

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

ของ

บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (“การประชุม”) ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดขึ้นเมื่อวันพฤหัสบดี ที่ 21 ธันวาคม 2566 ซึ่งดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2563 และกฎหมาย รวมทั้งกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ ห้องประชุมบริษัท กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุมเวลา 10.00 น.

นางสาววิวรรณ บุญกนกวงศ์ ตัวแทนบริษัท กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นเข้าสู่การประชุมและประกาศแจ้งคำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของบริษัทให้ทุกท่านได้รับทราบ รวมทั้งแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องด้วยนายมันสิน ชัยวิกรัย ประธานกรรมการบริษัท ติดภารกิจ ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ซึ่งตามข้อบังคับของบริษัทข้อที่ 36 กำหนดให้ประธานกรรมการเป็นประธานของที่ประชุมผู้ถือหุ้น กรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการ ให้รองประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมแทน กรณีไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท จึงได้กล่าวเรียนเชิญ นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย รองประธานกรรมการ ทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมแทน (“ประธานฯ”)

ประธานฯ ได้กล่าวเปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 หลังจากนั้น มอบหมายให้ตัวแทนบริษัทสรุปจำนวนหุ้นและจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุม และมอบหมายให้นายกำพล พัฒนานุกูล กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม

ตัวแทนบริษัท แจ้งต่อที่ประชุมว่า ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) บริษัทมีทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้วจำนวน 697,775,075 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,395,550,150 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท การประชุมในวันนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมการประชุมรวมทั้งสิ้น 32 ราย แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าประชุมมาด้วยตนเอง จำนวน 1 ราย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 31 ราย นับจำนวนหุ้นรวมกันได้ทั้งสิ้น 680,544,092 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.7653 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ครอบคลุมเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

หลังจากนั้น ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน กล่าวแนะนำกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมายอิสระที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้

กรรมการและผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม (จำนวน 8 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 88.89 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)

1. นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย รองประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (ทำหน้าที่เป็น “ประธานที่ประชุม”)
2. นางสาวยุพิน ชัยวิกรัย รองประธานกรรมการ
3. นายเจริญชัย ชัยวิกรัย กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายณัฏฐ์ วรรณวิมลพงษ์ กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
5. นายวิทวัส วิชญ์ธีระพงศ์ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

- | | |
|------------------------|--|
| 6. นายญาณพล รักกลสิกร | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายบุญอนันต์ ศรีขาว | กรรมการและกรรมการผู้จัดการ |
| 8. นายกำพล พัฒนานุกูล | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

1. นางสาวจिरยง อนุมานราชชน
2. นายชลิต อุดมพรวัฒนา

ที่ปรึกษากฎหมายอิสระ จากบริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

นางสาวแกมฝ้าย เสือแพรว ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนนเสียงและดูแลการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจะดำเนินการประชุมให้เป็นตามข้อบังคับของบริษัท โดยเรียงลำดับตามระเบียบวาระการประชุมที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม และจะไม่มีการเพิ่มวาระหรือพิจารณาเรื่องอื่นๆ อีก รวมทั้งแจ้งให้ที่ประชุมทราบเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียง และการถามคำถามผ่านระบบ IR Plus AGM ดังนี้

การออกเสียงลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง

- ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้นับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
- ผู้ถือหุ้น 1 ราย มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น
- การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ให้ผู้ถือหุ้นที่ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ลงคะแนนเสียงผ่านระบบ IR PLUS AGM สำหรับผู้ถือหุ้นที่ “เห็นด้วย” ไม่จำเป็นต้องลงคะแนนเสียง
- เมื่อเริ่มประชุมแล้ว ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงคะแนนเสียงผ่านระบบ IR Plus AGM ล่วงหน้าได้ทุกวาระหรือลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาได้ ซึ่งระบบจะรวมผลคะแนนในแต่ละวาระเมื่อมีการปิดวาระนั้นๆ
- ในการรวมผลการนับคะแนนเสียง ระบบจะนำคะแนนเสียงที่ “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง” หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ “เห็นด้วย”
- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาในหนังสือมอบฉันทะแล้ว บริษัทได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนไว้ในระบบเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ท่านที่รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมไม่ต้องออกเสียงลงคะแนนอีก และสำหรับผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะแต่ไม่ได้ออกเสียงลงคะแนน ขอให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามวิธีการที่แจ้งไปแล้วข้างต้น
- เมื่อการนับคะแนนเสียงของแต่ละวาระเสร็จสิ้นลง บริษัทจะแจ้งผลการออกเสียงลงคะแนนของแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบโดยแบ่งเป็นคะแนนเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละของผู้ถือหุ้นตามมติที่ต้องใช้ในแต่ละวาระ
- มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 และวาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของบริษัทย่อย จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน เว้นแต่วาระที่ 4 ซึ่งเป็นวาระพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และรายการที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

- สำหรับเงื่อนไขการลงมติในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ ก็จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา อย่างไรก็ตาม เพื่อความชัดเจน หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ ก็จะไม่ถือว่า วาระที่ 3 ที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิก

การถามคำถาม

ผู้ถือหุ้นสามารถพิมพ์คำถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ในระหว่างการพิจารณาวาระผ่านวิธีการส่งข้อความ โดยกดที่เมนู “คำถาม” ที่แสดงอยู่ในทุกวาระ พิมพ์คำถาม และกดส่งคำถามที่ต้องการสอบถามในวาระนั้นๆ ทั้งนี้ สามารถพิมพ์คำถามเข้ามาในระบบได้ตลอดเวลาจนกว่าจะมีการปิดวาระ ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิในการคัดกรองคำถามที่เหมาะสมกับวาระการประชุม ในกรณีมีคำถามเป็นจำนวนมาก เพื่อรักษาเวลาในการประชุม ทางบริษัทจะตอบคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมนั้นๆ ภายหลังการประชุมเสร็จสิ้นทางอีเมลที่ผู้ถือหุ้นได้ลงทะเบียนไว้

เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกเทปการประชุมและจะนำขึ้นเว็บไซต์ของบริษัทหลังจากวันประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่มีได้เข้าร่วมประชุมหรือผู้สนใจทั่วไปได้รับชม กรณีที่ผู้ถือหุ้นประสบปัญหาการเข้าระบบการประชุมผู้ถือหุ้นหรือระบบการออกเสียงลงคะแนน ขอให้ปฏิบัติตามคู่มือการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 และการออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยระบบ IR Plus AGM ที่ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม หรือติดต่อเจ้าหน้าที่ดูแลระบบตามเบอร์โทรศัพท์ที่ได้แจ้งไว้ในคู่มือ คือ เบอร์ 02-022-6200 ต่อ 2 หรือ 626 หรือไลน์ อดี @irplusagm

จากนั้น ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ

ไม่มีเรื่องแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

วาระที่ 2 : พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน แจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้กำหนดขึ้นเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นร่วมกันพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 โดยบริษัทได้จัดทำและดำเนินการส่งสำเนารายงานการประชุมฉบับนี้ให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลท.”) และกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท โดยบริษัทได้จัดส่งรายงานการประชุมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษารายละเอียดเป็นการล่วงหน้าพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 1) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายงานการประชุมดังกล่าวได้บันทึกไว้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินขอให้ที่ประชุมพิจารณาและรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566

มติที่ประชุม : ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มีผู้ถือหุ้นที่	จำนวน (เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	680,544,192	100
ไม่เห็นด้วย	0	0
งดออกเสียง	0	0
รวมทั้งสิ้น	680,544,192	100

หมายเหตุ : มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น 1 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 100 หุ้น รวมมีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 33 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 680,544,192 หุ้น

วาระที่ 3 : พิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของบริษัทย่อย

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 และมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด (“ชัย แอสเซท”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าซื้อที่ดินจำนวน 20 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จากบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทออุตสาหกรรม จำกัด (“ฟาร์อีสท์ปิ่นทออุตสาหกรรม”) โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างชัย แอสเซท และฟาร์อีสท์ปิ่นทออุตสาหกรรม ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน 2560 เพื่อนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ในฐานะศูนย์กลางการค้าส่งผลิตผลทางการเกษตรและผลิตผลทางการเกษตรแปรรูปแบบครบวงจรภายในและระหว่างประเทศที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลภายใต้ชื่อ “โครงการตลาดนครชัยศรี” (“โครงการตลาดฯ”) และสืบเนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid 19 บริษัทได้ทบทวนแผนการพัฒนาโครงการตลาดฯ บนที่ดินของชัย แอสเซท โดยบริษัทเห็นว่า ความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดและโอกาสทางธุรกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น

- 1) ความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป
- 2) ชัย แอสเซท ต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เชี่ยวชาญและผู้ที่มีประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารธุรกิจตลาด
- 3) การเข้าถึงทุนในธุรกิจตลาด ส่งผลให้ชัย แอสเซท มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และ
- 4) ธุรกิจตลาดมีระยะเวลาการคืนทุนค่อนข้างนาน

บริษัทจึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าถึงทุนในธุรกิจอื่นๆ ซึ่งคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดีได้เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของชัย แอสเซท, บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจที่ได้รับข้อเสนอมา การจำหน่ายที่ดินของชัย แอสเซท บางส่วนให้แก่บริษัทผู้สนใจซื้อที่ดิน และการร่วมลงทุนในบริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของชัย แอสเซท, บริษัท รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งบริษัทจะนำเสนอรายละเอียดของรายการดังกล่าวต่อท่านผู้ถือหุ้นในวาระถัดไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เสนอ

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้น สอบถามต่อที่ประชุมว่า ที่ดินดังกล่าวเดิมเป็นโรงงานทอผ้า ปัจจุบันเลิกกิจการไปนานแล้ว บริษัทจะนำที่ดินดังกล่าวไปสร้างบ้านจัดสรรใช่หรือไม่ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอยู่ใกล้สถานีรถไฟชานเมืองสายสีแดงและอยู่ใกล้ทางหลวงหมายเลข 4 และ 8

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ที่ดินบริเวณดังกล่าวเดิมเป็นที่ดินของฟาร์มปศุสัตว์ที่ปิดตัวลง ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อปี 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร และจากสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทจึงมีแนวคิดที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจนี้ จึงได้นำเรื่องเสนอต่อที่ประชุมเพื่อขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินในวาระนี้ และจะนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อที่ประชุมในวาระถัดไป

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นต่างๆ เพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินขอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของบริษัทย่อย

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มีผู้ถือหุ้นที่	จำนวน (เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	680,544,092	100
ไม่เห็นด้วย	100	0
งดออกเสียง	0	0
รวมทั้งสิ้น	680,544,192	100

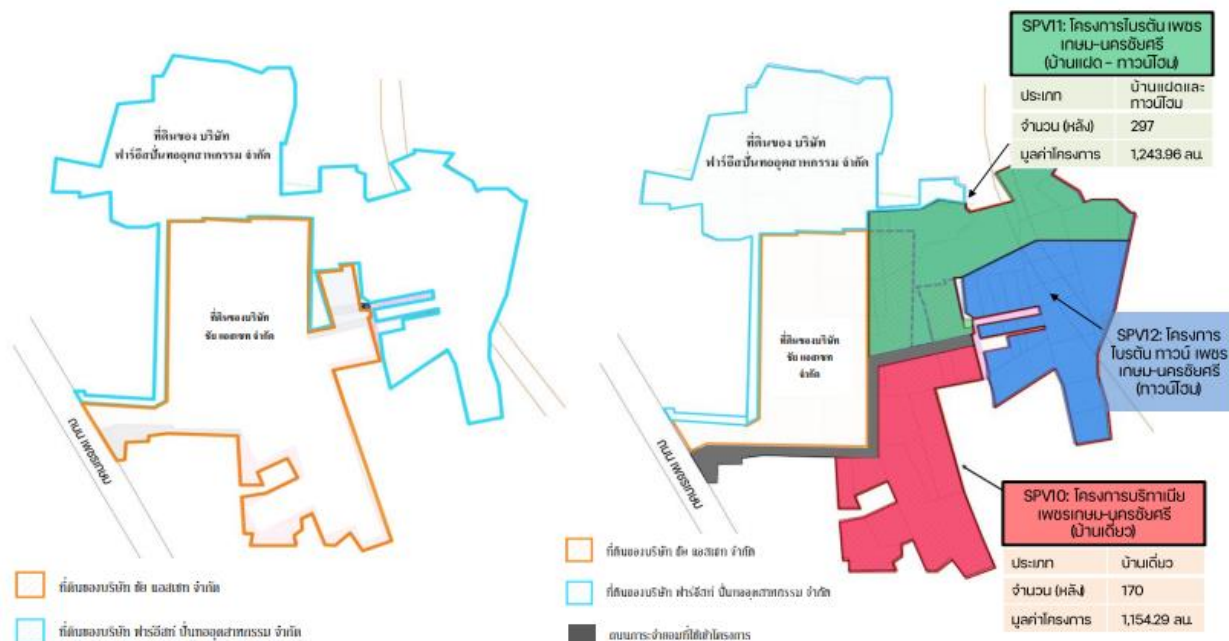
หมายเหตุ : มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 : พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องด้วยวาระนี้เป็นวาระพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ได้แก่ นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย จะขอออกจากห้องประชุม

ภายหลังจากนายกิตติศักดิ์เดินออกจากห้องประชุม ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามที่ได้แจ้งไว้ในวาระที่ 3 บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบได้แสดงความสนใจซื้อที่ดินของชัย แอสเซท เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้าน

จัดสรร ซึ่งจะดำเนินการผ่านบริษัทร่วมทุนของบริษัทาเนี่ย ได้แก่ บริษัท บริษัทาเนี่ย เอสพีวี 10 จำกัด (“BRI SPV10”) และบริษัท บริษัทาเนี่ย เอสพีวี 11 จำกัด (“BRI SPV11”) โดยชัย แอสเซท จะขายที่ดินบางส่วนของบริษัทให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และจะนำเงินสดบางส่วนที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวไปลงทุนร่วมกับทั้งสองบริษัท



รูปแสดงผังที่ดินก่อนเข้าทำรายการ

รูปแสดงผังที่ดินหลังเข้าทำรายการ

จากรูปภาพผังที่ดิน ด้านซ้าย แสดงขอบเขตที่ดินก่อนเข้าทำรายการของชัย แอสเซท ซึ่งที่ดินดังกล่าวจะอยู่ติดกับที่ดินของฟาร์อีสท์ปิ่นทออุตสาหกรรม ส่วนรูปภาพผังที่ดิน ด้านขวา แสดงขอบเขตที่ดินที่บริษัทร่วมทุนจะนำมาพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 3 โครงการ โดยโครงการของ BRI SPV 10 จะอยู่ในพื้นที่สีแดง, โครงการของ BRI SPV 11 อยู่ในพื้นที่สีเขียว และโครงการของ BRI SPV 12 อยู่ในพื้นที่สีฟ้า ทั้งนี้ บริษัทจะขายที่ดินและลงทุนในโครงการของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 เท่านั้น โดย BRI SPV 10 จะนำที่ดินไปพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 170 หลัง มูลค่าโครงการ 1,154.29 ล้านบาท ส่วน BRI SPV 11 จะนำที่ดินไปพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านแฝด จำนวน 108 หลัง และทาวน์โฮม จำนวน 189 หลัง มูลค่าโครงการ 1,243.96 ล้านบาท

ที่ดินที่จำหน่ายไปและที่ดินที่เหลือของ ชัย แอสเซท

	คิดเป็น	
	ตร.วา	ไร่-งาน-ตร.วา
ที่ดินทั้งหมด	42,546.00	106-1-46
จำหน่ายให้แก่ SPV10	15,511.26	38-3-11
จำหน่ายให้แก่ SPV11	5,125.41	12-3-26
จำหน่ายให้แก่ SPV12	-	-
ชัย แอสเซท เหลือที่ดิน	21,909.33	54-3-9

โครงสร้างการถือหุ้นของโครงการบ้านจัดสรร

	BRI	CHAI	MS
SPV10	51%	49%	-
SPV11	51%	15.19%	33.81%
SPV12	51%	-	49%

สำหรับตารางข้อมูลด้านบน แสดงเนื้อที่ดินที่จำหน่ายไปและที่ดินที่เหลือของชัย แอสเซท โดยชัย แอสเซท มีที่ดินทั้งหมด 42,546 ตารางวา หรือ 106-1-46 ไร่ แบ่งขายให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จำนวน 15,511.26 ตารางวา หรือ 38-3-11 ไร่

และ 5,125.41 ตารางวา หรือ 12-3-26 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งภายหลังจากแบ่งขายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 แล้ว ชัย แอสเซท ยังคงเหลือที่ดิน จำนวน 21,909.33 ตารางวา หรือ 54-3-9 ไร่ ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินที่ขายอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ในส่วนของตารางแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของโครงการบ้านจัดสรร มี BRI ซึ่งเป็น Leader Partner ในการดำเนินธุรกิจของโครงการจะถือหุ้นในบริษัทร่วมทุนทั้ง 3 บริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 51 โดยชัย แอสเซท จะถือหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 15.19 ตามลำดับ โดยที่คณมนัสสิน ชัยวิกรัย จะถือหุ้นใน BRI SPV 11 ร้อยละ 33.8 ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการจำหน่ายที่ดินของชัย แอสเซท และฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม ซึ่งเนื้อที่ที่ดินที่ขายอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสอบเขตที่ดิน ทั้งนี้ บริษัทจะไม่เข้าลงทุนใน BRI SPV 12

ต่อมาประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินได้สรุปสาระสำคัญในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปและการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติอนุมัติและเห็นชอบให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังนี้

4.1 มีมติอนุมัติให้ชัย แอสเซท ขายที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม จำนวน 11 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา ให้แก่ BRI SPV 10 ในราคา 217,157,640 บาท และมีมติอนุมัติให้ ชัย แอสเซท ขายที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม จำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา หรือ 5,125.4 ตารางวา ให้แก่ BRI SPV 11 ในราคา 64,067,500 บาท โดยทั้งสองบริษัทมีแผนธุรกิจที่จะนำที่ดินบริเวณดังกล่าวไปพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ในชื่อโครงการ บริทาเนีย เพชรเกษม - นครชัยศรี และโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม ในชื่อโครงการ ไบรตัน เพชรเกษม - นครชัยศรี ตามลำดับ (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 2)

4.2 มีมติอนุมัติให้ชัย แอสเซท จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดิน จำนวน 10 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม ให้ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่จะขายให้กับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 รวมทั้งที่ดินที่ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรมจะขายให้กับ BRI SPV 12 โดยที่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะร่วมกันชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ชัย แอสเซท ในราคาตารางวาละ 8,000 บาท ตามสัดส่วนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ที่ประมาณ 1 ต่อ 5 โดยคิดเป็นเงินค่าตอบแทนรวมประมาณ 4,000,000 บาท และ 20,541,492 บาท ตามลำดับ โดยที่ BRI SPV 12 นั้นจะไม่มีภาระชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ชัย แอสเซท ตามโครงสร้างการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมที่แต่ละโครงการต้องรับผิดชอบซึ่งกำหนดโดย BRI ผู้มีส่วนสำคัญในการดำเนินการวางแนวทางการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 3)

4.3 มีมติอนุมัติให้ชัย แอสเซท เข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าถือหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ในราคาหุ้นละ 10 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขาย 490,000 บาท รวมทั้งอนุมัติให้เข้าถือหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ จำนวน 15,190 หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 15.19 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ในราคาหุ้นละ 10 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 151,900 บาท ทั้งนี้ การเข้าถือหุ้นของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นคู่สัญญาและผูกพันตนภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม - นครชัยศรี และโครงการไบรตัน เพชรเกษม - นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการ แทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิม

และเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม – นครชัยศรี และโครงการโปรตัน เพชรเกษม – นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 11,221,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นจำนวน 112,210,000 บาท และจะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,719,010 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นจำนวน 27,190,100 บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะมาจากเงินที่ได้รับจากการขายที่ดินให้กับ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการของชัย แอสเซท (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 4)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาลักษณะรายการและความสัมพันธ์ของบริษัทในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการจำหน่ายไปและได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 นอกจากนี้ นายมันสิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเข้าถือหุ้นใน BRI SPV 11 ส่วนที่เหลือจากนายกิตติศักดิ์ ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียน BRI SPV 11 พร้อมกันกับการที่ชัย แอสเซท เข้าถือหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์แล้วเสร็จ นายมันสินจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 11 ดังนั้น BRI SPV 11 จึงเป็นนิติบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณรวมมูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น ขนาดรายการจะได้เท่ากับร้อยละ 18.85 และ 47.27 ตามลำดับ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อ ตลท. และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อ ตลท. แต่ไม่ได้กำหนดให้ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเมื่อคำนวณรวมมูลค่าขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น ขนาดรายการจะได้เท่ากับร้อยละ 31.45 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดใหญ่ที่มีขนาดรายการมากกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อ ตลท. และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้มอบฉันทะที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความเกี่ยวเนื่องกันทั้งหมด บริษัทจึงเห็นควรให้มีการนำเสนอการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในคราวเดียวกัน

คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการทำรายการต่างๆ ตามที่นำเสนอ โดยผลประโยชน์จากการเข้าทำรายการซึ่งบริษัทจะได้รับ มีดังนี้

- 1) การนำทรัพย์สินที่มีอยู่ไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพ ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัท โดยเป็นการสรรหาการลงทุนในรูปแบบอื่นเพิ่มเติมจากเดิมที่มุ่งหมายประกอบธุรกิจตลาดค้าส่ง ซึ่งมีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid 19
- 2) บริษัทจะได้รับผลตอบแทนจากการจำหน่ายที่ดินและการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมเป็นจำนวนเงิน 305.77 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ โดยบริษัทจะมีเงินสดหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเงินสดที่นำไปลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จำนวนประมาณ 127.1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยสามารถนำเงินสดสุทธิดังกล่าวไปใช้เพื่อการลงทุน และ/หรือ ใช้สำหรับหมุนเวียนภายในกิจการต่อไปได้

3) บริษัทจะมีโอกาสในการรับรู้รายได้รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินกล่าวเชิญที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และรายการที่เกี่ยวข้องกันให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา

คุณจิรยง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ นำเสนอรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

สรุปภาพรวมการเข้าทำรายการ

ชัย แอสเซท ประสงค์ที่จะร่วมทุนกับ BRI โดยจำหน่ายที่ดินบางส่วนให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และร่วมลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 เพื่อดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยชัย แอสเซท จะถือหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 15.19 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนของที่ดินที่ชัย แอสเซท จำหน่ายให้กับบริษัทร่วมทุน โดยสรุปมูลค่าการเข้าทำรายการได้ ดังนี้

- มูลค่าการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดิน พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม เท่ากับ 305.77 ล้านบาท
- มูลค่าการลงทุนในบริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 140.04 ล้านบาท

(รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 6 หน้า 59-60)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

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

ในการพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมจาก 2 วิธี ดังนี้

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) : อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปและจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 พบว่าราคาเข้าทำรายการ 305.77 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี 65.58 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.31 ซึ่งถือว่าบริษัทขายที่ดินได้ในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัท
- 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) : อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปและจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มาปรับปรุงเพื่อสะท้อนมูลค่ายุติธรรม โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ได้แก่ บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด (“NAA”) และบริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (“SL”) ด้วยวิธีวิเคราะห์จากมูลค่าต้นทุน (Cost Approach) พบว่าราคาเข้าทำรายการ 305.77 ล้านบาท สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินระหว่าง 284.40-297.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.84-7.51 ซึ่งถือว่าบริษัทขายที่ดินได้ในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีนั้น มีความเหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงทำเลที่ตั้งของที่ดิน สภาพแวดล้อม สภาพคล่องในการซื้อขาย และศักยภาพของที่ดินภายใต้สภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 6 หน้า 85-92)

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจำหน่ายที่ดินให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 พร้อมกับการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 มีความเหมาะสม เนื่องจากเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของชัย แอสเซท และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ชัย แอสเซท เสียประโยชน์แต่อย่างใด (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 6 หน้า 47-58)

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการทำรายการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์และสามารถรับรู้รายได้จากการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมผ่านงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
- เป็นการนำที่ดินเปล่าที่ไม่ได้ใช้งานมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- ราคาการเข้าทำรายการสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ
- บริษัทสามารถนำเงินสดส่วนที่เหลือสุทธิจากการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปใช้หมุนเวียนภายในกิจการ
- ชัย แอสเซท ยังคงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินในรูปแบบผู้ถือหุ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์
- การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันส่งผลให้บริษัทมีความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็ว ราบรื่น และเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย

ข้อด้อยและความเสี่ยงของการทำรายการ

- เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต หากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น
- เกิดค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม
- ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการ
- บริษัทมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เพิ่มขึ้นและมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการ
- อาจมีข้อสงสัยว่า เป็นการขัดแย้งผลประโยชน์ เนื่องจากเป็นการทำธุรกรรมซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งอาจทำให้เกิดข้อสงสัยว่า เป็นการถ่ายเทผลประโยชน์ไปยังบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่ 2 : การลงทุนในบริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ โดยอ้างอิงจากการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนในมุมมองของโครงการ, ผู้ถือหุ้น และชัย แอสเซท โดยประมาณการมูลค่ากระแสเงินสดที่ชัย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ทั้งนี้ ผลการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนจะประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (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	ชั้ย แอสเซท ที่ คาดว่าจะได้รับ จากการลงทุน
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 ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของโครงการ เท่ากับร้อยละ 7.28 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) เท่ากับร้อยละ 8.53

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ BRI SPV 11

รายการ	มุมมอง		
	โครงการ	ผู้ถือหุ้น	ชั้ย 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

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

จากผลการประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการข้างต้น พบว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนส่วนที่ชั้ย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) ขณะที่มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดส่วนที่ชั้ย แอสเซท คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนมีค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้น การลงทุนในโครงการสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ชั้ย แอสเซท, บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 6 หน้า 98-101, 107-110)

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และสัญญาร่วมทุนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญา และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของชั้ย แอสเซท และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายหุ้นสามัญและการร่วมทุน และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ ชั้ย แอสเซท เสียประโยชน์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการทำรายการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- การเพิ่มศักยภาพให้แก่ที่ดินส่วนที่ยังไม่ได้ใช้ประกอบธุรกิจของชัย แอสเซท
- การร่วมทุนกับ BRI ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนที่มีศักยภาพและมีผลการดำเนินงานที่ดี
- โอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ
- ไม่มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม
- การดำเนินการสอดคล้องกับแผนการจัดการทรัพย์สินของชัย แอสเซท และ TCC
- การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันส่งผลให้บริษัทมีความคล่องตัวในการเจรจาและการจัดการด้านเอกสาร ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็ว ราบรื่น และเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย

ข้อด้อยและความเสี่ยงของการทำรายการ

- ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นไปตามที่คาดหวัง
- การเสียโอกาสในการนำทรัพย์สินไปทำโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น
- การเสียโอกาสในการนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินไปลงทุนในธุรกิจอื่นๆ
- การพึ่งพิงประสบการณ์ของ BRI ในการดำเนินโครงการ
- ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะไม่อนุมัติรายการ
- บริษัทมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เพิ่มขึ้นและมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการ
- อาจมีข้อสงสัยว่า เป็นการขัดแย้งผลประโยชน์ เนื่องจากการทำธุรกรรมซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งอาจทำให้เกิดข้อสงสัยว่า เป็นการถ่ายเทผลประโยชน์ไปยังบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทคาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินขอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มีผู้ถือหุ้นที่	จำนวน (เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	202,462,434	100
ไม่เห็นด้วย	0	0
งดออกเสียง	0	0
รวมทั้งสิ้น	202,462,434	100

หมายเหตุ : มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมลดลง 3 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 478,081,758 หุ้น รวมมีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 30 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 202,462,434 หุ้น

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน กล่าวเชิญคุณกิตติศักดิ์ กลับเข้าห้องประชุม

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน แจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้กำหนดไว้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามข้อสงสัย และ/หรือเพื่อให้คณะกรรมการได้ชี้แจงข้อซักถามหรือข้อสงสัยต่างๆ โดยจะไม่มีการนำเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ และจะไม่มีการลงมติใดๆ ในวาระนี้

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นต่างๆ

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินกล่าวเชิญประธานฯ กล่าวปิดการประชุม

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่สละเวลามาเข้าร่วมการประชุมและให้ข้อคิดเห็นต่างๆ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อบริษัท และกล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 11.00 น.



(นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย)

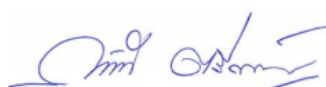
ประธานที่ประชุม

รับรองความถูกต้อง



(นายกำพล วัฒนานุกูล)

กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน



(นางสาวภาวิณี ตรีกาญจนานันท์)

เลขานุการบริษัท / ผู้บันทึกรายงานการประชุม