาก KS และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน</p> 	<ol style="list-style-type: none"> ชัย แอสเซท และ นายมันสิน ชัยวิกรัย (“นายมันสิน” หรือ “MS”) ซื้อหุ้นสามัญจาก นายกิตติศักดิ์ตามสัดส่วนที่ราคาพาร์จำนวน 0.15 ล้านบาท และ 0.34 ล้านบาท ตามลำดับ ชัย แอสเซท จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 27.19 ล้านบาท นายมันสิน จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 60.52 ล้านบาท BRI จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 91.29 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โครงสร้างการถือหุ้นหลังการเข้าทำรายการ



จากรายละเอียดที่กล่าวไปข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าการเข้าทำรายการได้ดังนี้

สรุปมูลค่าการเข้าทำรายการของ ชัย แอสเซท

รายการ	รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	BRI SPV 10 ชัย แอสเซท ถือหุ้น ร้อยละ 49.00		BRI SPV 11 ชัย แอสเซท ถือหุ้น ร้อยละ 15.19		รวมมูลค่า
		มูลค่า	ที่ดิน (ตร.ว.)	มูลค่า	ที่ดิน (ตร.ว.)	
รายการที่ 1	การจำหน่ายทรัพย์สิน	217.16	15,511.26	64.07	5,125.41	281.23
	การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม	4.00	1,880.00	20.54	1,188.00	24.54
	รวมรายการที่ 1	221.16	17,391.26	84.61	6,313.41	305.77
รายการที่ 2	การซื้อหุ้นจาก KS	0.49	-	0.15	-	0.64
	การจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน SPV	112.21	-	27.19	-	139.40
	รวมรายการที่ 2	112.70	-	27.34	-	140.04

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1.1 วัน เดือน ปี ที่เข้าทำรายการ

รายละเอียดกำหนดการเบื้องต้นในการเข้าทำรายการที่ 1 และรายการที่ 2 สามารถสรุปได้ดังนี้

กำหนดการเบื้องต้นในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	กำหนดการโดยประมาณ
1	ชัย แอสเซท ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และรับชำระเงินมัดจำจาก BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	6 พฤศจิกายน 2566
2	บริษัทฯ จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ	21 ธันวาคม 2566
3	ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ได้อนุมัติการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาตกลงกันได้สำเร็จครบถ้วนแล้ว BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายที่เหลือและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ ชัย แอสเซท	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
4	ชัย แอสเซท จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	
5	ชัย แอสเซท จดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเพื่อให้ที่ดินภารายทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และที่ดินที่ ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จะจำหน่ายให้แก่ BRI SPV 12	
6	ชัย แอสเซท ซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์	
7	ชัย แอสเซท จดซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น	

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หลักเกณฑ์	การคำนวณ		
	BRI SPV 10	BRI SPV 11	
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	=	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	=	ข้างต้นไม่ใช้การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	มูลค่าสิ่งตอบแทน x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	
	=	221.16 ล้านบาท 1,617.47 ล้านบาท	84.61 ล้านบาท 1,617.47 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 13.67	ร้อยละ 5.23
	=	ขนาดรายการรวมร้อยละ 18.90	
	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าตอบแทน	

จากรายละเอียดการคำนวณข้างต้น ขนาดรายการจำหน่ายไปสูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.90 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 เป็นการทำการยกร่างระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 รวมถึงการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 เป็นการทำการยกร่างระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดยที่ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดยมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันอ้างอิงจากมูลค่าการจำหน่ายที่ดินที่ ชัย แอสเซท จำหน่ายให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 รวมเท่ากับ 217.16 ล้านบาท และ 64.07 ล้านบาท ตามลำดับ และค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินการยกร่างที่ได้รับจาก BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 รวมมูลค่าเท่ากับ 4.00 ล้านบาท และ 20.54 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับ BRI SPV 12 นั้น ไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินการยกร่าง ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลักเกณฑ์	การคำนวณ		
	BRI SPV 10	BRI SPV 11	BRI SPV 12
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	=	มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน x 100 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ	
	=	221.16 ล้านบาท 1,102.27 ล้านบาท	84.61 ล้านบาท 1,102.27 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 20.06	ร้อยละ 7.68
	=	ขนาดรายการรวมร้อยละ 27.74	

จากรายละเอียดการคำนวณข้างต้น ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 27.74 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทั้งนี้ เมื่อรวมกับรายการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของรายการที่ 2 และบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จะทำให้มูลค่าขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ รวมเป็นร้อยละ 30.26 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ในการนี้ การเข้าทำรายการเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่า 20.00 ล้านบาท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่การเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หลักเกณฑ์	การคำนวณ	
	BRI SPV 10	BRI SPV 11
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	= (NTA ของโครงการ ^{1/} x สัดส่วนการได้มา) 100 NTA ของบริษัทฯ	
	= $\frac{772.76}{1,102.27} \times 49.00\%$ 1,102.27 ล้านบาท	$\frac{807.70}{1,102.27} \times 15.19\%$ 1,102.27 ล้านบาท
	= ร้อยละ 34.35	ร้อยละ 11.13
	= ขนาดรายการรวมร้อยละ 45.48	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ยังไม่เริ่มดำเนินกิจการ จึงยังไม่มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= $\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$	
	= $\frac{112.70}{1,617.47}$ ล้านบาท 1,617.47 ล้านบาท	$\frac{27.34}{1,617.47}$ ล้านบาท 1,617.47 ล้านบาท
	= ร้อยละ 6.97	ร้อยละ 1.69
	= ขนาดรายการรวมร้อยละ 8.66	
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าตอบแทน	

หมายเหตุ: 1/ NTA โครงการ คำนวณมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วย ต้นทุนที่ดิน การก่อสร้าง การพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าออกแบบและการขออนุญาต ค่าธรรมเนียมราชการ ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนการพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566

จากรายละเอียดการคำนวณข้างต้น ขนาดรายการได้มาสูงสุดเท่ากับร้อยละ 45.48 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การลงทุนในโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากชัย แอสเซท จะเข้าลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ BRI SPV 10 จะไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันอีกต่อไป ขณะที่การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น พบว่า นายมันสิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 พร้อมกันกับการที่ชัย แอสเซท ดำเนินการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ในสัดส่วนร้อยละ 15.19 จากนายกิตติศักดิ์ ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ นายมันสิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 และทำให้ BRI SPV 11 ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันอ้างอิงจากการซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 และ จำนวน 15,190 หุ้น หรือในสัดส่วน ร้อยละ 15.19 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ในราคาหุ้นละ 10.00 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อ ขายมูลค่า 0.49 ล้านบาท และ 0.15 ล้านบาท ตามลำดับ และการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ตามสัดส่วน การถือหุ้น โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI SPV 11 จำนวน 2,719,010 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นจำนวน 27.19 ล้านบาท ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลักเกณฑ์	การคำนวณ	
	BRI SPV 10	BRI SPV 11
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	=	มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน x 100 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ
	=	0.49 ล้านบาท 1,102.27 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 0.04 ร้อยละ 2.48
	=	การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมร้อยละ 2.52

จากรายละเอียดการคำนวณข้างต้น ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 2.52 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ บริษัทฯ ทั้งนี้ เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของรายการที่ 1 และบริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำ รายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จะทำให้มูลค่าขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ รวมเป็นร้อยละ 30.26 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ในการนี้ การเข้าทำรายการเข้าขายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยรายการต่อ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือ บริการ ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่า 20.00 ล้านบาท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่การเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการ เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำ รายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่าง BRI SPV 10 กับบริษัทฯ

รายละเอียดธุรกรรม	การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10
ผู้ขายที่ดิน/เจ้าของที่ดินภารยทรัพย์	ชัย แอสเซท
ผู้ซื้อที่ดิน/เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์	BRI SPV 10
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	BRI SPV 10 ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ดังนั้น BRI SPV 10 จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง

ความสัมพันธ์ระหว่าง BRI SPV 11 กับบริษัทฯ

รายละเอียดธุรกรรม	การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 11
ผู้ขายที่ดิน/เจ้าของที่ดินภารยทรัพย์	ชัย แอสเซท
ผู้ซื้อที่ดิน/เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์	BRI SPV 11
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	BRI SPV 11 ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ดังนั้น BRI SPV 11 จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง

ความสัมพันธ์ระหว่าง BRI SPV 12 กับบริษัทฯ

รายละเอียดธุรกรรม	การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12
เจ้าของที่ดินภารยทรัพย์	ชัย แอสเซท
เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์	BRI SPV 12

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์กับบริษัท	BRI SPV 12 ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 12 ดังนั้น BRI SPV 12 จึงเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง
------------------------------	---

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างนายกิตติศักดิ์ กับบริษัท

รายละเอียดธุรกรรม	การซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11
ผู้ซื้อ	ชัย แอสเซท
ผู้ขาย	นายกิตติศักดิ์
ความสัมพันธ์กับบริษัท	นายกิตติศักดิ์ ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จึงเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ร่วมทุน BRI SPV 10 กับบริษัท

รายละเอียดธุรกรรม	การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI SPV 10
ผู้ร่วมทุน	ชัย แอสเซท
บริษัทร่วมทุน	BRI SPV 10 สำหรับโครงการบริหารเนี้ย เพชรเกษม-นครชัยศรี
ความสัมพันธ์กับบริษัท	ภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ BRI SPV 10 ไม่ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ร่วมทุน BRI SPV 11 กับบริษัท

รายละเอียดธุรกรรม	การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI SPV 11
ผู้ร่วมทุน	ชัย แอสเซท
บริษัทร่วมทุน	BRI SPV 11 สำหรับโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
ความสัมพันธ์กับบริษัท	BRI SPV 11 ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากนายมันลิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 พร้อมกันกับการที่ชัย แอสเซท ดำเนินการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ในสัดส่วนร้อยละ 15.19 จากนายกิตติศักดิ์ ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญใน BRI SPV 11 จาก นายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ นายมันลิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ดังนั้น BRI SPV 11 จึงเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1.4 เงื่อนไขสำคัญของสัญญา

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 มีรายละเอียดดังนี้

สรุปสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

หัวข้อ	รายละเอียด	
	BRI SPV 10	BRI SPV 11
ผู้จะขาย	ชัย แอสเซท	
ผู้จะซื้อ	BRI SPV 10	BRI SPV 11
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ที่ดินจำนวน 11 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา	ที่ดินจำนวน 8 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25.41 ตารางวา หรือ 5,125.41 ตารางวา
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายตารางวาละ 14,000 บาท รวมเป็นเงินซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายทั้งสิ้น 217,157,640 บาท	ราคาซื้อขายตารางวาละ 12,500 บาท รวมเป็นเงินซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายทั้งสิ้น 64,067,500 บาท
วันที่ลงนาม	6 พฤศจิกายน 2566	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ราคาซื้อขายดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงต้นทุน กำไร ค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าบริการ ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมราชการ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ออกรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียมใดๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินซึ่งเรียกเก็บจากธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจดทะเบียนใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และ/หรือ เงินอื่นใดทุกชนิดทุกประเภทของผู้จะขาย โดยผู้ขายเข้าใจและตกลงว่าผู้ซื้อไม่ต้องชำระเงิน ค่าตอบแทน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดให้แก่ผู้ขาย หน่วยงานราชการหรือเอกชน และ/หรือ บุคคลรายใดๆ เพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการซื้อขายที่ดินที่จะซื้อจะขายอีกแต่อย่างใด เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง	
เงื่อนไขบังคับก่อน	<p>(1) สัญญาร่วมทุนระหว่าง บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน), คุณกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย และผู้จะซื้อฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (“สัญญาร่วมทุน”) ยังคงมีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญา ดังกล่าว</p> <p>(2) ผู้จะขายได้ดำเนินการติดต่อข่างรังวัดจากสำนักงานที่ดินที่มีอำนาจ เพื่อทำการรังวัดสอบเขต และแบ่งแยกโฉนดที่ดินของผู้จะขาย ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ และส่งมอบสำเนาเอกสารการรังวัดสอบเขตที่ดินรวมถึงสำเนาโฉนดที่ดินที่จะซื้อจะขายที่ได้</p>	

หัวข้อ	รายละเอียด	
	BRI SPV 10	BRI SPV 11
	<p>แบ่งแยกเรียบร้อยแล้วให้ผู้จะซื้อภายใน 7 วันนับแต่ได้รับเอกสารดังกล่าว โดยผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>(3) ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 (หนึ่งร้อย) ในบริษัทผู้จะขาย มีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใดๆ ตามสัญญาฯ รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบรตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว</p>	
การชำระเงิน	<p>(1) ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ชำระเงินมัดจำค่าทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะขายเป็นเงินจำนวน 1,000,000 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย</p> <p>(2) ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือเป็นเงินทั้งหมดจำนวน 216,157,640 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย โดยผู้จะขายหรือตัวแทนผู้จะขายจะแจ้งรายการของแคชเชียร์เช็คแก่ผู้จะซื้อก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อกัน</p> <p>(3) กรณีผู้จะขายประสงค์จะเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการส่งจ่ายค่าที่ดินส่วนที่เหลือจะต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่น้อยกว่า 15 วัน มิฉะนั้นผู้จะขายจะต้องรับผิดชอบต่อค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว</p>	<p>(1) ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ชำระเงินมัดจำค่าทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะขายเป็นเงินจำนวน 300,000 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย</p> <p>(2) ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือเป็นเงินทั้งหมดจำนวน 63,767,500 บาท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย โดยผู้จะขายหรือตัวแทนผู้จะขายจะแจ้งรายการของแคชเชียร์เช็คแก่ผู้จะซื้อก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อกัน</p> <p>(3) กรณีผู้จะขายประสงค์จะเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการส่งจ่ายค่าที่ดินส่วนที่เหลือจะต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่น้อยกว่า 15 วัน มิฉะนั้นผู้จะขายจะต้องรับผิดชอบต่อค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว</p>
การโอนกรรมสิทธิ์	<p>ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายทั้งหมดในคราวเดียวกันได้เงื่อนไข (ก) เงื่อนไขบังคับก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายแล้วเสร็จครบถ้วน และ (ข) ผู้จะซื้อได้ชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้จะขายและผู้จะขายได้รับค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ไม่เกินภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันต่อไป</p>	

หัวข้อ	รายละเอียด	
	BRI SPV 10	BRI SPV 11
เหตุผิดนัดสัญญา	<p>(1) ผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าที่ดินไม่ว่างวอดหนึ่งงวดใดก็ดี หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี และมีได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะขาย ให้ถือว่าผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดนัดผิดสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ และผู้จะขายมีสิทธิบริบูรณ์บรรดาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วก่อนการบอกเลิกสัญญานี้ทั้งสิ้น</p> <p>(2) ผู้จะขายผิดนัดไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะซื้อตามกำหนดระยะเวลาของสัญญานี้อันเกิดจากความผิดของผู้จะขาย หรือผิดคำรับรอง หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดและมีได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ ให้ถือว่าผู้จะขายผิดสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้</p> <p>(3) เงื่อนไขบังคับก่อนของการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายไม่เสร็จสมบูรณ์ หรือไม่สามารทำให้สำเร็จครบถ้วนได้ หรือไม่ได้รับการสละสิทธิในการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยไม่ถือเป็นความผิดของฝ่ายใด โดยผู้จะขายตกลงจะคืนเงินมัดจำค่าที่ดินรวมถึงเงินจำนวนใดๆ ที่ได้รับให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลสิ้นสุดลง</p>	

สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมกับ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีรายละเอียดดังนี้

สรุปข้อตกลงเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมกับ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

หัวข้อ	รายละเอียด		
	BRI SPV 10	BRI SPV 11	BRI SPV 12
ผู้จะขาย	ชัย แอสเซท		
ผู้จะซื้อ	BRI SPV 10	BRI SPV 11	BRI SPV 12
วันที่ลงนาม	6 พฤศจิกายน 2566		
ข้อตกลงเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม	<p>(1) นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงยินยอมและผู้จะขายมีหน้าที่จดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขาย เพื่อให้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 76550 (บางส่วน), 3891 (บางส่วน), 1153 (บางส่วน), 1158 (บางส่วน), 18326 (บางส่วน), 15281 (บางส่วน), 12102 (บางส่วน), 43953 (บางส่วน), 43952 (บางส่วน), 12203 (บางส่วน) เลขที่ดิน 421, 55, 20, 33, 54, 19, 45, 44, 42, 24 หน้าสำรวจ 2306, 92, 313, 318, 866, 673, 418, 3199, 3198, 424 ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม (“ที่ดินภารยทรัพย์”) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอม ซึ่งมีสิทธิบนเหนือ ใต้ และในอันที่จะข้ามที่ดินภารยทรัพย์ ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ รวมถึงประโยชน์อื่นใดเพื่อการพัฒนาโครงการให้แก่ที่ดินที่จะซื้อจะขายตามที่ผู้จะขายจะดำเนินการรังวัดและแบ่งแยกโฉนดที่ดินภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p>		

หัวข้อ	รายละเอียด		
	BRI SPV 10	BRI SPV 11	BRI SPV 12
	<p>(2) ผู้จะซื้อรับทราบว่ามีผู้จะขายได้ก่อตั้งภาระจำยอมในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์ให้แก่ที่ดินแปลงอื่นเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก (“ที่ดินสามยทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”) และในกรณีจำเป็นผู้จะขายจะเป็นผู้อำนวยความสะดวกให้และผู้จะซื้อตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและประสานงานกับเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ที่มีอยู่เดิมเพื่อทำความเข้าใจถึงการพัฒนาโครงการ ความตกลงเรื่องภาระจำยอมระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินภารยทรัพย์เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกโครงการของผู้จะซื้อ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นกับเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(3) ผู้จะซื้อรับทราบว่ามีผู้จะขายจะก่อตั้งภาระจำยอมในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์ให้แก่ที่ดินของบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด เพื่อการดำเนินโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และที่ดินของบริษัทบริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด เพื่อการดำเนินโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และที่ดินของบริษัทบริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด เพื่อการดำเนินโครงการโปรตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี ที่จะซื้อจากผู้จะขาย และ/หรือ บริษัท ฟาร์อีสท์ปันทอ อุตสาหกรรม จำกัด และอาจจะก่อตั้งภาระจำยอมในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์ให้แก่ที่ดินแปลงอื่นในอนาคต</p> <p>(4) ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์ให้แก่ผู้จะขาย โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คสั่งจ่ายในนามผู้จะขาย และ/หรือ บุคคลที่ผู้จะขายกำหนด โดยผู้จะขายหรือตัวแทนผู้จะขายจะแจ้งรายการของแคชเชียร์เช็คแก่ผู้จะซื้อก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อกัน โดยผู้จะซื้อจะร่วมกันในการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์ให้แก่ผู้จะขาย ในราคาตารางวาละ 8,000 บาท ตามสัดส่วนของบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด ต่อบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด ประมาณ 1 ต่อ 5 และผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมตามสัดส่วนดังกล่าวทั้งสิ้น</p> <p>(5) ผู้จะขายตกลงให้ผู้จะซื้อ บริษัทในเครือของผู้จะซื้อ บริวาร ลูกค้า ผู้อยู่อาศัยในโครงการซึ่งพัฒนาบนที่ดินที่จะซื้อจะขาย ผู้เช่าและบริวารของผู้อยู่อาศัยดังกล่าว รวมถึงผู้รับเชิญจากผู้จะซื้อหรือผู้อยู่อาศัยในโครงการ ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมเหนือที่ดินภารยทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จะซื้อตกลงที่จะรับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมเหนือที่ดินภารยทรัพย์โดยบุคคลดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ ภายหลังจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดตั้งแล้วเสร็จ ผู้จะซื้อจะใช้ความพยายาม (แต่มีขีดหน้าที่) ในการอำนวยความสะดวก หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบริหารจัดการเพื่อรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมเหนือที่ดินภารยทรัพย์โดยบุคคลดังกล่าวข้างต้น</p> <p>(6) หลังจากจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม ผู้จะซื้อตกลงว่าจะร่วมกันดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินภารยทรัพย์เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกโครงการโดยมีความกว้างของถนนไม่น้อยกว่า</p>		

หัวข้อ	รายละเอียด		
	BRI SPV 10	BRI SPV 11	BRI SPV 12
	<p>16 เมตร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จะขาย และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ที่มีอยู่เดิมทราบล่วงหน้าก่อนเริ่มการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน ภายทรัพย์ไม่น้อยกว่า 7 วัน หากผู้จะซื้อไม่ดำเนินการ คู่สัญญาตกลงว่าผู้จะขายมีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ดำเนินการดังกล่าวเองโดยผู้จะซื้อต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยชำระให้แก่ผู้จะขายภายใน 15 วัน หากผู้จะซื้อไม่ชำระภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายคิดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของจำนวนเงินดังกล่าว จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น</p>		
ข้อตกลงเกี่ยวกับการบำรุงรักษา ภายทรัพย์	<p>ภายหลังจากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมและตลอดจนว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรของโครงการแล้วเสร็จ ผู้จะซื้อตกลงต่อผู้จะขายว่าผู้จะซื้อจะร่วมกัน บำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดิน ภายทรัพย์และถนนบนที่ดิน ภายทรัพย์ทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และสะอาด รวมถึงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซม ดังกล่าว และค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า และ/หรือ น้ำประปา รวมถึงรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต้นไม้และสวนบนที่ดิน ภายทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายทรัพย์ทั้งหมด หากผู้จะซื้อไม่ดำเนินการตามวรรคแรกข้างต้น คู่สัญญาตกลงว่า ผู้จะขายมีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ดำเนินการดังกล่าวเองโดยผู้จะซื้อต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยชำระให้แก่ผู้จะขายภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับ หนังสือแจ้งจากผู้จะขาย หากผู้จะซื้อไม่ชำระภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย คิดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินดังกล่าวจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดตั้งแล้วเสร็จ ผู้จะซื้อจะใช้ความพยายาม (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ในการอำนวยความสะดวก หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการรับผิดชอบในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดิน ภายทรัพย์และถนนบนที่ดิน ภายทรัพย์ทั้งหมด รวมถึงค่าซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภค ตลอดระยะเวลาของภาระจำยอม แทนผู้จะซื้อ</p>		
เงื่อนไขบังคับก่อน	<p>ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม ในวันจดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ ภายใต้อำนาจ</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการ เรียบร้อยแล้ว (2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายแล้วเสร็จครบถ้วน และ (3) ผู้จะซื้อได้ชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ผู้จะขาย และผู้จะขาย ได้รับค่าตอบแทนดังกล่าวครบถ้วนแล้ว 		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างชัย แอสเซท และนายกิตติศักดิ์ สำหรับการซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 มีรายละเอียดดังนี้

สรุปสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

หัวข้อ	รายละเอียด	
	BRI SPV 10	BRI SPV 11
ผู้ขาย	นายกิตติศักดิ์	
ผู้ซื้อ	ชัย แอสเซท	
วันที่ลงนาม	ภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 แล้วเสร็จ ทั้งนี้ คาดว่าจะเข้าลงนามประมาณภายในช่วงเดือนธันวาคม	
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	หุ้น BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 หุ้น	หุ้น BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 15,190 หุ้น
ราคา	490,000 บาท	151,900 บาท
วิธีการชำระราคา	ชำระเป็นเงิน โดยอาจชำระเป็นเงินสด การโอน แคมเชียร์เชค หรือวิธีการอื่นใด ตามรายละเอียดที่ผู้ขายหุ้นจะได้แจ้งให้ผู้ซื้อหุ้นทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ วันทำการซื้อขายหุ้นจะต้องไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป	
อากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายอื่น	ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงร่วมกันรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ในการซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อาทิ การจัดเตรียมสัญญา ค่าทนายความ ฝ่ายละเท่าๆ กัน ทั้งนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงชำระภาษีเงินได้หรือภาษีอื่นๆ (หากมี) ที่เกิดขึ้นของแต่ละฝ่ายเอง	
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> (1) สัญญาร่วมทุนโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และ ไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ยังคงมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ (2) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (3) ผู้ซื้อหุ้นได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับโครงการให้แก่บริษัท และได้รับชำระราคาซื้อขายที่ดินสำหรับโครงการทั้งหมดจากบริษัทเรียบร้อยแล้ว (4) ผู้ซื้อหุ้นและบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินภาระจำยอมแล้วเสร็จ และผู้ซื้อหุ้นได้รับชำระค่าภาระจำยอมสำหรับที่ดินภาระจำยอมจากบริษัทเรียบร้อยแล้ว 	
เหตุการณ์ผิดสัญญา	ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นที่ซื้อขาย สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อคู่สัญญาตกลงยกเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร (2) ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ (3) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือถูกศาลตัดสินให้ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือเริ่มต้นกระบวนการชำระบัญชีเพื่อการเลิกกิจการ 	

หัวข้อ	รายละเอียด	
	BRI SPV 10	BRI SPV 11
	(4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่ชำระราคาซื้อขาย	

สรุปสาระสำคัญของสัญญาร่วมทุนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 สำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

สรุปสัญญาร่วมทุนสำหรับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ¹¹

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุน BRI SPV 10 สำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุน BRI SPV 11 สำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
คู่สัญญา	(1) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริทาเนีย”) (2) BRI SPV 10 (“บริษัท”) (3) นายกิตติศักดิ์ (ชัย แอสเซท) จะเข้าไปเป็นคู่สัญญาและผูกพันตนตามสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี แทน นายกิตติศักดิ์ (“ผู้ร่วมทุน”)	(1) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริทาเนีย”) (2) BRI SPV 11 (“บริษัท”) (3) นายกิตติศักดิ์ (ชัย แอสเซท) จะเข้าไปเป็นคู่สัญญาและผูกพันตนตามสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี แทน นายกิตติศักดิ์ (“ผู้ร่วมทุน”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	เพื่อตกลงร่วมกันกำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการเข้าร่วมลงทุน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และการดำเนินการและบริหารจัดการบริษัท โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่จะปฏิบัติและดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท	
หน้าที่ความรับผิดชอบของบริทาเนีย	บริทาเนียมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ (รวมถึงบทบาทและหน้าที่ในการดำเนินการให้บริษัทในเครือดำเนินการตามบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ) ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งอ้างอิงตามสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ ดังต่อไปนี้ (1) การออกแบบหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ (2) การยื่นเอกสารและการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตพัฒนาและดำเนินโครงการ ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียมรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการยื่นรายงานต่อหน่วยงานของรัฐเพื่อให้บริษัทได้รับการอนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าว และการขออนุญาตก่อสร้างโครงการ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับ (3) การระงับข้อพิพาทหรือข้อเรียกร้องของบุคคล ภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างและที่ดินของโครงการ (4) การดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่ใช้บังคับ (5) การบริการหลังการขายที่เกี่ยวข้องกับโครงการสำหรับผู้ซื้อบ้านของโครงการ (6) การเข้าทำสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) วางหลักประกันและ/หรือ corporate guarantee และ/หรือ หลักประกันอื่นใดในลักษณะเดียวกัน เมื่อธนาคาร	

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุน BRI SPV 10 สำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุน BRI SPV 11 สำหรับโครงการโปรดัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
	<p>พาณิชย์ที่บริษัทยื่นขอสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ร้องขอ ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงว่า บริษัทจะต้องชำระเงินจำนวนร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ต้องเข้าทำสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) และ/หรือ จำนวนเงินที่ต้องวางหลักประกัน ให้แก่บริหารเนี่ย</p>	
หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ร่วมทุน	<p>ผู้ร่วมทุนมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ (รวมถึงบทบาทและหน้าที่ในการดำเนินการให้บริษัทในเครือดำเนินการตามบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ) ที่เกี่ยวข้องกับโครงการในการให้ความร่วมมือ เพื่อให้การดำเนินการของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้สำเร็จลุล่วง</p>	
หน้าที่ความรับผิดชอบของบริษัท	<p>บริษัท มีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ดำเนินการซื้อและจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับโครงการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างชัย แอสเซท และบริษัท (2) รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม ค่าภาระจำยอมสำหรับที่ดินภาระจำยอมตามที่ระบุไว้ในแผนธุรกิจหลักและข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม (3) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและขยายถนนทางเข้าออกบนที่ดินภาระจำยอม รวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทางเข้าออกดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และสะอาด รวมถึงรับผิดชอบค่าไฟฟ้า และ/หรือ น้ำประปา การบำรุงรักษาต้นไม้และสวนบนที่ดินภาระจำยอมดังกล่าว ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม ทั้งนี้ บริษัทจะทำหน้าที่และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเฉพาะก่อนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบริษัทจะดำเนินการให้หน้าที่และค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของลูกบ้านโครงการและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (4) ชำระเงินจำนวนร้อยละ 1 ต่อปีของจำนวนเงินที่บริหารเนี่ยต้องเข้าทำสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) และ/หรือ จำนวนเงินที่ต้องวางหลักประกันให้แก่บริหารเนี่ย ตามสัญญาสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทยื่นขอสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ร้องขอให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทวางหลักประกัน และ/หรือ Corporate Guarantee และ/หรือ หลักประกันอื่นใดในลักษณะเดียวกัน 	
การเพิ่มทุนของบริษัทและการจัดหาเงินทุนในอนาคต	<ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่บริหารเนี่ยและผู้ร่วมทุนตกลงเห็นสมควรให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลัก เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นแล้วในสัญญาฉบับนี้ บริหารเนี่ยและผู้ร่วมทุนจะดำเนินการให้บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน (2) ภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับโครงการตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทจะใช้เงินสดภายในของตนเป็นเงินทุนหลักในการประกอบธุรกิจและดำเนินโครงการ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมตามที่กำหนดในแผนธุรกิจหลัก และ/หรือ มติของคณะกรรมการ ให้ดำเนินการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติม 	

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุน BRI SPV 10 สำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุน BRI SPV 11 สำหรับโครงการไพบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
กรรมการ ²	<p>บริษัทจะมีกรรมการรวมทั้งสิ้น 3 (สาม) คน โดยผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่มจะมีสิทธิเสนอชื่อ (รวมถึงเสนอถอดถอน) กรรมการเป็นจำนวนรวมตามจำนวน ดังนี้</p> <p>(1) บริทาเนีย ในฐานะผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการรวม 2 (สอง) คน</p> <p>(2) ผู้ร่วมทุน ในฐานะผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการรวม 1 (หนึ่ง) คน</p> <p>ในกรณีที่กรรมการลาออกหรือพ้นจากตำแหน่งไม่ว่าด้วยเหตุอื่นใด รวมถึงการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่ง โดยการส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>	<p>บริษัทจะมีกรรมการรวมทั้งสิ้น 3 (สาม) คน โดยผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่มจะมีสิทธิเสนอชื่อ (รวมถึงเสนอถอดถอน) กรรมการเป็นจำนวนรวมตามจำนวน ดังนี้</p> <p>(1) บริทาเนีย ในฐานะผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการรวม 2 (สอง) คน</p> <p>(2) ผู้ร่วมทุน ในฐานะผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการรวม 1 (หนึ่ง) คน</p> <p>ในกรณีที่กรรมการลาออกหรือพ้นจากตำแหน่งไม่ว่าด้วยเหตุอื่นใด รวมถึงการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่ง โดยการส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	<p>เว้นแต่บริทาเนียและผู้ร่วมทุนจะตกลงเป็นประการอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร บริทาเนียและผู้ร่วมทุนตกลงว่าบริษัทจะชำระเงินตามลำดับดังนี้</p> <p>(1) หนี้ทั้งหมดที่บริษัทค้างชำระกับแหล่งเงินทุนภายนอกและหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่อยู่นอกเหนือแผนธุรกิจหลักที่บริษัทค้างชำระกับผู้ถือหุ้น</p> <p>(2) หนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดตามแผนธุรกิจหลักที่บริษัทค้างชำระกับผู้ถือหุ้น</p> <p>(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น</p> <p>ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ใช้บังคับ บริษัทจะจ่ายเงินปันผลตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น</p> <p>(1) ภายใต้กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในแต่ละหุ้นจากร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิ โดยเงินปันผลจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท</p> <p>ภายหลังการหักเงินสำรองตามกฎหมายทุกครั้งที่มีการจ่ายเงินปันผลอย่างน้อย 1/20 (หนึ่งในยี่สิบ) ของกำไรจนวนกว่าเงินสำรองตามกฎหมายจะถึง 1/10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท</p> <p>(2) บริษัทอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลก่อนสิ้นสุดรอบปีบัญชีได้ตราบเท่าที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบหรือทำให้บริษัทไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัทได้ หรือขัดขวางการดำเนินกิจกรรมของบริษัท การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามที่กฎหมายกำหนด</p>	

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุน BRI SPV 10 สำหรับโครงการบริหารเนี้ย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุน BRI SPV 11 สำหรับโครงการไปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
	<p>ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อแผนธุรกิจหลัก แผนการลงทุน และการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทมีต่อสถาบันการเงิน (ถ้ามี)</p>	
เหตุผิฉนัดสัญญา	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็น “เหตุแห่งการผิฉนัดสัญญา” และ/หรือ “เหตุแห่งการเลิกสัญญา”</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) คู่สัญญาตกลงร่วมกันเลิกสัญญาฉบับนี้ (2) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านมติให้มีการเลิกบริษัท (3) เมื่อบริษัทได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผล ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทตามแผนธุรกิจหลักแล้ว และที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านมติให้มีการเลิกบริษัท (4) ไม่มีการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสิ้นสุดลง (5) เมื่อสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการสิ้นสุดลง (6) ผู้ถือหุ้นฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเป็นบุคคลล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการ หรือเข้าสู่กระบวนการเลิกบริษัทหรือชำระบัญชี (7) ผู้ถือหุ้นฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิฉนัดสัญญา และไม่ได้แก้ไขให้ถูกต้องแล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นอีกฝ่ายได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นฝ่ายที่ปฏิบัติผิฉนัดสัญญาดำเนินการแก้ไข (8) กรณีมีเหตุ Deadlock (9) สัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไปรตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด 	

หมายเหตุ: /1 อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังตามสัญญาร่วมทุน

/2 ภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นสามัญจากนายกิตติศักดิ์ BRI SPV 10 จะแต่งตั้งกรรมการ 3 คน โดย BRI จะเสนอชื่อกรรมการ 2 คน และ ชัย แอสเซท จะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการของ BRI 1 คน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการของ ชัย แอสเซท 1 คน ในขณะที่ BRI SPV 11 จะแต่งตั้งกรรมการ 5 คน โดย BRI จะเสนอชื่อกรรมการ 3 คน นายมันสินจะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน และชัย แอสเซท จะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการของ BRI 1 คน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการของ ชัย แอสเซท 1 คน

สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 สำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

สรุปสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการสำหรับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการของ BRI SPV 10 สำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการของ BRI SPV 11 สำหรับโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
คู่สัญญา	(1) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริทาเนีย”) (2) BRI SPV 10 (“บริษัท”)	(1) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริทาเนีย”) (2) BRI SPV 11 (“บริษัท”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	การแต่งตั้งบริทาเนียเพื่อเป็นผู้ให้บริการในการดูแลและบริหารจัดการโครงการ	
ขอบเขตการให้บริการ	(1) ให้บริการจัดหาผู้จัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ออกแบบสำหรับโครงการ (2) ให้บริการการบริหารจัดการโครงการในส่วนของงานก่อสร้าง (3) ให้บริการจัดการเรื่องแผนพัฒนาที่ดินโครงการ รวมถึงที่ดินแปลงย่อย และในส่วนของที่ดินส่วนที่จะจัดสรรเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และระงับข้อพิพาทหรือข้อเรียกร้องของบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างและที่ดินโครงการ (4) ให้บริการออกแบบบ้านแต่ละประเภท (5) การยื่นเอกสารและการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตเพื่อพัฒนาและดำเนินโครงการ ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียมรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการยื่นรายงานต่อหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้บริษัทได้รับการอนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าว และการขออนุญาตก่อสร้างโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับ (6) ให้ความช่วยเหลือด้านการขอรับการสนับสนุนทางการเงินสำหรับโครงการจากสถาบันการเงิน (7) ดำเนินการจัดทำบัญชี การบริหารเงิน และ/หรืองานที่เกี่ยวข้องกับการทำบัญชี และการเงินให้แก่บริษัท (8) บริการจัดการหลังก่อสร้างเสร็จ	
การสิ้นสุดสัญญา	(1) เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงจากเหตุสุดวิสัย (2) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาระดับนี้โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญานั้นไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวให้แก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวนั้นและเมื่อพ้นกำหนด 30 วันที่ระบุในหนังสือบอกกล่าวแล้วให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที - เมื่อบริษัทไม่ดำเนินโครงการต่อไป ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด 	

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาให้บริการและบริหารจัดการ โครงการของ BRI SPV 10 สำหรับ โครงการบริทาเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาให้บริการและบริหารจัดการ โครงการของ BRI SPV 11 สำหรับโครงการ ไทรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
	<p>- เมื่อโครงการถูกระงับหรือยกเลิกการดำเนินการไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยหน่วยงานของรัฐ</p> <p>(3) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา และมีได้เกิดจากเหตุที่ผู้ให้บริการผิดสัญญาฉบับนี้ บริษัทจะจ่ายเงินค่าตอบแทนให้กับผู้ให้บริการสำหรับบริการที่ผู้ให้บริการได้ดำเนินการไปแล้วตามสัดส่วน โดยคิดคำนวณจนถึงวันที่ผู้ให้บริการให้บริการในวันสุดท้าย อย่างไรก็ตามหากผู้ให้บริการได้รับค่าตอบแทนไปล่วงหน้า ผู้ให้บริการต้องคืนเงินค่าตอบแทนให้บริษัทตามสัดส่วนของงานที่ไม่ได้ให้บริการเช่นเดียวกัน (ถ้ามี) ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใดตามที่เกิดขึ้นจริง</p> <p>(4) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา ผู้ให้บริการจะส่งมอบบรรดาเอกสาร บันทึก และข้อมูลทั้งปวงซึ่งอยู่ในความครอบครองของผู้ให้บริการในระหว่างที่มีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการให้แก่บริษัทภายใน 15 วันนับแต่สัญญาสิ้นสุดลง</p>	

1.1.5 มูลค่าสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

ในการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ณ วันที่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ชัย แอสเซท จะได้รับเงินมัดจำ จำนวน 1.00 ล้านบาท สำหรับที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ จำนวน 0.30 ล้านบาท สำหรับที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ทั้งนี้ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ชัย แอสเซท จะได้รับชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือในจำนวน 216.16 ล้านบาท สำหรับที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และจำนวน 63.77 ล้านบาท สำหรับที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ทั้งนี้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 มีสิทธิเรียกคืนมัดจำที่ ชัย แอสเซท ได้รับ ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 หาก ชัย แอสเซท ผิดนัดไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามกำหนดระยะเวลา อันเกิดจากความผิดของ ชัย แอสเซท หรือการผิดคำรับรอง หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของ ชัย แอสเซท และมีได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก BRI SPV 10 หรือ BRI SPV 11
- หากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ไม่เกิดขึ้นเนื่องจากเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามที่กำหนดไม่เสร็จสมบูรณ์หรือไม่สามารถทำให้สำเร็จครบถ้วนได้ หรือไม่ได้รับการสละสิทธิในการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนั้น BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตกกลางชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์ให้แก่ ชัย แอสเซท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค ในราคาตารางวาละ 8,000.00 บาท ตามสัดส่วนของ BRI SPV 10 ต่อ BRI SPV 11 โดยคิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 4.00 ล้านบาท 20.54 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับ BRI SPV 12 นั้น ไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ชัย แอสเซท จะได้รับมาซึ่งหุ้นของ BRI SPV 10 จำนวน 49,000 หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 0.49 ล้านบาท และหุ้นของ BRI SPV 11 จำนวน 15,190 หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 0.15 ล้านบาท จากนายกิตติศักดิ์ และภายหลังจากการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ชัย แอสเซท จะได้รับมาซึ่งหุ้นของ BRI SPV 10 จำนวน 11,221,000 หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 112.21 ล้านบาท และหุ้นของ BRI SPV 11 จำนวน 2,719,010 หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 27.19 ล้านบาท

1.1.6 ข้อมูลทรัพย์สิน

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

1) ข้อมูลที่ดินที่จำหน่ายให้แก่ BRI SPV 10



ประเภททรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินประเภทที่ดิน โดยมีเนื้อที่ที่ดินรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา																																													
รายละเอียดที่ดิน	:	เนื้อที่ของแต่ละโฉนดที่ดินมีรายละเอียด ดังนี้																																													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">โฉนดเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1159</td> <td>37</td> <td>319</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1158¹⁾</td> <td>33</td> <td>318</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1157</td> <td>205</td> <td>317</td> <td>13</td> <td>1</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>18326¹⁾</td> <td>54</td> <td>866</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>18327</td> <td>53</td> <td>867</td> <td>5</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตร.ว.	1	1159	37	319	4	1	21	2	1158 ¹⁾	33	318	4	-	-	3	1157	205	317	13	1	68	4	18326 ¹⁾	54	866	4	2	48	5	18327	53	867	5	1	-
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน					หน้าสำรวจ	เนื้อที่																																							
			ไร่	งาน	ตร.ว.																																										
1	1159	37	319	4	1	21																																									
2	1158 ¹⁾	33	318	4	-	-																																									
3	1157	205	317	13	1	68																																									
4	18326 ¹⁾	54	866	4	2	48																																									
5	18327	53	867	5	1	-																																									

		6	15281 ¹	19	673	-	1	16.73
		7	12102 ¹	45	418	3	3	12.50
		8	43953 ¹	44	3199	-	3	42.80
		9	43952 ¹	42	3198	1	3	86.80
		10	1151	43	311	-	-	65
		11	12203 ¹	24	424	-	-	50.39
		หมายเหตุ: 1/ การขายบางส่วน						
ที่ตั้งโครงการ	:	ตั้งอยู่ติดซอยส่วนบุคคล (ไม่มีชื่อ) ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าตำหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม						
ราคาซื้อขาย	:	217.16 ล้านบาท						
การใช้ประโยชน์จากที่ดินในปัจจุบัน	:	ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ เดิมเป็นอาคารโรงงาน และได้ปิดกิจการ						
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อมทั่วไป	:	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเป็นย่านพักอาศัยและพาณิชยกรรม มีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงได้แก่ วัดสี่พระทอง โดยห่างจากที่ดินเป็นระยะทางประมาณ 500 เมตร ย่านการค้าที่สำคัญได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขานครชัยศรี โดยตั้งอยู่ห่างจากที่ดินไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะทางประมาณ 800 เมตร						
ภาระผูกพัน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 1157 และ 18326 ติดจำนองกับธนาคารออมสิน ส่วนที่เหลือปลอดการจดจำนอง						
อื่น ๆ	:	ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะถูกทำการรื้อถอนภายหลังการเข้าทำรายการ ดังนี้						
		ลำดับ	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนโฉนด			
		1	อาคารโรงอาหาร	1,550.00	18326			
		2	อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้น (หลังที่ 1)	3,543.00	18326,18327			
		3	อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้น (หลังที่ 2)	3,543.00	18326,18327			
		4	อาคารหอพักคนงาน 2 ชั้น	1,528.00	18327			

2) ข้อมูลที่ดินที่จำหน่ายให้แก่ BRI SPV 11



ประเภททรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินประเภทที่ดิน โดยมีเนื้อที่ที่ดินรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25.41 ตารางวา หรือ 5,125.41 ตารางวา																																																																		
รายละเอียดเนื้อที่โฉนด	:	<p>เนื้อที่ของแต่ละโฉนดที่ดินมีรายละเอียด ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">โฉนดเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่</th> </tr> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15281¹</td><td>19</td><td>673</td><td>-</td><td>2</td><td>78.27</td></tr> <tr><td>2</td><td>1152¹</td><td>20</td><td>312</td><td>-</td><td>3</td><td>32.37</td></tr> <tr><td>3</td><td>15280¹</td><td>21</td><td>672</td><td>-</td><td>1</td><td>5.80</td></tr> <tr><td>4</td><td>76553¹</td><td>418</td><td>5629</td><td>-</td><td>-</td><td>47.00</td></tr> <tr><td>5</td><td>76552</td><td>420</td><td>5631</td><td>2</td><td>3</td><td>34.00</td></tr> <tr><td>6</td><td>3879</td><td>419</td><td>5630</td><td>4</td><td>1</td><td>45.00</td></tr> <tr><td>7</td><td>43953¹</td><td>44</td><td>3199</td><td>-</td><td>1</td><td>8.90</td></tr> <tr><td>8</td><td>12203¹</td><td>24</td><td>424</td><td>3</td><td>1</td><td>74.07</td></tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: 1/ การขายบางส่วน</p>	ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตร.ว.	1	15281 ¹	19	673	-	2	78.27	2	1152 ¹	20	312	-	3	32.37	3	15280 ¹	21	672	-	1	5.80	4	76553 ¹	418	5629	-	-	47.00	5	76552	420	5631	2	3	34.00	6	3879	419	5630	4	1	45.00	7	43953 ¹	44	3199	-	1	8.90	8	12203 ¹	24	424	3	1	74.07
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน					หน้าสำรวจ	เนื้อที่																																																												
			ไร่	งาน	ตร.ว.																																																															
1	15281 ¹	19	673	-	2	78.27																																																														
2	1152 ¹	20	312	-	3	32.37																																																														
3	15280 ¹	21	672	-	1	5.80																																																														
4	76553 ¹	418	5629	-	-	47.00																																																														
5	76552	420	5631	2	3	34.00																																																														
6	3879	419	5630	4	1	45.00																																																														
7	43953 ¹	44	3199	-	1	8.90																																																														
8	12203 ¹	24	424	3	1	74.07																																																														
ที่ตั้งโครงการ	:	ติดซอยสวนบุคคล (ไม่มีชื่อ) ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าตำหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม																																																																		
ราคาซื้อขาย	:	64.07 ล้านบาท																																																																		
การใช้ประโยชน์จากที่ดินในปัจจุบัน	:	ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ เดิมเป็นอาคารโรงงาน และได้ปิดกิจการ																																																																		
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อมทั่วไป	:	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเป็นย่านพักอาศัยและพาณิชยกรรม มีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงได้แก่ วัดศิระระทอง โดยห่างจากที่ดินเป็นระยะทางประมาณ 500 เมตร ย่านการค้าที่สำคัญได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัสสาขานครชัยศรี โดยตั้งอยู่ห่างจากที่ดินไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะทางประมาณ 800 เมตร																																																																		
ภาระผูกพัน	:	ปลอดภาระผูกพันและภาระจำนอง																																																																		

3) ข้อมูลที่ดินภารยทรัพย์

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินภารยทรัพย์ จำนวน 10 โฉนด																																																																									
รายละเอียดเนื้อที่โฉนด	:	เนื้อที่ของแต่ละโฉนดที่ดินมีรายละเอียด ดังนี้																																																																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">โฉนด เลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ ดิน</th> <th rowspan="2">หน้า สำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>76550¹</td> <td>421</td> <td>2306</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>3891¹</td> <td>55</td> <td>92</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1153¹</td> <td>20</td> <td>313</td> <td>8</td> <td>-</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1158¹</td> <td>33</td> <td>318</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>18326¹</td> <td>54</td> <td>866</td> <td>5</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>15281¹</td> <td>19</td> <td>673</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>12102¹</td> <td>45</td> <td>418</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>43953¹</td> <td>44</td> <td>3199</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>43952¹</td> <td>42</td> <td>3198</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่			ไร่	งาน	ตร.ว.	1	76550 ¹	421	2306	4	3	99	2	3891 ¹	55	92	8	3	66	3	1153 ¹	20	313	8	-	56	4	1158 ¹	33	318	4	1	53	5	18326 ¹	54	866	5	1	-	6	15281 ¹	19	673	6	-	-	7	12102 ¹	45	418	4	1	60	8	43953 ¹	44	3199	1	-	-	9	43952 ¹	42	3198	2	-	12
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน					หน้า สำรวจ	เนื้อที่																																																																			
			ไร่	งาน	ตร.ว.																																																																						
1	76550 ¹	421	2306	4	3	99																																																																					
2	3891 ¹	55	92	8	3	66																																																																					
3	1153 ¹	20	313	8	-	56																																																																					
4	1158 ¹	33	318	4	1	53																																																																					
5	18326 ¹	54	866	5	1	-																																																																					
6	15281 ¹	19	673	6	-	-																																																																					
7	12102 ¹	45	418	4	1	60																																																																					
8	43953 ¹	44	3199	1	-	-																																																																					
9	43952 ¹	42	3198	2	-	12																																																																					
		หมายเหตุ: 1/ ที่ดินบางส่วน																																																																									
ที่ตั้งโครงการ	:	ติดซอยส่วนบุคคล (ไม่มีชื่อ) ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าตำหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม																																																																									
การใช้ประโยชน์จากที่ดินในปัจจุบัน	:	ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ เดิมเป็นอาคารโรงงาน และได้ปิดกิจการ																																																																									
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อมทั่วไป	:	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเป็นย่านพักอาศัยและพาณิชยกรรม มีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงได้แก่ วัดศิระชะทอง โดยห่างจากที่ดินเป็นระยะทางประมาณ 500 เมตร ย่านการค้าที่สำคัญได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัสสาขานครชัยศรี โดยตั้งอยู่ห่างจากที่ดินไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะทางประมาณ 800 เมตร																																																																									
ภาระผูกพัน	:	ปลอดภาระผูกพันและภาระจำนอง																																																																									
อื่นๆ	:	ชัย แอสเซท ได้มีการก่อตั้งภาระจำนองในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์ ให้แก่ที่ดินแปลงอื่นเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก นับแต่ปี 2522																																																																									

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1) ข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10

ชื่อบริษัทฯ	:	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0115566020070
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	26 มิถุนายน 2566
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบกิจการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย


รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่าโครงการ¹	:	1,154.29 ล้านบาท												
รายชื่อผู้ถือหุ้น¹	:	รายชื่อผู้ถือหุ้นมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th> <th>สัดส่วนการถือหุ้น</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)</td> <td>50.999%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นาย กิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย</td> <td>49.000%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์</td> <td>0.001%</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	1	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50.999%	2	นาย กิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49.000%	3	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	0.001%
ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น												
1	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50.999%												
2	นาย กิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49.000%												
3	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	0.001%												
ทุนจดทะเบียน¹	:	1,000,000 บาท												
ทุนชำระแล้ว¹	:	1,000,000 บาท												
มูลค่าที่ตราไว้	:	10.00 บาท/หุ้น												
กรรมการ¹	:	รายชื่อกรรมการมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายชื่อกรรมการ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นาย ธีรเดช เกิดสำอาง</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นางสาว พนิตากรณี วงษ์ประกอบ</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	1	นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	2	นาย ธีรเดช เกิดสำอาง	3	นางสาว พนิตากรณี วงษ์ประกอบ				
ลำดับ	รายชื่อกรรมการ													
1	นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์													
2	นาย ธีรเดช เกิดสำอาง													
3	นางสาว พนิตากรณี วงษ์ประกอบ													
กรรมการผู้มีอำนาจ¹	:	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท												
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวม	:	เนื่องจาก BRI SPV 10 เป็นบริษัทที่เพิ่งจัดตั้งในช่วงปลายเดือนมิถุนายน ปี 2566 จึงยังไม่มีข้อมูลในส่วนของสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวม												

หมายเหตุ: /1 อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังตามสัญญาร่วมทุน

ตามที่ BRI SPV 10 จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในชื่อ โครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี สามารถสรุปรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี ได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	:	โครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี
ขนาดที่ดิน	:	38-3-11.26 ไร่
ประเภทอสังหาริมทรัพย์	:	ประเภทบ้านเดี่ยว 170 ยูนิต
ประเภทบ้านจัดสรร	:	บ้านเดี่ยว ขนาดที่ดินเฉลี่ย 58 – 60 ตารางวา (รวมพื้นที่ขายส่วนเพิ่ม) และมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 160.00 – 220.00 ตารางเมตร
ราคาขาย	:	บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ราคา 6.20 – 7.80 ล้านบาท มูลค่าโครงการรวมประมาณรวม 1,154.29 ล้านบาท

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าตำหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม																												
สิ่งอำนวยความสะดวก	<div style="text-align: center;">  </div> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงมีรายละเอียดดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th colspan="2">สิ่งอำนวยความสะดวก</th> <th>ระยะเวลาในการเดินทาง (นาที)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">โรงพยาบาล</td> <td>รพ.นครปฐม</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>รพ.กรุงเทพมหานครนามจันทร์</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>รพ.วิชัยเวช อินเตอร์</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">โรงเรียน</td> <td>วิทยาลัยเทคนิค นครปฐม</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>มหาวิทยาลัยมหิดล</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">ศูนย์การค้า</td> <td>โลตัส นครชัยศรี</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>อินเด็กซ์ ลิฟวิ้งมอลล์</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>บิ๊กซี นครปฐม</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>โลตัส นครปฐม</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>เซ็นทรัล ศาลายา</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>โลตัส ศาลายา</td> <td>24</td> </tr> </tbody> </table>	สิ่งอำนวยความสะดวก		ระยะเวลาในการเดินทาง (นาที)	โรงพยาบาล	รพ.นครปฐม	15	รพ.กรุงเทพมหานครนามจันทร์	18	รพ.วิชัยเวช อินเตอร์	22	โรงเรียน	วิทยาลัยเทคนิค นครปฐม	15	มหาวิทยาลัยมหิดล	21	ศูนย์การค้า	โลตัส นครชัยศรี	3	อินเด็กซ์ ลิฟวิ้งมอลล์	16	บิ๊กซี นครปฐม	16	โลตัส นครปฐม	19	เซ็นทรัล ศาลายา	14	โลตัส ศาลายา	24
สิ่งอำนวยความสะดวก		ระยะเวลาในการเดินทาง (นาที)																											
โรงพยาบาล	รพ.นครปฐม	15																											
	รพ.กรุงเทพมหานครนามจันทร์	18																											
	รพ.วิชัยเวช อินเตอร์	22																											
โรงเรียน	วิทยาลัยเทคนิค นครปฐม	15																											
	มหาวิทยาลัยมหิดล	21																											
ศูนย์การค้า	โลตัส นครชัยศรี	3																											
	อินเด็กซ์ ลิฟวิ้งมอลล์	16																											
	บิ๊กซี นครปฐม	16																											
	โลตัส นครปฐม	19																											
	เซ็นทรัล ศาลายา	14																											
	โลตัส ศาลายา	24																											
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<p>กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีรายละเอียด ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tbody> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">อาชีพ</td> <td>เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">อายุ</td> <td>35-45 ปี (Gen X-Y)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">รายได้ต่อเดือน (บาท)</td> <td>70,000</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">พาหนะส่วนตัว</td> <td>รถยนต์ส่วนตัว 2 คัน</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">สิ่งที่พิจารณาเป็นหลัก</td> <td>พื้นที่ส่วนกลาง / ความสะดวกในการเดินทาง</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">รูปแบบการใช้ชีวิต</td> <td>ต้องการสังคมที่ดีขึ้นเพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิต</td> </tr> </tbody> </table>	อาชีพ	เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก	อายุ	35-45 ปี (Gen X-Y)	รายได้ต่อเดือน (บาท)	70,000	พาหนะส่วนตัว	รถยนต์ส่วนตัว 2 คัน	สิ่งที่พิจารณาเป็นหลัก	พื้นที่ส่วนกลาง / ความสะดวกในการเดินทาง	รูปแบบการใช้ชีวิต	ต้องการสังคมที่ดีขึ้นเพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิต																
อาชีพ	เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก																												
อายุ	35-45 ปี (Gen X-Y)																												
รายได้ต่อเดือน (บาท)	70,000																												
พาหนะส่วนตัว	รถยนต์ส่วนตัว 2 คัน																												
สิ่งที่พิจารณาเป็นหลัก	พื้นที่ส่วนกลาง / ความสะดวกในการเดินทาง																												
รูปแบบการใช้ชีวิต	ต้องการสังคมที่ดีขึ้นเพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิต																												

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) ข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 11

ชื่อบริษัทฯ	:	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด												
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0115566020061												
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	26 มิถุนายน 2566												
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบกิจการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย												
มูลค่าโครงการ¹	:	1,243.96 ล้านบาท												
รายชื่อผู้ถือหุ้น¹	:	รายชื่อผู้ถือหุ้นมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ลำดับ</th> <th style="width: 70%;">รายชื่อผู้ถือหุ้น</th> <th style="width: 20%;">สัดส่วนการถือหุ้น</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)</td> <td>50.999%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นาย กิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย</td> <td>49.000%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์</td> <td>0.001%</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	1	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50.999%	2	นาย กิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49.000%	3	นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	0.001%
ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น												
1	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50.999%												
2	นาย กิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49.000%												
3	นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	0.001%												
ทุนจดทะเบียน¹	:	1,000,000 บาท												
ทุนชำระแล้ว¹	:	1,000,000 บาท												
มูลค่าที่ตราไว้	:	10.00 บาท/หุ้น												
กรรมการ¹	:	รายชื่อกรรมการมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ลำดับ</th> <th style="width: 90%;">รายชื่อกรรมการ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นาย วีระเดช เกิดสำอาง</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นางสาว พนิตภรณ์ วงษ์ประกอบ</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	1	นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	2	นาย วีระเดช เกิดสำอาง	3	นางสาว พนิตภรณ์ วงษ์ประกอบ				
ลำดับ	รายชื่อกรรมการ													
1	นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์													
2	นาย วีระเดช เกิดสำอาง													
3	นางสาว พนิตภรณ์ วงษ์ประกอบ													
กรรมการผู้มีอำนาจ¹	:	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท												
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวม	:	เนื่องจาก BRI SPV 11 เป็นบริษัทที่เพิ่งจัดตั้งในช่วงปลายเดือนมิถุนายน ปี 2566 จึงยังไม่มีข้อมูลในส่วนของสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวม												

หมายเหตุ: /1 อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังตามสัญญาร่วมทุน

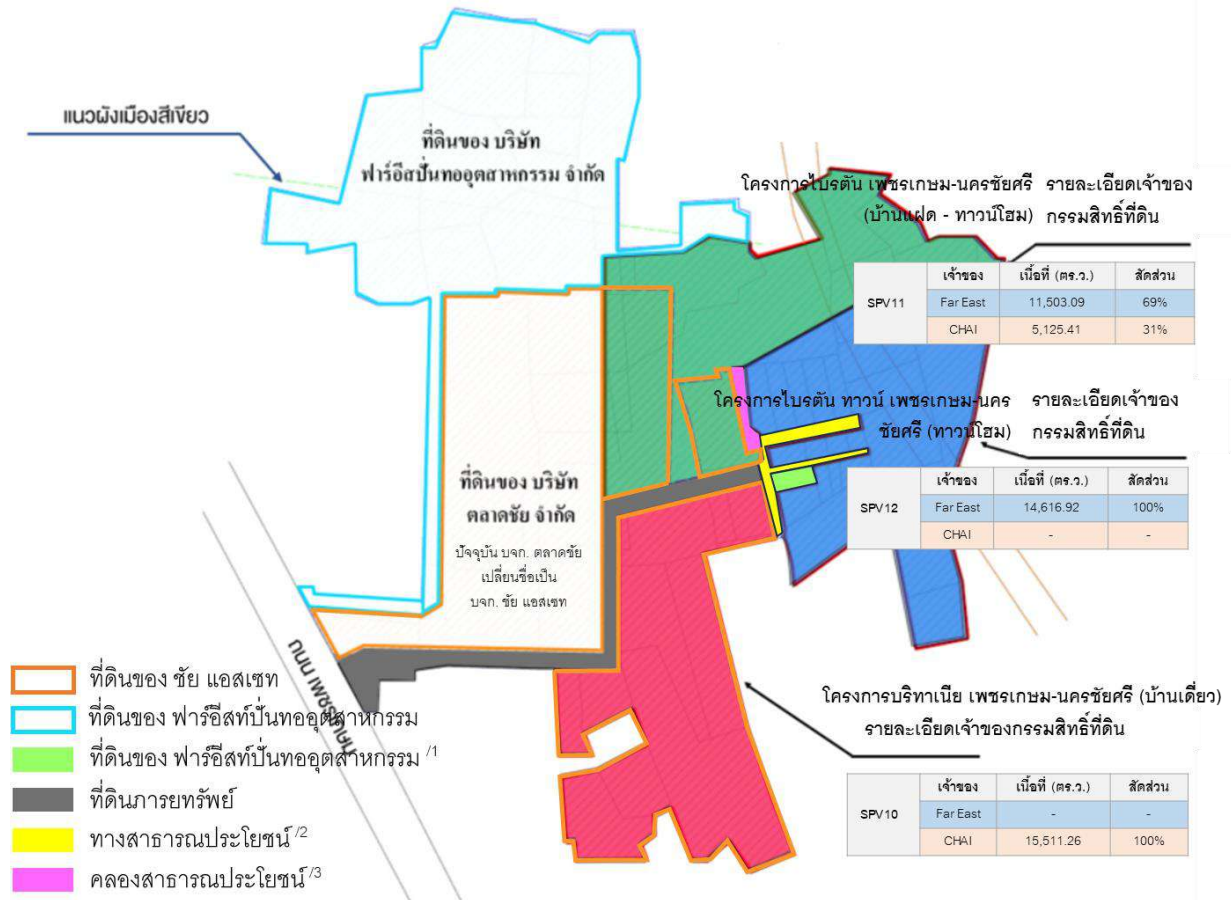
ตามที่ BRI SPV 11 จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม ในชื่อโครงการ ไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี สามารถสรุปรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	:	โครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
ขนาดที่ดิน	:	41 ไร่ 2 งาน 28.51 ตารางวา
ประเภทอสังหาริมทรัพย์	:	ประเภทบ้านแฝด 108 ยูนิต และทาวน์โฮม 189 ยูนิต
ประเภทบ้านจัดสรร	:	บ้านแฝดและทาวน์โฮม ขนาดที่ดินเฉลี่ย 18 – 46 ตารางวา (รวมพื้นที่ขายส่วนเพิ่ม) และมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 113.00 – 145.00 ตารางเมตร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ราคาขาย	:	บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม ราคา 3.40 – 5.40 ล้านบาท มูลค่าโครงการรวมประมาณ รวม 1,243.96 ล้านบาท												
สิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียง	:	สิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงอ้างอิงตามข้อมูลของ BRI SPV 10												
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	:	<p>กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีรายละเอียด ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">อาชีพ</td> <td>พนักงานระดับอาวุโส - พนักงานระดับผู้จัดการ</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">อายุ</td> <td>25-35 ปี (Gen X-Y)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">รายได้ต่อเดือน (บาท)</td> <td>40,000 – 60,000</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">พาหนะส่วนตัว</td> <td>รถยนต์ส่วนตัว 1-2 คัน</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">สิ่งที่พิจารณาเป็นหลัก</td> <td>พื้นที่ส่วนกลาง / ความสะดวกในการเดินทาง</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">รูปแบบการใช้ชีวิต</td> <td>ต้องการความสมดุลระหว่างงานกับชีวิต / ต้องการบ้านสำหรับการอยู่อาศัยระยะยาว / ต้องการกิจกรรมที่ทำร่วมกันกับครอบครัว / ต้องการเพิ่มสถานะทางสังคม</td> </tr> </table>	อาชีพ	พนักงานระดับอาวุโส - พนักงานระดับผู้จัดการ	อายุ	25-35 ปี (Gen X-Y)	รายได้ต่อเดือน (บาท)	40,000 – 60,000	พาหนะส่วนตัว	รถยนต์ส่วนตัว 1-2 คัน	สิ่งที่พิจารณาเป็นหลัก	พื้นที่ส่วนกลาง / ความสะดวกในการเดินทาง	รูปแบบการใช้ชีวิต	ต้องการความสมดุลระหว่างงานกับชีวิต / ต้องการบ้านสำหรับการอยู่อาศัยระยะยาว / ต้องการกิจกรรมที่ทำร่วมกันกับครอบครัว / ต้องการเพิ่มสถานะทางสังคม
อาชีพ	พนักงานระดับอาวุโส - พนักงานระดับผู้จัดการ													
อายุ	25-35 ปี (Gen X-Y)													
รายได้ต่อเดือน (บาท)	40,000 – 60,000													
พาหนะส่วนตัว	รถยนต์ส่วนตัว 1-2 คัน													
สิ่งที่พิจารณาเป็นหลัก	พื้นที่ส่วนกลาง / ความสะดวกในการเดินทาง													
รูปแบบการใช้ชีวิต	ต้องการความสมดุลระหว่างงานกับชีวิต / ต้องการบ้านสำหรับการอยู่อาศัยระยะยาว / ต้องการกิจกรรมที่ทำร่วมกันกับครอบครัว / ต้องการเพิ่มสถานะทางสังคม													

แผนผังโครงการและผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12



หมายเหตุ: /1 ที่ดินของ ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาจำหน่ายให้แก่ BRI SPV 12
 /2 ทางสาธารณประโยชน์ที่มีมาแต่เดิม เป็นลักษณะที่ดินเปล่า และไม่มีสภาพบ่งชี้เป็นถนน ทั้งนี้ สำหรับบนถนนการเข้าถึงโครงการ BRI SPV 12 จะต้องผ่านทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 12 อาจดำเนินการขอพัฒนาเป็นถนนได้โดยการร้องขอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อปรับสภาพให้เป็นถนน หรือ การให้ BRI SPV 12 เป็นผู้ปรับสภาพถนน และให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ควบคุมกำกับดูแล ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 12 เป็นหลัก
 /3 คลองสาธารณประโยชน์ที่มีมาแต่เดิม เป็นลักษณะที่ดินเปล่า และไม่มีสภาพบ่งชี้เป็นคลอง

1.1.7 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และแหล่งที่มาของเงินทุนใช้ในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 เป็นจำนวน 217.16 ล้านบาท และ BRI SPV 11 เป็นจำนวน 64.07 ล้านบาท บางส่วนจะถูกนำไปใช้ในการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามรายการที่ 2 โดยเงินส่วนที่เหลือและเงินที่ได้รับจากการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จะเก็บไว้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการต่อไป

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 มาจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 เป็นจำนวน 217.16 ล้านบาท และ BRI SPV 11 เป็นจำนวน 64.07 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาหุ้นและค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของ ชัย แอสเซท และ/หรือ บริษัทฯ เนื่องจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินครอบคลุมและเพียงพอสำหรับแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของรายการ

อ้างอิงที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ชัย แอสเซท เข้าซื้อที่ดินจำนวน 20 ไร่ โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จาก ฟาร์มอีสท์ปิ่นทออุตสาหกรรม โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง ชัย แอสเซท และฟาร์มอีสท์ปิ่นทออุตสาหกรรม ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน 2560 เพื่อนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี (“ตลาดฯ”) อย่างไรก็ดี เนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ จึงได้มีการทบทวนแผนการพัฒนาโครงการตลาดฯ บนที่ดินของชัย แอสเซท อีกครั้งหนึ่ง โดยบริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ และโอกาสทางธุรกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้พิจารณาอนุมัติอย่างมีนัยสำคัญ เช่น (1) ความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป (2) ชัย แอสเซท ต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เชี่ยวชาญและผู้ที่มีประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารธุรกิจตลาดฯ (3) การเข้าลงทุนในธุรกิจตลาดฯ ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และ (4) ธุรกิจตลาดฯ มีระยะเวลาการคืนทุนค่อนข้างนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรให้เปลี่ยนรูปแบบในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวไปสู่รูปแบบการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจที่ได้รับข้อเสนอมา การจำหน่ายที่ดินของ ชัย แอสเซท บางส่วนให้แก่บริษัทผู้สนใจซื้อที่ดิน และการร่วมลงทุนในบริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินดังกล่าว ได้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BRI เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร คาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดี และก่อให้เกิดประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ร่วมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเปรียบเทียบข้อดี และข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ในจำนวน 217.16 ล้านบาท และ 64.07 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้ บริษัทฯ มีส่วนต่างระหว่างราคาเสนอซื้อและมูลค่าตามบัญชีจำนวน 75.73 ล้านบาท และส่งผลให้ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ ก่อนและหลังหักภาษีเงินได้จำนวน 53.47 ล้านบาท และ 42.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

สรุปการคำนวณกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่า
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดิน	281.23
หัก: มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน	(205.50)
ส่วนต่างราคาจากมูลค่าตามบัญชี	75.73
หัก: ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน ^{1/}	(10.16)
ประมาณการภาษีธุรกิจเฉพาะ ^{1/}	(9.28)
ประมาณการค่าที่ปรึกษา ^{1/}	(2.82)
กำไรจากการขาย - ก่อนหักภาษีเงินได้	53.47
หัก: ภาษีเงินได้นิติบุคคล ^{1/}	(11.46)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ สุทธิ	42.01
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ สุทธิ	247.51

หมายเหตุ : /1 ประมาณการโดยบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถรับรู้รายได้จากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จำนวน 24.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิ 19.63 ล้านบาท หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปการคำนวณกำไรจากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดิน

ของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่า
ค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม	24.54
กำไร - ก่อนหักภาษีเงินได้	24.54
หัก: ภาษีเงินได้นิติบุคคล ^{1/}	(4.91)
กำไรจากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม สุทธิ	19.63
เงินสดรับจากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม สุทธิ	19.63

หมายเหตุ : /1 ประมาณการโดยบริษัทฯ

ทั้งนี้ เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 รวมเป็นจำนวน 267.14 ล้านบาท

2. การนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้งานมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ของบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ชัย แอสเซท เข้าซื้อที่ดินจำนวน 20 ไร่ โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จาก ฟาร์มอีสท์ปันทออุตสาหกรรม เพื่อนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาดำเนินธุรกิจตลาดฯ และสืบเนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสทบทวนแผนการพัฒนาโครงการตลาดฯ บนที่ดินของชัย แอสเซท อีกครั้งหนึ่ง โดยบริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ และโอกาสทางธุรกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้พิจารณาอนุมัติ เช่น (1) ความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป (2) ชัย แอสเซท ต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เชี่ยวชาญและผู้ที่มีประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารธุรกิจตลาดฯ (3) การเข้าลงทุนในธุรกิจตลาดฯ ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และ (4) ธุรกิจตลาดฯ มีระยะเวลาการคืนทุนค่อนข้างนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ซึ่งคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดีได้เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจที่ได้รับเสนอมา การจำหน่ายที่ดินของ ชัย แอสเซท บางส่วนให้แก่บริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินในครั้งนี้ และการร่วมลงทุนในบริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นการนำที่ดินเปล่ามาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

3. มูลค่าการเข้าทำรายการเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ชัย แอสเซท ได้ว่าจ้าง บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด (“NAA”) และ บริษัท เอส. แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด (“SL”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินราคาอิสระ”) ให้ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน 104 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารจำนวน 10 หลัง โดย (1) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 เป็นส่วนหนึ่งของรายงานการประเมินทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 บริษัทอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในการนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดจากการใช้ทรัพย์สิน

ทั้งนี้ รายงานประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท ที่จัดทำโดย NAA และ SL เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และใช้วิธีการต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่พิจารณาถึง ทำเลที่ตั้งของที่ดิน สภาพแวดล้อม สภาพคล่องในการซื้อขาย และศักยภาพของที่ดินภายใต้สภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน และวิธีการต้นทุนเป็นวิธีที่พิจารณาถึงลักษณะและประสิทธิภาพของสินทรัพย์ ซึ่งจะทำให้สะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ทำการประเมินได้มากที่สุด ณ ขณะที่ทำการประเมิน อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินราคาอิสระไม่ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินครั้งนี้เป็นลักษณะที่ดินเปล่าและมีสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์และไม่ก่อให้เกิดรายได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ รายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมิน ราคาอิสระ	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)
NAA	10 ตุลาคม 2566	ที่ดิน: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	284.40
SL	12 ตุลาคม 2566	สิ่งปลูกสร้าง: วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)	297.32

หมายเหตุ: รายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระแสดงในส่วนที่ 1 ข้อที่ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้

ดังนั้น มูลค่าการเข้าทำรายการ 305.77 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 8.45 – 21.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.84 – 7.51

4. สามารถนำเงินสดจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ส่วนที่เหลือจากการชำระเงินในโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปลงทุน และ/หรือ ใช้สำหรับหมุนเวียนภายในกิจการ

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ชัย แอสเซท จะได้รับเงินสดสุทธิภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นจำนวน 267.14 ล้านบาท ทั้งนี้ ชัย แอสเซท จะนำเงินสดจำนวน 140.04 ล้านบาทไปใช้สำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 สำหรับเงินสดส่วนที่เหลือ ชัย แอสเซท สามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือ ลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ต่อไปในอนาคต

5. ชัย แอสเซท ยังคงมีความเป็นเจ้าของที่ดินในรูปแบบผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีวัตถุประสงค์เพื่อการนำที่ดินไปพัฒนาเป็นโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม – นครชัยศรี และโครงการไบริตัน เพชรเกษม – นครชัยศรี ที่ ชัย แอสเซท จะเข้าลงทุนผ่านการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ดังนั้น ชัย แอสเซท จึงยังคงมีความเป็นเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ร่วมทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. การเสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ส่งผลให้ ชัย แอสเซท เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคตหากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่า ดัชนีราคาที่ดินในประเทศไทยมีการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาระหว่างปี 2555 – 2565 ดัชนีราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีอัตราการเติบโตต่อปี (CAGR) คิดเป็นร้อยละ 5.69 อย่างไรก็ตาม การที่ดินดังกล่าวมีขนาดใหญ่และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น ชัย แอสเซท อาจต้องใช้ระยะเวลา และอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต

2. ชัย แอสเซท มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ในการเข้าทำรายการ ชัย แอสเซท จะมีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 รวมเป็นจำนวน 38.63 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม

ค่าใช้จ่าย / ค่าธรรมเนียม	จำนวน (หน่วย: ล้านบาท) ¹
การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกิดจากการจำหน่ายที่ดิน	10.16
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	9.28
ค่าที่ปรึกษา	2.82
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	11.46
การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12	
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	4.91
รวมค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม	38.63

หมายเหตุ: /1 จำนวนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับราคาประเมินราชการ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ณ วันทำรายการ

3. ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่า 20.00 ล้านบาท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ จะต้องเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ซึ่งหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการทำรายการ บริษัทฯ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการเตรียมการเข้าทำรายการ เช่น การว่าจ้างที่ปรึกษา การจัดเตรียมเอกสาร การว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สิน การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการสูญเสียทรัพยากรในการศึกษาการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการจะเป็นประโยชน์ต่อ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทฯ จะได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เข้าทำรายการ

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. **ชัย แอสเซท ยังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสามารถนำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในอนาคต รวมถึงมีโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต**

ในกรณีที่ ชัย แอสเซท ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ ชัย แอสเซท ยังคงมีสิทธิในการพิจารณาการใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว อาทิ สามารถนำที่ดินไปใช้เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ขนาดเล็ก หรือศูนย์กีฬา (Sport Complex) เป็นต้น รวมถึง ชัย แอสเซท มีโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต

2. **ชัย แอสเซท ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดิน**

ในกรณีที่ ชัย แอสเซท ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ ชัย แอสเซท จะไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดกับการจำหน่ายที่ดินและการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม อาทิ ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคล

ข้อด้อยและความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ

1. **การเสียโอกาสในการรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์**

บริษัทฯ เสียโอกาสในการรับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ ก่อนและหลังหักภาษีเงินได้จำนวน 53.47 ล้านบาท และ 42.01 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเสียโอกาสในการรับรู้รายได้จากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จำนวน 24.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิ 19.63 ล้านบาทหลังหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคล

2. **การเสียโอกาสในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์**

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีวัตถุประสงค์เพื่อการนำที่ดินไปพัฒนาเป็นโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม – นครชัยศรี และโครงการโปรตัน เพชรเกษม – นครชัยศรี ที่ ชัย แอสเซท จะเข้าไปลงทุนผ่านการเข้าถือหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ดังนั้น ในกรณีที่ ชัย แอสเซท ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ ชัย แอสเซท จะเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงสูญเสียโอกาสในการร่วมทุนกับ BRI ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ และยังเป็นกรนำที่ดินที่เปล่านั้นมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. ความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็วและเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับภาระจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 เข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ดังนั้น การเข้าทำรายการช่วยให้ ชัย แอสเซท มีความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็ว ราบรื่น และเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย อีกทั้งการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระมีมูลค่าระหว่าง 284.40 – 297.32 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่าการเข้าทำรายการ 305.77 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 8.45 – 21.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.84 – 7.51 นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีลักษณะตามการค้าปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป

อย่างไรก็ดี แม้ว่ารายการดังกล่าวจะเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ด้วยเวลาที่ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อีกายเป็น BRI ซึ่งมีไม่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงต้องขึ้นอยู่กับการพิจารณาของ BRI ด้วยเช่นกัน

ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. บริษัท มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมาย และก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าขายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัท จึงมีหน้าที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่า 20.00 ล้านบาท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัท จึงมีหน้าที่การเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัท ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังนั้น บริษัท จึงต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการและมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

2. บริษัท และ ชัย แอสเซท อาจมีข้อสงสัยว่าเป็นการขัดแย้งผลประโยชน์ เนื่องจากเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการกับนิติบุคคลที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจส่งผลให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ ชัย แอสเซท ในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ อย่างไรก็ดี มูลค่าการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทฯ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. **ชัย แอสเซท จดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 โดยไม่มีค่าตอบแทน อาจถูกพิจารณาว่าเป็นการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ**

การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 โดยไม่มีค่าตอบแทน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยว่าเป็นการถ่ายเทผลประโยชน์ไปยังบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาและเห็นว่าไม่ก่อเกิดการถ่ายเทผลประโยชน์และไม่ทำให้บริษัทฯ เสียเปรียบเนื่องจาก

- การกำหนดโครงสร้างการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมจะพิจารณาโดย BRI ตามผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ซึ่ง BRI มีสถานะเป็นเจ้าภาพหลัก (Leading Partner) ในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ BRI ไม่ได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ ชัย แอสเซท และ บริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

สรุปโครงสร้างการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม

รายการ	มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)
BRI SPV 10	4.00
BRI SPV 11	20.54
BRI SPV 12	-
รวมค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม	24.54

- มูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งรวมทั้งค่าตอบแทนจากการจำหน่ายที่ดินและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม 305.77 ล้านบาท สูงกว่า ราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ระหว่าง 284.40 – 297.32 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	มูลค่าการเข้าทำรายการ		ราคาประเมินทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	
	มูลค่ารวม (หน่วย: ล้านบาท)	ราคา/ตารางวา (หน่วย: บาท)	มูลค่ารวม (หน่วย: ล้านบาท)	ราคา/ตารางวา (หน่วย: บาท)
ที่ดิน ^{/1}	281.23	13,627	206.37-216.69	10,000 – 10,500
ที่ดินภาระจำยอม ^{/2}	24.54	8,000	43.51 – 44.31	14,182 – 14,443
สิ่งปลูกสร้าง ^{/3}	-	-	34.53 – 36.32	-
รวม	305.77	12,899	284.40 - 297.32	11,998 - 12,543

หมายเหตุ: /1 ที่ดิน คือ ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จำนวน 20,636.67 ตารางวา

/2 ภาระจำยอม คือ ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จำนวน 3,068 ตารางวา

/3 สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 ทั้งนี้ BRI SPV 10 จะทำการรื้อถอนภายหลังการเข้าทำรายการ ด้วยค่าใช้จ่ายของ BRI SPV 10

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. การเพิ่มศักยภาพให้แก่ที่ดินส่วนที่ยังไม่ได้ใช้ประกอบธุรกิจของ ชัย แอสเซท

การเข้าทำรายการครั้งนี้เป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินของ ชัย แอสเซท จำนวน 51 ไร่ 2 งาน 36.67 ตารางวา ซึ่งเป็นเพียงส่วนหนึ่งของที่ดินทั้งหมด จำนวน 104 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา โดย ชัย แอสเซท สามารถนำที่ดินส่วนที่เหลือไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพิ่มเติมได้ในอนาคต อีกทั้ง ภายหลังการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวแล้วเสร็จ พื้นที่ดังกล่าวจะเป็นชุมชนขนาดใหญ่และมีจำนวนบ้านจัดสรรกว่า 809 ยูนิต ซึ่งสามารถเพิ่มศักยภาพให้แก่ที่ดินส่วนที่เหลือของ ชัย แอสเซท ได้

2. การร่วมทุนกับ BRI ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนที่มีศักยภาพและมีผลการดำเนินงานที่ดี

การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นการร่วมทุนระหว่าง ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ BRI (เดิมชื่อ บริษัท ออริจิ้น เฮ้าส์ จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจากข้อมูลตามที่เปิดเผยแพร่สาธารณะ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 BRI พัฒนาโครงการต่างๆ มาแล้วมากกว่า 34 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 41,456.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา BRI ได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริหาร เนื่องจาก BRI มีความโดดเด่นในการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงผลประกอบการของ BRI อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี พบว่า ในปี 2563 – 2565 BRI มีรายได้รวม 2,342.09 ล้านบาท 3,815.81 ล้านบาท และ 6,295.70 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.62 ร้อยละ 31.50 และ ร้อยละ 33.01 ตามลำดับ ขณะที่กำไรสุทธิอยู่ที่ 348.72 ล้านบาท 602.49 ล้านบาท และ 1,470.54 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ผลประกอบการสำหรับงวด 9 เดือนปี 2565 และ ปี 2566 BRI มีรายได้รวม 4,555.51 ล้านบาท และ 4,769.46 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.24 และ 32.31 ตามลำดับ ขณะที่กำไรสุทธิอยู่ที่ 1,059.42 ล้านบาท และ 1,093.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า BRI มีผลประกอบการอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง สำหรับงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 พบว่า BRI มีสินทรัพย์รวม 18,206.80 ล้านบาท หนี้สินรวม 12,957.79 ล้านบาท โดยเป็นภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 7,402.67 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,249.01 ล้านบาท หรือมีอัตราส่วนภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.41 เท่า

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาจากงบกระแสเงินสดในปี 2563 – 2565 พบว่า BRI มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบที่ 889.08 ล้านบาท 837.39 ล้านบาท และ 1,966.57 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวด 9 เดือนปี 2565 และ ปี 2566 ติดลบอยู่ที่ 474.38 ล้านบาท และ 3,184.14 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก BRI อยู่ในช่วงการเติบโตและอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการต่างๆ จึงทำให้มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างสูง ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการสนับสนุนการดำเนินการมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้เป็นหลัก ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และผลประกอบการของ BRI ในช่วงที่ผ่านมา จึงอาจทำให้มั่นใจได้ว่า ชัย แอสเซท และ BRI จะผลักดันให้โครงการดังกล่าวมีความสำเร็จได้เป็นอย่างดี

สรุปงบกำไรขาดทุนของ BRI สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบกำไรขาดทุน	31 ธ.ค.			30 ก.ย.	
	2563	2564	2565	2565	2566
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,336.28	3,807.77	5,404.21	3,993.55	3,246.46
รายได้ค่าบริการโครงการ	-	-	444.00	213.21	1,386.93
รายได้ดอกเบี้ย	0.13	0.33	4.79	2.47	7.41
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	417.23	322.15	113.00
รายได้อื่น	5.68	7.71	25.46	24.13	15.66
รายได้รวม	2,342.09	3,815.81	6,295.70	4,555.51	4,769.46
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,597.63)	(2,608.45)	(3,620.36)	(2,666.13)	(2,197.65)
กำไรขั้นต้น	738.65	1,199.33	1,783.85	1,327.42	1,048.81
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(242.29)	(359.04)	(544.51)	(393.42)	(429.14)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(58.91)	(85.97)	(115.40)	(83.43)	(126.74)
กำไรก่อนภาษีเงินได้และดอกเบี้ย	443.26	762.36	2,015.44	1,412.52	2,015.93
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	-	-	(134.70)	(61.38)	(499.23)
ต้นทุนทางการเงิน	(6.85)	(8.78)	(9.94)	(6.13)	(17.95)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(87.68)	(151.09)	(400.26)	(285.60)	(404.87)
กำไรสุทธิ	348.72	602.49	1,470.54	1,059.42	1,093.88

สรุปงบแสดงฐานะทางการเงินของ BRI สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค.			30 ก.ย.	
	2563	2564	2565	2565	2566
สินทรัพย์รวม	7,034.95	9,116.17	12,842.89	10,409.98	18,206.80
หนี้สินรวม	6,106.95	5,729.72	7,979.64	5,959.15	12,957.79
ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย	1,836.18	1,822.71	3,481.30	1,517.18	7,402.67
ส่วนของผู้ถือหุ้น	928.00	3,386.45	4,863.25	4,450.83	5,249.01

สรุปงบกระแสเงินสดของ BRI สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบกระแสเงินสด	31 ธ.ค.			30 ก.ย.	
	2563	2564	2565	2565	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(889.08)	(837.39)	(1,966.57)	(474.38)	(3,184.14)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(2.76)	(7.32)	(443.35)	(215.19)	(622.16)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	913.19	1,411.75	2,755.72	857.13	3,187.40
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21.35	567.04	345.81	(39.36)	(618.90)
เงินสดปลายงวด	71.38	638.42	984.23	599.06	365.32

3. โอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ ชัย แอสเซท ผ่านการเข้าซื้อหุ้นสามัญและการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ซึ่ง BRI SPV 10 ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 170 ยูนิต และ BRI SPV 11 ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรร ประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮมจำนวน 297 ยูนิต เป็นโอกาสของ ชัย แอสเซท ในการได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน ด้วยปัจจัยสนับสนุนดังต่อไปนี้

- **ทำเลที่ตั้งของโครงการ:** โครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ติดกับถนนเพชรเกษม อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม และอยู่บริเวณใกล้เคียงกับจุดทางขึ้น-ลงของทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ซึ่งมีความสะดวกสบายในการเข้าสู่จังหวัดกรุงเทพมหานครและเมืองต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียง อีกทั้ง ที่ตั้งของโครงการยังอยู่ใกล้เคียงกับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน มหาวิทยาลัย และศูนย์การค้าต่างๆ ทั้งนี้ อำเภอนครชัยศรี เป็นเมืองหลักสำคัญของจังหวัดนครปฐม โดยมีจำนวนประชากรปี 2566 จำนวน 111,386 คน (ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย) คิดเป็นลำดับที่ 3 จาก 7 อำเภอ ของจังหวัดนครปฐม โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนครปฐมปี 2565 อยู่ที่ 403,992 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 8.20 จากปีก่อนหน้า และในปี 2566 คาดการณ์ว่าจะมีอัตราการเติบโตร้อยละ 7.30 สำหรับผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดต่อหัวประชากรปี 2565 อยู่ที่ 329,463 บาทต่อปี คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 7.64 จากปีก่อนหน้า และในปี 2566 คาดการณ์ว่าจะมีอัตราการเติบโตร้อยละ 6.76 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า จังหวัดนครปฐมมีศักยภาพและมีแนวโน้มการเติบโตต่อเนื่อง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- **ระยะเวลาของโครงการ:** ตามประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า โครงการของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในเดือนมกราคม 2567 พร้อมกับเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ในเดือนกันยายน 2567 และจะสามารถเริ่มจ่ายเงินปันผลให้แก่ ชัย แอสเซท ได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 และ เดือนกันยายน 2569 ตามลำดับ ทั้งนี้ ชัย แอสเซท คาดว่าจะสามารถปิดโครงการได้ภายในเดือนมีนาคม 2571 และ เดือนตุลาคม 2571 ตามลำดับ ดังนั้น ด้วยระยะเวลาของโครงการที่ค่อนข้างสั้นส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในเวลาอันรวดเร็ว และเมื่อโครงการดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ ชัย แอสเซท ยังสามารถนำเงินสดที่ได้รับไปแสวงหาการลงทุนใหม่ๆ เพิ่มเติมได้ในอนาคต
- **การร่วมทุนกับ BRI:** BRI เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเป็นผู้ประกอบการธุรกิจที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ รวมถึงมีผลประกอบการที่ดี ดังนั้น จึงอาจช่วยสร้างความมั่นใจได้ว่าโครงการดังกล่าวจะเป็นผลสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ซึ่งจัดทำโดย ชัย แอสเซท มีรายละเอียด ดังนี้

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
มูลค่าโครงการ	1,154.29		
เงินลงทุนตลอดอายุโครงการ	1,023.75 ^{/1}	230.00	112.70
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	10.11 – 14.32	11.89 – 17.44	11.87 – 17.58
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	27.59 – 70.53	23.32 – 64.37	11.85 – 33.02
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	3.96 – 4.22	4.04 – 4.31	3.54 – 3.81

หมายเหตุ: /1 เงินลงทุนตลอดอายุโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุโครงการ

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 11

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
มูลค่าโครงการ	1,243.96		
เงินลงทุนตลอดอายุโครงการ	1,081.20 ^{/1}	180.00	27.34
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	11.66 – 15.50	14.83 – 20.46	15.27 – 21.10
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	48.63 – 93.88	36.80 – 78.58	6.10 – 12.71
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.21 – 4.49	4.36 – 4.67	3.86 – 4.17

หมายเหตุ: /1 เงินลงทุนตลอดอายุโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุโครงการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากรายละเอียดตามตารางข้างต้น การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการที่มีศักยภาพ และมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน

4. ชัย แอสเซท ไม่มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

ชัย แอสเซท ไม่มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก ชัย แอสเซท จะได้รับเงินสดจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 รวมเป็นจำนวน 267.14 ล้านบาท หลังจากนั้น ชัย แอสเซท จะนำเงินสดจำนวน 140.04 ล้านบาท ไปใช้เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ผ่านการเข้าซื้อหุ้นสามัญจากนายกิตติศักดิ์และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

5. การดำเนินการสอดคล้องกับแผนการจัดการทรัพย์สินของ ชัย แอสเซท และ บริษัทฯ

ตามที่ ชัย แอสเซท เข้าซื้อที่ดินจำนวน 20 โฉนด โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จากฟาร์มอีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม เพื่อนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาดำเนินธุรกิจตลาดฯ และสืบเนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ และโอกาสทางธุรกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้พิจารณาอนุมัติ เช่น (1) ความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป (2) ชัย แอสเซท ต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เชี่ยวชาญและผู้ที่มีประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารธุรกิจตลาดฯ (3) การเข้าลงทุนในธุรกิจตลาดฯ ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และ (4) ธุรกิจตลาดฯ มีระยะเวลาการคืนทุนค่อนข้างนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจที่ได้รับเสนอมา การร่วมลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จึงเป็นการดำเนินการตามแผนการจัดการทรัพย์สินของ ชัย แอสเซท และ/หรือ บริษัทฯ และเป็นการเปิดโอกาสให้ ชัย แอสเซท และ/หรือ บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ในอนาคตเพื่อชดเชยแผนการลงทุนในโครงการตลาดฯ ซึ่งอาจจะไม่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงอาจมีข้อจำกัดด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน

ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นไปตามที่คาดหวัง

ชัย แอสเซท ต้องเผชิญความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง อันเนื่องจากสาเหตุต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น เช่น การพัฒนาโครงการมีความล่าช้า ความไม่แน่นอนของการจัดหาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต้นทุนบานปลาย (cost overrun) และแผนการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ รวมถึงอาจมีผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น ความไม่แน่นอนของสถานะทางเศรษฐกิจ การขึ้นอัตราดอกเบี้ย และการเปลี่ยนแปลงมาตรการของภาครัฐต่างๆ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงสินค้าของผู้บริโภค ทั้งนี้ จากระยะเริ่มต้นเป็นผลให้กระแสเงินสดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามแผนการประมาณการ อันเป็นสาเหตุให้อัตราผลตอบแทนจากการเข้าลงทุนของ ชัย แอสเซท ลดลง หรือ อาจได้รับเงินปันผลล่าช้าไปจากที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ด้วยประสบการณ์ของ BRI

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ผ่านมาและการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดของ BRI ส่งผลให้โอกาสที่การดำเนินงานจะเบี่ยงเบนไปจากแผนการประมาณการอย่างมีนัยสำคัญจึงอาจเกิดขึ้นได้ค่อนข้างต่ำ

2. การเสียโอกาสในการนำที่ดินไปทำโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น

ตามที่ ชัย แอสเซท ถือครองที่ดินจำนวน 104 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา (ไม่รวมที่ดินที่ติดภาระจำยอมเดิม) ชัย แอสเซท สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นๆ เช่น ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ขนาดเล็ก หรือ ศูนย์กีฬา (Sport Complex) อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการครั้งนี้ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายที่ดินทั้งหมด 51 ไร่ 2 งาน 36.67 ตารางวา ดังนั้น ชัย แอสเซท จึงคงเหลือที่ดินจำนวนประมาณ 52 ไร่ 3 งาน 61.33 ตารางวา ซึ่ง ชัย แอสเซท สามารถนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นต่อไปในอนาคต

3. การเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายที่ดินไปลงทุนในธุรกิจอื่นๆ

การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อาจทำให้ ชัย แอสเซท เสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 รวมเป็นจำนวน 267.14 ล้านบาท ไปลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือ ตอยอดจากธุรกิจเดิม รวมถึงธุรกิจใหม่ๆ ซึ่งอาจทำให้ ชัย แอสเซท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีกว่า

4. การพึงพึงประสบการณ์ของ BRI ในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจในกลุ่ม Holding Company ซึ่งถือหุ้นใน 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพลังงาน (ถ่านหิน) ดำเนินธุรกิจภายใต้ บริษัท ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี จำกัด (“ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี”), ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ดำเนินธุรกิจภายใต้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ทีซีซี จำกัด (“บริหารสินทรัพย์ ทีซีซี”) และธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร (อยู่ระหว่างการชะลอการลงทุน) ดำเนินธุรกิจภายใต้ บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด (“ชัย แอสเซท”) ดังนั้น จากการพิจารณาโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ พบว่า บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท ยังไม่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท จึงพิจารณาใช้วิธีการเข้าร่วมลงทุนกับ BRI ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำธุรกิจเป็นอย่างดี ดังนั้น จึงสามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินการได้ในระดับหนึ่ง ถึงแม้ว่าการร่วมลงทุนครั้งนี้จะใช้ชื่อแบรนด์ภายใต้ BRI แต่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนของ ชัย แอสเซท จำนวน 2 ท่าน สำหรับ BRI SPV 10 และ 1 ท่าน สำหรับ BRI SPV 11 ในการร่วมกันกำหนดนโยบายและติดตามการดำเนินการ จึงทำให้มีโอกาสในการเรียนรู้กระบวนการ และเพิ่มประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

5. ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่า 20.00 ล้านบาท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ จะต้องเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ซึ่งหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการทำรายการ บริษัทฯ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการเตรียมการเข้าทำรายการ เช่น การว่าจ้างที่ปรึกษา การจัดเตรียมเอกสาร การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการสูญเสียทรัพยากรในการศึกษาการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการจะเป็นประโยชน์ต่อ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทฯ จะได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เข้าทำรายการ

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. **ไม่มีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในกรณีที่ ชัย แอสเซท ไม่เข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชัย แอสเซท จึงไม่ต้องเผชิญความเสี่ยงจากการดำเนินงานและความเสี่ยงที่ผลตอบแทนอาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง อีกทั้ง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจใหม่ที่ ชัย แอสเซท ยังไม่เคยมีประสบการณ์มาก่อน

2. **ชัย แอสเซท สามารถนำที่ดินไปทำโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น**

ชัย แอสเซท สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่รูปแบบอื่นๆ เช่น ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ขนาดเล็ก หรือศูนย์กีฬา (Sport Complex) อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ ชัย แอสเซท เป็นการจำหน่ายที่ดินเพียง 51 ไร่ 2 งาน 36.67 ตารางวา และ ชัย แอสเซท ยังคงเหลือที่ดินจำนวนประมาณ 52 ไร่ 3 งาน 61.33 ตารางวา ซึ่ง ชัย แอสเซท สามารถนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นต่อไปในอนาคต

ข้อด้อยและความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ

1. **ชัย แอสเซท เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในกรณีที่ไม่เข้าทำรายการ ชัย แอสเซท อาจเสียโอกาสในการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนการเข้าลงทุน เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ ระยะเวลาของโครงการ และการร่วมทุนกับ BRI ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบเป็นอย่างดี

2. **การลงทุนในอนาคตอาจใช้ระยะเวลาพิจารณานาน และมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง**

ชัย แอสเซท อาจต้องใช้ทรัพยากรในการแสวงหาโอกาสในการพิจารณาโครงการลงทุนต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนการจัดการทรัพย์สินของ ชัย แอสเซท และ/หรือ บริษัทฯ ทั้งนี้ ชัย แอสเซท อาจต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้ของการเข้าลงทุน และอาจสูญเสียเวลาในการเข้าเจรจาเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอนาคตยังคงมีความไม่แน่นอน ชัย แอสเซท จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับโอกาสในการเข้าลงทุน หรือ อาจจะไม่ได้รับผลตอบแทนจากข้อเสนอ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การลงทุนตามที่คาดหวัง นอกจากนี้ ชัย แอสเซท ยังต้องดำรงเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินโดยไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนเพิ่ม

3. ชัย แอสเซท เสียโอกาสในการร่วมทุนกับ BRI ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนที่มีศักยภาพและมีผลการดำเนินงานที่ดี

ในกรณีที่ไม่เข้าทำรายการ ชัย แอสเซท อาจเสียโอกาสในการร่วมทุนและเรียนรู้ประสบการณ์การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับ BRI ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยช่วงที่ผ่านมา BRI ได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจาก BRI มีความโดดเด่นในการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการ

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. ความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็วและเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย

การเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ BRI SPV 10 จะไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันอีกต่อไป ขณะที่การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก นายมันลิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเข้าถือหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 พร้อมกันกับการที่ชัย แอสเซท ดำเนินการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ในสัดส่วนร้อยละ 15.19 จากนายกิตติศักดิ์ ดังนั้น นายมันลิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ BRI SPV 11 ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งทำให้ BRI SPV 11 ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการช่วยให้บริษัท มีความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็วราบรื่น และเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย อีกทั้งการซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์เป็นราคาซื้อขายที่เท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ผู้ร่วมทุน ซึ่งได้แก่ BRI นายมันลิน และชัย แอสเซท จะทำการเพิ่มทุนตามสัดส่วน ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้น และสัญญาร่วมทุนมีลักษณะตามปกติของการร่วมทุนโดยทั่วไป

ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. บริษัทฯ มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมาย และก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และมากกว่า 20.00 ล้านบาท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่การเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องใช้เวลาในการดำเนินการ และมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

2. บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท อาจมีข้อสงสัยว่าเป็นการขัดแย้งผลประโยชน์ เนื่องจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและนิติบุคคลที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจส่งผลให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ ชัย แอสเซท ในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ อย่างไรก็ตาม การซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์เป็นราคาซื้อขายที่เท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ซึ่งผู้ร่วมทุน ได้แก่ BRI นายมันสิน และ ชัย แอสเซท เป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วน อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทฯ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของ ชัย แอสเซท ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

ในการประเมินความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินรายการที่ 1 โดยวิธีทางการเงินที่ใช้ในการพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาเข้าทำรายการทั้งหมด 2 วิธี ได้แก่

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

รายละเอียดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินเป็นดังนี้

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมตามวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณามูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของบริษัท ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยทรัพย์สินที่ประเมินประกอบด้วย ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ทั้งนี้ สืบเนื่องจากที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 มีสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารจำนวน 4 หลัง ซึ่งจะถูกทำการรื้อถอนภายหลังการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่ได้มีการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาและเห็นว่าสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารจำนวน 4 หลังถือเป็นต้นทุนของ ชัย แอสเซท จึงนำมารวมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินจากงบการเงินฉบับสอบทานของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

วิธีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

รายการ	มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าตามบัญชี	240.18

จากตารางข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 มีมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีรวมเท่ากับ 240.18 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่าการเข้าทำรายการ 305.77 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี 65.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.31 นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีลักษณะตามการค้ำปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมตามวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของบริษัท ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง พร้อมกับปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันด้วยราคาประเมินทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากราคาตลาดของสินทรัพย์จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีจากงบการเงินฉบับสอบทานของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ อ้างอิงจากราคาตลาดของสินทรัพย์จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่

- การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดย บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟโพลซัล จำกัด (“NAA”) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2566 มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดย บริษัท เอส. แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด (“SL”) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2566 มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

ชัย แอสเซท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 106 ไร่ 1 งาน 46.00 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารจำนวน 10 หลัง อย่างไรก็ตามพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1153 3891 และ 76550 จำนวน 1 ไร่ 3 งาน 48.00 ตารางวา เป็นที่ดินภาระจำยอม ดังนั้น NAA และ SL จึงทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ให้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท เฉพาะส่วนที่ไม่ติดภาระจำยอม ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 104 ไร่ 1 งาน 98.00 ตารางวา ซึ่งแบ่งเป็นที่ดินส่วนที่ 1 จำนวน 37 ไร่ 1 งาน 63.00 ตารางวา และที่ดินส่วนที่ 2 จำนวน 67 ไร่ 35.00 ตารางวา พร้อมกับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารจำนวน 10 หลัง

ทั้งนี้ ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จำนวน 51 ไร่ 2 งาน 36.67 ตารางวา เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ NAA และ SL ทำการประเมินครั้งนี้ นอกจากนี้ ที่ดินที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารจำนวน 4 หลัง ซึ่งจะถูกทำการรื้อถอนภายหลังการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่ได้มีการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาและเห็นว่าสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารจำนวน 4 หลังถือเป็นต้นทุนของ ชัย แอสเซท จึงนำมารวมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน

สำหรับที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จำนวน 7 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา แบ่งเป็น (1) พื้นที่จำนวน 5 ไร่ 3 งาน 20.00 ตารางวา เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ NAA และ SL ทำการประเมินครั้งนี้ และ (2) พื้นที่จำนวน 1 ไร่ 3 งาน 48.00 ตารางวา เป็นที่ดินภาระจำยอมเดิมและผู้ประเมินราคาอิสระไม่ได้ทำการประเมินมูลค่าสำหรับพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้ราคาประเมินของพื้นที่ดังกล่าวอ้างอิงจากราคาประเมินของโฉนดที่ดินเลขที่ 1153 3891 และ 76550 เพื่อให้การประเมินเป็นไปตามหลักการความระมัดระวัง โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท โดย NAA และ SL

รายการ	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท โดย NAA และ SL	104 ไร่ 1 งาน 98.00 ตารางวา แบ่งเป็น - ที่ดินส่วนที่ 1 (37 ไร่ 1 งาน 63.00 ตารางวา) ประกอบด้วยที่ดิน 4 โฉนด เลขที่ 1153, 3891, 76549 และ 76550 โดยไม่รวมพื้นที่ที่ติดภาระจำยอม จำนวน 1 ไร่ 3 งาน 48 ตารางวา และ - ที่ดินส่วนที่ 2 (67 ไร่ 35.00 ตารางวา) ประกอบด้วยที่ดิน 16 โฉนด เลขที่ 1151, 1152, 1157, 1158, 1159, 3879, 12102, 12203, 15280, 15281, 18326, 18327, 43952, 43953, 76552 และ 76553	อาคารจำนวน 10 หลัง

รายการ	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน
(1) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10		
1. ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	ที่ดินส่วนที่ 2 (51 ไร่ 2 งาน 36.67 ตารางวา) ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 16 โฉนด เลขที่ 1151, 1152 ^{/1} , 1157, 1158 ^{/1} , 1159, 3879, 12102 ^{/1} , 12203 ^{/1} , 15280 ^{/1} , 15281 ^{/1} , 18326 ^{/1} , 18327, 43952 ^{/1} , 43953 ^{/1} , 76552 และ 76553 ^{/1}	อาคารจำนวน 4 หลัง (ซึ่งจะถูกทำการรื้อถอนภายหลังการเข้าทำรายการ)
2. ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12	7 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา แบ่งเป็น - ที่ดินส่วนที่ 1 (3 ไร่ 2 งาน 66.20 ตารางวา) ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วน ของที่ดินจำนวน 3 โฉนด เลขที่ 1153, 3891, และ 76550 โดยพื้นที่จำนวน 1 ไร่ 3 งาน 48.00 ตารางวาจากพื้นที่ทั้งหมด 3 ไร่ 2 งาน 66.20 ตารางวา เป็นที่ดินภาระจำยอมเดิม และ - ที่ดินส่วนที่ 2 (4 ไร่ 1.80 ตารางวา) ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของที่ดิน จำนวน 7 โฉนด เลขที่ 1158, 12102, 12203, 15281, 18326, 43952, 43953	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

หมายเหตุ : /1 การขายบางส่วน

ทั้งนี้ รายงานประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท ที่จัดทำโดย NAA และ SL เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และใช้วิธีการต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่พิจารณาถึง ทำเลที่ตั้งของที่ดิน สภาพแวดล้อม สภาพคล่องในการซื้อขาย และศักยภาพของที่ดินภายใต้สภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน และวิธีการต้นทุนเป็นวิธีที่พิจารณาถึงลักษณะและประสิทธิภาพของสินทรัพย์ ซึ่งจะทำให้สะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ทำการประเมินได้มากที่สุด ณ ขณะที่ทำการประเมิน อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินราคาอิสระไม่ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินครั้งนี้เป็นลักษณะที่ดินเปล่าและมีสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์และไม่ก่อให้เกิดรายได้

ซึ่งรายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และที่ดินที่จะ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

ที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

รายการ	คำอธิบาย																																																																	
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 16 แปลง																																																																	
เลขที่โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1151, 1152, 1157, 1158, 1159, 3879, 12102, 12203, 15280, 15281, 18326, 18327, 43952, 43953, 76552, 76553																																																																	
ที่ตั้ง	เลขที่ 79/1 หมู่ที่ 2 ถนนเพชรเกษม (ทล.4)																																																																	
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน BRI SPV 10	ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 11 แปลง เนื้อที่ดิน 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือคิดเป็น 15,511.26 ตารางวา <table border="1" data-bbox="454 745 1428 1424"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>เลขที่โฉนดที่ดิน</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1151</td><td>43</td><td>311</td><td>0-0-65.00 ไร่</td></tr> <tr><td>2</td><td>1157</td><td>205</td><td>317</td><td>13-1-68.00 ไร่</td></tr> <tr><td>3</td><td>1158</td><td>33</td><td>318</td><td>4-0-0.00 ไร่</td></tr> <tr><td>4</td><td>1159</td><td>37</td><td>319</td><td>4-1-21.00 ไร่</td></tr> <tr><td>5</td><td>12102</td><td>45</td><td>418</td><td>3-3-12.50 ไร่</td></tr> <tr><td>6</td><td>12203</td><td>24</td><td>424</td><td>0-0-50.00 ไร่</td></tr> <tr><td>7</td><td>15281</td><td>19</td><td>673</td><td>0-1-16.73 ไร่</td></tr> <tr><td>8</td><td>18326</td><td>54</td><td>866</td><td>4-2-48.00 ไร่</td></tr> <tr><td>9</td><td>18327</td><td>53</td><td>867</td><td>5-1-0.00 ไร่</td></tr> <tr><td>10</td><td>43952</td><td>42</td><td>3198</td><td>1-3-86.80 ไร่</td></tr> <tr><td>11</td><td>43953</td><td>44</td><td>3199</td><td>0-3-42.80 ไร่</td></tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">รวม</td> <td>38-3-11.26 ไร่</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	1	1151	43	311	0-0-65.00 ไร่	2	1157	205	317	13-1-68.00 ไร่	3	1158	33	318	4-0-0.00 ไร่	4	1159	37	319	4-1-21.00 ไร่	5	12102	45	418	3-3-12.50 ไร่	6	12203	24	424	0-0-50.00 ไร่	7	15281	19	673	0-1-16.73 ไร่	8	18326	54	866	4-2-48.00 ไร่	9	18327	53	867	5-1-0.00 ไร่	10	43952	42	3198	1-3-86.80 ไร่	11	43953	44	3199	0-3-42.80 ไร่	รวม				38-3-11.26 ไร่
ลำดับที่	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน																																																														
1	1151	43	311	0-0-65.00 ไร่																																																														
2	1157	205	317	13-1-68.00 ไร่																																																														
3	1158	33	318	4-0-0.00 ไร่																																																														
4	1159	37	319	4-1-21.00 ไร่																																																														
5	12102	45	418	3-3-12.50 ไร่																																																														
6	12203	24	424	0-0-50.00 ไร่																																																														
7	15281	19	673	0-1-16.73 ไร่																																																														
8	18326	54	866	4-2-48.00 ไร่																																																														
9	18327	53	867	5-1-0.00 ไร่																																																														
10	43952	42	3198	1-3-86.80 ไร่																																																														
11	43953	44	3199	0-3-42.80 ไร่																																																														
รวม				38-3-11.26 ไร่																																																														
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน BRI SPV 11	ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 3 งาน 25.41 ตารางวา หรือคิดเป็น 5,125.41 ตารางวา <table border="1" data-bbox="454 1543 1428 2065"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>เลขที่โฉนดที่ดิน</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1152</td><td>20</td><td>312</td><td>0-3-32.37 ไร่</td></tr> <tr><td>2</td><td>3879</td><td>419</td><td>5630</td><td>4-1-45.00 ไร่</td></tr> <tr><td>3</td><td>12203</td><td>24</td><td>424</td><td>3-1-74.07 ไร่</td></tr> <tr><td>4</td><td>15280</td><td>21</td><td>672</td><td>0-1-5.80 ไร่</td></tr> <tr><td>5</td><td>15281</td><td>19</td><td>673</td><td>0-2-78.27 ไร่</td></tr> <tr><td>6</td><td>43953</td><td>44</td><td>3199</td><td>0-1-8.90 ไร่</td></tr> <tr><td>7</td><td>76552</td><td>420</td><td>5631</td><td>2-3-34.00 ไร่</td></tr> <tr><td>8</td><td>76553</td><td>418</td><td>5629</td><td>0-0-47.00 ไร่</td></tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">รวม</td> <td>12-3-25.41 ไร่</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	1	1152	20	312	0-3-32.37 ไร่	2	3879	419	5630	4-1-45.00 ไร่	3	12203	24	424	3-1-74.07 ไร่	4	15280	21	672	0-1-5.80 ไร่	5	15281	19	673	0-2-78.27 ไร่	6	43953	44	3199	0-1-8.90 ไร่	7	76552	420	5631	2-3-34.00 ไร่	8	76553	418	5629	0-0-47.00 ไร่	รวม				12-3-25.41 ไร่															
ลำดับที่	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน																																																														
1	1152	20	312	0-3-32.37 ไร่																																																														
2	3879	419	5630	4-1-45.00 ไร่																																																														
3	12203	24	424	3-1-74.07 ไร่																																																														
4	15280	21	672	0-1-5.80 ไร่																																																														
5	15281	19	673	0-2-78.27 ไร่																																																														
6	43953	44	3199	0-1-8.90 ไร่																																																														
7	76552	420	5631	2-3-34.00 ไร่																																																														
8	76553	418	5629	0-0-47.00 ไร่																																																														
รวม				12-3-25.41 ไร่																																																														

ที่ดินที่จะ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

รายการ	คำอธิบาย																																																												
รายละเอียดที่ดิน ภารยทรัพย์	ที่ดินจำนวน 10 แปลง																																																												
เลขที่โฉนดที่ดิน ภารยทรัพย์	โฉนดที่ดินเลขที่ 1153, 1158, 3891, 12102, 12203, 15281, 18326, 43952, 43953 และ 76550																																																												
ที่ตั้ง	เลขที่ 79/1 หมู่ที่ 2 ถนนเพชรเกษม (ทล.4)																																																												
รายละเอียดที่ดิน ภารยทรัพย์ที่จด ทะเบียนก่อตั้งภาระ จำยอม	<p>การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 10 แปลง เนื้อที่ดิน 7 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา หรือคิดเป็น 3,068.00 ตารางวา</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>เลขที่โฉนดที่ดิน</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1153</td> <td>20</td> <td>313</td> <td>0-2-83.00 ไร่</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1158</td> <td>33</td> <td>318</td> <td>1-3-81.00 ไร่</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3891</td> <td>55</td> <td>92</td> <td>1-1-51.20 ไร่</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>12102</td> <td>45</td> <td>418</td> <td>0-0-46.20 ไร่</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>12203</td> <td>24</td> <td>424</td> <td>0-1-55.69 ไร่</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>15281</td> <td>19</td> <td>673</td> <td>0-2-24.60 ไร่</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>18326</td> <td>54</td> <td>866</td> <td>0-2-52.00 ไร่</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>43952</td> <td>42</td> <td>3198</td> <td>0-0-48.50 ไร่</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>43953</td> <td>44</td> <td>3199</td> <td>0-0-93.81 ไร่</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>76550</td> <td>421</td> <td>2306</td> <td>1-2-32.00 ไร่</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">รวม</td> <td>7-2-68.00 ไร่</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	1	1153	20	313	0-2-83.00 ไร่	2	1158	33	318	1-3-81.00 ไร่	3	3891	55	92	1-1-51.20 ไร่	4	12102	45	418	0-0-46.20 ไร่	5	12203	24	424	0-1-55.69 ไร่	6	15281	19	673	0-2-24.60 ไร่	7	18326	54	866	0-2-52.00 ไร่	8	43952	42	3198	0-0-48.50 ไร่	9	43953	44	3199	0-0-93.81 ไร่	10	76550	421	2306	1-2-32.00 ไร่	รวม				7-2-68.00 ไร่
ลำดับที่	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน																																																									
1	1153	20	313	0-2-83.00 ไร่																																																									
2	1158	33	318	1-3-81.00 ไร่																																																									
3	3891	55	92	1-1-51.20 ไร่																																																									
4	12102	45	418	0-0-46.20 ไร่																																																									
5	12203	24	424	0-1-55.69 ไร่																																																									
6	15281	19	673	0-2-24.60 ไร่																																																									
7	18326	54	866	0-2-52.00 ไร่																																																									
8	43952	42	3198	0-0-48.50 ไร่																																																									
9	43953	44	3199	0-0-93.81 ไร่																																																									
10	76550	421	2306	1-2-32.00 ไร่																																																									
รวม				7-2-68.00 ไร่																																																									

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และที่ดินที่จะ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดย NAA และ SL สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และที่ดินที่จะ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดย NAA และ SL

รายการ	รายละเอียด												
วันที่ประเมิน	NAA: 10 ตุลาคม 2566 SL: 12 ตุลาคม 2566												
วิธีประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)												
ที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	<p>ที่ดินเปล่าจำนวน 16 แปลง เนื้อที่รวม 51-2-36.67 ไร่</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายการ</th> <th>เนื้อที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ที่ดินส่วนที่ 1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>ที่ดินส่วนที่ 2</td> <td>51-2- 36.67 ไร่ (20,636.67 ตารางวา)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>51-2-36.67 ไร่ (20,636.67 ตารางวา)</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายการ	เนื้อที่ดิน	1	ที่ดินส่วนที่ 1	-	2	ที่ดินส่วนที่ 2	51-2- 36.67 ไร่ (20,636.67 ตารางวา)	รวม		51-2-36.67 ไร่ (20,636.67 ตารางวา)
ลำดับ	รายการ	เนื้อที่ดิน											
1	ที่ดินส่วนที่ 1	-											
2	ที่ดินส่วนที่ 2	51-2- 36.67 ไร่ (20,636.67 ตารางวา)											
รวม		51-2-36.67 ไร่ (20,636.67 ตารางวา)											

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	รายละเอียด				
ที่ดินที่จะ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้ง ภาวะจำยอมให้แก่ ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12	ที่ดินเปล่าจำนวน 10 แปลง เนื้อที่รวม 7 ไร่ 2 งาน 68.00 ตารางวา				
	ลำดับ	รายการ	เนื้อที่ดิน		
	1	ที่ดินส่วนที่ 1	3-2-66.20 ไร่ (1,466.20 ตารางวา)		
	2	ที่ดินส่วนที่ 2	4-0-1.80 ไร่ (1,601.80 ตารางวา)		
		รวม	7-2-68.00 ไร่ (3,068.00 ตารางวา)		
ราคาประเมิน	ลำดับ	รายการ	ราคาประเมิน (หน่วย: บาท/ตร.ว.)		
			NAA	SL	
	1	ที่ดินส่วนที่ 1	18,750	18,750	
	2	ที่ดินส่วนที่ 2	10,000	10,500	
ราคาประเมินรวม	ลำดับ	รายการ	เนื้อที่ดินรวม	ราคาประเมิน (หน่วย: ล้านบาท)	
				NAA	SL
	1	ที่ดินส่วนที่ 1	3-2-66.20 ไร่ (1,466.20 ตารางวา)	27.49	27.49
	2	ที่ดินส่วนที่ 2	55-2-38.47 ไร่ (22,238.47 ตารางวา)	222.38	233.50
			รวม	249.88	260.99

2) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10

สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10

ลำดับ	รายการ	ลักษณะอาคาร	การใช้ประโยชน์	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	อายุอาคาร (หน่วย: ปี)
1	อาคารโรงอาหาร	คอนกรีตเสริมเหล็ก	ไม่มีการใช้ประโยชน์	1,550.00	32
2	อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้นหลังที่ 1	คอนกรีตเสริมเหล็ก	ไม่มีการใช้ประโยชน์	3,543.00	32
3	อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้นหลังที่ 2	คอนกรีตเสริมเหล็ก	ไม่มีการใช้ประโยชน์	3,543.00	32
4	อาคารหอพักคนงาน 2 ชั้น	คอนกรีตเสริมเหล็ก	ไม่มีการใช้ประโยชน์	1,528.00	32

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 โดย NAA และ SL

รายการสิ่งปลูกสร้าง	วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (หน่วย: ล้านบาท)	
		NAA	SL
1. อาคารโรงอาหาร	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)	4.81	4.81
2. อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้นหลังที่ 1		11.53	11.72
3. อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้นหลังที่ 2		11.53	11.72
4. อาคารหอพักคนงาน 2 ชั้น		6.65	8.08
รวม		34.53	36.32

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ซัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ซัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายการ	วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (หน่วย: ล้านบาท)	
		NAA	SL
1. ที่ดิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	249.88	260.99
2. สิ่งปลูกสร้าง	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)	34.53	36.32
รวม		284.40	297.32

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนำมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สิน ประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ซัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ซัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มาปรับปรุงการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

รายการ	มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าตามบัญชี	240.18
บวก ส่วนเพิ่มของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	44.22 – 57.13
มูลค่ายุติธรรม	284.40 – 297.32

จากตารางข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ซัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ซัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 มีมูลค่ายุติธรรมตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีระหว่าง 284.40 – 297.32 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่าการเข้าทำรายการ 305.77 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

8.45 – 21.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.84 – 7.51 นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินมีลักษณะตามการค้ำปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ซัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ซัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรม

วิธีการประเมิน	มูลค่า	ราคาเข้าทำรายการ	ความเหมาะสม	ราคาทำรายการ สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคายุติธรรม (หน่วย: ร้อยละ)
	(หน่วย: ล้านบาท)			
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	240.18	305.77	ไม่เหมาะสม	27.31
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	284.40 – 297.32	305.77	เหมาะสม	2.84 – 7.51

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โดยวิธีต่างๆ นั้น จะมีข้อดี และข้อด้อยที่แตกต่างกัน โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นการคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ในอดีต และไม่ได้คำนึงถึงราคาของสินทรัพย์ในปัจจุบัน จึงอาจทำให้มูลค่าตามบัญชีไม่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ได้

สำหรับวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาซื้อขายหรือราคาเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบกันได้ในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะช่วยให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี โดยมีช่วงราคาที่เหมาะสมเท่ากับ 284.40 – 297.32 ล้านบาท ซึ่งราคาเข้าทำรายการที่ 305.77 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม**

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการประเมินความเป็นธรรมของมูลค่าในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“โครงการ”) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุน ในมุมมองของโครงการ มุมมองของผู้ถือหุ้น และมุมมองของ ซัย แอสเซท โดยประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสดที่ ซัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 หลังจากนั้นคิดลดกระแสเงินสดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) และ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) ตามลำดับ โดยวันที่ประเมินมูลค่าจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571 สำหรับ BRI SPV 10 และ วันที่ 31 ตุลาคม 2571 สำหรับ BRI SPV 11 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ โดยผลการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนจะประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) และระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ อ้างอิงจากการประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI พร้อมทั้งทำการปรับปรุงด้วยสมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ได้แก่ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ แผนการก่อสร้าง และภาระดอกเบี้ยจ่ายอันเกิดจากการปรับวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ตั้งอยู่บนหลักการความระมัดระวัง (Conservative Basis)

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลจากสัญญาร่วมทุน สัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ และ/หรือ BRI ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิจารณญาณในการจัดทำสมมติฐานที่สำคัญเพื่อให้การประมาณการเป็นไปด้วยหลักความระมัดระวัง อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่สามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์และองค์ประกอบต่างๆ ภายหลังจากช่วงเวลาในการศึกษา และไม่มีภาระผูกพันในการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ สมมติฐานในการประเมินความเป็นธรรมของมูลค่าในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

1.1. โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10

1.1.1) สมมติฐานภาพรวม

สรุปสมมติฐานภาพรวม

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
วันที่ประเมินมูลค่า	25 ธันวาคม 2566	แผนการดำเนินโครงการของบริษัทฯ
ระยะเวลาประมาณการ	4 ปี 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2566 – 31 มีนาคม 2571 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาตามข้อมูลการพัฒนาโครงการของ BRI และโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นในบริเวณใกล้เคียง โดยตั้งอยู่บนหลักการความระมัดระวัง (Conservative Basis)	การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	อัตราภาษีร้อยละ 20.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	กรมสรรพากร

1.1.2) สมมติฐานการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

สรุปสมมติฐานการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
มูลค่าโครงการ	โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10 ประกอบธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 170 ยูนิต บนพื้นที่โครงการ	

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง																							
	ทั้งหมด 15,511.26 ตารางวา และแบ่งเป็นพื้นที่ขาย 9,988.8 ตารางวา มูลค่าโครงการรวม 1,154.29 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน การประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 																							
	ทั้งนี้ บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมีขนาดที่ดินเฉลี่ย 58 – 60 ตารางวา (รวมพื้นที่ขายส่วนเพิ่ม) และมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 160.00 – 220.00 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตประมาณ 6.20 – 7.80 ล้านบาท																								
	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตของโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียงพบว่าบ้านเดี่ยวจะมีราคากระหว่าง 3.50 – 8.00 ล้านบาท และมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 123.00 – 190.00 ตารางเมตร																								
การโอนกรรมสิทธิ์	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการว่าจะเริ่มเปิดการขายในเดือนสิงหาคม ปี 2567 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน ปี 2567 ทั้งนี้ คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งจำนวนภายในเดือนมีนาคม ปี 2571 โดยมีรายละเอียดการโอนกรรมสิทธิ์ดังนี้																								
	รายละเอียดการโอนกรรมสิทธิ์																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">รายการ</th> <th colspan="5">ม.ค. – ธ.ค.</th> </tr> <tr> <th>2567F</th> <th>2568F</th> <th>2569F</th> <th>2570F</th> <th>2571F</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>จำนวนขาย</td> <td>20</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>สัดส่วน (ร้อยละ)</td> <td>12</td> <td>28</td> <td>28</td> <td>28</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>	รายการ	ม.ค. – ธ.ค.					2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	จำนวนขาย	20	48	48	48	6	สัดส่วน (ร้อยละ)	12	28	28	28	4	
รายการ	ม.ค. – ธ.ค.																								
	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F																				
จำนวนขาย	20	48	48	48	6																				
สัดส่วน (ร้อยละ)	12	28	28	28	4																				
เงื่อนไขการชำระเงิน	เมื่อจองและทำสัญญา: 25,000 บาทต่อยูนิต เมื่อโอนกรรมสิทธิ์: ส่วนที่เหลือสุทธิจากเงินจองและทำสัญญา																								

1.1.3) สมมติฐานต้นทุน

สรุปสมมติฐานต้นทุน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง			
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าใบอนุญาต ค่าก่อสร้าง ค่าจัดทำโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค ค่าดำเนินการภูมิสถาปัตยกรรม และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการต้นทุนโครงการ ดังนี้	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 			
	ต้นทุนโครงการ				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ค่าที่ดิน</td> <td>217.16</td> </tr> </tbody> </table>		รายการ	ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ค่าที่ดิน
รายการ	ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)				
ค่าที่ดิน	217.16				

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
	ค่าออกแบบ ค่าใบอนุญาต ค่าก่อสร้าง ค่าจัดทำโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค ค่าดำเนินการภูมิสถาปัตยกรรม	546.02
		และการ สัมภาระ BRI ▪ สัญญาให้บริการ และบริหารจัดการ โครงการ

1.1.4) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่าย

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายการให้บริการและบริหารจัดการโครงการ และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	ค่าใช้จ่ายการให้บริการและบริหารจัดการโครงการและอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ครอบคลุมถึง การบริการที่ปรึกษาโครงการ การบริหารงานการก่อสร้าง การบริหารจัดการด้านการตลาดและการวางแผน การออกแบบสื่อการตลาดออนไลน์และออฟไลน์ การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย และการจัดการธุรกรรม และรายงาน รวมถึงการดูแลโครงการและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ และค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงานขาย โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่แปรผันตามมูลค่าของโครงการ ซึ่งคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 150.10 ล้านบาท ตลอดอายุโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาระ BRI สัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาระ BRI
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		
รายการ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	
ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย	ร้อยละ 1.00 ของยอดขาย	
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์	
ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามชั้นบันได ร้อยละ 0.30 – 0.50	

1.1.5) สมมติฐานอื่นๆ

สรุปสมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง												
แหล่งเงินทุน	แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการมาจาก 2 แหล่ง ได้แก่ แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม และ แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้น แหล่งเงินทุน <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>จำนวนเงิน (หน่วย: ล้านบาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม</td> </tr> <tr> <td>เงินกู้ยืม</td> <td>334.84</td> </tr> <tr> <td colspan="2">แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้น</td> </tr> <tr> <td>BRI</td> <td>117.30</td> </tr> <tr> <td>ชัย แอสเซท</td> <td>112.70</td> </tr> </tbody> </table>	รายการ	จำนวนเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม		เงินกู้ยืม	334.84	แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้น		BRI	117.30	ชัย แอสเซท	112.70	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI สัญญาร่วมทุน
รายการ	จำนวนเงิน (หน่วย: ล้านบาท)													
แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม														
เงินกู้ยืม	334.84													
แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้น														
BRI	117.30													
ชัย แอสเซท	112.70													
การจ่ายเงินปันผล	โครงการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราร้อยละ 100.00 ของกำไรสุทธิ โดยเงินปันผลจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยพิจารณาควบคู่กับกระแสเงินสดของโครงการ ทั้งนี้ โครงการจะชำระหนี้และจ่ายเงินปันผลตามลำดับ	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI สัญญาร่วมทุน 												

1.1.6) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ และใช้อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดสุทธิที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับ ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$WACC = Ke \times [E/(D+E)] + Kd \times (1 - t) \times [D/(D+E)]$$

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) จำเป็นต้องคำนวณหาต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$Ke = Rf + \beta_L (Rm - Rf)$$

โดยที่

- Rf = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง โดยอ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี ณ วันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 เท่ากับร้อยละ 3.85 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้พันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมกว่าการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลระยะสั้น
- Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด โดยอ้างอิงการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 25 ปี นับจากวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.76 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)
- β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของบริษัทเทียบเคียง ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากกว่าร้อยละ 50.00 และในกรณีที่ไม่มีสัดส่วนรายได้ชัดเจน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณาจากข้อมูลโครงการและข้อมูลอื่นๆ ที่เปิดเผยสาธารณะ รวมถึงมีสินทรัพย์มากกว่า 5,000.00 ล้านบาท และมีสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 ปี ได้แก่ A, AP, FPT, LALIN, LH, MK, NCH, PF, PRIN, PSH, QH, SAMCO, SC, SIRI, และ SPALI ย้อนหลัง 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้ โดยการนำโครงสร้างเงินทุนของบริษัทเทียบเคียงข้างต้นออกตามสมการ (Unlevered Beta = Levered Beta / (1+(1-tax) x (IBD/E))) เพื่อคำนวณ Unlevered Beta พร้อมกับนำโครงสร้างเงินทุนของโครงการ โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยของโครงการเข้าไปแทนตามสมการ Levered Beta = Unlevered Beta x (1+(1-tax) x (D/E)) ซึ่งจะได้ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนเท่ากับ 0.68
- t = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของโครงการเท่ากับร้อยละ 20.00
- IBD/E = อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยของโครงการเท่ากับ 0.38 เท่า

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	ร้อยละ 3.85
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	ร้อยละ 6.91
β (3)	0.68
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	ร้อยละ 8.53

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณได้ดังตารางข้างต้นจะนำไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.28 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

- Ke = อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.53
- Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของโครงการเท่ากับร้อยละ 5.00 ตามประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566

จากสมมติฐานข้างต้น การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) มีรายละเอียดดังนี้

การคำนวณต้นทุนถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐาน
Cost of Equity หรือ Ke (1)	ร้อยละ 8.53
Cost of Debt หรือ Kd (2)	ร้อยละ 5.00
IBD/A (3)	ร้อยละ 27.54
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล หรือ t (4)	ร้อยละ 20.00
WACC หรือ Discount Rate (5) = $\{(1) \times [1-(3)]\} + \{(2) \times [1-(4)] \times (3)\}$	ร้อยละ 7.28

จากตารางข้างต้น ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ เท่ากับร้อยละ 7.28 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับร้อยละ 8.53

1.1.7) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และ กระแสเงินสดที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนใน BRI SPV 10 หลังจากนั้น คิดลดกระแสเงินสดด้วย ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) และ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) ตามลำดับ เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และ กระแสเงินสดที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ม.ค. – ธ.ค.						
	ธ.ค.	2566E	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
กระแสเงินสดรับ							
การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	-	108.74	325.92	325.92	325.92	325.92	67.80
รวมกระแสเงินสดรับ	-	108.74	325.92	325.92	325.92	325.92	67.80
กระแสเงินสดจ่าย							

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ธ.ค.	ม.ค. – ธ.ค.				
	2566E	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	(228.35)	(191.51)	(125.78)	(112.57)	(99.98)	(4.98)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(63.85)	(18.33)	(43.55)	(55.45)	(55.02)	(10.07)
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(292.21)	(209.85)	(169.33)	(168.02)	(154.99)	(15.05)
กระแสเงินสดสุทธิของโครงการ	(292.21)	(101.11)	156.58	157.90	170.92	52.75
ดอกเบี้ยจ่าย	(0.32)	(8.79)	(5.08)	(0.10)	-	-
เงินกู้ยืมสุทธิ	154.01	22.66	(151.99)	(24.68)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น	(138.52)	(87.24)	(0.49)	133.11	170.92	52.75
เงินลงทุนของ ชัย แอสเซท ตามสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 49.00	(112.70)	-	-	-	-	-
เงินปันผล อ้างอิงจากสัญญาร่วมทุน	-	-	-	67.06	83.75	25.85
กระแสเงินสดสุทธิที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน	(112.70)	-	-	67.06	83.75	25.85

ผลการประเมิน

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	12.24	14.72	14.76
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	49.07	43.84	22.43
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.08	4.17	3.67

1.1.8) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงาน (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่คาดว่าจะผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ได้แก่ ราคาจำหน่ายบ้าน และ ต้นทุนการก่อสร้าง ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงของราคาจำหน่ายบ้าน ที่ช่วงการเปลี่ยนแปลง +/- ร้อยละ 3.50 จากกรณีฐาน โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยอัตราค่าเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่ดินตั้งแต่ปี 2554 - 2565 จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย
2. การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการก่อสร้าง ที่ช่วงการเปลี่ยนแปลง +/- ร้อยละ 1.00 จากกรณีฐาน โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยอัตราค่าเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างตั้งแต่ปี 2554 - 2565 จัดทำโดยกระทรวงพาณิชย์

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

กรณีที่ 1: การเปลี่ยนแปลงของราคาจำหน่ายบ้าน

รายการ	ลดลง ร้อยละ 3.50	กรณีฐาน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.50
มุมมองโครงการ			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	10.11	12.24	14.32
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	27.59	49.07	70.53
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.22	4.08	3.96
มุมมองผู้ถือหุ้น			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	11.89	14.72	17.44
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	23.32	43.84	64.37
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.31	4.17	4.04
ส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	11.87	14.76	17.58
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	11.85	22.43	33.02
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	3.81	3.67	3.54

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

กรณีที่ 2: การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการก่อสร้าง

รายการ	ลดลง ร้อยละ 1.00	กรณีฐาน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.00
มุมมองโครงการ			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	12.63	12.24	11.86
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	52.77	49.07	45.36
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.06	4.08	4.11
มุมมองผู้ถือหุ้น			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	15.21	14.72	14.22
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	47.36	43.84	40.32
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.14	4.17	4.20
ส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	15.26	14.76	14.27
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	24.22	22.43	20.63
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	3.64	3.67	3.70

จากผลการประเมินและผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าวข้างต้น พบว่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) รวมถึง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน สูงกว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) ขณะที่ มูลค่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนมีค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้น การลงทุนในโครงการสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

สรุปผลการประเมิน

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
มูลค่าโครงการ	1,154.29		
เงินลงทุนตลอดอายุโครงการ	1,023.75 ^{/1}	230.00	112.70
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	10.11 - 14.32	11.89 - 17.44	11.87 - 17.58
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	27.59 - 70.53	23.32 - 64.37	11.85 - 33.02
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	3.96 - 4.22	4.04 - 4.31	3.54 - 3.81

หมายเหตุ: /1 เงินลงทุนตลอดอายุโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุโครงการ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณารายการที่ 1 และ รายการที่ 2 สำหรับ BRI SPV 10 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49.00 ใน BRI SPV 10 อยู่ระหว่าง 233.00 – 254.17 ล้านบาท ซึ่งคำนวณมาจาก

1. รายการที่ 1: กระแสเงินสดสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สินและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเท่ากับ 221.16 ล้านบาท
2. รายการที่ 2: กระแสเงินสดสุทธิจากการเข้าลงทุน BRI SPV 10 อยู่ระหว่าง 11.85 - 33.02 ล้านบาท

1.2. โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 11

1.2.1) สมมติฐานภาพรวม

สรุปสมมติฐานภาพรวม

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
วันที่ประเมินมูลค่า	25 ธันวาคม 2566	แผนการดำเนินโครงการของบริษัทฯ
ระยะเวลาประมาณการ	4 ปี 11 เดือน ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2566 – 31 ตุลาคม 2571 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาตามข้อมูลการพัฒนาโครงการของ BRI และโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นในบริเวณใกล้เคียง โดยตั้งอยู่บนหลักการความระมัดระวัง (Conservative Basis)	การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ปรับปรุงโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	อัตราภาษีร้อยละ 20.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	กรมสรรพากร

1.2.2) สมมติฐานการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

สรุปสมมติฐานการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง																							
มูลค่าโครงการ	<p>โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 11 ประกอบด้วยธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮมจำนวน 297 ยูนิต บนพื้นที่โครงการทั้งหมด 16,628.51 ตารางวา และแบ่งเป็นพื้นที่ขาย 9,317.36 ตารางวา มูลค่าโครงการรวม 1,243.96 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮมมีขนาดที่ดินเฉลี่ย 18 – 46 ตารางวา (รวมพื้นที่ขายส่วนเพิ่ม) และมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 113.00 – 145.00 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตประมาณ 3.40 – 5.40 ล้านบาท</p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตของโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียงพบว่าบ้านแฝดจะมีราคาระหว่าง 2.99 – 4.20 ล้านบาท และมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 120.00 – 162.00 ตารางเมตร ขณะที่บ้านทาวน์โฮมจะมีราคาระหว่าง 2.00 – 4.00 ล้านบาท และมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 90.00 – 127.00 ตารางเมตร</p>	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน การประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 																							
การโอนกรรมสิทธิ์	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการว่าจะเริ่มเปิดการขายในเดือนสิงหาคม ปี 2567 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน ปี 2567 ทั้งนี้คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งจำนวนภายในเดือนตุลาคม ปี 2571 โดยมีรายละเอียดการโอนกรรมสิทธิ์ดังนี้</p> <p style="text-align: center;">รายละเอียดการโอนกรรมสิทธิ์</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">รายการ</th> <th colspan="5">ม.ค. – ธ.ค.</th> </tr> <tr> <th>2567F</th> <th>2568F</th> <th>2569F</th> <th>2570F</th> <th>2571F</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>จำนวนขาย</td> <td>30</td> <td>72</td> <td>72</td> <td>72</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>สัดส่วน (ร้อยละ)</td> <td>10</td> <td>24</td> <td>24</td> <td>24</td> <td>17</td> </tr> </tbody> </table>	รายการ	ม.ค. – ธ.ค.					2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	จำนวนขาย	30	72	72	72	51	สัดส่วน (ร้อยละ)	10	24	24	24	17	
รายการ	ม.ค. – ธ.ค.																								
	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F																				
จำนวนขาย	30	72	72	72	51																				
สัดส่วน (ร้อยละ)	10	24	24	24	17																				
เงื่อนไขการชำระเงิน	<p>เมื่อจองและทำสัญญา: 25,000 บาทต่อยูนิต</p> <p>เมื่อโอนกรรมสิทธิ์: ส่วนที่เหลือสุทธิจากเงินจองและทำสัญญา</p>																								

1.2.3) สมมติฐานต้นทุน

สรุปสมมติฐานต้นทุน

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง	
ต้นทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์	ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าใบอนุญาต ค่าก่อสร้าง ค่าจัดทำโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค ค่าดำเนินการภูมิสถาปัตยกรรม และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการต้นทุนโครงการ ดังนี้	<ul style="list-style-type: none"> ■ การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI ■ สัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ 	
	ต้นทุนโครงการ		
	รายการ		ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)
	ค่าที่ดิน	207.86	
	ค่าออกแบบ ค่าใบอนุญาต ค่าก่อสร้าง ค่าจัดทำโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค ค่าดำเนินการภูมิสถาปัตยกรรม	578.02	

1.2.4) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่าย

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ	ค่าใช้จ่ายการให้บริการและบริหารจัดการโครงการและอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ครอบคลุมถึง การบริการที่ปรึกษาโครงการ การบริหารงานก่อสร้าง การบริหารจัดการด้านการตลาดและการวางแผน การออกแบบสื่อการตลาดออนไลน์และออฟไลน์ การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย และการจัดการธุรกรรมและรายงาน รวมถึงการดูแลโครงการและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ และค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงานขาย โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่แปรผันตามมูลค่าของโครงการ ซึ่งคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 162.62 ล้านบาท ตลอดอายุโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ■ การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI ■ สัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง										
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI 										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย</td> <td>ร้อยละ 1.00 ของยอดขาย</td> </tr> <tr> <td>ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ</td> <td>ร้อยละ 3.30 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์</td> </tr> <tr> <td>ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน</td> <td>ร้อยละ 1.00 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์</td> </tr> <tr> <td>ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</td> <td>อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามชั้นบันได ร้อยละ 0.30 – 0.50</td> </tr> </tbody> </table>		รายการ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย	ร้อยละ 1.00 ของยอดขาย	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์	ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามชั้นบันได ร้อยละ 0.30 – 0.50
รายการ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ											
ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย	ร้อยละ 1.00 ของยอดขาย											
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์											
ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์											
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามชั้นบันได ร้อยละ 0.30 – 0.50											

1.2.5) สมมติฐานอื่นๆ

สรุปสมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง														
แหล่งเงินทุน	แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการมาจาก 2 แหล่ง ได้แก่ แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม และ แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้น แหล่งเงินทุน	<ul style="list-style-type: none"> การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และการสัมภาษณ์ BRI สัญญาร่วมทุน 														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>จำนวนเงิน (หน่วย: ล้านบาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม</td> </tr> <tr> <td>เงินกู้ยืม</td> <td>398.13</td> </tr> <tr> <td colspan="2">แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้น</td> </tr> <tr> <td>BRI</td> <td>91.80</td> </tr> <tr> <td>นายมันสิน</td> <td>60.86</td> </tr> <tr> <td>ชัย แอสเซท</td> <td>27.34</td> </tr> </tbody> </table>		รายการ	จำนวนเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม		เงินกู้ยืม	398.13	แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้น		BRI	91.80	นายมันสิน	60.86	ชัย แอสเซท	27.34
รายการ	จำนวนเงิน (หน่วย: ล้านบาท)															
แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม																
เงินกู้ยืม	398.13															
แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้น																
BRI	91.80															
นายมันสิน	60.86															
ชัย แอสเซท	27.34															

สมมติฐาน	คำอธิบาย	อ้างอิง
		และการ สัมภาษณ์ BRI ▪ สัญญาร่วมทุน

1.2.6) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ และใช้อัตรามผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น (ชัช แอสเซท) ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$WACC = Ke \times [E/(D+E)] + Kd \times (1 - t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) จำเป็นต้องคำนวณหาต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$Ke = Rf + \beta_L (Rm - Rf)$$

โดยที่

Rf = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง โดยอ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี ณ วันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 เท่ากับร้อยละ 3.85 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้พันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่จะสะท้อนภาวะการลงทุนในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลระยะสั้น

Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด โดยอ้างอิงการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 25 ปี นับจากวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.76 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ที่วัดความแปรปรวนของบริษัทเทียบกับค่าเฉลี่ย ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากกว่าร้อยละ 50.00 และในกรณีที่ไม่มีสัดส่วนรายได้ชัดเจน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณาจากข้อมูลโครงการและข้อมูลอื่นๆ ที่เปิดเผยสาธารณะ รวมถึงมีสินทรัพย์มากกว่า 5,000.00 ล้านบาท และมีสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 ปี ได้แก่ A, AP, FPT, LALIN, LH, MK, NCH, PF, PRIN, PSH, QH, SAMCO, SC, SIRI, และ SPALI ย้อนหลัง 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้ โดยการนำโครงสร้างเงินทุนของบริษัทเทียบกับเคียงข้างต้นออกตามสมการ (Unlevered Beta = Levered Beta / (1+(1-tax) x (IBD/E))) เพื่อคำนวณ Unlevered Beta พร้อมกับนำโครงสร้างเงินทุนของโครงการ โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยของโครงการเข้าไป

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

แทนตามสมการ Levered Beta = Unlevered Beta x (1+(1-tax) x (D/E)) ซึ่งจะได้ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนเท่ากับ 0.81

t = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของโครงการเท่ากับร้อยละ 20.00

IBD/E = อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยของโครงการเท่ากับ 0.70 เท่า

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	ร้อยละ 3.85
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	ร้อยละ 6.91
β (3)	0.81
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	ร้อยละ 9.45

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณได้ดังตารางข้างต้นจะนำไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.30 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

Ke = อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้นเท่ากับร้อยละ 9.45

Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของโครงการเท่ากับร้อยละ 5.28 ตามประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566

จากสมมติฐานข้างต้น การคำนวณหาต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) มีรายละเอียดดังนี้

การคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐาน
Cost of Equity หรือ Ke (1)	ร้อยละ 9.45
Cost of Debt หรือ Kd (2)	ร้อยละ 5.28
IBD/A (3)	ร้อยละ 41.18
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล หรือ t (4)	ร้อยละ 20.00
WACC หรือ Discount Rate (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	ร้อยละ 7.30

จากตารางข้างต้น ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ เท่ากับร้อยละ 7.30 อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับร้อยละ 9.45

1.2.7) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และ กระแสเงินสดที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนใน BRI SPV 11 หลังจากนั้น คัดลดกระแสเงินสดด้วย ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) และ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) ตามลำดับ เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และ กระแสเงินสดที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ธ.ค.	ม.ค. – ธ.ค.				
	2566E	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
กระแสเงินสดรับ						
การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	-	100.67	301.57	301.57	301.57	238.59
รวมกระแสเงินสดรับ	-	100.67	301.57	301.57	301.57	238.59
กระแสเงินสดจ่าย						
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	(235.61)	(175.95)	(116.91)	(109.68)	(100.68)	(47.04)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(68.76)	(16.99)	(38.97)	(52.52)	(53.71)	(40.53)
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(304.38)	(192.94)	(155.88)	(162.20)	(154.39)	(87.57)
กระแสเงินสดสุทธิของโครงการ	(304.38)	(92.27)	145.68	139.36	147.18	151.02
ดอกเบี้ยจ่าย	(0.31)	(11.66)	(9.44)	(2.44)	-	-
เงินกู้ยืมสุทธิ	147.64	85.27	(136.14)	(96.77)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น	(157.04)	(18.65)	0.10	40.16	147.18	151.02
เงินลงทุนของ ชัย แอสเซท ตามสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 15.19	(27.34)	-	-	-	-	-
เงินปันผล อ้างอิงจากสัญญาร่วมทุน	-	-	-	6.77	22.36	22.94
กระแสเงินสดสุทธิที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน	(27.34)	-	-	6.77	22.36	22.94

ผลการประเมิน

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	13.61	17.68	18.25
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	71.27	57.64	9.41

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.34	4.50	4.00

1.2.8) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงาน (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่คาดว่าจะผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ได้แก่ ราคาจำหน่ายบ้าน และ ต้นทุนการก่อสร้าง ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงของราคาจำหน่ายบ้าน ที่ช่วงการเปลี่ยนแปลง +/- ร้อยละ 3.50 จากกรณีฐาน โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่ดินตั้งแต่ปี 2554 - 2565 จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย
2. การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการก่อสร้าง ที่ช่วงการเปลี่ยนแปลง +/- ร้อยละ 1.00 จากกรณีฐาน โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างตั้งแต่ปี 2554 - 2565 จัดทำโดยกระทรวงพาณิชย์

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

กรณีที่ 1: การเปลี่ยนแปลงของราคาจำหน่ายบ้าน

รายการ	ลดลง ร้อยละ 3.50	กรณีฐาน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.50
มุมมองโครงการ			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	11.66	13.61	15.50
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	48.63	71.27	93.88
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.49	4.34	4.21
มุมมองผู้ถือหุ้น			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	14.83	17.68	20.46
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	36.80	57.64	78.58
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.67	4.50	4.36
ส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	15.27	18.25	21.10
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	6.10	9.41	12.71
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.17	4.00	3.86

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

กรณีที่ 2: การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการก่อสร้าง

รายการ	ลดลง ร้อยละ 1.00	กรณีฐาน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.00
มุมมองโครงการ			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	13.95	13.61	13.26
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	75.03	71.27	67.52
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.32	4.34	4.37
มุมมองผู้ถือหุ้น			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	18.18	17.68	17.19
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	61.12	57.64	54.17
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.48	4.50	4.53
ส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับการลงทุน			
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	18.73	18.25	17.77
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	9.95	9.41	8.88
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	3.98	4.00	4.03

จากผลการประเมินและผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าวข้างต้น พบว่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) รวมถึง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับการลงทุน สูงกว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) ขณะที่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับการลงทุนมีค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้น การลงทุนในโครงการสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

สรุปผลการประเมิน

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่ คาดว่าจะได้รับ จากการลงทุน
มูลค่าโครงการ	1,243.96		
เงินลงทุนตลอดอายุโครงการ	1,081.20 ^{/1}	180.00	27.34
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	11.66 - 15.50	14.83 - 20.46	15.27 - 21.10
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	48.63 - 93.88	36.80 - 78.58	6.10 - 12.71
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.21 - 4.49	4.36 - 4.67	3.86 - 4.17

หมายเหตุ: /1 เงินลงทุนตลอดอายุโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุโครงการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณารายการที่ 1 และ รายการที่ 2 สำหรับ BRI SPV 11 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 15.19 ใน BRI SPV 11 อยู่ระหว่าง 90.71 – 97.31 ล้านบาท ซึ่งคำนวณมาจาก

1. รายการที่ 1: กระแสเงินสดสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมเท่ากับ 84.61 ล้านบาท
2. รายการที่ 2: กระแสเงินสดสุทธิจากการเข้าลงทุน BRI SPV 11 อยู่ระหว่าง 6.10 - 12.71 ล้านบาท

โดยเมื่อพิจารณา BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49.00 ใน BRI SPV 10 และร้อยละ 15.19 ใน BRI SPV 11 อยู่ระหว่าง 323.71 - 351.49 ล้านบาท ซึ่งคำนวณมาจาก

1. รายการที่ 1: กระแสเงินสดสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมเท่ากับ 305.77 ล้านบาท
2. รายการที่ 2: กระแสเงินสดสุทธิจากการเข้าลงทุนอยู่ระหว่าง 17.95 - 45.72 ล้านบาท

1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จากสัญญาสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีความเหมาะสม เนื่องจากเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ ชัย แอสเซท และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ ชัย แอสเซท เสียประโยชน์ เช่น

- ในวันทำสัญญาจะซื้อขาย ผู้จะซื้อชำระเงินมัดจำจำนวน 1.00 ล้านบาท และจำนวน 0.30 ล้านบาท สำหรับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีก 216.16 ล้านบาท และ 63.77 ล้านบาท สำหรับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามลำดับจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยการชำระค่าที่ดินดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จจากค่าใช้จ่ายอื่นใด เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ผู้ซื้อและผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายแล้วเสร็จครบถ้วน และผู้จะขายได้รับค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว โดยคู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไม่เกินภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (“วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์”) ทั้งนี้ ผู้ซื้อและผู้จะขายสามารถตกลงขยายวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นวันอื่นแต่ไม่เกิน 6 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ดินจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินมีจำนวนมากกว่าหรือมีจำนวนลดน้อยลงกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงยินยอมที่จะซื้อจะขายทรัพย์สินตามเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ ในราคาตารางวาละ 14,000 บาท สำหรับ BRI SPV 10 และตารางวาละ 12,500 บาท สำหรับ BRI SPV 11
- ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อจะขายและรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นด้วยตนเอง
- หากผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าที่ดินหรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี และไม่ได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วัน ผู้จะขายมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และมีสิทธิริบบรรดาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วก่อนการบอกเลิกสัญญาทั้งสิ้น
- หากผู้จะขายผิดนัดไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย หรือผิดคำรับรอง หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดและไม่ได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลา 30 วัน ผู้จะมีสิทธิฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญาหรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และหากผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายจะต้องคืนเงินค่าที่ดินที่ผู้ซื้อได้ชำระแก่ผู้จะขายไว้แล้วทั้งหมด
- BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ต้องดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินภารยทรัพย์เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกโครงการ ด้วยค่าใช้จ่ายของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 พร้อมกับบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดินภารยทรัพย์และถนนบนที่ดินภารยทรัพย์ทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และสะอาด รวมถึงรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินภารยทรัพย์ทั้งหมด
- ในกรณีที่ผู้จะขายประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภารยทรัพย์ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ผู้จะขายมีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยมีผลนับแต่วันที่ผู้จะขาย จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภารยทรัพย์

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ (1) สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และ (2) สัญญาร่วมทุนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม เนื่องจากเงื่อนไขและ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ ชัย แอสเซท และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายหุ้นสามัญและการร่วมทุน และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ ชัย แอสเซท เสียประโยชน์ เช่น

1) สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์

- ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายในหุ้นที่ซื้อขาย และมีสิทธิขายและโอนหุ้นที่ซื้อขายได้ รวมถึงหุ้นที่ซื้อขายได้มีการชำระเงินค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้ว และปราศจากสิทธิยึดเหนี่ยว การจำนำ สิทธิเรียกร้อง หรือภาระผูกพันใดๆ และความรับผิดชอบอื่นใด
- นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ทำการซื้อขายหุ้น ผู้ขายหุ้นจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหุ้นที่ซื้อขายที่ตนเองถืออยู่ให้แก่บุคคลอื่น หรือกระทำการอื่นใดที่จะส่งผลให้บุคคลอื่นสามารถเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้นที่ซื้อขายได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ตาม หรือก่อภาระผูกพันใดๆ ในหุ้นที่ซื้อขาย
- หากคู่สัญญาฝ่ายใดปฏิบัติผิดข้อสัญญาและไม่สามารถแก้ไขเยียวยาการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายใน 30 วัน คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องต่อศาลให้คู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาดำเนินการแก้ไขเยียวยาการปฏิบัติผิดสัญญาให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกร้องค่าเสียหาย หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้
- ผู้ซื้อหุ้นและผู้ขายหุ้นตกลงร่วมกันรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ในการซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้น อาทิ การจัดเตรียมสัญญา ค่าทนายความ ฝ่ายละเท่าๆ กัน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงชำระภาษีเงินได้หรือภาษีอื่นๆ (หากมี) ที่เกิดขึ้นของแต่ละฝ่ายเอง

2) สัญญาร่วมทุน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

- ผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 10 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 230.00 ล้านบาท และ ผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 11 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 180.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ หากราคาซื้อขายที่ดินสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการงวดงวดที่ดินและแบ่งแยกที่ดินตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน คู่สัญญาจะหารือร่วมกันเพื่อปรับแผนและจำนวนเงินลงทุนโครงการเพื่อให้สอดคล้องกันกับราคาซื้อขายที่ดิน
- BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระหนี้และจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในแต่ละหุ้นจากร้อยละ 100.00 ของกำไรสุทธิตามลำดับ โดยเงินปันผลจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลจะต้องไม่มีผลกระทบต่อแผนธุรกิจหลัก แผนการลงทุน และการดำเนินงานปกติอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด และตามเงื่อนไขที่มีกับสถาบันการเงิน
- BRI SPV 10 จะแต่งตั้งกรรมการ 3 คน โดย BRI จะเสนอชื่อกรรมการ 2 คน และ ชัย แอสเซท จะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการของ BRI 1 คน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการของ ชัย แอสเซท 1 คน ขณะที่ BRI SPV 11 จะแต่งตั้งกรรมการ 5 คน โดย BRI จะเสนอชื่อกรรมการ 3 คน นายมันสินจะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน และชัย แอสเซท จะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการของ BRI 1 คน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการของ ชัย แอสเซท 1 คน (รายละเอียดกรรมการในสัญญาร่วมทุนจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นสามัญจากนายกิตติศักดิ์)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเอกสารสำคัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ได้แก่ หนังสือรับรองบริษัท และ ข้อบังคับบริษัท โดยมีความเห็นว่าเนื้อหาในเอกสารดังกล่าวเป็นลักษณะตามปกติของธุรกิจและไม่ได้กระทบสิทธิของ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่อย่างใด

ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายการที่ 1: การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

- มูลค่าการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดิน พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมจำนวน 305.77 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นจำนวน 8.45 – 21.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.84 – 7.51 ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมตามวิธีดังกล่าวพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินฉบับสอบทานของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 พร้อมกับการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันด้วยราคาประเมินทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากราคาตลาดของสินทรัพย์จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระได้แก่ NAA และ SL ซึ่งเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และใช้วิธีการต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่พิจารณาถึง ทำเลที่ตั้งของที่ดิน สภาพแวดล้อม สภาพคล่องในการซื้อขาย และศักยภาพของที่ดินภายใต้สภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน และวิธีการต้นทุนเป็นวิธีที่พิจารณาถึงลักษณะและประสิทธิภาพของสินทรัพย์ ซึ่งจะทำให้สะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ทำการประเมินได้มากที่สุด ณ ขณะที่ทำการประเมิน อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินราคาอิสระไม่ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินครั้งนี้เป็นลักษณะที่ดินเปล่าและมีสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์และไม่ก่อให้เกิดรายได้

รายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรม

วิธีการประเมิน (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่า	ราคาเข้าทำ รายการ	ความ เหมาะสม	ราคาทำรายการ สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคายุติธรรม (หน่วย: ร้อยละ)
3. วิธีมูลค่าตามบัญชี	240.18	305.77	ไม่เหมาะสม	27.31
4. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	284.40 – 297.32	305.77	เหมาะสม	2.84 – 7.51

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ เนื่องจากเป็นการคำนึงถึงราคาของสินทรัพย์ในปัจจุบัน

- นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีความเหมาะสมเนื่องจากเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ ชัย แอสเซท และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ ชัย แอสเซท เสียประโยชน์ เช่น การรับชำระเงินค่ามัดจำบางส่วน ณ วันที่ทำสัญญา และส่วนที่เหลือจะรับชำระเต็มจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ การตกลงยินยอมซื้อขายเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ตามราคาซื้อขายต่อตารางวา และผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อขายและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นด้วยตนเอง
2. การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินส่งผลให้ บริษัทฯ มีส่วนต่างระหว่างราคาเสนอซื้อและมูลค่าตามบัญชีจำนวน 75.73 ล้านบาท และส่งผลให้ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ก่อนและหลังหักภาษีเงินได้จำนวน 53.47 ล้านบาท และ 42.01 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถรับรู้รายได้จากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมจำนวน 24.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิ 19.63 ล้านบาท หลังหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคล
 3. การจำหน่ายที่ดินของ ชัย แอสเซท บางส่วนให้แก่บริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินในครั้งนี้ และการร่วมลงทุนในบริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินดังกล่าว ซึ่งได้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นการนำที่ดินที่เปล่านั้นมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
 4. ชัย แอสเซท สามารถนำเงินสดส่วนที่เหลือสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินและหลังจากการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปลงทุน และ/หรือ ใช้สำหรับหมุนเวียนภายในกิจการ
 5. ชัย แอสเซท ยังคงมีความเป็นเจ้าของที่ดินในรูปแบบผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11
 6. การเข้าทำรายการกับ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็วราบรื่น และเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการขายดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ด้วยการที่ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อีกายเป็น BRI ซึ่งมีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงต้องขึ้นอยู่กับการพิจารณาของ BRI ด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ส่งผลให้ ชัย แอสเซท เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคตหากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีขนาดใหญ่และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น ชัย แอสเซท อาจต้องใช้เวลา และอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต
2. ในการเข้าทำรายการ ชัย แอสเซท จะมีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 รวมเป็นจำนวน 38.63 ล้านบาท
3. เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 และยังคงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการปฏิบัติตาม

กฎเกณฑ์ และต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการเตรียมการเข้าทำรายการ เช่น การว่าจ้างที่ปรึกษา การจัดเตรียมเอกสาร การว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สิน การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการสูญเสียทรัพย์สินในการศึกษาการเข้าทำรายการ โดยเปล่าประโยชน์

4. บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท อาจมีข้อสงสัยว่าเป็นการขัดแย้งผลประโยชน์ เนื่องจากเป็นการทำรายการกับ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทฯ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ
5. การจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 โดยไม่มีคำตอบแทน อาจทำให้เกิดข้อสงสัยว่าเป็นการถ่ายเทผลประโยชน์ไปยังบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาและเห็นว่าไม่ก่อเกิดการถ่ายเทผลประโยชน์และไม่ทำให้บริษัทฯ เสียเปรียบเนื่องจาก
 - การกำหนดโครงสร้างการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมจะพิจารณาโดย BRI ตามผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ซึ่ง BRI มีสถานะเป็นเจ้าของหลักในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ BRI ไม่ได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ ชัย แอสเซท และ บริษัทฯ
 - มูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งรวมทั้งค่าตอบแทนจากการจำหน่ายที่ดินและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอม 305.77 ล้านบาท สูงกว่า ราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ระหว่าง 284.40 – 297.32 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (2) ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และ (3) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10

รายการ	มูลค่าการเข้าทำรายการ		ราคาประเมินทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	
	มูลค่ารวม (หน่วย: ล้านบาท)	ราคา/ตารางวา (หน่วย: บาท)	มูลค่ารวม (หน่วย: ล้านบาท)	ราคา/ตารางวา (หน่วย: บาท)
ที่ดิน ^{1/}	281.23	13,627	206.37-216.69	10,000 – 10,500
ที่ดินภาวะจำยอม ^{2/}	24.54	8,000	43.51 – 44.31	14,182 – 14,443
สิ่งปลูกสร้าง ^{3/}	-	-	34.53 – 36.32	-
รวม	305.77	12,899	284.40 - 297.32	11,998 - 12,543

หมายเหตุ: ^{1/} ที่ดิน คือ ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จำนวน 20,636.67 ตารางวา

^{2/} ภาวะจำยอม คือ ที่ดินที่ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จำนวน 3,068 ตารางวา

^{3/} สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะจำหน่ายให้ BRI SPV 10 ทั้งนี้ BRI SPV 10 จะทำการรื้อถอนภายหลังการเข้าทำรายการ ด้วยค่าใช้จ่ายของ BRI SPV 10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่ 2: การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

- ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุน ในมุมมองของโครงการ มุมมองของผู้ถือหุ้น และมุมมองของ ชัย แอสเซท โดยประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสดที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ทั้งนี้ ผลการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนจะประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) และระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) โดยมีรายละเอียดผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ดังนี้

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 10

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
มูลค่าโครงการ	1,154.29		
เงินลงทุนตลอดอายุโครงการ	1,023.75 ^{/1}	230.00	112.70
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	10.11 - 14.32	11.89 - 17.44	11.87 - 17.58
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	27.59 - 70.53	23.32 - 64.37	11.85 - 33.02
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	3.96 - 4.22	4.04 - 4.31	3.54 - 3.81

หมายเหตุ: /1 เงินลงทุนตลอดอายุโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุโครงการ

/2 ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ เท่ากับร้อยละ 7.28 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับร้อยละ 8.53

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 11

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชัย แอสเซท ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน
มูลค่าโครงการ	1,243.96		
เงินลงทุนตลอดอายุโครงการ	1,081.20 ^{/1}	180.00	27.34
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (หน่วย: ร้อยละ)	11.66 - 15.50	14.83 - 20.46	15.27 - 21.10
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	48.63 - 93.88	36.80 - 78.58	6.10 - 12.71
ระยะเวลาการคืนทุน (หน่วย: ปี)	4.21 - 4.49	4.36 - 4.67	3.86 - 4.17

หมายเหตุ: /1 เงินลงทุนตลอดอายุโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุโครงการ

/2 ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ เท่ากับร้อยละ 7.30 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับร้อยละ 9.45

จากผลการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการข้างต้น พบว่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) รวมถึง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน สูงกว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) ขณะที่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดส่วนที่ ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนมีค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้น การลงทุนในโครงการสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ ชัย แอสเซท บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ (1) สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และ (2) สัญญาร่วมทุนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญา และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ ชัย แอสเซท และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายหุ้นสามัญและการร่วมทุน และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ ชัย แอสเซท เสียประโยชน์ เช่น

สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์

- ผู้จะขายหุ้นต้องมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายในหุ้นที่ซื้อขายและปราศจากสิทธิยึดเหนี่ยว การจำนำ สิทธิเรียกร้อง หรือภาระผูกพันใดๆ และความรับผิดชอบอื่นใด
- ผู้จะขายหุ้นจะไม่จำหน่าย ง่าย โอนหุ้นที่ซื้อขายที่ตนเองถืออยู่ให้แก่บุคคลอื่นนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันทำการซื้อขายหุ้น
- หากคู่สัญญาฝ่ายใดปฏิบัติผิดข้อสัญญา และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาได้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องต่อศาลให้คู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาดำเนินการแก้ไขเยียวยาการปฏิบัติผิดสัญญาให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกร้องค่าเสียหาย หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้

สัญญาร่วมทุน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11

- ผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 10 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 230.00 ล้านบาท และ ผู้ร่วมทุนของ BRI SPV 11 จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 180.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ หากราคาซื้อขายที่ดินสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการรังวัดขอบเขตที่ดินและแบ่งแยกที่ดินตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน คู่สัญญาจะหารือร่วมกันเพื่อปรับแผนและจำนวนเงินลงทุนโครงการเพื่อให้สอดคล้องกันกับราคาซื้อขายที่ดิน
- BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระหนี้และจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในแต่ละหุ้นในอัตราร้อยละ 100.00 ของกำไรสุทธิตามลำดับ โดยเงินปันผลจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น
- BRI SPV 10 จะแต่งตั้งกรรมการ 3 คน โดย BRI จะเสนอชื่อกรรมการ 2 คน และ ชัย แอสเซท จะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการของ BRI 1 คน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการของ ชัย แอสเซท 1 คน ขณะที่ BRI SPV 11 จะแต่งตั้งกรรมการ 5 คน โดย BRI จะเสนอชื่อกรรมการ 3 คน นายมันดินจะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน และชัย แอสเซท จะเสนอชื่อกรรมการ 1 คน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ กรรมการของ BRI 1 คน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการของ ชัย แอสเซท 1 คน

(รายละเอียดกรรมการในสัญญาร่วมทุนจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นสามัญจากนายกิตติศักดิ์)

2. การเข้าทำรายการครั้งนี้เป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินของ ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นเพียงส่วนหนึ่งของที่ดินทั้งหมด โดย ชัย แอสเซท สามารถนำที่ดินส่วนที่เหลือไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพิ่มเติมได้ในอนาคต อีกทั้ง ภายหลังจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวแล้วเสร็จ พื้นที่ดังกล่าวจะเป็นชุมชนขนาดใหญ่และมีจำนวนกว่า 809 ยูนิต ซึ่งสามารถเพิ่มศักยภาพให้แก่ที่ดินส่วนที่เหลือของ ชัย แอสเซท ได้
3. การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นการร่วมทุนระหว่าง ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ BRI ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดย BRI พัฒนาโครงการต่างๆ มาแล้วมากกว่า 34 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 41,456.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และผลประกอบการของ BRI ในช่วงที่ผ่านมา จึงอาจทำให้มั่นใจได้ว่า ชัย แอสเซท และ BRI จะผลักดันให้โครงการดังกล่าวมีความสำเร็จได้เป็นอย่างดี
4. ชัย แอสเซท ไม่มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก ชัย แอสเซท จะได้รับเงินสดจากการจำหน่ายที่ดิน พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมรวมเป็นจำนวน 267.14 ล้านบาท หลังจากนั้น ชัย แอสเซท จะนำเงินสดจำนวน 140.04 ล้านบาท ไปใช้เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์
5. จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจที่ได้รับเสนอมา การร่วมลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 เป็นการดำเนินการตามแผนการจัดการทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นการเปิดโอกาสให้ ชัย แอสเซท และ/หรือ บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ในอนาคตเพื่อชดเชยแผนการลงทุนในโครงการตลาดฯ ซึ่งอาจจะไม่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงอาจมีข้อจำกัดด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน
6. การเข้าทำรายการกับ นายกิตติศักดิ์ ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และ BRI SPV 11 ซึ่งมี นายมันสิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ส่งผลให้ ชัย แอสเซท มีความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวดเร็ว และเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย อีกทั้ง การซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์เป็นราคาซื้อขายที่เท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ซึ่ง ผู้ร่วมทุน ได้แก่ BRI นายมันสิน และ ชัย แอสเซท จะทำการเพิ่มทุนตามสัดส่วน ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ชัย แอสเซท ต้องเผชิญความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง อันเนื่องจากสาเหตุต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น เช่น การพัฒนาโครงการมีความล่าช้า ความไม่แน่นอนของการจัดหาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต้นทุนบานปลาย และแผนการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ รวมถึงอาจมีผลกระทบจากปัจจัยภายนอก อย่างไรก็ตาม ด้วยประสบการณ์ของ BRI ที่ผ่านมา รวมถึงผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชากรในระแวกดังกล่าว โอกาสที่การดำเนินงานจะเบี่ยงเบนไปจากแผนการประมาณการอย่างมีนัยสำคัญจึงเกิดขึ้นได้ค่อนข้างต่ำ

2. การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อาจทำให้ ชัย แอสเซท เสียโอกาสในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมรวมเป็นจำนวน 267.14 ล้านบาท ไปลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือต่อยอดจากธุรกิจเดิม รวมถึงธุรกิจใหม่ๆ ซึ่งอาจทำให้ ชัย แอสเซท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีกว่า
3. ชัย แอสเซท สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่รูปแบบอื่นๆ เช่น ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ขนาดเล็ก หรือศูนย์กีฬา (Sport Complex) อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการครั้งนี้ ชัย แอสเซท จะจำหน่ายที่ดินเป็นบางส่วน จึงคงเหลือที่ดินที่สามารถนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นต่อไปในอนาคต
4. เนื่องจาก บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท ยังไม่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้จึงพิจารณาใช้วิธีการเข้าร่วมลงทุนกับ BRI ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำธุรกิจเป็นอย่างดี ดังนั้น จึงสามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินการได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการร่วมลงทุนครั้งนี้จะใช้ชื่อแบรนด์ภายใต้ BRI แต่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการส่งกรรมสิทธิ์เพื่อเป็นตัวแทนของ ชัย แอสเซท จำนวน 2 ทาน สำหรับ BRI SPV 10 และ 1 ทาน สำหรับ BRI SPV 11 ในการร่วมกันกำหนดนโยบายและติดตามการดำเนินการ จึงทำให้มีโอกาสในการเรียนรู้กระบวนการ และเพิ่มประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
5. เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าขายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 และยังคงเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการเตรียมการเข้าทำรายการ เช่น การว่าจ้างที่ปรึกษา การจัดเตรียมเอกสาร การว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สิน การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการสูญเสียทรัพยากรในการศึกษาการเข้าทำรายการ โดยเปล่าประโยชน์
6. บริษัทฯ และ ชัย แอสเซท อาจมีข้อสงสัยว่าเป็นการขัดแย้งผลประโยชน์ เนื่องจากการทำรายการกับ นายกิตติศักดิ์ และ BRI SPV 11 ซึ่งมี นายมันสิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การซื้อหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์เป็นราคาซื้อขายที่เท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ผู้ร่วมทุน ซึ่งได้แก่ BRI นายมันสิน และ ชัย แอสเซท เป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อดี และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรที่จะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อดี ข้อเสีย ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัทฯ เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลจากเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ข้อมูลที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน การประมาณการที่จัดทำโดย BRI ตามข้อมูลในเอกสารแนบ 4 ของสัญญาร่วมทุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 การสัมภาษณ์ BRI และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชลิต อุดมพรวัฒนา)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วันที่จัดตั้ง	:	25 เมษายน 2537
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างการประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) มุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในอนาคตให้แก่กลุ่มบริษัทในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทลงทุนใน 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร โดยธุรกิจบริหารสินทรัพย์และธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรยังไม่เริ่มดำเนินธุรกิจ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	87/2 อาคาร ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ถนน วิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียน	:	954,354,720.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,908,709,441 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	696,361,609.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,392,723,218 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ทั้งนี้ ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

2515	:	บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เดิมชื่อ “บริษัท ไทยอีทีเอ็กซ์เซนจ์ จำกัด (มหาชน)” จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด โดยใช้ชื่อว่า “บริษัท ไทยอีทีเอ็กซ์เซนจ์ จำกัด” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายชิ้นส่วนเครื่องปรับอากาศรถยนต์เพื่อทดแทนการนำเข้า
2534	:	บริษัทฯ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2534
2550	:	บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)” ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TCC” และเริ่มประกอบธุรกิจพลังงานเป็นธุรกิจหลัก พร้อมทั้งหยุดการดำเนินธุรกิจในด้านอื่นๆ
2559	:	บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างการประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) มุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในอนาคตให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาว บริษัทฯ ลงทุนใน 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร โดยธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรยังไม่เริ่มดำเนินธุรกิจ
2561	:	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (TCC-W5) จำนวนไม่เกิน 98,416,620 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วนหุ้น 13 หุ้นสามัญเดิมต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท

	<ul style="list-style-type: none"> • อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 905,146,410.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 954,354,720.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 98,416,620 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท • อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ • อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 98,16,620 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (TCC-W5) • อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 4 และข้อ 33 เพื่อให้ข้อมูลถูกต้องเป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับมาตรา 100 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ที่มีการแก้ไขตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 21/2560 ฉบับลงวันที่ 4 เมษายน 2560
2562	<p>วันที่ 13 กันยายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2562 ได้พิจารณาอนุมัติการขายหุ้นสามัญบริษัท เอ็นวายซี - ไทย ปีดี จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จำนวน 6,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ให้กับ บริษัท ยูแอนดีไอ กรุ๊ป จำกัด ในราคาหุ้นละ 1.2521 บาท สำหรับหุ้นที่เรียกชำระเต็มมูลค่าหุ้น (หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 2 ล้านหุ้น) และหุ้นละ 0.6887 บาท สำหรับหุ้นที่เรียกชำระแล้วบางส่วน (หุ้นละ 5.50 บาท จำนวน 4 ล้านหุ้น) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5,259,000 บาท</p>
2563	<p>วันที่ 21 กรกฎาคม 2563: ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญต่างๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • อนุมัติการโอนทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 9,823,921 บาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 67,951,842 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมในงบการเงินเฉพาะกิจการ • อนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 30 เรื่องการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
2564	<p>เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 มีมติอนุมัติโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 7,736,329 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมในงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ</p>
2565	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 400 ล้านบาท</p> <p>บริษัทฯ ออกและเสนอขาย "หุ้นกู้ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567" อายุ 1 ปี 6 เดือน จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 200,000 หน่วย มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 200,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.5 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ตลอดอายุของหุ้นกู้เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจพลังงานและลงทุนในธุรกิจบริหารสินทรัพย์</p>

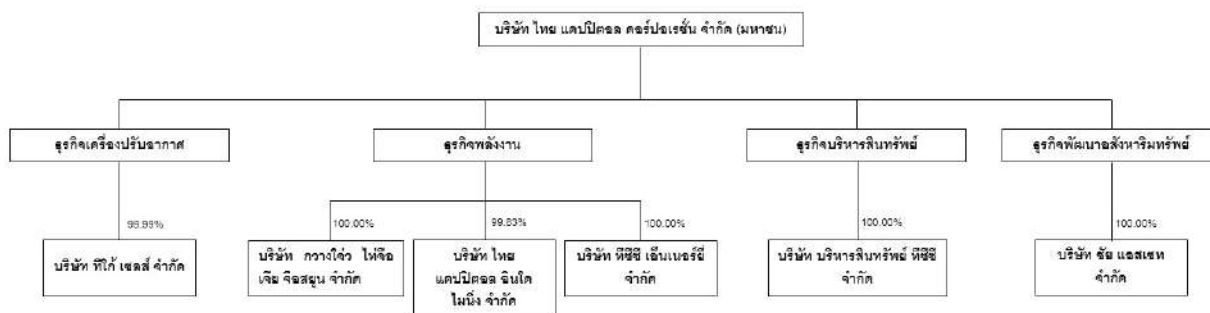
ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

2. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัทย่อยแต่ละแห่ง จำนวน 6 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ



บริษัทย่อย	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ทุนที่ออกและชำระแล้ว (ล้านบาท)	ประเภทธุรกิจ
บจก.ทีไอ ไทเทค	99.99	10.00	ผลิตและจำหน่ายชิ้นส่วนเครื่องปรับอากาศ
บจก.กวางโจว ไซโจเจีย จีเอสยู	100.00	2.44	ที่ปรึกษาด้านถ่านหิน
บจก.ไทย แคมป์คอลล อินโด โมนิ่ง	99.83	30.11	จำหน่ายเชื้อเพลิงแข็ง เหลว และก๊าซ
บจก.ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี	100.00	300.00	นำเข้าและจัดจำหน่ายถ่านหินและเหล็ก
บจก.บริหารสินทรัพย์ ทีซีซี	100.00	98.75	บริหารสินทรัพย์
บจก. ชัย แอสเซท ^{/1}	100.00	650.00	ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

หมายเหตุ: /1 บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด เปลี่ยนชื่อมาจาก บริษัท ตลาดชัย จำกัด เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 – 2565

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค.					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายถ่านหิน	482.95	99.90	1,149.56	99.97	1,997.23	100.00
รายได้อื่น	0.50	0.10	0.33	0.03	0.01	-
รายได้รวม	483.45	100.00	1,149.89	100.00	1,997.24	100.00

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

หมายเหตุ: ปัจจุบันบริษัทฯ มีรายได้จากการขายถ่านหินเพียงธุรกิจเดียว ธุรกิจอื่นอยู่ในขั้นตอนของการเตรียมพร้อม โดยคาดว่าจะเริ่มดำเนินงานธุรกิจในปี 2566

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจในลักษณะ Holding Company ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในอนาคตให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพลังงาน (ถ่านหิน) ดำเนินธุรกิจภายใต้บริษัท ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี จำกัด (“TCCE”), ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ดำเนินธุรกิจภายใต้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ทีซีซี จำกัด (“TCCAM”) และธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ดำเนินธุรกิจภายใต้บริษัท ชัย แอส

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เซท จำกัด ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีรายได้จากการขายถ่านหินเพียงธุรกิจเดียว ธุรกิจอื่นอยู่ในขั้นตอนของการเตรียมพร้อม โดยคาดว่าจะเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2566

ธุรกิจถ่านหินและเหล็ก

ถ่านหินคือหินตะกอนชนิดหนึ่งที่สามารถจุดติดไฟได้และมีส่วนประกอบที่เป็นสารประกอบของคาร์บอนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 โดยน้ำหนักหรือร้อยละ 70 โดยปริมาตร ถ่านหินเกิดจากการทับถมกันของซากพืชที่ตายและสลายตัวทับถมกันอยู่ตามบริเวณลุ่มน้ำหรือแอ่งน้ำต่าง ๆ เมื่อเวลาผ่านไปหลายร้อยล้านปีเกิดการเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาติบนผิวโลก เช่น แผ่นดินไหว ภูเขาไฟระเบิด หรือตะกอนที่เกิดจากซากพืชทับถมกันเป็นจำนวนมากขึ้น ทำให้เกิดแรงกดดันเพิ่มสูงขึ้น ผนวกกับการได้รับความร้อนจากภายในผิวโลก ซากพืชที่ทับถมกันเหล่านั้นจะเกิดการเปลี่ยนแปลงกลายเป็นถ่านหินประเภทต่าง ๆ

ลักษณะทางกายภาพของถ่านหินอยู่ในสถานะที่เป็นของแข็ง มีรูปร่างไม่แน่นอน และมีสีตั้งแต่สีน้ำตาลไปจนถึงสีดำสนิทด้วยคุณสมบัติของถ่านหินที่สามารถจุดติดไฟได้ ทำให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์เป็นแหล่งพลังงานสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและโรงไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม การจำแนกประเภทของถ่านหินมีหลายระบบ แตกต่างกันไปตามจุดประสงค์ของการใช้งาน แต่ระบบที่เป็นที่นิยมใช้กันในปัจจุบัน ได้แก่ ระบบของสมาคมทดสอบและวัสดุแห่งสหรัฐอเมริกา (American Society for Testing and Materials, ASTM) โดยได้จำแนกถ่านหินเป็น 4 ประเภทตามปริมาณของธาตุคาร์บอนจากมากที่สุดไปน้อยที่สุดได้ดังนี้ แอนทราไซต์ (Anthracite), บิทูมินัส (Bituminous), ซับบิทูมินัส (Sub-Bituminous) และลิกไนต์ (Lignite) คุณสมบัติทั่วไปของถ่านหินที่อยู่ในลำดับสูงจะมีปริมาณคาร์บอนมาก ให้ความร้อนสูง มีไฮโดรเจนและออกซิเจนอยู่น้อย ในขณะที่ถ่านหินที่อยู่ในลำดับต่ำจะมีปริมาณคาร์บอนน้อยแต่มีไฮโดรเจนและออกซิเจนมาก ซึ่งแต่ละลำดับชั้นถูกแบ่งย่อยลงไปอีกตามคุณสมบัติทางเคมีและค่าความร้อนที่ต่างกัน

ตารางเปรียบเทียบคุณสมบัติของถ่านหินแต่ละประเภท

ประเภทของถ่านหิน	ค่าความร้อน (กิโลแคลอรี/กิโลกรัม)	ความชื้น (ร้อยละ)	ปริมาณเถ้า (ร้อยละ)	ปริมาณกำมะถัน (ร้อยละ)
แอนทราไซต์	6,500-8,000	5-8	5-12	0.1-1.0
บิทูมินัส	5,500-6,500	8-15	1-12	0.1-1.5
ซับบิทูมินัส	4,500-5,500	24-30	1-20	0.1-1.5
ลิกไนต์	3,000-4,000	30-38	15-20	2.0-5.0

คุณสมบัติทั่วไปของถ่านหินแต่ละประเภทสามารถสรุปได้ดังนี้

- แอนทราไซต์ (Anthracite) เป็นถ่านหินที่มีคุณภาพสูงสุด มีสีดำ เป็นเงามันวาว มีปริมาณคาร์บอนสูงกว่าร้อยละ 90 ขึ้นไป มีปริมาณความชื้นต่ำมาก ให้ค่าความร้อนสูง และมีอุณหภูมิที่จุดติดไฟในระดับสูง ส่วนใหญ่มักใช้เป็นแหล่งเชื้อเพลิงสำหรับอุตสาหกรรมแก้ว อุตสาหกรรมเคมี และอุตสาหกรรมเหล็ก
- บิทูมินัส (Bituminous) เป็นถ่านหินสีดำสนิทมีความเป็นมันวาว มีปริมาณคาร์บอนประมาณร้อยละ 80-90 ถ่านหินประเภทนี้เหมาะสำหรับใช้เป็นเชื้อเพลิงทดแทนน้ำมันเตาสำหรับหม้อไอน้ำ (Boiler) ของโรงงานอุตสาหกรรมหลายประเภท เช่น อุตสาหกรรมผลิตอาหารและอุตสาหกรรมผลิตกระดาษ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ซับบิทูมินัส (Sub-Bituminous) เป็นถ่านหินที่มีสีน้ำตาลเข้มจนถึงดำ เนื้อถ่านหินมีคสามอ่อนตัวคล้ายขี้ผึ้ง มีปริมาณคาร์บอนประมาณร้อยละ 71-77 และมีค่าความชื้นประมาณร้อยละ 10-20 (World Coal Institute. 2004b. On-line) ถ่านหินประเภทนี้ส่วนมากใช้เป็นเชื้อเพลิงในการผลิตกระแสไฟฟ้า
- ลิกไนต์ (Lignite) เป็นถ่านหินที่ยังคงเหลือซากพืชปรากฏอยู่บางส่วน มีสีน้ำตาลเข้มจนถึงดำ มีปริมาณคาร์บอนค่อนข้างน้อย และมีปริมาณความชื้นสูง สามารถใช้เป็นเชื้อเพลิงสำหรับกระบวนการอุตสาหกรรมได้ แต่ไม่เป็นที่นิยมเนื่องจากให้ความร้อนต่ำและมีปริมาณกำมะถันมาก ทำให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม



ถ่านหินที่บริษัทฯ นำเข้ามาจำหน่ายส่วนใหญ่คือ ถ่านหินบิทูมินัส ซึ่งเป็นถ่านหินสะอาดคุณภาพสูงจากประเทศอินโดนีเซีย มีทั้งแบบไม่คัดขนาด (0-50 mm) แบบถ่านฝุ่น (0-5 mm และ 0-10 mm) และแบบถ่านก้อน (10-25 mm และ 25-50 mm) ทั้งนี้ ถ่านหินบิทูมินัส จัดว่าเป็นถ่านหินที่สามารถให้ความร้อนได้ในระดับสูง มีปริมาณความชื้น ปริมาณขี้เถ้า และปริมาณกำมะถันในระดับต่ำ ทำให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อย ประกอบกับมีราคาต่ำกว่าเชื้อเพลิงอื่น ทำให้กลุ่มอุตสาหกรรมเริ่มหันมาใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงทดแทนกันมากขึ้น

การใช้ประโยชน์ถ่านหินค่อนข้างแพร่หลายตั้งแต่อดีตหลายร้อยปีจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากมีแหล่งกระจายอยู่ทั่วโลกและมีปริมาณค่อนข้างมาก การใช้ถ่านหินเป็นที่นิยมกันมากเมื่อหลังการปฏิวัติอุตสาหกรรมในประเทศอังกฤษและยิ่งเพิ่มมากขึ้นหลายเท่าตัวเมื่อเกิดวิกฤตราคาน้ำมันในปี พ.ศ.2516 ทำให้มีการใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงทดแทนน้ำมันมากขึ้นทั้งการใช้

เชื้อเพลิงในการผลิตกระแสไฟฟ้าและในอุตสาหกรรมต่างๆ ถ่านหินนับเป็นชนิดของแหล่งพลังงานที่สำคัญรองลงมาจากน้ำมัน ปิโตรเลียมและก๊าซธรรมชาติ ประเทศที่มีแหล่งถ่านหินมากจึงนับว่าเป็นประเทศที่มีความมั่นคงในด้านพลังงานสูงมาก เช่น อินโดนีเซีย รัสเซีย จีน เยอรมัน และออสเตรเลีย เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ของถ่านหินหลัก ๆ จะเป็นการใช้เป็นเชื้อเพลิงสำหรับผลิตกระแสไฟฟ้าและใช้ในอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น อุตสาหกรรมเหล็ก ปูนซีเมนต์ ปูนขาว และอุตสาหกรรมอื่นๆ ซึ่งจะเป็นเชื้อเพลิงที่มีต้นทุนต่ำกว่าการใช้กระแสไฟฟ้าโดยตรง โดยทั่วไปจะนำมาใช้เป็นเชื้อเพลิงสำหรับงานต่าง ๆ เช่น ในการต้มน้ำเพื่อส่งไอน้ำไปปั่นกังหัน (เทอร์ไบน์) เพื่อผลิตไฟฟ้า หรือส่งไอน้ำไปใช้ในการ อบความร้อน เช่น การอบยางและการอบไม้ เป็นต้น

นอกจากการเผาไหม้โดยตรงแล้ว ยังสามารถแปรสภาพถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงเหลว (Coal liquefaction) หรือเป็นก๊าซ (Coal Gasification) ซึ่งเป็นการใช้ถ่านหินแบบเชื้อเพลิงสะอาดเพื่อช่วยลดมลภาวะจากการใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงได้อีกทางหนึ่ง ภายใต้กระบวนการแปรสภาพถ่านหินจะสามารถแยกเอาก๊าซที่มีฤทธิ์เป็นกรดหรือเป็นพิษและสารพลอยได้ต่างๆ ที่มีอยู่ในถ่านหินนำไปใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น กำมะถันใช้ทำกรดกำมะถันและแอสบีสต์ แอมโมเนียใช้ทำปุ๋ยเพื่อเกษตรกรรม ถ่านหินใช้ทำวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ กลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมภายในประเทศที่ใช้ถ่านหินประเภทบิทูมินัสเพื่อให้พลังงาน ในกระบวนการผลิตเป็นหลัก ซึ่งลูกค้าของบริษัทฯ จะมีตั้งแต่ลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ หลากหลายประเภท อุตสาหกรรม เช่น โรงงานปูนซีเมนต์ โรงงานผลิตกระดาษ โรงงานผลิตอาหาร โรงงานสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม เป็นต้น การจำหน่ายถ่านหินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะเป็นการเสนอขายตรงไปที่ผู้ใช้ เข้าประมูล และเจรจากับผู้ซื้อ รวมทั้งประสานงานกับผู้ซื้อในการจัดเรือมารับถ่านหินและการให้บริการหลังการขาย

4. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายมันดิน ชัยวิกรัย	ประธานกรรมการ (ไม่เป็นผู้บริหาร)
2	นางสาวยุพิน ชัยวิกรัย	รองประธานกรรมการ (ไม่เป็นผู้บริหาร)
3	นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	รองประธานกรรมการ (ไม่เป็นผู้บริหาร)
4	นายเจริญชัย ชัยวิกรัย	กรรมการ (เป็นผู้บริหาร)
5	นายบุญอนันต์ ศรีขาว	กรรมการ (เป็นผู้บริหาร)
6	นายกำพล พัฒนานอนุกุล	กรรมการ (เป็นผู้บริหาร)
7	นายณัฏฐ์ วรรณวิมลพงษ์	กรรมการอิสระ
8	นายวิทวัส วิชญธีระพงษ์	กรรมการอิสระ
9	นายญาณพล รักกลีกร	กรรมการอิสระ

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

5. ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	นางสาวพรพิน ชัยวิกรัย	222,500,000	15.94
2	นางสาวยุพิน ชัยวิกรัย	161,641,758	11.58
3	นางสาววิไล เจริญวิฑู	109,000,000	7.81
4	นางสาวโสพิณ ชัยวิกรัย	74,290,000	5.32
5	นางสาวณัฐสุรีย์ เลิศชัยรัตน์	64,120,000	4.59
6	นางสาวอัยลดา ชินวัฒน์	40,000,000	2.87
7	บริษัทไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	24,055,013	1.72
8	นางสาวลักษณา จริยวัฒน์สกุล	23,332,300	1.67
9	นางสาวสุพัตรา ธนบัตรชัย	15,140,093	1.08

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
10	นายธราโรจน์ พันธุลาภ	13,000,000	0.93
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		747,079,164	53.51
ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ		649,069,526	46.49
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด		1,396,148,690	100.00

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	สำหรับปีสิ้นสุด ธ.ค.			ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 ก.ย.
	2563	2564	2565	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35.36	90.79	281.59	277.58
เงินลงทุนระยะสั้น	-	0.02	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	91.56	167.77	176.93	179.48
เงินให้กู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.08	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	113.49	226.29	276.77	336.50
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6.76	5.61	5.80	6.78
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	247.25	490.48	741.09	800.35
เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนติดภาระหลักประกัน	-	2.34	25.84	25.84
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	-	-	-	74.48
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	700.44	694.46	690.56	689.83
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6.82	3.84	0.86	8.44
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.90	3.93	2.96	2.24
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7.43	8.88	9.62	9.93
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.04	2.20	2.21	6.37
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	722.63	715.65	732.05	817.13
รวมสินทรัพย์	969.88	1,206.13	1,473.13	1,617.47
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน	88.04	79.68	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	78.75	133.61	103.01	68.69
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	10.31	10.33	-	-
เงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.88	5.63	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	สำหรับปีสิ้นสุด ธ.ค.			ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 ก.ย.
	2563	2564	2565	2566
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	3.51	3.71	1.63	4.11
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	396.37
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.98	20.61	34.49	11.37
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	0.70	0.70	0.45	0.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.26	0.32	0.51	0.48
รวมหนี้สินหมุนเวียน	191.42	254.58	140.09	481.47
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5.63	49.62	-	-
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่า	5.10	1.39	0.54	7.33
หุ้นกู้	-	-	196.76	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	7.65	9.21	12.64	14.23
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	18.38	60.22	209.94	21.56
รวมหนี้สิน	209.80	314.80	350.04	503.03
หุ้นสามัญ	639.71	640.66	696.36	697.78
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	129.54	122.39	157.65	158.79
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	51.30	-	-
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว	-	0.28	3.43	3.43
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(0.80)	82.49	271.43	258.54
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(8.37)	(5.77)	(5.78)	(4.11)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	760.08	891.34	1,123.10	1,114.44
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	969.88	1,206.13	1,473.13	1,617.47

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ธ.ค.			งวด 9 เดือน สิ้นสุด ก.ย.	
	2563	2564	2565	2565	2566
รายได้จากการขาย	482.95	1,149.56	1,997.23	1,650.93	1,162.94
ต้นทุนขาย	(379.20)	(914.76)	(1,604.72)	(1,330.35)	(964.20)
กำไรขั้นต้น	103.74	234.79	392.51	320.58	198.74
รายได้อื่น	0.64	0.33	0.01	0.01	12.70
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(63.64)	(79.40)	(84.43)	(63.01)	(67.33)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(59.49)	(48.37)	(57.15)	(45.47)	(46.43)
กำไรก่อนภาษีเงินได้และดอกเบี้ย	(18.75)	107.35	250.94	212.11	97.68
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ธ.ค.			งวด 9 เดือน สิ้นสุด ก.ย.	
	2563	2564	2565	2565	2566
รายได้ทางการเงิน	-	0.07	0.66	0.36	1.08
กลับรายการ(ผลขาดทุน)ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(3.64)	1.30	1.15	1.65
ต้นทุนทางการเงิน	(2.83)	(5.05)	(9.38)	(5.35)	(22.33)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(21.57)	98.73	243.52	208.26	78.07
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.52	(22.91)	(50.56)	(44.18)	(21.18)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(21.05)	75.82	192.96	164.09	56.89

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมงวด 9 เดือน ปี 2565 – 2566

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ธ.ค.			งวด 9 เดือน สิ้นสุด ก.ย.
	2563	2564	2565	2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(27.46)	(25.01)	112.10	(114.04)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1.23	-	(0.21)	(0.30)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	32.37	77.84	78.92	108.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	6.14	52.83	190.81	(5.69)

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมงวด 9 เดือน ปี 2566

อัตราส่วนทางการเงิน บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ธ.ค.			ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 ก.ย.
	2563	2564	2565	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.29	1.93	5.29	1.66
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.70	1.04	3.31	0.95
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.51	1.06	1.49	0.76
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	4.83	8.87	11.59	6.97
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (วัน)	4.09	5.38	6.38	4.10
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.23	8.62	13.56	12.84
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	76	41	31	52
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	89	68	57	89
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	70	42	27	28
วงจรเงินสด (วัน)	95	67	61	113
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	(2.21)	6.97	14.40	5.57

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนทางการเงิน บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ณ.ค.			ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 ก.ย.
	2563	2564	2565	2566
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.51	1.06	1.49	0.98
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก) (ร้อยละ)	21.48	20.42	19.65	17.09
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(3.88)	9.34	12.19	8.40
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(4.36)	6.60	9.66	4.89
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(2.73)	9.18	19.16	7.76
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.22	0.26	0.24	0.31
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.28	0.35	0.31	0.45

ที่มา: คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมงวด 9 เดือน และสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขาย

สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายถ่านหินรวมจำนวน 482.95 ล้านบาท 1,149.56 ล้านบาท 1,997.23 ล้านบาท และ 1,162.94 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายถ่านหินเพิ่มขึ้นจากรอบบัญชีอย่างมีนัยสำคัญปีก่อนหน้าจำนวน 666.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 138.03 และต่อเนื่องมาในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายถ่านหินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 847.67 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.74 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของรายได้ปี 2564 – 2565 เป็นผลมาจากกลยุทธ์ทางการตลาด การกลับมาของลูกค้านำเข้ารายใหญ่ และการปรับตัวขึ้นของราคาตลาดถ่านหิน และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีรายได้จากการขายถ่านหินลดลงจำนวน 488.00 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 29.56 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับลดลงของราคาตลาดถ่านหินตั้งแต่ปลายปี 2565 จนถึงปัจจุบัน

ต้นทุนจากการขาย

สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายถ่านหิน จำนวน 379.20 ล้านบาท 914.76 ล้านบาท 1,604.72 ล้านบาท และ 964.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายถ่านหินเพิ่มขึ้นจำนวน 535.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.23 ในขณะที่ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายถ่านหินเพิ่มขึ้นจำนวน 689.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.43 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนลดลงจำนวน 366.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 27.52 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า ซึ่งการปรับตัวของต้นทุนจากการขายถ่านหิน สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายถ่านหินในแต่ละรอบบัญชี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กำไรขั้นต้น

สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 103.74 ล้านบาท 234.79 ล้านบาท 392.51 ล้านบาท และ 198.74 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21.48 ร้อยละ 20.42 ร้อยละ 19.65 และร้อยละ 17.09 ในแต่ละรอบบัญชีตามลำดับ

โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 131.05 ล้านบาท แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 21.48 เป็นร้อยละ 20.42 และ ในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 157.72 ล้านบาท ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นนั้นลดลงจากร้อยละ 20.42 เป็นร้อยละ 19.65 ทั้งนี้ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 121.85 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 19.42 เป็นร้อยละ 17.09 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักของการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นมาจากการลดลงของราคาตลาดถ่านหิน ขณะที่ต้นทุนจากการขายถ่านหินยังอยู่ในระดับสูง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 63.64 ล้านบาท 79.40 ล้านบาท 84.43 ล้านบาท และ 67.33 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 15.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.76 ในขณะที่ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 5.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.34 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 4.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.85 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าและค่าส่งเสริมการขาย รวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขนส่งต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องและตอบสนองความต้องการของตลาดเป็นต้น

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ในรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 59.49 ล้านบาท 48.37 ล้านบาท 57.15 ล้านบาท และ 46.43 ตามลำดับ โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 5.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.32 ในขณะที่ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 8.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 18.15 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 0.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.12 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 21.05 ล้านบาท กำไร 75.82 ล้านบาท 192.76 ล้านบาท และ 56.89 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับรอบบัญชีปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากรอบบัญชีปีก่อนหน้าจำนวน 96.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 460.19 โดยหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อนหน้า ในขณะที่ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ เพิ่มขึ้นจากรอบบัญชีปีก่อนหน้าจำนวน 117.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 154.50 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 107.20 ล้านบาท จากรอบบัญชีเดียวกันปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 65.33 สาเหตุหลักมาจากการปรับลดของรายได้ในช่วง 9 เดือนแรกของปีเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 969.88 ล้านบาท 1,206.13 ล้านบาท 1,473.13 ล้านบาท และ 1,617.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 236.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.36 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ เนื่องจากบริษัทฯ มีการคาดการณ์ถึงสถานการณ์ในอนาคตเกี่ยวกับปริมาณความต้องการของสินค้าในปี 2564 แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงควบคุมสินค้าคงเหลือค้างนานให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามนโยบายของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 267.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.14 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งเกิดจากเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ ขณะที่การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเกิดจากการคาดการณ์ถึงสถานการณ์ในอนาคตเกี่ยวกับปริมาณความต้องการของสินค้าในปี 2566 แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงควบคุมสินค้าคงเหลือค้างนานให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามนโยบายของบริษัทฯ

และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 115.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.65 โดยหลักมาจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ และการเพิ่มขึ้นของเงินสด

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 209.79 ล้านบาท 314.79 ล้านบาท 350.03 ล้านบาท และ 503.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 105.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.05 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 35.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.19 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น 169.76 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินภายในปีเดียวกันเช่นกัน

และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 138.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.00 โดยหลักมีสาเหตุมาจากการลดลงของหุ้นกู้ และเจ้าหนี้การค้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 760.08 ล้านบาท 891.34 ล้านบาท 1,123.10 ล้านบาท และ 1,617.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น 131.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.36 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากกำไรสุทธิปี 2564 ที่ 75.82 ล้านบาท และการเพิ่มทุนหุ้นสามัญและเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจำนวน 52.24 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น 231.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.14 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากกำไรสำหรับปี 2565 จำนวน 188.94 ล้านบาท และการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ และส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 39.68 ล้านบาท

และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 155.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.65

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 35.36 ล้านบาท 90.79 ล้านบาท 281.59 ล้านบาท และ 277.58 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยสำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และไตรมาส 3 รอบบัญชีปี 2566 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานจำนวนติดลบ 27.46 ล้านบาท ติดลบ 25.01 ล้านบาท 112.10 ล้านบาท และติดลบ 114.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานในแต่ละรอบบัญชี เช่น ลูกหนี้การค้า เจ้าหนี้การค้า และสินค้าคงเหลือ เป็นต้น

ทั้งนี้ สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และไตรมาส 3 รอบบัญชีปี 2566 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนจำนวน 1.23 ล้านบาท ติดลบ 0.001 ล้านบาท ติดลบ 0.21 ล้านบาท และติดลบ 0.30 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการรับชำระหนี้คืนเงินที่บริษัทฯ ให้อุปกรณ์แก่กิจการอื่น และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

นอกจากนี้ สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และไตรมาส 3 รอบบัญชีปี 2566 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 32.37 ล้านบาท 77.84 ล้านบาท 78.92 ล้านบาท และ 108.66 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น เงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้นทั้งจากกิจการอื่นและสถาบันการเงิน เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น และการรับเงินจากหุ้นกู้

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลทั่วไปของ BRI

ชื่อบริษัท	:	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”)
วันที่จัดตั้ง	:	23 กรกฎาคม 2564
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์โฮม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	496 หมู่ 9 ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ทุนจดทะเบียน	:	428,570,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 857,140,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	426,402,600.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 852,805,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ทั้งนี้ ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของ BRI สามารถสรุปได้ดังนี้

2559	:	บริษัท ออริจิ้น เฮ้าส์ จำกัด (ชื่อเดิม) ก่อตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ
	:	BRI เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.00 ล้านบาท เป็น 120.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 เพื่อเป็น เงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
2560	:	BRI เปิดขายโครงการบริทาเนีย ศรีนครินทร์ (Britania Srinakarin) เป็นโครงการแรกของ BRI ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 149 หน่วย มูลค่าโครงการ 867.00 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนพฤษภาคม 2560 และสามารถปิดโครงการได้ในเดือนกันยายน 2562
2561	:	BRI เปิดขายโครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา (Britania Mega Town - Bangna) ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 472 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,900.00 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561
	:	BRI เปิดขายโครงการ บริทาเนีย บางนา กม.12 (Britania Bangna KM.12) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวน 182 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,162.00 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561 และสามารถปิดโครงการได้ ในเดือนพฤศจิกายน 2563
2562	:	BRI เปิดขายโครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42 (Britania Bangna - KM.42) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,500.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2562
	:	BRI มีการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท โดย BRI ได้ซื้อหุ้น 3 บริษัท จากบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แก่ 1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียดเอสเตท จำกัด (เพื่อพัฒนาโครงการ บริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ) 2. บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เพื่อพัฒนาโครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26)

	<p>3. บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พาร์ค วิลล่า อ่อนนุช จำกัด) (เพื่อพัฒนาโครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา-พระราม 9)</p> <p>โดยในปี 2562 BRI ถือหุ้นในบริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด จำนวน 1 ล้านหุ้นต่อบริษัท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของแต่ละบริษัท</p>
	<p>: เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 เปลี่ยนชื่อจากบริษัท ออริจิน เฮาส์ จำกัด เป็น บริษัท บริทาเนีย จำกัด เพื่อต่อยุ่และสร้างการรับรู้ในแบรนด์บริทาเนีย</p>
	<p>: บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ - พระราม 5</p>
	<p>: บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา โดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2562 และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2562 เพื่อเป็นเงินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p>
	<p>: บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียลเอสเตท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.00 ล้านบาท เป็น 30.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p>
	<p>: BRI เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 120.00 ล้านบาท เป็น 200.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p>
	<p>: BRI เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 200.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p>
	<p>: บริษัท สเตเบิลโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.00 ล้านบาท เป็น 15.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p>
2564	<p>: BRI เปิดโครงการ จำนวน 9 โครงการ รวมมูลค่า 7,750.00 ล้านบาท</p>
	<p>: BRI เปิดขายโครงการ ไบรตัน อมตะ สุขประยูร (Brighton Amato-Sukprayoon) ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 223 หน่วย มูลค่าโครงการ 650.00 ล้านบาท โดยเริ่มเปิดขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564</p>
	<p>: BRI เปิดขายโครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 12 (Grand Britania Bangna KM.12) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวน 67 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.00 ล้านบาท และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 (Grand Britania Ratchaphruek - Rama 5) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 246 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,100.00 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการ เริ่มเปิดขายรอบพิเศษในเดือนมีนาคม 2564</p>
	<p>: BRI เปิดขายโครงการในเดือนธันวาคม 2564 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 107 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.00 ล้านบาท, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 62 หน่วย มูลค่าโครงการ 550.00 ล้านบาท, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว จำนวน 96 หน่วย มูลค่าโครงการ 850.0 ล้านบาท, โครงการบริทาเนีย ดิวานนท์-ราชพฤกษ์ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 122 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.00 ล้านบาท, โครงการบริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น</p>

	<p>ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 197 หน่วย มูลค่าโครงการ 850.00 ล้านบาท และโครงการโบรตัน บางประกง ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 211 หน่วย 650.00 ล้านบาท</p>
:	<p>บริษัท บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการบริทาเนีย โฮม บางนา กม.17</p>
:	<p>บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2564 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการโครงการบริทาเนีย อมตะ -พานทอง โดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2564 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p>
:	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ของ BRI มีมติ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • อนุมัติการแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดโดย BRI ได้จดทะเบียนแปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 • เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของ BRI จากเดิมหุ้นละ 10.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของ BRI เพิ่มขึ้นจาก 30,000,000 หุ้น เป็น 600,000,000 หุ้น • เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 128,570,000 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 300,000,000 บาท เป็น 428,570,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 257,140,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI จะมีรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 230,200,000 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบุคคลที่มีความสัมพันธ์ ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ถือหุ้นสามัญของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้น (Pre-emptive Offering) นักลงทุนสถาบัน และ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น ทั้งนี้ BRI มีสิทธิใช้ดุลพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใด หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ หรืออาจเป็นผลให้ (ก) BRI มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือ (ข) ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน 2.) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 13,470,000 หุ้น เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของ ORI และบริษัทย่อยของ ORI 3.) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท ("โครงการ ESOP") 4.) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท ("โครงการ ESOP Warrant")
:	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2564 ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • อนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัทฯ ("ESOP")

	<ul style="list-style-type: none"> • อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ("ESOP Warrant") • อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) ของบริษัท ให้แก่นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ BRI ที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ซึ่งรวมแล้วเกินกว่า ร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant • อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) ของ BRI ให้แก่นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ กรรมการบริหาร และประธานอำนวยการของ BRI ที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ซึ่งรวมแล้วเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้ โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant
	<p>: ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 มีมติ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • อนุมัติการกำหนดหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 34,530,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ BRI เสนอขายครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นสามัญของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้น (Pre-emptive Offering) โดยมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ ORI ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ตามที่คณะกรรมการของ ORI หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของ ORI จะเป็นผู้กำหนดต่อไป ในราคาเสนอขายหุ้นเท่ากับราคาที่จะเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) และกำหนดให้มีการให้สิทธิจองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) และการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription Allotment Methods) โดยไม่มีการกำหนดอัตราสูงสุดของการจองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Over subscription without cap of entitled right) • อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตรา 1.23 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้นไม่เกิน 738,000,000 บาท โดย BRI จะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด รวมทั้งอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิจำนวน 36,900,000 บาท เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย
2565	<p>: ปี 2565 BRI เปิดโครงการ จำนวน 9 โครงการ รวมมูลค่า 12,000 ล้านบาท</p> <p>: รายงานการใช้เงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการเสนอขายสามัญแก่ประชาชน ตามที่บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ได้ออกและ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 7-9 และ 13-15 ธันวาคม 2564 จำนวน 252,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เสนอขายในราคาหุ้นละ 10.50 บาท รวมเป็นเงิน 2,652.83 ล้านบาท และหลังหักค่าใช้จ่ายคงเหลือ เป็นจำนวนเงิน 2,586.7 ล้านบาท BRI ได้รายงานการใช้เงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว ตามเอกสารเผยแพร่ ลว. 22 กรกฎาคม 2565 สามารถสรุปวัตถุประสงค์ได้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และ/หรือ การขยายธุรกิจ 2.) เพื่อชำระคืนเงินกู้ 3.) เพื่อเป็นทุนหมุนเวียนของกิจการ <p>: BRI เปิดโครงการพื้นที่ใหม่ในต่างจังหวัดเป็นครั้งแรก คือ จังหวัดอุดรธานี</p>

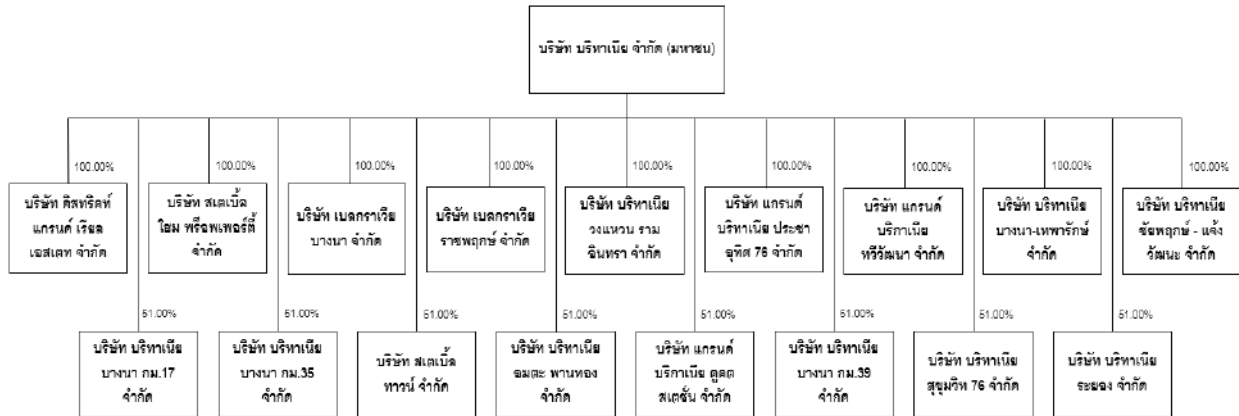
	<p>: อนุมัติร่วมทุนกับ Nomura real estate (Thailand) สำหรับโครงการบริหาเนี่ยทาวน์บางนาทม. 17 และ บริหาเนี่ยโฮมบางนาทม.17</p>
	<p>: อนุมัติร่วมทุนกับ LOFIS (THAILAND) สำหรับโครงการแกรนด์บริหาเนี่ย คูคต สเตชั่น</p>
	<p>: การออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไป สำหรับใช้ในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และ/หรือชำระค่างานนี้ หรือเพื่อ วัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร</p>
	<p>: แต่งตั้ง คุณทัฬหี สิริโกตี (แทนคุณไตรทิพย์ ศิวะภฤษณ์กุล) จึงขอเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อ พิจารณาแต่งตั้งคุณทัฬหี สิริโกตี เป็นกรรมการชุดย่อย 3 ชุดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) ประธานกรรมการตรวจสอบ 2.) กรรมการบริหารความเสี่ยง 3.) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
	<p>: อนุมัติการขอการเข้าร่วมทุนโครงการบริหาเนี่ย บางแสน กับกลุ่มเจ้าของที่ดิน</p>
	<p>: อนุมัติการร่วมทุนกับ LOFIS (THAILAND) สำหรับโครงการบริหาเนี่ย พานทอง</p>
	<p>: แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริหาเนี่ย จำกัด (มหาชน) เนื่องจากนางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริหาเนี่ย จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจาก จึงขอเสนอต่อที่ ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาแต่งตั้งนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ประธานอำนวยการ บริษัท บริหาเนี่ย จำกัด (มหาชน) เข้ารับตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริหาเนี่ย จำกัด (มหาชน)</p>
	<p>: แต่งตั้งนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ เป็นประธานกรรมการบริหาร แทนนางนางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ ทั้งนี้ ได้แต่งตั้ง นายบุญฉัตร ลักณะกุล เข้าเป็นคณะกรรมการบริหาร บริษัท บริหาเนี่ย จำกัด (มหาชน)</p>
	<p>: แต่งตั้งกรรมการบริษัทใหม่ 2 ท่าน แทนท่านเดิมที่ลาออก สืบเนื่องจากมีกรรมการ 2 ท่านที่ลาออกได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) นายสมสกุล แสงสุวรรณ 2.) นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์
	<p>: แต่งตั้งกรรมการบริษัทท่านใหม่ 2 ท่าน แทนกรรมการ 2 ท่านที่ลาออกได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) นายพีระพงศ์ จรูญเอก และ 2.) นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์
	<p>: กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท</p> <p>เดิม: "กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นาง ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ นายสมสกุล แสงสุวรรณ กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ"</p> <p>ใหม่: "กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นาย สุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ นายพีระพงศ์ จรูญเอก กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ"</p>
	<p>: แต่งตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและเพื่อความยั่งยืน (Corporate Governance and Sustainable Committee)</p>

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. โครงสร้างการถือหุ้นของ BRI

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 BRI มีการลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 17 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม BRI

บริษัทย่อย	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ประเภทธุรกิจ
บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียดเอสเตท จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท แกรนด์ บริกาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท แกรนด์ บริกาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจของ BRI

โครงสร้างรายได้ของ BRI สำหรับปี 2563 – 2565

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
แบรนด์ไบริตัน	2.81	0.12	497.93	13.05	524.00	9.70
แบรนด์บริทาเนีย	2,203.85	94.10	2,019.55	52.93	2,528.02	46.78
แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย	129.62	5.53	1,073.14	28.12	1,979.05	36.62
แบรนด์เบลกราเวีย	-	-	217.15	5.69	373.14	6.90
รวมรายได้จากการขาย	2,336.28	99.75	3,807.77	99.79	5,404.21	85.84
รายได้ค่าบริการโครงการ ¹	-	-	-	-	444.00	7.05
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยแท้จริง	-	-	-	-	4.79	0.08
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ¹	-	-	-	-	417.23	6.63
รายได้อื่น ²	5.81	0.25	8.04	0.21	25.46	0.40
รายได้รวม	2,342.09	100.00	3,815.81	100.00	6,295.70	100.00

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ

หมายเหตุ: /1 รายได้ค่าบริการโครงการ และ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นรายได้ที่เริ่มรับรู้ตั้งแต่ปี 2565

/2 รายได้อื่นที่สำคัญ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา

BRI ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการอยู่อาศัยแนวราบที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และพื้นที่ที่มีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ทั่วประเทศ โดยมุ่งเน้นรูปแบบโครงการและการตกแต่งภายในที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุด สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการและการบริการหลังการขายที่เอาใจใส่ลูกค้าเสมือนเป็นคนในครอบครัว รวมถึงการใช้วัสดุที่มีมาตรฐานมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ด้วยการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมเข้ามาใช้ภายในโครงการบ้านจัดสรรเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย พัฒนาโครงการเพื่อรองรับเมกะเทรนด์พลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป และ EV Charger และพัฒนาบ้านที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ผู้สูงอายุ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ภายใต้แนวคิด "Human Centric Marketing" โดย BRI พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบให้ครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่มซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน เช่น กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) กลุ่มลูกค้าที่ต้องการเปลี่ยนจากการเช่าที่พักอาศัยเป็นซื้อที่พักอาศัยกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ ผู้บริหารระดับสูง และเจ้าของกิจการขนาดใหญ่ เป็นต้น ภายใต้ 4 แบรนด์หลัก ได้แก่ ไบริตัน บริทาเนีย แกรนด์ บริทาเนีย และเบลกราเวีย

- โครงการภายใต้แบรนด์ไบริตัน (Brighton)

เป็นโครงการที่มีการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่มีความทันสมัย เข้าใจในเทคโนโลยี ตอบโจทย์การใช้ชีวิตสำหรับกลุ่มคนรุ่นใหม่ โดยพัฒนาทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยวบนทำเลพื้นที่ปริมณฑลและจังหวัดโดยรอบกรุงเทพฯ ที่สอดคล้อง

กับกลุ่มเป้าหมาย และเน้นการเดินทางที่สะดวกและคล่องตัว โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่อายุเฉลี่ย 25 - 35 ปี หรือกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) ที่มีความทันสมัย เข้าใจเทคโนโลยี ไม่ยึดติดและมองหาสิ่งใหม่ ๆ ที่สามารถตอบโจทย์การชีวิตของตนเองได้ โดยมีรายได้ต่อเดือน 30,000 - 50,000 บาท ขึ้นไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 BRI มีโครงการภายใต้แบรนด์ไบริตัน (Brighton) จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการไบริตัน คูคต สเตชั่น, โครงการไบริตัน บางนา กม.26, โครงการไบริตัน อมตะ สุขประยูร และโครงการไบริตัน บางปะกง

- **โครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britania)**

เป็นโครงการที่ออกแบบผลิตภัณฑ์ให้มีความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และมีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ สำหรับกลุ่มเริ่มต้นครอบครัว ไปจนถึงกลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก โดยพัฒนาทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว บนทำเลพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก และแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มครอบครัวเริ่มต้น อายุเฉลี่ย 25 - 40 ปี กลุ่มวัยทำงาน พนักงานบริษัท และเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดเล็ก ที่มองหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตและต้องการพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่าง ๆ ที่ตนเองชื่นชอบ โดยมีรายได้ต่อเดือน 50,000 - 130,000 บาทขึ้นไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 BRI มีโครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britania) จำนวนทั้งสิ้น 18 โครงการ เป็นโครงการที่ปิดไปแล้ว จำนวน 2 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 16 โครงการ ได้แก่ โครงการบริทาเนีย ศรีนครินทร์, โครงการบริทาเนีย บางนา กม.12, โครงการบริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา, โครงการบริทาเนีย วงแหวน หนัวยราษฎร์, โครงการบริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ, โครงการบริทาเนีย บางนา กม.42, โครงการบริทาเนีย คูคต สเตชั่น, โครงการบริทาเนีย สายไหม, โครงการบริทาเนีย ดิวานนท์ - ราชพฤกษ์, โครงการบริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น, โครงการบริทาเนีย ราชพฤกษ์ - นครอินทร์, โครงการบริทาเนีย อมตะ - พานทอง, โครงการบริทาเนีย วงแหวน - ปิ่นเกล้า, โครงการบริทาเนีย โฮม บางนา กม.17, โครงการบริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17, โครงการบริทาเนีย ระยอง และโครงการบริทาเนีย อุดร - ดุสิต

- **โครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britania)**

เป็นการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์ของชีวิต สำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดกลาง ไปจนถึงครอบครัวขนาดใหญ่ โดยพัฒนาบ้านแฝด และบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียม บนทำเลที่ตั้งที่ติดถนนสายหลัก บริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นกลุ่มครอบครัวขนาดกลาง อายุเฉลี่ย 30 - 45 ปี พนักงานบริษัทระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มองหาสิ่งต่างๆ ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์แบบของชีวิต มองอนาคต ต้องการความสงบเพื่อการพักผ่อนกับครอบครัว โดยมีรายได้ต่อเดือน 130,000 - 500,000 บาท ขึ้นไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 BRI มีโครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britania) จำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 8 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย สุวรรณภูมิ, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพกรีฑา, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- **โครงการภายใต้แบรนด์เบลกราเวีย (Belgravia)**

เป็นโครงการที่ออกแบบผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ เป็นตัวของตัวเอง โดยพัฒนาบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ซิวลี่ เน้นฟังก์ชันการอยู่อาศัยแบบครบครันสมัยใหม่ บนทำเลที่ตั้งติดถนนสายหลักในพื้นที่กรุงเทพฯ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ อายุเฉลี่ย 35- 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวของตัวเอง ไม่ตามใคร ทันสมัย มีฐานะมั่นคง โดยมีรายได้ต่อเดือน 500,000 บาทขึ้นไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 BRI มีโครงการภายใต้แบรนด์เบลกราเวีย (Belgravia) จำนวนทั้งสิ้น 1 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9

5. **คณะกรรมการบริษัท**

ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2565 คณะกรรมการของ BRI มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นางทัพพี สิริโกตี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
3	ดร.วิจารย์ สิมาฉายา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
4	นายดลชัย บุญยะรัตเวช	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
5	นายนิวัติ ลมุนพันธ์	กรรมการบริษัท / กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
6	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานอำนวยการ
7	นายพีรพงศ์ จุฑาเอก	กรรมการบริษัท
8	นางอารดา จุฑาเอก	กรรมการบริษัท
9	นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี

ที่มา: แบบ 56-1 One Report สำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. **ผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2566 ผู้ถือหุ้นของ BRI มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัทออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	599,999,940	70.33

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
2	นางอารดา จรุงเอก	31,260,191	3.66
3	นายพีระพงศ์ จรุงเอก	20,077,322	2.35
4	บริษัทไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	12,474,435	1.46
5	บริษัททุนพีระดา จำกัด	8,710,830	1.02
6	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	8,607,700	1.01
7	บริษัททอลิอันซ์ อยูธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,900,000	0.93
8	นายสุนทร ด้านเฉลิมมนตรี	7,600,000	0.89
9	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล โดยบริษัท หลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	3,864,717	0.45
10	นายประวรวงษ์ วงษ์ปัญญาวัฒน์	3,342,400	0.39
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		703,837,535	82.49
ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ		149,402,294	17.51
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด		853,239,829	100.00

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของ BRI สำหรับปี 2563 – 2565 และไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	สำหรับปีสิ้นสุด ธ.ค.			ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 ก.ย.
	2563	2564	2565	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	71.38	638.42	984.23	365.32
ลูกหนี้อื่น	8.97	78.57	704.18	1,908.49
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	34.90	448.14
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	6,757.65	7,905.46	9,047.40	13,525.73
เงินมัดจำค่าที่ดิน	60.29	303.69	733.97	257.46
เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง	24.67	29.83	55.20	76.21
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21.29	24.70	39.03	59.52
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,944.26	8,980.67	11,598.92	16,640.87
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	41.59	85.52	387.98	452.77
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	730.09	914.54
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	1.30	1.30
อุปกรณ์	7.54	12.12	14.58	17.61
สินทรัพย์สิทธิการไว้	27.47	23.32	21.09	57.74

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	สำหรับปีสิ้นสุด ธ.ค.			ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 ก.ย.
	2563	2564	2565	2566
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.10	0.07	0.67	1.90
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7.28	6.08	79.59	108.89
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6.72	8.39	8.68	11.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	90.69	135.50	1,243.97	1,565.93
รวมสินทรัพย์	7,034.95	9,116.17	12,842.89	18,206.80
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	14.98	4.98	-	474.61
ตัวแลกเปลี่ยน	-	-	-	296.32
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,288.39	1,307.33	1,558.14	1,840.38
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	2,889.37	2,476.47	2,505.30	2,190.82
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,383.37	1,313.43	1,304.52	2,638.13
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.24	3.37	4.12	4.31
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.67	22.28	87.44	2.21
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	52.33	60.49	218.69	363.26
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.31	9.91	97.79	792.34
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,640.66	5,198.26	5,776.00	8,602.38
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	437.83	504.31	688.49	1,344.75
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่า	25.00	21.63	19.44	57.11
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	1,488.29	2,945.18
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3.46	5.52	7.42	8.37
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	466.29	531.46	2,203.64	4,355.41
รวมหนี้สิน	6,106.95	5,729.72	7,979.64	12,957.79
หุ้นสามัญ	300.00	426.33	426.40	426.54
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	2,467.72	2,469.32	2,472.11
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4.50	4.80	9.39	11.51
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว	-	42.86	42.86	42.86
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	623.80	445.05	1,915.59	2,296.29
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.31)	(0.31)	(0.31)	(0.31)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	928.00	3,386.45	4,863.25	5,249.01
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,034.95	9,116.17	12,842.89	18,206.80

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมฉบับสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ธ.ค.			งวด 9 เดือน สิ้นสุด ก.ย.	
	2563	2564	2565	2565	2566
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,336.28	3,807.77	5,404.21	3,993.55	3,246.46
รายได้ค่าบริการโครงการ	-	-	444.00	213.21	1,386.93
รายได้ดอกเบี้ย	0.13	0.33	4.79	2.47	7.41
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	417.23	322.15	113.00
รายได้อื่น	5.68	7.71	25.46	24.13	15.66
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,597.63)	(2,608.45)	(3,620.36)	(2,666.13)	(2,197.65)
กำไรขั้นต้น	738.65	1,199.33	1,783.85	1,327.42	1,048.81
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(242.29)	(359.04)	(544.51)	(393.42)	(429.14)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(58.91)	(85.97)	(115.40)	(83.43)	(126.74)
กำไรก่อนภาษีเงินได้และดอกเบี้ย	443.26	762.36	2,015.44	1,412.52	2,015.93
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(134.70)	(61.38)	(499.23)
ต้นทุนทางการเงิน	(6.85)	(8.78)	(9.94)	(6.13)	(17.95)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	436.41	753.57	1,870.80	1,345.02	1,498.75
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(87.68)	(151.09)	(400.26)	(285.60)	(404.87)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	348.72	602.49	1,470.54	1,059.42	1,093.88

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมงวด 9 เดือน ปี 2565 – 2566

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ธ.ค.			งวด 9 เดือน สิ้นสุด ก.ย.
	2563	2564	2565	2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(889.08)	(837.39)	(1,966.57)	(3,184.14)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2.76)	(7.32)	(443.35)	(622.16)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	913.19	1,411.75	2,755.72	3,187.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21.35	567.04	345.81	(618.90)

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมงวด 9 เดือน ปี 2565 – 2566

อัตราส่วนทางการเงิน บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ธ.ค.			ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 ก.ย.
	2563	2566	2565	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.23	1.73	2.01	1.93
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.01	0.14	0.29	0.26
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	N/A	N/A	N/A	N/A

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนทางการเงิน บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	สำหรับปี สิ้นสุด ณ.ค.			ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 ก.ย.
	2563	2566	2565	2566
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (วัน)	0.27	0.36	0.43	0.30
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.45	3.73	6.32	2.01
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	N/A	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,323	1,012	843	1,220
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	106	98	72	181
วงจรกิจจ (วัน)	1,217	914	785	1,038
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.68	7.46	13.39	10.52
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.38	0.47	0.57	0.45
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการทำกำไร				
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)	31.62	31.50	33.01	32.31
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	18.72	19.81	20.80	15.18
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	14.89	15.79	23.36	22.94
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	49.60	27.93	35.65	31.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	6.58	1.69	1.64	2.47
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.87	0.63	0.62	0.71

ที่มา: คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565 และงบการเงินรวมงวด 9 เดือน และสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของ BRI

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 BRI มีรายได้รวมจำนวน 2,342.10 ล้านบาท 3,815.80 ล้านบาท 6,295.70 ล้านบาท และ 4,769.46 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (2) รายได้ค่าบริหารโครงการ (3) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง (4) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ (5) รายได้จากการขายเลิกสัญญา เป็นหลัก โดยในปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 มีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,336.30 ล้านบาท 3,807.80 ล้านบาท 5,404.20 ล้านบาท และ 3,246.46 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2564 BRI มีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากรอบบัญชีปีก่อนหน้าจำนวน 1,471.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.00 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านต่อเนื่องจากปี 2563 จำนวน 8 โครงการ และในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ รวมทั้งสิ้น 13 โครงการ ในขณะที่ปี 2565 BRI มีรายได้หลักจากการขาย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1,596.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.90 เนื่องจากกลุ่ม BRI มีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านต่อเนื่องจากปี 2564 จำนวน 13 โครงการ และในปี 2565 จำนวน 10 โครงการ และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า BRI มีรายได้หลักลดลงจำนวน 747.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 18.71

ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 BRI มีค่าใช้จ่ายหลัก ซึ่งประกอบด้วย (1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (2) ค่าใช้จ่ายในการขาย และ (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

โดยในปี 2564 BRI มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,608.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,010.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.30 ในขณะที่ปี 2565 BRI มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 3,620.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,011.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.80 และงวด 9 เดือน ปี 2566 BRI มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 468.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 17.57 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า โดยการเพิ่มขึ้นและลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละรอบบัญชี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายของ BRI ในปี 2564 มีจำนวน 359.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.80 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.20 ในขณะที่ปี 2565 BRI มีค่าใช้จ่ายในการขาย 544.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 185.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.70 และงวด 9 เดือน ปี 2566 BRI มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 492.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.08 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นและลดลงเกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายขายอื่น ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายในแต่ละปี

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ BRI ในปี 2564 มีจำนวน 86.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.10 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.9 ในขณะที่ปี 2565 BRI มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 115.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.20 และงวด 9 เดือน ปี 2566 BRI มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 126.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 51.91 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งกลุ่ม BRI มีการปรับผลตอบแทนประจำปี และมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนโครงการของกลุ่ม BRI ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับรอบบัญชีปี 2564 – 2565 และงวด 9 เดือน ปี 2566 BRI มีกำไรสุทธิจำนวน 602.10 ล้านบาท 1,470.50 ล้านบาท และ 1,093.88 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับรอบบัญชีปี 2564 BRI มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 63.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.30 ในปี 2565 BRI มีกำไรสุทธิ เพิ่มขึ้นจากรอบบัญชีก่อนหน้าจำนวน 868.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.10 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 BRI มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 34.46 ล้านบาท จาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รอบบัญชีเดียวกันในปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.25 โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิในแต่ละปี สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2565 และ 30 กันยายน 2566 BRI มีสินทรัพย์รวมจำนวน 9,116.20 ล้านบาท 12,842.90 ล้านบาท และ 18,206.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 BRI มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 2,081.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 29.60 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า โดยหลักเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น และเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 BRI มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 3,726.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.90 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า โดยมีหลักมาจากเงินลงทุนร่วมค้า รองลงมาคือลูกหนี้อื่นที่เกิดจากร่วมค้า สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และเงินมัดจำค่าที่ดิน ตามลำดับ และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 BRI มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 7,796.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.90 โดยหลักมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2565 และ 30 กันยายน 2566 BRI มีหนี้สินรวมจำนวน 5,729.70 ล้านบาท 7,979.60 ล้านบาท และ 12,957.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 BRI มีหนี้สินรวมลดลง 377.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 6.20 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 BRI มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,249.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.3 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า โดยหลักเป็นหนี้กู้ระยะยาว เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากโครงการกิจการร่วมค้า และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 BRI มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 6,998.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 117.44 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้กู้ระยะยาว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2565 และ 30 กันยายน 2566 BRI มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 3,386.50 ล้านบาท 4,863.30 ล้านบาท และ 5,249.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 BRI มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นรวม 2,458.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 264.90 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจาก BRI ดำเนินการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ทำให้ส่วนของทุนที่ชำระแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 BRI มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น 1,476.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.60 เมื่อเทียบกับวันสิ้นสุดรอบบัญชีปีก่อนหน้า เนื่องจากกลุ่ม BRI มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ และ ณ วันที่ 30

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กันยายน 2566 BRI มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 798.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.93 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของสำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ และกำไรสะสม

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 และ 30 กันยายน 2566 BRI มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 71.38 ล้านบาท 638.42 ล้านบาท 984.23 ล้านบาท และ 365.32 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยสำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และไตรมาส 3 รอบบัญชีปี 2566 BRI มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานติดลบจำนวน 889.08 ล้านบาท ติดลบ 837.39 ล้านบาท ติดลบ 1,966.57 ล้านบาท และติดลบ 3,184.14 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานในแต่ละรอบบัญชี เช่น ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นส่วนมาก

ทั้งนี้ สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และไตรมาส 3 รอบบัญชีปี 2566 BRI มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนติดลบจำนวน 2.76 ล้านบาท ติดลบ 7.32 ล้านบาท ติดลบ 443.35 ล้านบาท และติดลบ 622.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการซื้ออุปกรณ์ และเงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในกิจการร่วมค้า เป็นต้น

นอกจากนี้ สำหรับรอบบัญชีปี 2563 – 2565 และไตรมาส 3 รอบบัญชีปี 2566 BRI มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 913.19 ล้านบาท 1,411.75 ล้านบาท 2,755.72 ล้านบาท และ 3,187.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก เงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้นทั้งจากกิจการอื่นและสถาบันการเงิน เงินสดรับค่าหุ้นสามัญ และการรับเงินจากหุ้นกู้ระยะยาว

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด

1. ข้อมูลทั่วไปของ Far East

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด ("Far East")
วันที่จัดตั้ง	:	12 กรกฎาคม 2516
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ผลิต จำหน่าย และส่งออกสิ่งทอ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	600/91-95 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัด กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	:	1,500,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 15,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	1,500,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 15,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทั้งนี้ ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของ Far East สามารถสรุปได้ดังนี้

2516	:	จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดภายใต้กฎหมายแห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อบริษัท ฟาร์อีสท์การทออุตสาหกรรม จำกัดด้วยทุนจดทะเบียน 500.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2516 ภายใต้หมวดธุรกิจ 13122 การทอผ้าจากเส้นใยสังเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลิต จำหน่ายและส่งออกสิ่งทอ และมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ 600/95 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
2537	:	จดทะเบียนเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จำนวน 500.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 1,000.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2537
2539	:	จดทะเบียนเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จำนวน 500.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 1,500.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2539
2547	:	จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อนิติบุคคล ครั้งที่ 1 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นชื่อบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2547

2. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2566 คณะกรรมการของ Far East มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายมนัสสิน ชัยวิกรัย	กรรมการ
2	นายเจริญชัย ชัยวิกรัย	กรรมการ
3	นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	กรรมการ

ที่มา: BOL

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2566 ผู้ถือหุ้นของ Far East มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	1,500,000	10.00
2	นางสาวพรพิน ชัยวิกรัย	1,500,000	10.00
3	นางสาวยุพิน ชัยวิกรัย	1,500,000	10.00
4	นางสาวโสพิน ชัยวิกรัย	1,500,000	10.00
5	นายมันสิน ชัยวิกรัย	1,499,999	9.99
6	นายเจริญชัย ชัยวิกรัย	1,250,000	8.33
7	นายกฤษณะ ชัยวิกรัย	1,250,000	8.33
8	นางสาวภาณินี ชัยวิกรัย	1,250,000	8.33
9	นางสาวกฤตพร ชัยวิกรัย	1,250,000	8.33
10	นางสาวณัฐพร ชัยวิกรัย	1,250,000	8.33
11	นางสาวปัทมา ชัยวิกรัย	1,250,000	8.33
12	นางธนกร ชัยวิกรัย	1,000	0.03
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด		15,000,000	100.00

ที่มา: BOL

4. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของ Far East สำหรับปี 2563 – 2565 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม จำกัด	สำหรับปีสิ้นสุด ธ.ค.		
	2563	2564	2565
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.45	0.01	0.02
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.27	-	0.46
ลูกหนี้ - ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	5.00	5.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	0.72	5.01	5.48
สินทรัพย์ที่เลิกใช้งานและถือไว้เพื่อรอจำหน่าย	876.17	876.17	876.17
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	304.25	267.83	238.94
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,180.42	1,144.00	1,115.11
รวมสินทรัพย์	1,181.14	1,149.00	1,120.59
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	107.15	124.13	15.76
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,490.35	2,498.47	2,486.78

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท ฟาร์อีสท์บิ๊นทออุตสาหกรรม จำกัด	สำหรับปีสิ้นสุด ธ.ค.		
	2563	2564	2563
หนี้สินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนด ใน 1 ปี	30.00	30.00	23.76
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,627.50	2,652.60	2,526.30
หนี้สินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้	228.42	228.42	377.23
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.34	1.44	1.54
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	229.76	229.86	378.77
รวมหนี้สิน	2,857.26	2,882.46	2,905.07
หุ้นสามัญ	1,500.00	1,500.00	1,500.00
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(3,176.13)	(3,233.45)	(3,284.48)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(1,676.13)	(1,733.45)	(1,784.48)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,181.14	1,149.00	1,120.59

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท) บริษัท ฟาร์อีสท์บิ๊นทออุตสาหกรรม จำกัด	สำหรับปี สิ้นสุด ธ.ค.		
	2563	2564	2565
รายได้จากการขาย	-	-	-
รายได้จากการบริการ	-	-	-
ต้นทุนขายและบริการ	(42.31)	(34.90)	(26.83)
กำไรขั้นต้น	(42.31)	(34.90)	(26.83)
รายได้อื่น	-	-	18.23
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(8.09)	(5.76)	(7.36)
กำไรก่อนภาษีเงินได้และดอกเบี้ย	(50.40)	(40.65)	(15.96)
ต้นทุนทางการเงิน	(16.68)	(16.68)	(35.06)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(67.07)	(57.33)	(51.03)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(67.07)	(57.33)	(51.03)

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2563 – 2565

เอกสารแนบ 4: ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

เศรษฐกิจไทยและแนวโน้มปี 2566

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.4 ในไตรมาส 4 ปี 2565 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 5.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 5.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของกรใช้จ่ายในหมวดบริการสอดคล้องกับการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว และการกลับมาขยายตัวของกรใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน ในส่วนของการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.1 ชะลอลงจากร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากร้อยละ 4.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 7.5 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยปริมาณส่งออกลดลงร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 10.3 ในไตรมาสก่อนหน้าขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.1 ในไตรมาสก่อนหน้า

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในไตรมาสแรกของปี 2566 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 3.9 ชะลอลงจากร้อยละ 5.8 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยดัชนีราคาในหมวดอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ชะลอลงจากร้อยละ 8.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ดัชนีราคาในหมวดที่มีใช้อาหารและเครื่องดื่ม เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 ชะลอลงจากร้อยละ 3.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอลงของราคาสินค้าในกลุ่มพลังงาน ส่วนอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ร้อยละ 2.2 เทียบกับร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้า

เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกปี 2566 และแนวโน้มปี 2566

หน่วย: %YOY	สถิติ					คาดการณ์
	2564	2565			2566	2566
	ทั้งปี	ทั้งปี	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ทั้งปี
GDP (CVM)	1.5	2.6	4.6	1.4	2.7	2.7 - 3.7
การลงทุนรวม ¹	3.1	2.3	5.5	3.9	3.1	2.1
ภาคเอกชน	3.0	5.1	11.2	4.5	2.6	1.9
ภาครัฐ	3.4	(4.9)	(6.8)	1.5	4.7	2.7
การบริโภคเอกชน	0.6	6.3	9.1	5.6	5.4	3.7
การอุปโภคภาครัฐบาล	3.7	0.0	(1.5)	(7.1)	(6.2)	(2.6)
มูลค่าการส่งออกสินค้า	19.2	5.5	6.7	(7.5)	(4.6)	(1.6)
ปริมาณ ²	15.5	1.3	2.1	(10.3)	(6.4)	(1.1)
มูลค่าการนำเข้าสินค้า	27.7	15.3	23.2	(0.3)	1.3	(1.9)
ปริมาณ ²	17.9	2.0	8.0	(9.2)	(3.3)	(0.4)
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP	(2.1)	(3.4)	(6.4)	0.7	3.1	1.4
เงินเฟ้อ	1.2	6.1	7.3	5.8	3.9	2.5 - 3.5

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566 และแนวโน้มปี 2566ของ NESDC ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2566

หมายเหตุ: ¹ การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

² ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

จากตารางข้างต้น NESDC คาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 ที่จะขยายตัวร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย

- (1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ตามจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนภายหลังจากรัฐบาลจีนได้ประกาศมาตรการเปิดประเทศนับตั้งแต่ 8 มกราคม 2566 ซึ่งส่งผลให้ในเดือนเมษายน 2566 มีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้ามาไทยทั้งสิ้น 328,375 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3,662.3 เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน 2565 และส่งผลให้ 4 เดือนแรกมีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนรวม 845,645 คน สอดคล้องกับข้อมูลการเดินทางออกนอกประเทศของจีนที่เร่งขึ้นมาก
- (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ สอดคล้องกับระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพฤติกรรมบริโภคของประชาชนที่ฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติ รวมถึงแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยว นอกจากนี้ การบริโภคภายในประเทศยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่ปรับตัวดีขึ้นเข้าสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาด โดยอัตราการว่างงานในไตรมาส 1 ปี 2566 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.05 เทียบกับร้อยละ 1.15 ในไตรมาสก่อนหน้า นับเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 12 ไตรมาสและใกล้เคียงกับร้อยละ 0.99 ในปี 2562
- (3) การขยายตัวของการลงทุนภายในประเทศ ทั้งการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ โดยการลงทุนภาคเอกชนในปี 2566 มีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2565 คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6.64 แสนล้านบาทซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 38.8 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ การลงทุนภาคเอกชนยังมีแนวโน้มได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าของโครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (PPP) ขณะที่การลงทุนของภาครัฐมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามกรอบวงเงินรายจ่ายลงทุนภายใต้งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2566 ที่ 655,183 ล้านบาท เทียบกับ 564,318.5 ล้านบาท ในปีงบประมาณก่อนหน้า

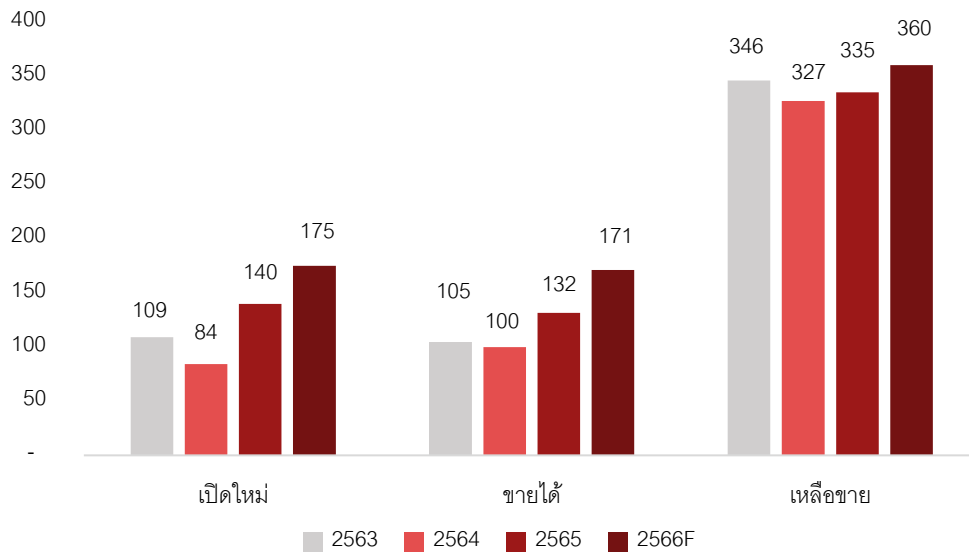
ภาวะตลาดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2565

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2565 ฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดหลังสถานการณ์ Covid-19 สิ้นสุดลง ส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีความเชื่อมั่นเพิ่มสูงขึ้น สะท้อนจากการเปิดโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 66.10 รวมถึงกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.70 ทั้งจากชาวไทยและชาวต่างประเทศ โดยเฉพาะจากชาวจีนที่เริ่มกลับเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพฯ และหัวเมืองท่องเที่ยว ส่งผลให้อัตราดูดซับที่อยู่อาศัย เพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 39.30 สาเหตุสำคัญมาจาก อาทิ

- (1) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในประเทศที่เริ่มฟื้นตัวได้ภายหลัง การแพร่ระบาดของ ไวรัส COVID-19 สิ้นสุดลง ส่งผลให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยภายในประเทศฟื้นตัวได้ดี
- (2) การเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ส่งผลให้อุตสาหกรรมภาคบริการเริ่มฟื้นตัวได้ โดยเฉพาะธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากช่วงที่ผ่านมา รวมถึงการลงทุนจากชาวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย
- (3) ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศยังน่าสนใจ จากการแข่งขันของผู้ประกอบการในการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ
- (4) มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอน และจดจำนอง รวมถึงการที่ ธปท.ผ่อนคลายนโยบาย LTV เป็นร้อยละ 100 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ในปัจจุบันมีเพดาน LTV ที่ร้อยละ 70-90 ถึงสิ้นปี 2565 ส่งผลให้ ผู้บริโภคเร่งการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จำนวนหน่วยอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยจำแนกประเภท ปี 2563 - 2566

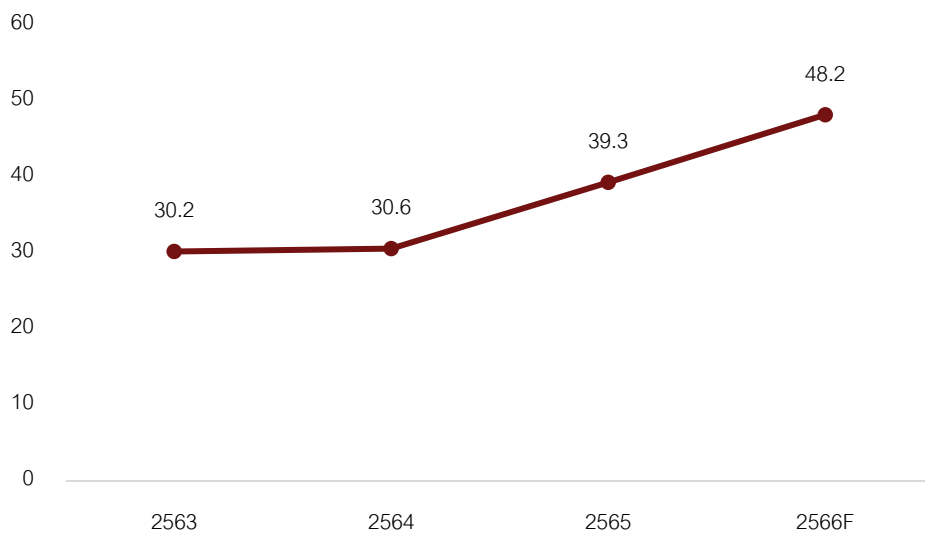


หน่วย : พันหน่วย

ที่มา : AREA, ประมวลผลโดยฝ่ายยุทธศาสตร์และวิจัย GSB Research

หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย 21 จังหวัดสำคัญ

อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยปี 2563 - 2565



หน่วย : ร้อยละ

ที่มา : AREA, ประมวลผลโดยฝ่ายยุทธศาสตร์และวิจัย GSB Research

หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย 21 จังหวัดสำคัญ

แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2566

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ปี 2566 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 20-30 เนื่องจากผู้ประกอบการเร่งการเปิดโครงการหลังจากชะลอการเปิดโครงการใน 2-3 ปีที่ผ่านมาเพื่อรองรับกำลังซื้อที่ฟื้นตัว ที่อยู่อาศัยขายได้ปี 2566 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 25-35 เนื่องจากเศรษฐกิจภายในประเทศฟื้นตัวได้ดีหลังจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ โดยเฉพาะจากภาคการท่องเที่ยวและบริการที่ฟื้นตัวได้เต็มที่ในทุกภูมิภาค ส่งผลให้กำลังซื้อภายในประเทศขยายตัวตามไปด้วย อีกทั้งความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติโดยในพื้นที่กรุงเทพฯ และหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญจากชาวต่างชาติจะฟื้นตัวอย่างมาก โดยเฉพาะชาวจีน ไต้หวัน และ รัสเซียที่เริ่มส่งสัญญาณขยายตัวตั้งแต่ปลายปี 2565 รวมไปถึงมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ด้วยการลดค่าธรรมเนียม การโอนและจดจำนอง ได้รับการต่ออายุถึงสิ้นปี 2566 อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น รวมถึงราคาสินค้าอุปโภคบริโภค และราคาพลังงานที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับปัญหานี้คริวเรื้อนของไทย อีกทั้งการที่ ธปท. ไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลายนโยบายหลักเกณฑ์ LTV ซึ่งได้หมดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยังเป็นปัจจัยกดดันการเติบโตของภาคอสังหาฯ ให้ไม่เป็นไปตามคาดได้ ที่อยู่อาศัยเหลือขายปี 2566 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5-10 จากกรณีที่ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ออกมามากโดยเฉพาะโครงการแนวสูง ถึงแม้กำลังซื้อจะเพิ่มขึ้นมาก แต่ยังไม่สามารถดูดซับที่อยู่อาศัยที่เข้ามาใหม่ได้ทั้งหมด ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มสูงขึ้น

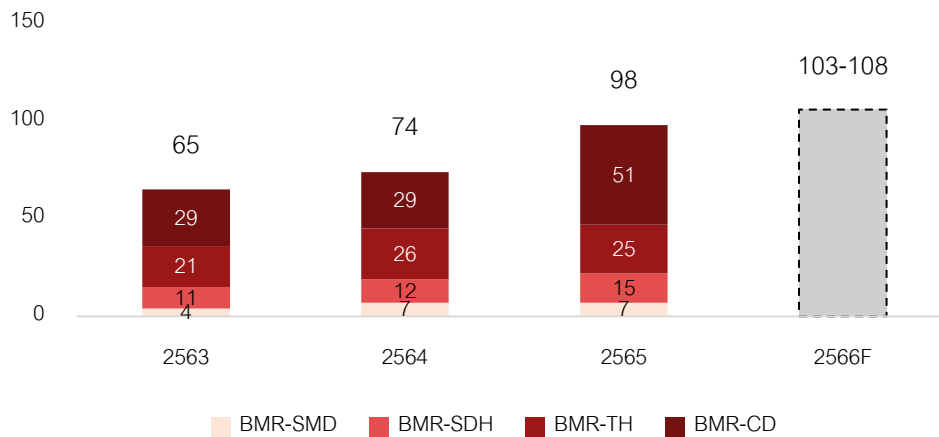
แนวโน้มตลาดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2566

ในขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นปีที่ตลาดเริ่มกลับมาฟื้นตัว โดยคาดว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ยังขยายตัวต่อเนื่อง โดยเป็นการขยายตัวจากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโด นอกจากนี้ คาดว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มมือสอง และกลุ่มราคาต่ำโดยเฉพาะคอนโด จะยังได้รับความนิยมต่อเนื่องในช่วงที่กำลังซื้ออยู่ระหว่างการฟื้นตัว ขณะที่กลุ่มราคาปานกลางโดยเฉพาะคอนโดและทาวน์เฮาส์ จะฟื้นตัวได้มากขึ้น ส่วนกลุ่มราคาสูงยังคงขยายตัวได้ดี จากความต้องการที่มีอยู่อย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้หน่วยขายได้และหน่วยเปิดใหม่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าทั้งคู่

อุปสงค์

ความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในปี 2566 ตามภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศและต่างประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงยังคงกดดันให้กำลังซื้อฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และทำให้อัตราการขยายตัวในด้านอุปสงค์ต่ำกว่าในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้อุปสงค์ที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัวทำให้กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ยังคงเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อจากปัจจัยด้านทำเลที่เดินทางได้สะดวก ใกล้เมือง แหล่งงาน สถานศึกษา รวมถึงห้างสรรพสินค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ มากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาเดียวกัน ส่วนกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝดคาดว่าจะยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง จากกำลังซื้อที่ยังคงสม่ำเสมอ

หน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



หน่วย : พันหน่วย

ที่มา : AREA, SCB EIC

ในปี 2565 มีการขยายตัวได้ดีจากฐานที่ต่ำและกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า รวมถึงกำลังซื้อจากต่างชาติที่เริ่มกลับมาทำให้กลับไปอยู่ในระดับใกล้เคียงช่วงก่อนเกิด COVID-19 โดยมาจากการขยายตัวของกลุ่มคอนโดราคาต่ำเป็นหลัก ขณะที่กลุ่มแนวราบ บ้านเดี่ยว ขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนทาวน์เฮาส์ชะลอตัวเล็กน้อย และคาดว่าในปี 2566 ยังขยายตัวได้ต่อเนื่องทั้งคอนโดและแนวราบ จากกำลังซื้อที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัวจะทำให้คอนโดราคาต่ำยังคงได้รับความนิยมในกลุ่ม Real demand ส่วนกลุ่มกำลังซื้อเพื่อการลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากการยกเลิกมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV ขณะที่คอนโด ราคาปานกลางขึ้นไปจะฟื้นตัวได้มากขึ้น ประกอบกับตลาดแนวราบมีแนวโน้มขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง ทั้งจากการขยายตัวของตลาดบ้านเดี่ยว รวมถึงทาวน์เฮาส์ ที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า

ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในลักษณะค่อยเป็นค่อยไป ทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัด จากกำลังซื้อที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝดยังมีแนวโน้มขยายตัวดี ทั้งในด้านหน่วย และมูลค่าโอน ส่วนกลุ่มทาวน์เฮาส์และกลุ่มคอนโดมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมือหนึ่ง และการโอนที่อยู่อาศัยมือสองที่คาดว่าจะยังขยายตัวได้ดี ในขณะที่ตลาดต่างจังหวัด คอนโดมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า แต่ยังคงติดตามหน่วยเหลือขายสะสมในบางจังหวัดที่ยังสูง ส่วนกลุ่มแนวราบยังคงขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง

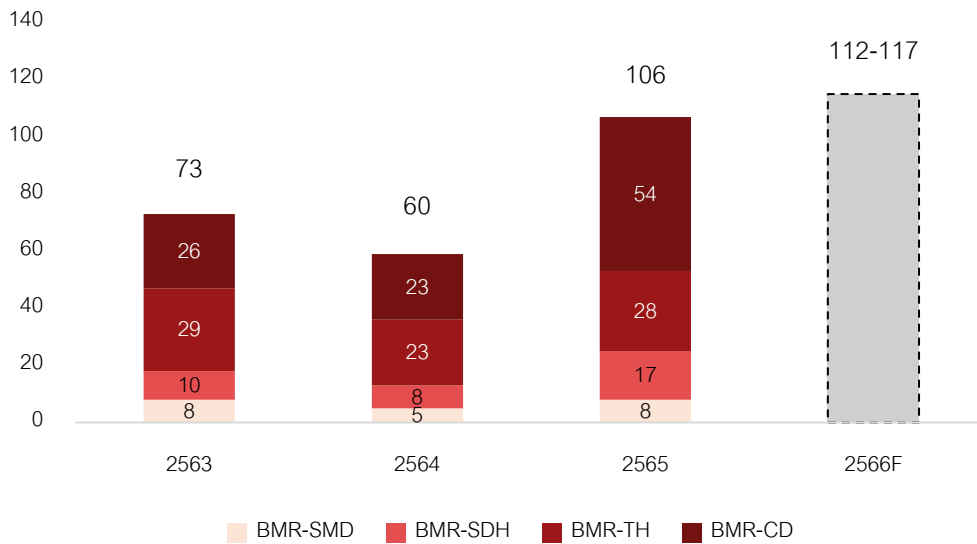
อุปทาน

การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโด ตามแผนการเปิดโครงการของผู้ประกอบการ แต่อัตราการขยายตัวมีแนวโน้มลดลง หลังจากปีก่อนหน้ากลับมาขยายตัวในอัตราที่สูงมาก โดยคอนโดราคาต่ำไม่เกิน 3 ล้านบาทยังมีแนวโน้มเปิดตัวต่อเนื่องเนื่องจากยังคงเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ ส่วนคอนโดระดับราคาปานกลางขึ้นไปมีแนวโน้มเปิดตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในอัตราที่ค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการค่อนข้างระมัดระวังการเปิดโครงการในช่วงที่ผ่านมา ขณะที่กลุ่มแนวราบระดับราคาปานกลางขึ้นไปจะยังขยายตัวได้ดี อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่กลับมาเพิ่มขึ้นเร็วกว่าที่คาดในปีที่ผ่านมา ทำให้ต้องกลับมาติดตามสถานการณ์หน่วยเหลือขายสะสมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอีกครั้ง โดยเฉพาะในกลุ่มทาวน์เฮาส์ที่มีอัตราการขายได้ต่ำกว่ากลุ่มอื่น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รวมถึงกลุ่มคอนโด ที่แม้จะเพิ่มขึ้นไม่มากนักแต่ยังอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ ปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้างที่คาดว่าจะอยู่ในระดับสูง ทั้งวัสดุก่อสร้าง แรงงาน และที่ดิน รวมถึงการแข่งขันที่เข้มข้นในตลาดแนวราบ จะยังเป็นปัจจัยท้าทายสำคัญสำหรับผู้ประกอบการ

หน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



หน่วย : พันหน่วย

ที่มา : AREA, SCB EIC

ในปี 2565 ที่ผ่านมา หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ขยายตัวได้มากจากฐานที่ต่ำ และการเปิดโครงการคอนโดที่เร่งตัวขึ้นมาก โดยเฉพาะคอนโดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่วนคอนโดระดับปานกลางขึ้นไปมีสัญญาณการทยอยเปิดตัวมากขึ้น ขณะที่การเปิดโครงการแนวราบกลับมาขยายตัวได้มากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี โดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง-บน อีกทั้งในปี 2566 หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง ทั้งแนวราบและคอนโด ตามแผนการเปิดตัวของผู้ประกอบการ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยอัตราการขยายตัวจะลดลงจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวมากจากฐานที่ต่ำ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง หน่วยเหลือขายสะสมที่กลับมาเพิ่มขึ้นเร็วกว่าที่คาด และการแข่งขันที่ยังคงเข้มข้นในหลายทำเล ทำให้ผู้ประกอบการยังคงต้องพิจารณาการเปิดโครงการอย่างรอบคอบ สำหรับที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำโดยเฉพาะคอนโดจะยังเปิดตัวอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากตบโจทย์กำลังซื้อปานกลาง-ล่าง ที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัวได้ดี ส่วนกลุ่มทาวน์เฮาส์คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า รวมไปถึงที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางมีแนวโน้มถูกเปิดตัวออกมามากขึ้นทุกประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบ้านเดี่ยว และคอนโด ตามภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น และกำลังซื้อจากต่างประเทศที่มีแนวโน้มขยายตัวโดยเฉพาะกำลังซื้อจากจีน ในขณะที่ที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงโดยเฉพาะบ้านเดี่ยวบ้านแฝดจะถูกเปิดตัวออกมามากขึ้นเช่นเดียวกัน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่กำลังซื้อที่มีความแข็งแกร่ง และสม่ำเสมอตลอดช่วงที่ผ่านมา ในขณะที่คอนโดคาดว่าจะมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

เอกสารแนบ 5: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

1. บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด (“NAA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (“SL”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย NAA และ SL มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดย NAA

1.1 สินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ ชัย แอสเซท ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 2 แห่ง และสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 แห่ง โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้

1.1.1 การประเมินที่ดินของ ชัย แอสเซท

การประเมินมูลค่าที่ดินของ ชัย แอสเซท มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดที่ดินของ ชัย แอสเซท

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 1	ที่ดินแห่งที่ 2
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 4 แปลง	ที่ดินจำนวน 16 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1153, 3891, 76549 และ 76550	โฉนดที่ดินเลขที่ 1151, 1152, 1157, 1158, 1159, 3879, 12102, 12203, 15280, 15281, 18326, 18327, 43952, 43953, 76552 และ 76553
ที่ตั้ง	เลขที่ 79/1 หมู่ที่ 2 ตัดถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ติดซอยส่วนบุคคล (ไม่มีชื่อ) ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	37-1-63.0 ไร่ (14,963.00 ตารางวา) ¹	67-0-35.00 ไร่ (26,835.00 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด	1. บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด (โฉนดที่ดินเลขที่ 1151, 1157, 3879, 12102, 12203, 15280, 15281, 18326,

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 1	ที่ดินแห่งที่ 2
		18327, 43952, 43953, 76552 และ 76553) 2. บริษัท ตลาดชัย จำกัด ^{1/2} (โฉนดที่ดิน เลขที่ 1152, 1158 และ 1159)
ภาระผูกพัน	- โฉนดเลขที่ 76549: ไม่มีภาระผูกพัน - โฉนดเลขที่ 1153, 3891, 76550: มีภาระผูกพัน จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารออมสิน และมีบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมกว้างประมาณ 10 เมตร	- โฉนดเลขที่ 1151, 1152, 1158, 1159, 3879, 12102, 12203, 15280, 15281, 18327, 43952, 49353, 76552, 76553: ไม่มีภาระผูกพัน - โฉนดเลขที่ 1157, 18326: มีภาระผูกพัน จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารออมสิน
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน	

หมายเหตุ : /1 ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท เนื้อที่ 39-1-11.0 ไร่ หักทางภาระจำยอมเนื้อที่ 1-3-48.0 ไร่

/2 บริษัท ตลาดชัย จำกัด เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 ซึ่ง ชัย แอสเซท อยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงชื่อโฉนดที่ดิน

จากรายงานการประเมินมูลค่าที่ดินนั้น NAA เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินคือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าที่ดินโดยการพิจารณาคัดเลือกสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 4 แห่ง เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าสินทรัพย์โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า และนำมาปรับปรุงด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

1.1.1.1 การประเมินมูลค่าที่ดินของ ชัย แอสเซท

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินของ ชัย แอสเซท

รายการ	ที่ดินของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
		ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินเปล่า			
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 79/1 หมู่ที่ 2 ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)			ถนนทางหลวง ชนบท (ทล. 3233)
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม			ย่านที่อยู่อาศัย	
ขนาดพื้นที่	106-1-46 ไร่	78-0-0 ไร่	6-1-00 ไร่	11-0-00 ไร่	87-0-00 ไร่
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	3 กิโลเมตร	400 เมตร	6.5 กิโลเมตร	4.5 กิโลเมตร
ขนาดที่ดิน (หน้ากว้าง)	125 เมตร	250 เมตร	90 เมตร	55 เมตร	100 เมตร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดินของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
		ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ระดับที่ดิน		เสมอกถนน		ต่ำกว่าถนน 0.3 เมตร	ต่ำกว่าถนน 0.5 เมตร
ถนนผ่านหน้าที่ดิน		ลาดยาง 8 ช่องจราจร			ลาดยาง 4 ช่อง จราจร
สาธารณูปโภค		ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์			
ราคาเสนอขาย (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	8.80	14.80	10.60	7.20
ราคาต่อร่อง (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	1.80	3.00	2.10	1.80
ราคาคาดว่าจะขายได้ (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	7.00	11.80	8.50	5.40

จากนั้น NAA ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ จากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนนสินทรัพย์ดังนี้

**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS)
ของที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท**

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
			ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	35.00	8	8	8	8	6
สภาพแวดล้อม	20.00	7	8	8	8	6
ขนาดที่ดิน	15.00	7	6	9	8	6
ระดับที่ดิน	10.00	7	7	7	6	5
สาธารณูปโภค	5.00	8	8	8	8	8
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	5.00	7	7	7	7	5
ศักยภาพและรูปแบบ	10.00	4	7	8	8	7
รวม	100.00	710	745	800	775	605
ราคาคาดว่าจะขายได้ (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	-	7.00	11.80	8.50	5.40
ปรับ Ratio	-	-	0.95	0.89	0.92	1.17
Indicated Value (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	-	6.67	10.47	7.79	6.34

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
			ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ราคาปรับแก้	-	100.00	44.00	17.00	24.00	15.00
Comparable Value (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	7.54	2.94	1.78	1.87	0.95
ราคาตลาด	7.50 ล้านบาทต่อไร่ หรือ 18,750 บาทต่อตารางวา					
ขนาดพื้นที่ ¹	37.4075 ไร่ หรือ 14,963 ตารางวา					
ราคาตลาด (หน่วย: ล้านบาท)	280.56					

หมายเหตุ : ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท เนื้อที่ 39-1-11.0 ไร่หักทางภาระจำยอมเนื้อที่ 1-3-48.0 ไร่

**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS)
ของที่ดินแห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท**

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ที่ดินแห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
			ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	35.00	3	8	8	8	6
สภาพแวดล้อม	20.00	3	8	8	8	6
ขนาดที่ดิน	15.00	6	6	9	8	6
ระดับที่ดิน	10.00	7	7	7	6	5
สาธารณูปโภค	5.00	5	8	8	8	8
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	5.00	3	7	7	7	5
ศักยภาพและรูปแบบ	10.00	2	7	8	8	7
รวม	100.00	385	745	800	775	605
ราคาคาดว่าจะขายได้ (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	-	7.00	11.80	8.50	5.40
ปรับ Ratio	-	-	0.52	0.48	0.50	0.64
Indicated Value (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	-	3.62	5.68	4.22	3.44
ราคาปรับแก้	-	100.00	23.00	20.00	20.00	37.00
Comparable Value (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	4.08	0.83	1.14	0.84	1.27
ราคาตลาด	4.00 ล้านบาทต่อไร่ หรือ 10,000 บาทต่อตารางวา					
ขนาดพื้นที่	67.0875 ไร่ หรือ 26,835 ตารางวา					
ราคาตลาด (หน่วย: ล้านบาท)	268.35					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าตลาดที่ดินแห่งที่ 1 และมูลค่าตลาดที่ดินแห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท เท่ากับ 7.50 ล้านบาทต่อไร่ หรือ 18,750 บาทต่อตารางวา และ 4.00 ล้านบาทต่อไร่ หรือ 10,000 บาทต่อตารางวา ตามลำดับ

1.1.2 การประเมินสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 แห่ง ของ ชัย แอสเซท มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท

รายการ	สิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคาร จำนวน 10 รายการ
ที่ตั้ง	เลขที่ 79/1 หมู่ที่ 2 ตัดถนนเพชรเกษม (ทล.4)
พื้นที่ใช้สอย	45,671.00 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	22 - 35 ปี
เจ้าของกรรมสิทธิ์	- อาคารห้องควบคุมไฟฟ้าและอาคารบิโอมยาม: CHAI ¹ - อาคารอื่น: Far East
การใช้ประโยชน์	- อาคารห้องควบคุมระบบไฟฟ้า: ควบคุมไฟฟ้า - อาคารบิโอมยาม: บิโอมยาม - อาคารอื่น: ไม่มีการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

หมายเหตุ : NAA ไม่สามารถตรวจสอบเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างอาคารห้องควบคุมไฟฟ้าและอาคารบิโอมยาม เนื่องจาก NAA ไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ว่าจ้างให้ตรวจสอบใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรณีนี้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินโดยมีสมมติฐานว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

จากรายงานการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท นั้น NAA เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของสิ่งปลูกสร้าง คือวิธีการต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคารอ้างอิงข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคาร ซึ่งเป็นวิธีการที่พิจารณามูลค่าจากต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1.2.1 การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท

รายละเอียดการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท

ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
1	อาคารโรงงานปั้นด้าย	15,740.00	154.84	75.00	38.71

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่า ก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
2	อาคารโรงทอ	12,155.00	125.29	75.00	31.32
3	อาคารโกดังโรงทอ หลังที่ 1	3,840.00	35.71	50.00	17.86
4	อาคารโกดังโรงทอ หลังที่ 2	3,712.00	34.52	50.00	17.26
5	อาคารโรงอาหาร	1,550.00	10.45	54.00	4.81
6	อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้นหลังที่ 1	3,543.00	25.07	54.00	11.53
7	อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้นหลังที่ 2	3,543.00	25.07	54.00	11.53
8	อาคารหอพักคนงาน 2 ชั้น	1,528.00	14.46	54.00	6.65
9	อาคารห้องควบคุมระบบไฟฟ้า	28.00	0.21	54.00	0.10
10	อาคารบิโอมยาม	32.00	0.24	60.00	0.10
	สิ่งปลูกสร้างอื่น	6,150.00	7.22	85.00	1.08
รวมมูลค่าตลาดสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท (พิเศษ)					140.95

จากการประเมินด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach) มูลค่าตลาดสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท เท่ากับ 140.95 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท ที่ประเมินโดย NAA สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท ซึ่งจัดทำโดย NAA

รายการทรัพย์สิน ของ ชัย แอสเซท	วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
ที่ดินของแห่งที่ 1	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	280.56
ที่ดินของแห่งที่ 2		268.35
สิ่งปลูกสร้าง	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)	140.95
รวมมูลค่าทรัพย์สินของ ชัย แอสเซท		698.86

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท มูลค่าที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2566 ประเมินโดย NAA เท่ากับ 698.86 ล้านบาท

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดย SL

2.1 สินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ ชัย แอสเซท ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 2 แห่ง และสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 แห่ง โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.1.1 การประเมินที่ดินของ ชัย แอสเซท

การประเมินมูลค่าที่ดินของ ชัย แอสเซท มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดที่ดินของ ชัย แอสเซท

รายการ	ที่ดินแห่งที่ 1	ที่ดินแห่งที่ 2
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 4 แปลง	ที่ดินจำนวน 16 แปลง
เลขที่โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1153, 3891, 76549 และ 76550	โฉนดที่ดินเลขที่ 1151, 1152, 1157, 1158, 1159, 3879, 12102, 12203, 15280, 15281, 18326, 18327, 43952, 43953, 76552 และ 76553
ที่ตั้ง	เลขที่ 79/1 หมู่ที่ 2 ตัดถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ติดซอยส่วนบุคคล (ไม่มีชื่อ) ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
ขนาดพื้นที่ของที่ดิน	37-1-63.0 ไร่ (14,963.00 ตารางวา) ^{1/}	67-0-35.00 ไร่ (26,835.00 ตารางวา)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด	1. บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด (โฉนดที่ดินเลขที่ 1151, 1157, 3879, 12102, 12203, 15280, 15281, 18326, 18327, 43952, 43953, 76552 และ 76553) 2. บริษัท ตลาดชัย จำกัด ^{2/} (โฉนดที่ดินเลขที่ 1152, 1158 และ 1159)
ภาระผูกพัน	- โฉนดเลขที่ 76549: ไม่มีภาระผูกพัน - โฉนดเลขที่ 1153, 3891, 76550: มีภาระผูกพัน จำนวนเป็นประกันกับธนาคารออมสิน และมีบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมกว้างประมาณ 10 เมตร	- โฉนดเลขที่ 1151, 1152, 1158, 1159, 3879, 12102, 12203, 15280, 15281, 18327, 43952, 43953, 76552, 76553: ไม่มีภาระผูกพัน - โฉนดเลขที่ 1157, 18326: มีภาระผูกพัน จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารออมสิน
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน	

หมายเหตุ : ^{1/} ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท เนื้อที่ 39-1-11.0 ไร่หักทางภาระจำยอมเนื้อที่ 1-3-48.0 ไร่

^{2/} บริษัท ตลาดชัย จำกัด เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 ซึ่ง ชัย แอสเซท อยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงชื่อโฉนดที่ดิน

จากรายงานการประเมินมูลค่าที่ดินนั้น SL เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินคือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าที่ดินโดยการพิจารณาคัดเลือกสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินจำนวน 4 แห่ง เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าสินทรัพย์โดยพิจารณาจากปัจจัยที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มีผลกระทบต่อมูลค่า และนำมาปรับปรุงด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

2.1.1.1 การประเมินมูลค่าที่ดินของ ชัย แอสเซท

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท

รายการ	ทรัพย์สินที่แห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
		ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินเปล่า			
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)			เพชรเกษม ซอย 1 (ท่า ตำหนัก) ถนน เพชรเกษม (ทล.4)	
ขนาดพื้นที่	37-1-63.0 ไร่ ¹	47-0-0 ไร่	6-1-58.0 ไร่	14-3-64.0 ไร่	38-2-0.00 ไร่
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลาย เหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมคาง หมู	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลาย เหลี่ยม
ขนาดหน้ากว้าง/ลึก ของ ที่ดินประมาณ	กว้างประมาณ 125.00 เมตร / ลึก 295.00 เมตร	กว้าง 80.00 เมตร / ลึก 500.00 เมตร	กว้าง 90.00 เมตร / ลึก 100.00 เมตร	กว้าง 115.00 เมตร / ลึก 170.00 เมตร	กว้าง 100.00 เมตร / ลึก 600.00 เมตร
ลักษณะถนน / ความ กว้าง / เขตทาง	คอนกรีต / 30.00 เมตร / 40.00 เมตร	คอนกรีต / 30.00 เมตร / 60.00 เมตร	คอนกรีต / 30.00 เมตร / 60.00 เมตร	คอนกรีต / 30.00 เมตร / 60.00 เมตร	คอนกรีต / 8.00 เมตร / 12.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้วบางส่วน มี ระดับเฉลี่ยเสมอ ถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน	ยังไม่ถม ต่ำ กว่าถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำ กว่าถนน ประมาณ 0.5 เมตร	ถมเสมอระดับ ถนน	ยังไม่ถม ต่ำ กว่าระดับถนน ประมาณ 0.5 เมตร
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	ประมาณ 2,500 เมตร	ประมาณ 400 เมตร	ประมาณ 1,200 เมตร	ประมาณ 1,700 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์				
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)			ชนบทและ เกษตรกรรม (สีเขียว)	ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
ราคาเสนอขาย (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	9.00	14.80	8.80	3.20

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ทรัพย์สินที่แห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
		ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ราคาต่อร่อง (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	1.35	3.70	1.32	0.48
ราคาคาดว่าจะขายได้ (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	7.65	11.10	7.48	2.72

หมายเหตุ : ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท เนื้อที่ 39-1-11.0 ไร่หักทางภาระจ่ายออมเนื้อที่ 1-3-48.0 ไร่

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินแห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท

รายการ	ทรัพย์สินที่แห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
		ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินเปล่า			
ทำเลที่ตั้ง		ถนนเพชรเกษม (ทล.4)			เพชรเกษม ซอย 1(ท่า ตำหนัก) ถนน เพชรเกษม (ทล.4)
ขนาดพื้นที่	67-0-35.0 ไร่	47-0-0 ไร่	6-1-58.0 ไร่	14-3-64.0 ไร่	38-2-0.00 ไร่
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	รูปหลาย เหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมคาง หมู	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลาย เหลี่ยม
ขนาดหน้ากว้าง/ลึก ของ ที่ดินประมาณ	กว้างประมาณ 10.00 เมตร / ลึก 90.00 เมตร	กว้าง 80.00 เมตร / ลึก 500.00 เมตร	กว้าง 90.00 เมตร / ลึก 100.00 เมตร	กว้าง 115.00 เมตร / ลึก 170.00 เมตร	กว้าง 100.00 เมตร / ลึก 600.00 เมตร
ลักษณะถนน / ความ กว้าง / เขตทาง	คอนกรีต / 10.00 เมตร / 10.00 เมตร	คอนกรีต / 30.00 เมตร / 60.00 เมตร	คอนกรีต / 30.00 เมตร / 60.00 เมตร	คอนกรีต / 30.00 เมตร / 60.00 เมตร	คอนกรีต / 8.00 เมตร / 12.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้วบางส่วน มี ระดับเฉลี่ยเสมอถนน เฉพาะในส่วนที่ โรงงาน ส่วนที่ดินที่ ไม่มีการพัฒนามี ระดับต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.3 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำ กว่าถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ยังไม่ถม ต่ำ กว่าถนน ประมาณ 0.5 เมตร	ถมเสมอระดับ ถนน	ยังไม่ถม ต่ำ กว่าระดับถนน ประมาณ 0.5 เมตร
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	ประมาณ 2,500 เมตร	ประมาณ 400 เมตร	ประมาณ 1,200 เมตร	ประมาณ 1,700 เมตร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ทรัพย์สินที่แห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
		ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)			ชนบทและ เกษตรกรรม (สีเขียว)	ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
ราคาเสนอขาย (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	9.00	14.80	8.80	3.20
ราคาต่อรอง (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	1.35	3.70	1.32	0.48
ราคาคาดว่าจะขายได้ (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	7.65	11.10	7.48	2.72

จากนั้น SL ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ จากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนนสินทรัพย์ดังนี้

**วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS)
ของที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท**

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
			ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	10	8	6	8	9	2
การเข้าถึง	10	7	7	7	7	4
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	7	7	7	4
รูปร่างและขนาดที่ดิน	15	5	7	9	5	7
สภาพที่ดิน	15	6	4	4	4	4
โครงสร้างพื้นฐาน	10	8	8	8	8	4
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	3
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	7	7	7	3
แนวโน้มความเจริญ	10	6	7	7	7	3
รวม	100	645	645	695	645	395
ราคาคาดว่าจะขายได้ (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	-	7.65	11.10	7.48	2.72
อัตราส่วนปรับแก้	-	-	1.00	0.93	1.00	1.63

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
			ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ปรับ Ratio	-	-	7.65	10.30	7.48	4.44
Indicated Value	-	1.00	0.25	0.25	0.25	0.25
ราคาปรับแก้	-	7.47	1.91	2.58	1.87	1.11
ราคาตลาด	7.50 ล้านบาทต่อไร่ หรือ 18,750 บาทต่อตารางวา					
ขนาดพื้นที่ ¹	37.4075 ไร่ หรือ 14,963 ตารางวา					
ราคาตลาด	280.56 ล้านบาท					

หมายเหตุ : ที่ดินแห่งที่ 1 ของ ชัย แอสเซท เนื้อที่ 39-1-11.0 ไร่หักทางภาระจำยอมเนื้อที่ 1-3-48.0 ไร่

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS)
ของที่ดินแห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท

ปัจจัย	น้ำหนัก (ร้อยละ)	ที่ดินแห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท	ข้อมูลตลาด			
			ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	10	4	6	8	9	2
การเข้าถึง	10	4	7	7	7	4
ตำแหน่งที่ดิน	10	4	7	7	7	4
รูปร่างและขนาดที่ดิน	15	4	7	9	5	7
สภาพที่ดิน	15	3	4	4	4	4
โครงสร้างพื้นฐาน	10	3	8	8	8	4
สภาพแวดล้อม	10	5	6	6	6	3
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	3	7	7	7	3
แนวโน้มความเจริญ	10	3	7	7	7	3
รวม	100	365	645	695	645	395
ราคาคาดว่าจะขายได้ (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	-	7.65	11.10	7.48	2.72
อัตราส่วนปรับแก้	-	-	0.57	0.53	0.57	0.92
ปรับ Ratio	-	-	4.33	5.83	4.23	2.51
Indicated Value (หน่วย: ล้านบาท/ไร่)	-	1.00	0.25	0.25	0.25	0.25
ราคาปรับแก้	-	4.23	1.08	1.46	1.06	0.63
ราคาตลาด	4.20 ล้านบาทต่อไร่ หรือ 10,500 บาทต่อตารางวา					
ขนาดพื้นที่ ¹	67.0875 ไร่ หรือ 26,835 บาทต่อตารางวา					
ราคาตลาด	281.77 ล้านบาท					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าตลาดที่ดินแห่งที่ 1 และมูลค่าตลาดที่ดินแห่งที่ 2 ของ ชัย แอสเซท เท่ากับ 7.50 ล้านบาท หรือ 18,750 บาทต่อตารางวา และ 4.20 ล้านบาทต่อไร่ หรือ 10,500 บาทต่อตารางวา ตามลำดับ

2.1.2 การประเมินสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 แห่งของ ชัย แอสเซท มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท

รายการ	สิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคาร จำนวน 10 รายการ
ที่ตั้ง	เลขที่ 79/1 หมู่ที่ 2 ตัดถนนเพชรเกษม (ทล.4)
พื้นที่ใช้สอย	45,671.00 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	22 - 36 ปี
เจ้าของกรรมสิทธิ์	Far East
การใช้ประโยชน์	- อาคารห้องควบคุมระบบไฟฟ้า: ควบคุมไฟฟ้า - อาคารป้อมยาม: ป้อมยาม - อาคารอื่น: ไม่มีการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน
การเวนคืน	ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ณ วันที่ทำการประเมิน

จากรายงานการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท นั้น SL เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าตลาดของสิ่งปลูกสร้าง คือวิธีการต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคารอ้างอิงข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคาร ซึ่งเป็นวิธีการที่พิจารณามูลค่าจากต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1.2.1 การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกของ ชัย แอสเซท

รายละเอียดการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท

ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
1	อาคารโรงงานปั่นด้าย	15,740.00	154.84	80.00	30.97
2	อาคารโรงทอ	12,155.00	125.29	80.00	25.06
3	อาคารโกดังโรงทอ หลังที่ 1	3,840.00	38.40	44.00	21.50
4	อาคารโกดังโรงทอ หลังที่ 2	3,712.00	37.12	44.00	20.79

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ต้นทุนค่า ก่อสร้างใหม่ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
5	อาคารโรงอาหาร	1,550.00	10.45	54.00	4.81
6	อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้นหลังที่ 1	3,543.00	25.48	54.00	11.72
7	อาคารหอพักคนงาน 4 ชั้นหลังที่ 2	3,543.00	25.48	54.00	11.72
8	อาคารหอพักคนงาน 2 ชั้น	1,528.00	17.56	54.00	8.08
9	อาคารห้องควบคุมระบบไฟฟ้า	28.00	0.21	54.00	0.10
10	อาคารบิโอมยาม	32.00	0.24	62.00	0.09
	สิ่งปลูกสร้างอื่น	6,150.00	6.54	85.00	0.98
รวมมูลค่าตลาดสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท (พิเศษ)					135.81

จากการประเมินด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach) มูลค่าตลาดสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท เท่ากับ 135.81 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท ที่ประเมินโดย SL สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท ซึ่งจัดทำโดย SL

รายการทรัพย์สิน ของ ชัย แอสเซท	วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
ที่ดินของแห่งที่ 1	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	280.56
ที่ดินของแห่งที่ 2		281.77
สิ่งปลูกสร้าง	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)	135.81
รวมมูลค่าทรัพย์สินของ ชัย แอสเซท		698.13
รวมมูลค่าทรัพย์สินของ ชัย แอสเซท (พิเศษ)		698.00

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ ชัย แอสเซท มูลค่าที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2566 ประเมินโดย SL เท่ากับ 698.00 ล้านบาท