

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

(ประกอบการพิจารณาวันที่ 9 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567)

ของ

CENTRALRETAIL

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

CapAd
Capital Advantage

บริษัท แคปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด

27 มีนาคม 2567

ที่ 078/2567

วันที่ 27 มีนาคม 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อยู่ในข้อ 18 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ของบริษัทฯ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

- อ้างอิง:
- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567
 - 2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567
 - 3) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2566
 - 5) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566
 - 6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวม 24 รายการ (สำหรับไทวัสดุ 22 รายการ, ท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) 1 รายการ, และศูนย์กระจายสินค้าท็อปส์ (Tops) 1 รายการ) โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (1/25) ถึง เลขที่ J20/67005 (23/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และเลขที่ J20/67005 (25/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
 - 7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวม 24 รายการ (สำหรับไทวัสดุ 22 รายการ, ท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) 1 รายการ และศูนย์กระจายสินค้าท็อปส์ (Tops) 1 รายการ) โดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-001 ถึง เลขที่ GR 66-12-020, เลขที่ GR 66-12-023 ถึง เลขที่ GR 66-12-025 และเลขที่ GR 66-12-027 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

- 8) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565
- 9) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565
- 10) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
- 11) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- Disclaimers: 1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปีดอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “CapAd”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
- 2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้
 - 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ
 - 4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CRC”) ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (“CTD”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (“CFR”) เข้าทำรายการซื้อที่ดินสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 857.46 ไร่ จากผู้จะขายแต่ละรายรวมทั้งสิ้น 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (“CRCPR”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (“CFRR”) (รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยผู้จะขายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (“HCDS”) และ HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท¹ ทั้งนี้ หากเข้าซื้อที่ดินทุกแห่งกับผู้จะขายรวมกัน ราคาที่จะซื้อจะจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท² (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน”)

โดยที่ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ประกอบด้วย

¹ ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XD) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2566 HCDS ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 2,114,284,890 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 35.06 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ

² เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง ประมาณฝ่ายละ 55.7 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,622.1 ล้านบาท โดยที่ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว

รายการที่ 1: การเข้าซื้อที่ดินโดย CTD จาก CRCPR จำนวน 22 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 173 แปลง และ น.ส.3ก. 1 แปลง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CTD เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CRCPR “ไทวีสตูด” จำนวน 22 สาขา โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1 (“รายการซื้อที่ดินโดย CTD” หรือ “**รายการที่ 1**”)

รายการที่ 2: การเข้าซื้อที่ดินโดย CFR จาก CFRR จำนวน 2 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 5 แปลง และ น.ส.3ก. 3 แปลง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.7 ล้านบาท ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops) จำนวน 1 แห่ง (“รายการซื้อที่ดินโดย CFR” หรือ “**รายการที่ 2**”)

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินข้างต้น ถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.96 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.69 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทฯ จะนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์พร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย โดยเสมือนว่าธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ

โดยที่ การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก (ก) ผู้จะขาย เป็นนิติบุคคลที่มีบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (HCDS) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกันกับบริษัทฯ โดย HCDS เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ และผู้จะขายรวมทั้ง HCDS มีกรรมการร่วมกัน 4 ราย ได้แก่ นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์ นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ นายทศ จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ ดังนั้น จึงทำให้ผู้จะขาย เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 22.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับกลุ่ม HCDS ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ รวมทั้งเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงินของบริษัทฯ งบการเงินของ CTD งบการเงินของ CFR แผนธุรกิจของบริษัทฯ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ สัญญาเช่าที่ดิน ร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดิน รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความดำเนินธุรกิจ และการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งศึกษา CapAd ได้วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพปรึกษา และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

คำนิยาม (Abbreviation)	
"บริษัทฯ" หรือ "CRC"	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
"CTD"	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ผู้ซื้อที่ดินในครั้งนี้)
"CFR"	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ผู้ซื้อที่ดินในครั้งนี้)
"HCDS"	บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด
"CRCPR"	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ HCDS (ผู้ขายที่ดินในครั้งนี้)
"CFRR"	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ HCDS (ผู้ขายที่ดินในครั้งนี้)
"ผู้เช่า" หรือ "ผู้ซื้อ"	ประกอบด้วย CTD และ CFR
"ผู้ให้เช่า" หรือ "ผู้ขาย"	ประกอบด้วย CRCPR และ CFRR
"ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน"	การเข้าซื้อที่ดินจำนวน 24 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 857.46 ไร่ (หรือประมาณ 857-1-83 ตารางวา) จากผู้ขายจำนวน 2 ราย ได้แก่ CRCFR และ CFRR ซึ่งประกอบด้วย รายการที่ 1 และรายการที่ 2
รายการที่ 1:	
"รายการที่ 1" หรือ "รายการซื้อที่ดินโดย CTD"	การเข้าซื้อที่ดินจาก CRCPR จำนวน 22 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 173 แปลง และ น.ส.3ก. 1 แปลง ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CTD เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CRCPR เพื่อเป็นที่ตั้งของสาขา "ไทวีสต์" จำนวน 22 สาขา โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1
"ผู้ซื้อที่ดิน รายการที่ 1"	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (CTD)
"ผู้ขายที่ดิน รายการที่ 1"	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR)
รายการที่ 2:	
"รายการที่ 2" หรือ "รายการซื้อที่ดินโดย CFR"	การเข้าซื้อที่ดินจาก CFRR จำนวน 2 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 5 แปลง และ น.ส.3ก. 3 แปลง ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops DC) จำนวน 1 แห่ง
"ผู้ซื้อที่ดิน รายการที่ 2"	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (CFR)
"ผู้ขายที่ดิน รายการที่ 2"	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR)
อื่นๆ	
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd"	บริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด
"สำนักงาน ก.ล.ด."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"ตลาดหลักทรัพย์ฯ"	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"	ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"15 ที่ปรึกษา"	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
"MPC"	บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ในฐานะผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
"EBITDA"	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
"NPV"	มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value)
"NTA"	สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)
"WACC"	อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	7
ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	14
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	14
1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ	14
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	14
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	15
1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ.....	16
1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา	18
1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของสินทรัพย์ที่จะได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการ คำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	29
1.7 การคำนวณขนาดรายการ.....	30
1.8 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ.....	31
1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้การเข้าทำรายการ.....	31
1.10 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้	32
1.11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	32
2. สรุปสาระสำคัญของที่ดินตามรายการที่ 1	33
3. สรุปสาระสำคัญของที่ดินตามรายการที่ 2	62
ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	65
1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	65
2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	66
3. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับ บุคคลภายนอก.....	73
4. การวิเคราะห์อื่นๆ	74
5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่ง สินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	75
ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาสินทรัพย์ที่จะ ได้มาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	78
รายการที่ 1: รายการซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797 ไร่ 1 งาน 33.60 ตารางวา)	78
รายการที่ 2: รายการซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60 ไร่ 49.4 ตารางวา).....	117
สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดินรายการที่ 1 และรายการที่ 2 (ที่ดิน 24 แห่ง)	124
ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และ รายการที่เกี่ยวข้องกัน	125



บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CRC”) ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (“CTD”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (“CFR”) เข้าทำรายการซื้อที่ดินสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 857.46 ไร่ จากผู้จะขายแต่ละรายรวมทั้งสิ้น 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (“CRCPR”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (“CFRR”) (รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยผู้จะขายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (“HCDS”) และ HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ³ ทั้งนี้ หากเข้าซื้อที่ดินทุกแห่งกับผู้จะขายรวมกัน ราคาที่จะซื้อขายจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท⁴ (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน”)

โดยที่ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ประกอบด้วย

รายการที่ 1: รายการซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่)

บริษัทฯ โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (“CTD”) จะเข้าซื้อที่ดินจากบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (“CRCPR”) จำนวน 22 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 173 แปลง และ น.ส.3ก. 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CTD เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CRCPR เพื่อเป็นที่ตั้งของสาขา “ไทวัสดุ” จำนวน 22 สาขา ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (คือร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) ประมาณ 52.1 ล้านบาท โดยที่ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,258.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการทรัพย์สินที่จะซื้อ	จำนวนโฉนด/น.ส.3ก.	เนื้อที่รวม ^{1/}	ราคาที่จะซื้อขาย	วัตถุประสงค์การใช้งาน
1. ที่ดิน จำนวน 22 แห่ง ซึ่งเป็นที่ตั้งของสาขา ไทวัสดุ ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 22 สาขา ^{2/}	173 (โฉนด) และ 1 (น.ส.3ก.)	797-1-33.6 ไร่	5,206.7 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสาขาไทวัสดุ ในปัจจุบัน รวม 22 สาขา

หมายเหตุ:

- 1/ โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1 ซึ่งบริษัทฯ มีแผนในเมืองต้นที่จะใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินส่วนเพิ่ม (ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษา) ภายใต้กรอบระยะเวลา 3 - 5 ปี ข้างหน้า (โดยขึ้นอยู่กับผลการศึกษา และการขยายตัวของธุรกิจ) ดังนี้
 - ที่ดินลำดับที่ 13 - 16 และ 18 - 22 ซึ่งมีเนื้อที่ดินส่วนเพิ่มแต่ละแห่งประมาณ 5 - 15 ไร่ มีแผนการใช้ประโยชน์ในด้านต่างๆ เช่น ขยายพื้นที่รับสินค้าซึ่งช่วยประหยัดเวลาในการบรรจุ/ขนส่งสินค้า (Loading) ขยายพื้นที่จัดลูกค้าและพนักงานซึ่งจะช่วยปรับปรุงการบริการ

³ ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XD) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2566 HCDS ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 2,114,284,890 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 35.06 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ

⁴ เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งผู้ซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง ประมาณฝ่ายละ 55.7 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,622.1 ล้านบาท โดยที่ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว



และเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม ขยายพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า เพิ่มบริการจากหน่วยธุรกิจอื่นๆ ภายใต้โครงสร้าง โอกาสในการเป็นที่ตั้งสำหรับสาขาของธุรกิจอื่นๆ ในกลุ่มบริษัทฯ เป็นต้น

- สำหรับที่ดินลำดับที่ 17 (ไทรสต์ สาขาขอนแก่น) ซึ่งมีที่ดินส่วนเพิ่มประมาณ 44 ไร่ มีแผนในการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไทรสต์ในภูมิภาคทั้งหมด เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า และขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าเพื่อปรับปรุงการบริการลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม
- 2/ ปัจจุบันอยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท ซีอาร์ซี ไทรสต์ จำกัด (CTD: ผู้เช่า) กับบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR: ผู้ให้เช่า) รวม 2 สัญญา โดยสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า (บริษัท ซีอาร์ซี ไทรสต์ จำกัด: CTD) ตลอดระยะเวลาการเช่า และเมื่อครบระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยกรณีใด สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด: CRCPR)

รายการที่ 2: รายการซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่)

บริษัทฯ โดยบริษัททยอย ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ("CFR") จะเข้าซื้อที่ดินจากบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด ("CFRR") จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 5 แปลง และ น.ส.3ก. 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เช่าอยู่ในปัจจุบันจาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลaza (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops Distribution Center: Tops DC) จำนวน 1 แห่ง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.7 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (คือร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) ประมาณ 3.6 ล้านบาท โดยที่ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 363.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการทรัพย์สินที่จะซื้อ	จำนวนโฉนด/ น.ส.3ก.	เนื้อที่รวม	ราคาที่จะซื้อขาย	วัตถุประสงค์การใช้งาน
1. ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้ง Tops Plaza ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 1 สาขา ^{1/}	3 (น.ส.3ก.)	11-1-40 ไร่	28.1 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง Tops Plaza สาขาหนองหาน จังหวัดอุดรธานี
2. ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 1 แห่ง ^{1/}	5 (โฉนด)	48-3-9.4 ไร่	331.7 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops (Tops DC) ตั้งอยู่ที่บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
รวม		60-0-49.4 ไร่	359.7 ล้านบาท	

หมายเหตุ: 1/ ปัจจุบันอยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (CFR: ผู้เช่า) กับบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR: ผู้ให้เช่า) รวม 2 สัญญา โดยสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า (บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด: CFR) ตลอดระยะเวลาการเช่า และเมื่อครบระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยกรณีใด สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด: CFRR)

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินข้างต้น ถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.96 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.69 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทฯ จะนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์พร้อมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในคราวเดียวกันนี้ด้วย โดยเสมือนว่าธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน



เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินข้างต้นถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากการเข้าทำรายการกับผู้จะขาย ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกันกับบริษัทฯ คือ บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (HCDS) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่ง HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 22.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัททยอย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่นกับกับกลุ่ม HCDS ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งของระบบนิเวศทางธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล ทำให้ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ สามารถเข้าถึงทำเลที่ตั้งสาขาหรือร้านค้าของกลุ่มบริษัทฯ โดยธุรกิจในกลุ่มฮาร์ดไลน์ ได้แก่ ไทวัสดุ และไทวัสดุ x มีเอ็นบีโฮม มีที่ตั้งสาขา 42 แห่ง (จาก 77 แห่ง ณ สิ้นปี 2566) ซึ่งเป็นการเช่าจากบริษัทในกลุ่ม HCDS

อนึ่ง สำหรับแนวทางการลงทุนขยายสาขาในช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มฮาร์ดไลน์ ภายใต้แบรนด์ค้าปลีก ไทวัสดุ และมีเอ็นบีโฮม ซึ่งเป็นห้างแบบสแตนดอลอน (Standalone) และบริษัทฯ มีแนวทางที่จะให้ไทวัสดุ เพิ่มสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสาขา แทนการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน รวมทั้งลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต โดยการลงทุนในที่ดินที่บริษัทฯ พิจารณามีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ทยอยของบริษัทฯ ในอนาคต

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจภายใต้สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง อันทำให้เกิดความยืดหยุ่นการบริหารจัดการได้ดีกว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งมีข้อจำกัดหลายประการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

- (1) ทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน และยังคงมีแผนใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องให้แก่กลุ่มบริษัทฯ อันก่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งจะเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสด

- (2) ลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในอนาคตด้วยเหตุต่างๆ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่า และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานที่ต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทฯ และเพื่อความคุ้มค่าของเงินลงทุนในสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทฯ ทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างเป็นการถาวร ซึ่งจะสามารถใช้ประโยชน์จากฐานรากและสิ่งปลูกสร้างได้อีกต่อไปในอนาคต
- (3) ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้โดยคล่องตัวและอิสระมากกว่าการเช่า และทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบร้านค้าตามไลฟ์สไตล์การดำเนินธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ครอบคลุมทุกกลุ่มในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งรวมถึงการปรับเปลี่ยนแบรนด์ และประเภทของห้างที่ให้บริการด้วย โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากผู้ให้เช่าที่ดิน
- (4) บริหารพอร์ตสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของไทยสด เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการใช้ที่ดินเช่า และลดการพึ่งพิงกลุ่ม HCDS ด้านทำเลในการประกอบธุรกิจลงด้วย
- (5) ทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเป็นสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง และสร้างกระแสเงินสดรวมทั้ง EBITDA ให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ในภายหลังจากการหมดอายุสัญญาเช่าที่ดิน
- (6) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่เป็นสินทรัพย์ที่ไม่เสื่อมสภาพ สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนได้ในระยะยาว จากราคาที่ดินที่จะปรับขึ้นในอนาคต
- (7) กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการบันทึกค่าใช้จ่ายลดลงจากการที่ไม่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินจนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า จึงส่งผลดีต่อกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ
- (8) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการซื้อที่ดินในราคาต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และประโยชน์จากการได้ที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าของบางสาขา ซึ่งสามารถนำไปต่อยอดทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และสร้างผลตอบแทนได้ในอนาคต โดยในส่วนของรายการซื้อที่ดินโดย CTD (รายการที่ 1) ลำดับที่ 13 - 22 จะมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันรวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีข้อต่อและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) ความเสี่ยงทางธุรกิจปกติที่ผลประกอบการบนสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ อาจจะไม่สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้
- (2) สภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแผนจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินสดที่มีอยู่ มาชำระราคาซื้อขายสินทรัพย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 14,371.23 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานในแต่ละปี โดยมี EBITDA ในปี 2566 เท่ากับ 31,446.13 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ และการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อแผนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
- (3) แม้ว่า CTD จะได้ประโยชน์จากที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า แต่ยังไม่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของโครงการบนที่ดินส่วนเพิ่มดังกล่าว และจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มจากค่าภาษีที่ดินของที่ดินส่วนเพิ่มในแต่ละปี
- (4) อาจจะมีภาระที่ต้องดูแลทรัพย์สินหากกลุ่มบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงแผนการใช้งาน และ/หรือ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในอนาคต

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) ได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเป็นการลดปริมาณรายการระหว่างกัน
- (2) ได้รับเงื่อนไขในการซื้อขายที่ดีจากผู้ขาย เช่น มีการตกลงราคาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นรายแปลง ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยเมื่อพิจารณาราคาประเมินจากรายที่ต่ำกว่าเป็นฐานในการเปรียบเทียบ ราคาซื้อขายรวมตามธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้อยู่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 19.1 เมื่อเทียบกับผลรวมของราคาประเมินต่ำสุดของแต่ละแปลง, ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าอาคารแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว, ส่วนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง
- (3) มีความคล่องตัวในการซื้อขายและรับมอบทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นการซื้อทรัพย์สินที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

โดยมีข้อด้อยระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) บริษัทฯ ไม่ได้พิจารณาข้อเสนอขายที่ดินจากบุคคลภายนอก การที่กลุ่มบริษัทฯ โดย CTD และ CFR เป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน และเป็นผู้สร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า เพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ CTD และ CFR โดยมีการต่อสัญญาเช่าที่ดินและใช้ประโยชน์มาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน และมีแผนที่จะยังคงใช้ประโยชน์ต่อไปในอนาคต และไม่มีแผนที่จะย้ายที่ตั้งสาขาแต่อย่างใด ทำให้การเข้าทำการรายการในครั้งนี้อยู่ไม่สามารถเปรียบเทียบหรือพิจารณาข้อเสนอการขายที่ดินจากบุคคลภายนอกได้

ในส่วนที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่ารวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการซื้อที่ดินในราคาซื้อขายรวมที่ต่ำกว่าราคาประเมินรวม และยังได้รับประโยชน์จากการได้ที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าของบางสาขา เนื่องจากราคาซื้อขายที่ดินยังต่ำกว่าราคาประเมินเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร จึงเสมือนกลุ่มบริษัทฯ ได้ที่ดินส่วนเพิ่มมาด้วยโดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และสามารถนำที่ดินส่วนเพิ่มไปต่อยอดทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และสร้างผลตอบแทนได้ในอนาคตอีกด้วย โดยจะมีภาระภาษีที่ดินเพิ่มเติมจากที่ดินส่วนเพิ่มและมีความเสี่ยงในด้านการบริหารจัดการที่ดินส่วนเพิ่มในอนาคตให้เกิดประโยชน์สูงสุด

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำการรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 2 รายการ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และมีความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการทำธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้น **รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้อยู่มีความสมเหตุสมผล**

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาซื้อที่ดินโดย CTD และ CFR จำนวน 24 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 178 แปลง และ น.ส.3ก. 4 แปลง⁵ เนื้อที่รวมประมาณ 857.4573 ไร่ กับราคายุติธรรมของทรัพย์สินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

	รายการ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ		มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากราคาที่ต่ำกว่าของผู้ประเมิน 2 ราย ^{3/}	ราคาซื้อที่ดิน	มูลค่ายุติธรรมสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อที่ดิน		
		15 ที่ปรึกษา ^{1/}	MPC ^{2/}			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)					
		(1)	(2)					
1	รายการที่ 1 (ไทวัสดุ)	6,559.10	7,229.60	6,362.50	5,206.74 ^{4/}	1,155.76	22.20%	
2	รายการที่ 2 (ท็อปส์)	520.20	553.20	518.90	359.72 ^{5/}	159.18	44.25%	
	รวม	7,079.30	7,782.80	6,881.40	5,566.47	1,314.93	23.62%	

หมายเหตุ:

- 1/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (1/25) ถึง J20/67005 (23/25) และ J20/67005 (25/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567
- 2/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-001 ถึง GR 66-12-0020, GR 66-12-023 ถึง GR 66-12-025, และ GR 66-12-027 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567
- 3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาราคาประเมินที่ต่ำกว่าจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ในแต่ละรายการ
- 4/ CTD จะเข้าซื้อที่ดินจำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) เพื่อเป็นที่ตั้งของสาขา "ไทวัสดุ" จำนวน 22 สาขา (สาขาปัจจุบัน) ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท
- 5/ CFR จะเข้าซื้อที่ดิน จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลaza (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops Distribution Center: Tops DC) จำนวน 1 แห่ง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.72 ล้านบาท

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินทุกรายการจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สูงกว่าราคาซื้อที่ดินทุกรายการ โดยสรุปมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน 24 แห่ง สูงกว่าราคาซื้อที่ดินรวม 1,314.93 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 23.62 ของราคาซื้อที่ดิน ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อที่ดินโดย CTD และ CFR จำนวนไม่เกิน 5,566.47 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อที่ดิน 22 รายการ ตามรายการที่ 1 จะทำให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินและอาคารในอนาคต - สุทธิ (Rent Saving) เท่ากับ 1,067.71 – 2,712.56 ล้านบาท (กรณีฐาน 1,826.61 ล้านบาท) ภายใต้สมมติฐานสาขาไทวัสดุ 22 สาขา จะดำเนินธุรกิจร้านไทวัสดุอย่างต่อเนื่องในอนาคต (Going Concern Basis) ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อที่ดิน 2 รายการ ตามรายการที่ 2 จะทำให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินและอาคารในอนาคต - สุทธิ (Rent Saving) เท่ากับ 139.42 – 223.55 ล้านบาท (กรณี

⁵ น.ส.3ก. ประกอบด้วย (ก) ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์: เป็น น.ส.3ก. จำนวน 1 แปลง ที่ออกเมื่อปี 2528 และต่อมาบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR) ได้ซื้อที่ดินมาเมื่อปี 2554 ซึ่งที่ดินอีก 3 ด้านเป็นโฉนดที่ดิน ส่วนอีกด้านที่เหลือเป็นส่วขายสาธารณประโยชน์ และ (ข) ที่ดินสำหรับ Tops Plaza สาขาหนองหาน: เป็น น.ส.3ก. จำนวน 3 แปลง ที่ออกเมื่อปี 2521 โดยเจ้าของที่ดินรายเดิมได้นำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนกับกรมที่ดิน เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่แห่งหนึ่ง และต่อมาบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR) ได้ซื้อที่ดินมาเมื่อปี 2559



ฐาน 178.75 ล้านบาท) ภายใต้สมมติฐานการดำเนินธุรกิจและการใช้งานของท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน และท็อปส์ ดีซี บางบัวทอง จะดำเนินไปอย่างต่อเนื่องในอนาคต (Going Concern Basis) ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้จะ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นแล้ว **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร อนุมัติ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้**

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน**1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ****1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CRC”) ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (“CTD”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (“CFR”) เข้าทำรายการซื้อที่ดินสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 857.46 ไร่ จากผู้จะขายแต่ละรายรวมทั้งสิ้น 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (“CRCPR”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (“CFRR”) (รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยผู้จะขายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (“HCDS”) และ HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ⁶ ทั้งนี้ หากเข้าซื้อที่ดินทุกแห่งกับผู้จะขายรวมกัน ราคาที่จะซื้อขายจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท⁷ (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน”)

โดยที่ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ประกอบด้วย

รายการที่ 1: การเข้าซื้อที่ดินโดย CTD จาก CRCPR จำนวน 22 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 173 แปลง และ น.ส.3ก. 1 แปลง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CTD เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CRCPR เพื่อเป็นที่ตั้งของสาขา “ไทวัสดุ” จำนวน 22 สาขา โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันรวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1 (“รายการซื้อที่ดินโดย CTD” หรือ “รายการที่ 1”)

รายการที่ 2: การเข้าซื้อที่ดินโดย CFR จาก CFRR จำนวน 2 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 5 แปลง และ น.ส.3ก. 3 แปลง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.7 ล้านบาท ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops Distribution Center: Tops DC) จำนวน 1 แห่ง (“รายการซื้อที่ดินโดย CFR” หรือ “รายการที่ 2”)

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน และให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินต่อไป

⁶ ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XD) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2566 HCDS ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 2,114,284,890 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 35.06 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ

⁷ เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง ประมาณฝ่ายละ 55.7 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,622.1 ล้านบาท โดยที่ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้ CTD และ CFR เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งเกี่ยวกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 แล้ว โดยบริษัทฯ คาดว่า CTD และ CFR จะดำเนินการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2567

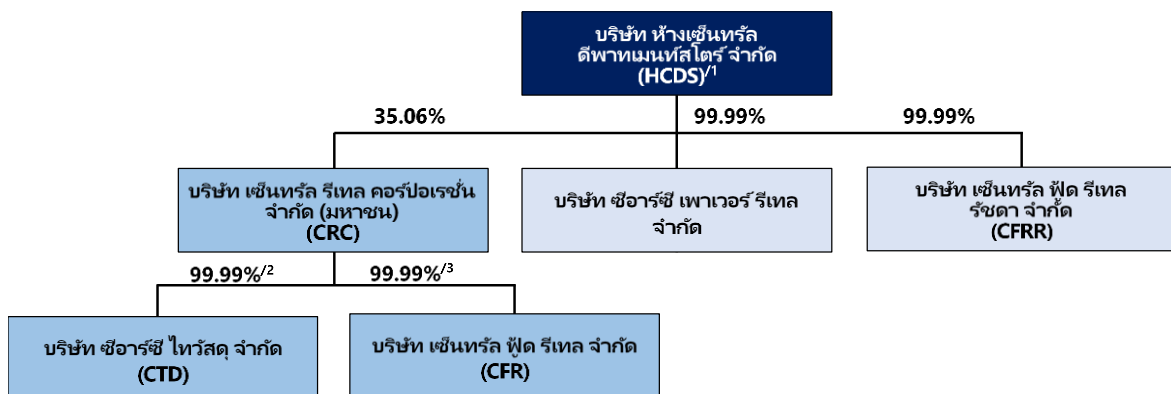
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

รายการที่ 1: รายการซื้อที่ดินโดย CTD

ผู้จะซื้อ	: บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสต์ จำกัด (CTD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CTD
ผู้จะขาย	: บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	: บริษัทฯ และผู้จะขาย (CRCPR) เป็นนิติบุคคลที่มี HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กล่าวคือ <ul style="list-style-type: none"> - HCDS เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XD) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2566 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด) - HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CRCPR (ผู้จะขาย) โดยเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CRCPR จึงทำให้ผู้จะขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่ 2: รายการซื้อที่ดินโดย CFR

ผู้จะซื้อ	: บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (CFR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR
ผู้จะขาย	: บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	: บริษัทฯ และผู้จะขาย (CFRR) เป็นนิติบุคคลที่มี HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กล่าวคือ <ul style="list-style-type: none"> - HCDS เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XD) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2566 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด) - HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CFRR (ผู้จะขาย) โดยเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFRR จึงทำให้ผู้จะขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน



หมายเหตุ:

1/ HCDS ถือหุ้นโดยบุคคลธรรมดา จำนวน 79 ราย โดยแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ HCDS

2/ บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงใน CTD ร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CTD และถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ซีอาร์ซี ฮาร์ดไลน์ จำกัด ร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CTD

P

3/ บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงใน CFR ร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR และถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR

1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

1.4.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

กลุ่มบริษัทฯ จะเข้าซื้อที่ดินเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ CTD และ CFR เข้าจากผู้ให้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อการประกอบธุรกิจของ CTD และ CFR เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุนในที่ดินที่เป็นทำเลที่ดีในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของ CTD และ CFR ในอนาคต

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 บริษัทฯ จะดำเนินการให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายแต่ละราย ได้แก่ CRCPR และ CFRR เพื่อเข้าซื้อที่ดินจากผู้จะขายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 857.46 ไร่ (หรือประมาณ 857-1-83 ไร่) (รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งประกอบด้วย (ก) ที่ดินซึ่ง CTD ใช้เป็นที่ตั้งในการประกอบกิจการสาขา "โทวีสดู" จำนวน 22 สาขา (ตามรายการที่ 1) และ (ข) CFR ใช้เป็นที่ตั้งในการประกอบกิจการสาขาท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops Distribution Center: Tops DC) ซึ่งดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จำนวน 1 แห่ง (ตามรายการที่ 2) โดย CTD และ CFR ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของกิจการดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปี (ต่อสัญญาได้ครั้งละ 3 ปี แต่ระยะเวลาเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงไม่เกิน 30 ปี)⁸ และสัญญาเช่า 30 ปี และมีข้อตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหรือเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง

โดยจำแนกรายการตามการเข้าทำธุรกรรมโดยบริษัทย่อย ดังนี้

รายการที่ 1: รายการซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่)

บริษัทฯ โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี โทวีสดู จำกัด (CTD) จะเข้าซื้อที่ดินจากบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR) จำนวน 22 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 173 แปลง และ น.ส.3ก. 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CTD เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CRCPR เพื่อเป็นที่ตั้งของสาขา "โทวีสดู" จำนวน 22 สาขา ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (คือร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) ประมาณ 52.1 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,258.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการทรัพย์สินที่จะซื้อ	จำนวนโฉนด/ น.ส.3ก.	เนื้อที่รวม ^{1/}	ราคาที่จะ ซื้อขาย	วัตถุประสงค์การใช้งาน
1. ที่ดิน จำนวน 22 แห่ง ซึ่งเป็นที่ตั้งของสาขา โทวีสดู ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 22 สาขา ^{2/}	173 (โฉนด) และ 1 (น.ส.3ก.)	797-1-33.6 ไร่	5,206.7 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสาขาโทวีสดู ในปัจจุบัน รวม 22 สาขา

⁸ เว้นแต่ที่ดินเป็นที่ตั้ง Tops Plaza สาขาหนองหาน จังหวัดอุดรธานี เป็นสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลา 3 ปี + 3 ปี สิ้นสุดในวันที่ 10 สิงหาคม 2569

หมายเหตุ:

- 1/ โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันรวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1
- 2/ ปัจจุบันอยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสต์ จำกัด (CTD: ผู้เช่า) กับบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR: ผู้ให้เช่า) รวม 2 สัญญา โดยสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า (บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสต์ จำกัด: CTD) ตลอดระยะเวลาการเช่า และเมื่อครบระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยกรณีใด สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด: CRCPR)

รายการที่ 2: รายการซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่)

บริษัทฯ โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ("CFR") จะเข้าซื้อที่ดินจากบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด ("CFRR") จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 5 แปลง และน.ส.3ก. 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เช่าอยู่ในปัจจุบันจาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops Distribution Center: Tops DC) จำนวน 1 แห่ง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.7 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (คือร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) ประมาณ 3.6 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 363.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการทรัพย์สินที่จะซื้อ	จำนวนโฉนด/น.ส.3ก.	เนื้อที่รวม	ราคาที่จะซื้อขาย	วัตถุประสงค์การใช้งาน
1. ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้ง Tops Plaza ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 1 สาขา ^{1/}	3 (น.ส.3ก.)	11-1-40 ไร่	28.1 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง Tops Plaza สาขาหนองหาน จังหวัดอุดรธานี
2. ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 1 แห่ง ^{1/}	5 (โฉนด)	48-3-9.4 ไร่	331.7 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops (Tops DC) ตั้งอยู่ที่บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
รวม		60-0-49.4 ไร่	359.7 ล้านบาท	

หมายเหตุ: 1/ ปัจจุบันอยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (CFR: ผู้เช่า) กับบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR: ผู้ให้เช่า) รวม 2 สัญญา โดยสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า (บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด: CFR) ตลอดระยะเวลาการเช่า และเมื่อครบระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยกรณีใด สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด: CFRR)

1.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย โดยคาดว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะมีข้อตกลงที่สำคัญโดยสรุปดังนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	
วันที่เข้าทำสัญญา	คาดว่าจะเข้าทำสัญญาภายใน 15 วัน หลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ให้เข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน
วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน 30 วันนับจากวันที่ทำสัญญา หรือวันอื่นใดที่อาจมีการขยายออกไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินตามสภาพที่เป็นอยู่ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายที่มีหรือตั้งอยู่บนที่ดิน ดอกผลของทรัพย์สินที่ซื้อขาย สิทธิในสามยทรัพย์ และ/หรือภาระทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน ซึ่งรวมถึง 1) สิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายได้สิ้นสุดลง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของผู้ให้เช่าในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ติดตังตรงต่างๆ ทั้งหมดที่สร้างขึ้น หรือต่อเติมหรือดัดแปลงบนที่ดินซึ่งตกเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขาย เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายได้สิ้นสุดลง (ถ้ามี) ^{1/}



สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	
	2) ภาระผูกพันในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ถ้ามี) ^{2/}
เงื่อนไขการชำระราคา	ผู้จะซื้อตกลง (ก) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้จะขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขาย ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายแต่ละราย และ (ข) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่ง ในวันที่ผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่งดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้น 5,566.5 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียม อากาสตมภ์ และภาระภาษี	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว
เงื่อนไขที่สำคัญ	1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาเช่าสำหรับที่ดินแห่งดังกล่าว รวมถึงสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้จะขาย (ในฐานะผู้ให้เช่า) ที่มีต่อผู้เช่าในที่ดินแห่งดังกล่าว มีผลสิ้นสุดลงทันทีที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละแห่งเสร็จสิ้น โดยที่ผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆ จากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว 2) กรณีผู้จะซื้อประสงค์ที่จะโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้บุคคลอื่น จะต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย
การผิดสัญญาและการสิ้นสุดของสัญญา	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสาระสำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาได้แจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้อง ตามระยะเวลาที่ตกลงกันแล้วปรากฏว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่แก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา รวมถึงรับเงินมัดจำ (ในกรณีที่ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา) หรือคืนเงินมัดจำ (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา) ที่ผู้จะขายได้รับไว้จากผู้จะซื้อ ในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่ซื้อขายของทรัพย์สินที่ซื้อขายเฉพาะที่ดินแต่ละแห่งซึ่งยังไม่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้ หรือใช้สิทธิบังคับให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา ทั้งนี้ การเลิกสัญญาดังกล่าวจะไม่กระทบถึงความสมบูรณ์ของการโอนทรัพย์สินตามสัญญาที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นตามสัญญาแล้ว

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัทย่อยของบริษัทฯเช่าที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 แห่ง ตามรายการที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้
- 2/ บริษัทฯ ได้ตรวจสอบที่ดินที่จะเข้าซื้อทุกรายการตามที่กล่าวมาแล้วไม่พบว่ามีภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินดังกล่าว เว้นแต่สิทธิการเช่า รวมถึงสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่ปรากฏในสัญญาเช่า ตามที่ CTD และ CFR ได้มีการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสาขา "โทว์สต", สาขาของท็อปส์ ฟลอร์ และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ รวมจำนวน 24 แห่ง ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 ของรายงานฉบับนี้ โดยที่สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจะเป็นอันสิ้นสุด ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินแต่ละแห่ง

ในการนี้ ภายใต้ขอบเขตของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน หากภายหลังการเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับคู่สัญญาแล้วเสร็จ แล้วปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงที่สำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายไปจากสาระสำคัญของข้อตกลงตามที่กล่าวมาข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะแจ้งเรื่องดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทราบต่อไป

1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

CTD และ CFR มีแผนจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากผู้จะขายแต่ละราย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.5.1 รายการที่ 1: รายการซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 22 แห่ง

CTD จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก CRCPR จำนวน 22 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 173 แปลง และ น.ส. 3ก. 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CTD เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CRCPR เพื่อเป็นที่ตั้งของสาขา "โทว์สต" จำนวน 22 สาขา ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (คือร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) ประมาณ 52.1 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,258.8 ล้านบาท

โดยมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ("15 ที่ปรึกษา") และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ("MPC") เท่ากับ 6,559.10 ล้านบาท และ 7,229.60 ล้านบาท ตามลำดับ (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2 ของรายงานฉบับนี้)

แผนที่ส่งเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สินทั้งหมด



ที่มา: บริษัทฯ

ลำดับ	ลักษณะที่ดินและการใช้ประโยชน์	เลขที่โฉนดที่ดิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ภาวะผูกพัน และ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน ^{1/}	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
						15 ที่ปรึกษา ^{2/}	MPC ^{3/}
1	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาสุพรรณบุรี <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2555	โฉนด 8 แปลง: เลขที่ 6995, 13698, 20706, 22386, 81857, และ 81859 – 81861	ตำบลสนามชัย อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี	34-2-65 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื้อที่ 34-2-65 ไร่	296.20	336.00
						ราคาที่จะซื้อ 242.64 ล้านบาท	
2	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขานครปฐม <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2562	โฉนด 18 แปลง: เลขที่ 15290, 15304, 15354, 31902 – 31904, 52651, 85496 – 85500, 98319 – 98322, 105539, และ 132391	ตำบลลำพญา อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม	25-2-27.2 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุด วันที่ 28 มีนาคม 2568 เนื้อที่ 25-2-26.6 ไร่	432.20	356.80
						ราคาที่จะซื้อ 350.28 ล้านบาท	
3	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาสงขลา <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2564	โฉนด 3 แปลง: เลขที่ 92952 – 92953, และ 145638	ตำบลน่าน้อย อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา	16-3-9.1 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุด วันที่ 2 สิงหาคม 2567 เนื้อที่ 16-3-9.1 ไร่	178.30	184.60
						ราคาที่จะซื้อ 150.95 ล้านบาท	
4	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาตรัง <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2556	โฉนด 28 แปลง: เลขที่ 7303, 8730, 8731, 8732 – 8734, 9000, 22861, 31122, 34646, 89345 – 89346, 89453, 89454, 89456 – 89457, และ 90875 – 90886	ตำบลบ้านโพธิ์ อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง	30-2-78.1 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 เนื้อที่ 30-2-78.1 ไร่	239.90	266.40
						ราคาที่จะซื้อ 181.10 ล้านบาท	
5	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาสุรินทร์ <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2554	โฉนด 5 แปลง: เลขที่ 27120, 51836, 102337, 102338, และ 106747	ตำบลนอกเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์	27-2-63 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 27-2-63 ไร่	359.30	330.80
						ราคาที่จะซื้อ 276.58 ล้านบาท	
6	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาเพชรบุรี <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2563	โฉนด 5 แปลง: เลขที่ 334, 26903, 27812, 32493, และ 32732	ตำบลท่าเสา อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรี	23-0-91.0 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 ก.พ. 2569 เนื้อที่ 23-0-91.0 ไร่	235.40	224.70
						ราคาที่จะซื้อ 197.43 ล้านบาท	
7	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาศรีมหาโพธิ์ <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2562	โฉนด 1 แปลง: เลขที่ 57987	ตำบลท่าตุม อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	20-0-0 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 9 พ.ค. 2568 เนื้อที่ 20-0-0 ไร่	244.50	261.00
						ราคาที่จะซื้อ 200.00 ล้านบาท	
8	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาเพชรบูรณ์ <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2555	โฉนด 35 แปลง: เลขที่ 1930 – 1932, 16034 – 16036, 16042, 16128, 17026 – 17030, 17033, 17164 – 17166, 17168 – 17171, 17782 –	ตำบลบ้านโคก อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์	33-0-52.7 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 33-0-52.7 ไร่	270.40	303.30
						ราคาที่จะซื้อ 212.04 ล้านบาท	

ลำดับ	ลักษณะที่ดินและการใช้ประโยชน์	เลขที่โฉนดที่ดิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ภาระผูกพัน และ เนื้อที่ดินตามสัญญา เช่าที่ดินปัจจุบัน ^{1/}	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
						15 ที่ปรึกษา ^{2/}	MPC ^{3/}
		17788, 18079 – 18083, 116376, และ 116381					
9	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาน่าน <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2565	โฉนด 4 แปลง: เลขที่ 5631, 16085, 52448, และ 57190	ตำบลไชยสถาน อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน	29-3-28.1 ไร่	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 21 ก.พ. 2595 เนื้อที่ 29-3-28.1 ไร่	228.80	187.00
						ราคาที่จะซื้อ 169.98 ล้านบาท	
10	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขากำแพงเพชร <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2566	โฉนด 1 แปลง: เลขที่ 1761	ตำบลท่าขุนราม อำเภอเมือง กำแพงเพชร จังหวัด กำแพงเพชร	51-0-91.9 ไร่	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ส.ค. 2596 เนื้อที่ 51-0-91.9 ไร่	81.50	140.90
						ราคาที่จะซื้อ 76.84 ล้านบาท	
11	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2566	โฉนด 25 แปลง: เลขที่ 26001, 27279, 27283 – 27284, 67241 – 67248, 74960 – 74966, 81311 – 81313, 96421 – 96422, 96521, และ 97355	ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่	38-2-5.4 ไร่	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เม.ย. 2596 เนื้อที่ 38-2-5.4 ไร่	457.80	427.20
						ราคาที่จะซื้อ 331.22 ล้านบาท	
12	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาศรีสะเกษ <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2566	โฉนด 1 แปลง: เลขที่ 2250	ตำบลโพธิ์ข่า อำเภอเมือง ศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ	27-3-55.6 ไร่	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2596 เนื้อที่ 27-3-55.6 ไร่	160.40	150.80
						ราคาที่จะซื้อ 103.19 ล้านบาท	
13	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาจันทบุรี ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2555	โฉนด 5 แปลง: เลขที่ 4093, 63718 – 63719, 63724, และ 64666	ตำบลท่าช้าง อำเภอเมือง จันทบุรี จังหวัดจันทบุรี	43-1-13.0 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 31-2-82.3 ไร่	311.10	(ก) 407.50 (ข) 338.10
						ราคาที่จะซื้อ 259.70 ล้านบาท	
14	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขามหาสารคาม ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2556	โฉนด 6 แปลง: เลขที่ 9699, 24595, 48281, 49240 – 49241, และ 79896	ตำบลแก้ง อำเภอ เมืองมหาสารคาม จังหวัด มหาสารคาม	45-0-35.5 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 35-3-64 ไร่	256.60	(ก) 317.30 (ข) 271.50
						ราคาที่จะซื้อ 211.92 ล้านบาท	
15	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2555	โฉนด 1 แปลง: เลขที่ 3927	ตำบลไชยสถาน อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่	38-3-33.3 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 34-0-30 ไร่	582.00	(ก) 608.60 (ข) 552.40
						ราคาที่จะซื้อ 462.12 ล้านบาท	
16	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขา นครศรีธรรมราช ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2563	โฉนด 7 แปลง: เลขที่ 120100, 175066, 19866, 23838, 38661, 42969, และ 59955	ตำบลท่าเรือ อำเภอเมือง นครศรีธรรมราช จังหวัด นครศรีธรรมราช	22-3-11.3 ไร่ ^{5/}	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 7 ต.ค. 2569 เนื้อที่ 17-2-27.6 ไร่ ^{5/}	208.80	(ก) 225.60 (ข) 225.60
						ราคาที่จะซื้อ 173.11 ล้านบาท	

ลำดับ	ลักษณะที่ดินและการใช้ประโยชน์	เลขที่โฉนดที่ดิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ภาระผูกพัน และ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน ^{1/}	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
						15 ที่ปรึกษา ^{2/}	MPC ^{3/}
17	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาขอนแก่น ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2555	โฉนด 2 แปลง: เลขที่ 33443 และ 265195	ตำบลสำราญ อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	81-0-31.9 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 36-1-18 ไร่	661.70	(ก) 782.90 (ข) 545.60 ราคาที่จะซื้อ 543.23 ล้านบาท
18	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาหนองบัวลำภู ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2556	โฉนด 5 แปลง: เลขที่ 12929 – 12930, 31494 – 31495, และ 64438	ตำบลหนองกัญศุณย์ อำเภอเมือง หนองบัวลำภู จังหวัดหนองบัวลำภู	42-1-44.0 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 26-3-12 ไร่	228.00	(ก) 299.50 (ข) 232.50 ราคาที่จะซื้อ 186.38 ล้านบาท
19	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาตาก ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2556	โฉนด 2 แปลง: เลขที่ 2267 และ 13248	ตำบลแม่ท้อ อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก	41-1-76.3 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 36-3-54 ไร่	199.30	(ก) 247.50 (ข) 231.60 ราคาที่จะซื้อ 145.04 ล้านบาท
20	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาบุรีรัมย์ ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2554	โฉนด 7 แปลง: เลขที่ 55642, 69199, 70313, 72647, 75978, 102994, 115891 และ น.ส.3ก. 1 แปลง: น.ส.3ก. เลขที่ 781	ตำบลบ้านบัว อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์	36-3-18.0 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 31-0-91 ไร่	247.30	(ก) 329.10 (ข) 295.70 ราคาที่จะซื้อ 209.73 ล้านบาท
21	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาสุราษฎร์ธานี ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2554	โฉนด 1 แปลง: เลขที่ 60522	ตำบลท่าทองใหม่ อำเภอ กาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี	44-1-72.2 ไร่	เนื้อที่รวม 34-0-99 ไร่ โดยเป็นส่วนของ CTD ตามสัญญาเช่า ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 29-3-59 ไร่ ^{6/}	341.40	(ก) 448.40 (ข) 387.30 ราคาที่จะซื้อ 266.58 ล้านบาท
22	ที่ดินสำหรับไหว้สด สาขาภูเก็ต ^{4/} <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2556	โฉนด 3 แปลง: เลขที่ 5772, 6406, และ 30464	ตำบลมุกดาหาร อำเภอเมือง มุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร	42-0-31 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567 เนื้อที่ 26-2-97 ไร่	338.20	(ก) 393.70 (ข) 298.60 ราคาที่จะซื้อ 256.67 ล้านบาท
รวมทั้งหมด		173 โฉนด และ 1 น.ส.3ก.		797-1-33.6 ไร่		6,559.10	(ก) 7,229.60 (ข) 6,548.40

หมายเหตุ:

- อายุสัญญา 3 ปี และสามารถต่อสัญญาไปอีกคราวละ 3 ปี แต่เมื่อรวมระยะเวลาเช่าทั้งหมดทุกช่วงต้องไม่เกิน 30 ปี ภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันทุกประการ (*โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 ของรายงานฉบับนี้*)
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (1/25) – เลขที่ J20/67005 (22/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of A Property Subject to Long Term Leases)
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแดนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-001 – เลขที่ GR 66-12-020, เลขที่ GR 66-12-023 – เลขที่ GR 66-12-024 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) บนเนื้อที่ดินตามกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ที่ดินลำดับที่ 13 – 22 ข้อ (ก) ประเมินบนเนื้อที่ดินตามกรรมสิทธิ์ และ (ข) การประเมินบนเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่น้อยกว่า (ก)

4/ ที่ดินตามลำดับที่ 13 – 22 จำนวนเนื้อที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้ มากกว่าเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน ซึ่งบริษัทฯ อยู่ในระหว่างจัดสรรการใช้ประโยชน์ของที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าและอยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดในเชิงลึก โดยในเมืองต้นจะใช้พื้นที่สำหรับธุรกิจของ CTD

ลำดับ	ชื่อสาขา ที่มีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า	เนื้อที่ดิน ที่จะซื้อในครั้งนี้	เนื้อที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน	ที่ดินส่วนเพิ่ม
13	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาจันทบุรี	43-1-13.0 ไร่	31-2-82.3 ไร่	11-2-30.7 ไร่
14	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขามหาสารคาม	45-0-35.5 ไร่	35-3-64 ไร่	9-0-71.5 ไร่
15	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ภี	38-3-33.3 ไร่	34-0-30 ไร่	4-3-3.3 ไร่
16	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช	22-3-11.3 ไร่ ^{5/}	17-2-27.6 ไร่ ^{5/}	5-0-83.7 ไร่
17	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาขอนแก่น	81-0-31.9 ไร่	36-1-18 ไร่	44-3-13.9 ไร่
18	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู	42-1-44.0 ไร่	26-3-12 ไร่	15-2-32.0 ไร่
19	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาดาก	41-1-76.3 ไร่	36-3-54 ไร่	4-2-22.3 ไร่
20	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์	36-3-18.0 ไร่	31-0-91 ไร่	5-2-27.0 ไร่
21	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี ^{6/}	44-1-72.2 ไร่	34-0-99 ไร่	10-0-73.2 ไร่
22	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขามุกดาหาร	42-0-31 ไร่	26-2-97 ไร่	15-1-34.0 ไร่
	รวม	438-0-66.5 ไร่	311-1-74.9 ไร่	126-2-91.6 ไร่

บริษัทฯ มีแผนในเมืองต้นที่จะใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินส่วนเพิ่ม (ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษ) ภายใต้กรอบระยะเวลา 3 - 5 ปี ข้างหน้า (โดยขึ้นอยู่กับผลการศึกษา และการขยายตัวของธุรกิจ) ดังนี้

- ที่ดินลำดับที่ 13 - 16 และ 18 - 22 ซึ่งมีเนื้อที่ดินส่วนเพิ่มแต่ละแห่งประมาณ 5 - 15 ไร่ มีแผนการใช้ประโยชน์ในด้านต่างๆ เช่น ขยายพื้นที่รับสินค้าซึ่งช่วยประหยัดเวลาในการบรรทุก/ขนส่งสินค้า (Loading) ขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าและพนักงานซึ่งจะช่วยปรับปรุงการบริการและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม ขยายพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า เพิ่มบริการจากหน่วยงานธุรกิจอื่นๆ ภายใต้ไทวัสดุ โอกาสในการเป็นที่ตั้งสำหรับสาขาของธุรกิจอื่นๆ ในกลุ่มบริษัทฯ เป็นต้น
- สำหรับที่ดินลำดับที่ 17 (ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น) ซึ่งมีที่ดินส่วนเพิ่มประมาณ 44 ไร่ มีแผนในการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไทวัสดุในภูมิภาคทั้งหมด เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า และขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าเพื่อปรับปรุงการบริการลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม

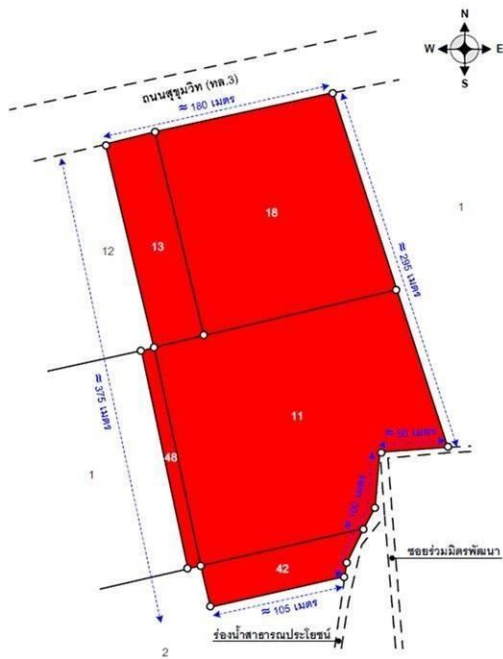
5/ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 24-0-34.60 ไร่ (24.0865 ไร่) อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 CRCPR ได้รับเอกสารทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินบางส่วน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) คงเหลือเนื้อที่ดินรวม 22-3-11.30 ไร่ (22.77825 ไร่) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 18-3-50.9 ไร่ (18.87725 ไร่) โดยที่ดินบางส่วนถูกเวนคืน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) ทำให้เหลือเนื้อที่ดินเช่าหลังการเวนคืนที่ดินเท่ากับ 17-2-27.6 ไร่ (17.569 ไร่)

6/ ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี ดิดสัญญาเช่า 2 ฉบับ ประกอบด้วย (1) สัญญาเช่าระยะยาว 25 ปี (วันที่ 10 พฤษภาคม 2561 – 9 พฤษภาคม 2586) เนื้อที่ดิน 4-1-40 ไร่ ซึ่งเป็นการให้เช่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และ (2) สัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดิน 29-3-59 ไร่ ซึ่งเป็นการให้เช่ากับ CTD (*โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 2.21 และส่วนที่ 3 ข้อ 1.1.21 ของรายงานฉบับนี้*) หลังจากซื้อที่ดินเรียบร้อยแล้ว CTD และผู้เช่าจะมีหนังสือแจ้งไปยังผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกให้รับทราบ ว่า “ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าแล้ว” และค่าเช่าจะถูกจ่ายมาที่ CTD แทน โดยเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 บัญญัติไว้ว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย” และไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฉบับใหม่กับกรมที่ดินแต่อย่างใด

โดยมี ผังที่ดินส่วนเพิ่ม (เพิ่มจากเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า) ของที่ดินลำดับที่ 13 – 22 ดังนี้

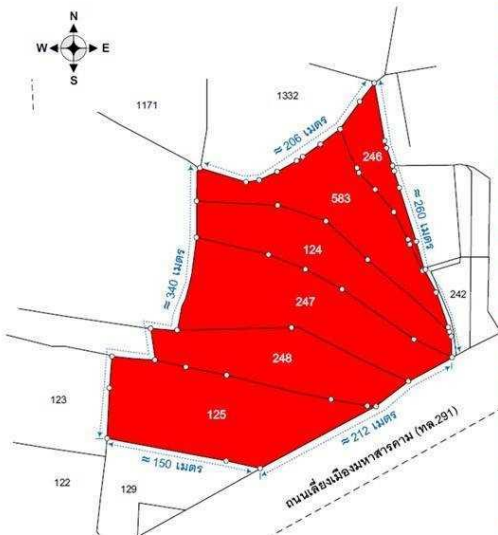


ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 13: ไทวัสดุ สาขาจันทบุรี



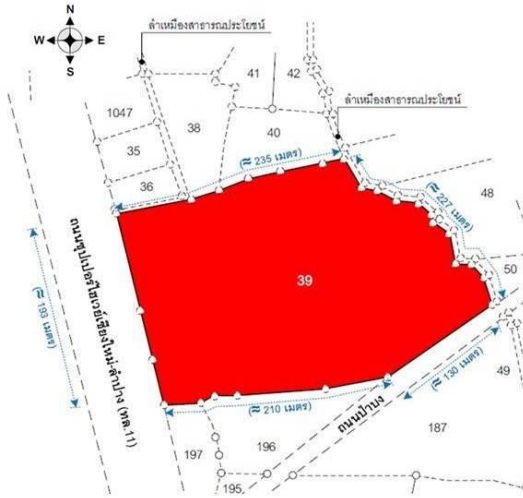
ที่มาของผังที่ดินลำดับที่ 13 - 22: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (23/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-025 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 14: ไทวัสดุ สาขามหาสารคาม

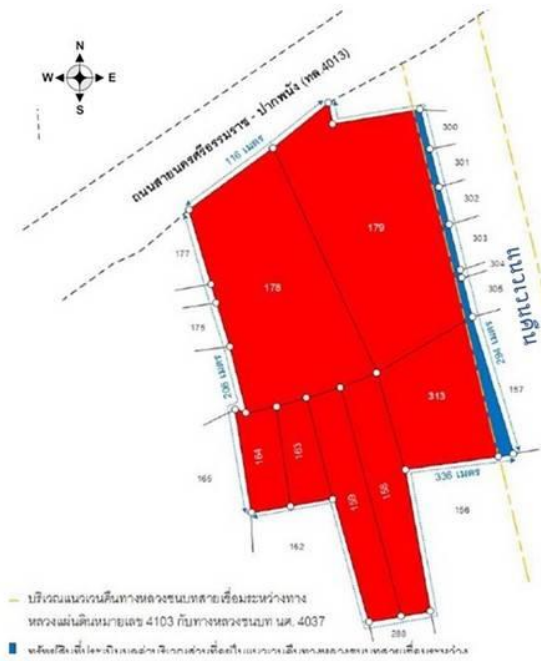


๑

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 15: ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก

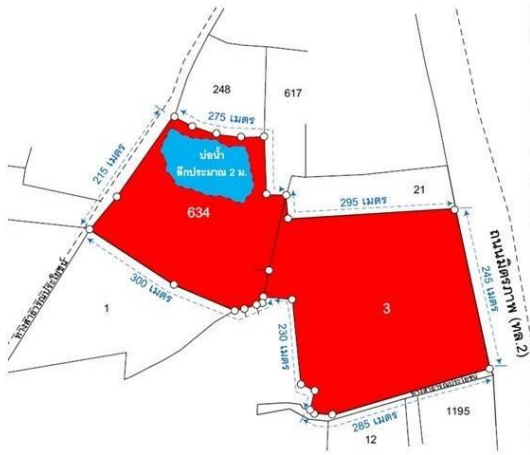


ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 16: ไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช

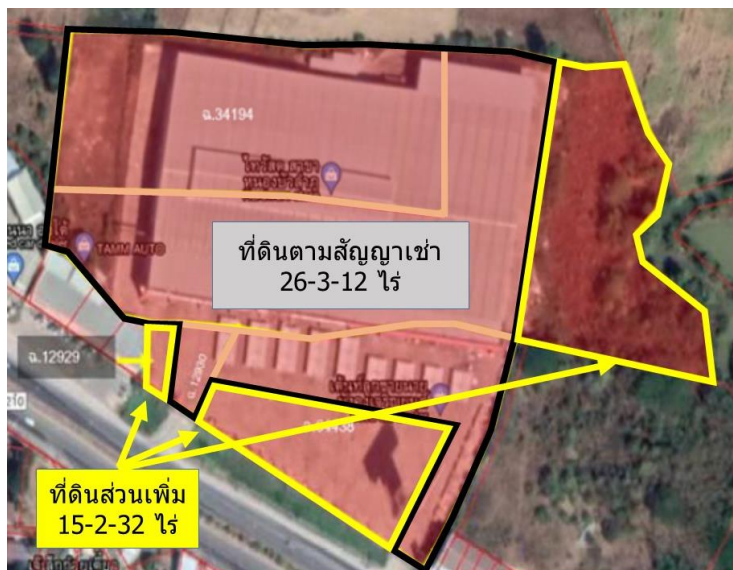
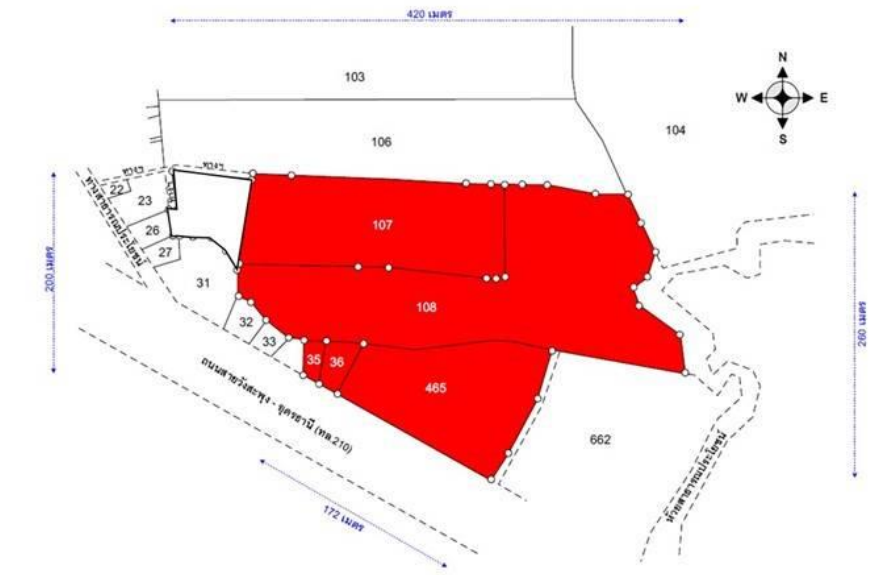


๑

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 17: ไหว้สด สาขาขอนแก่น

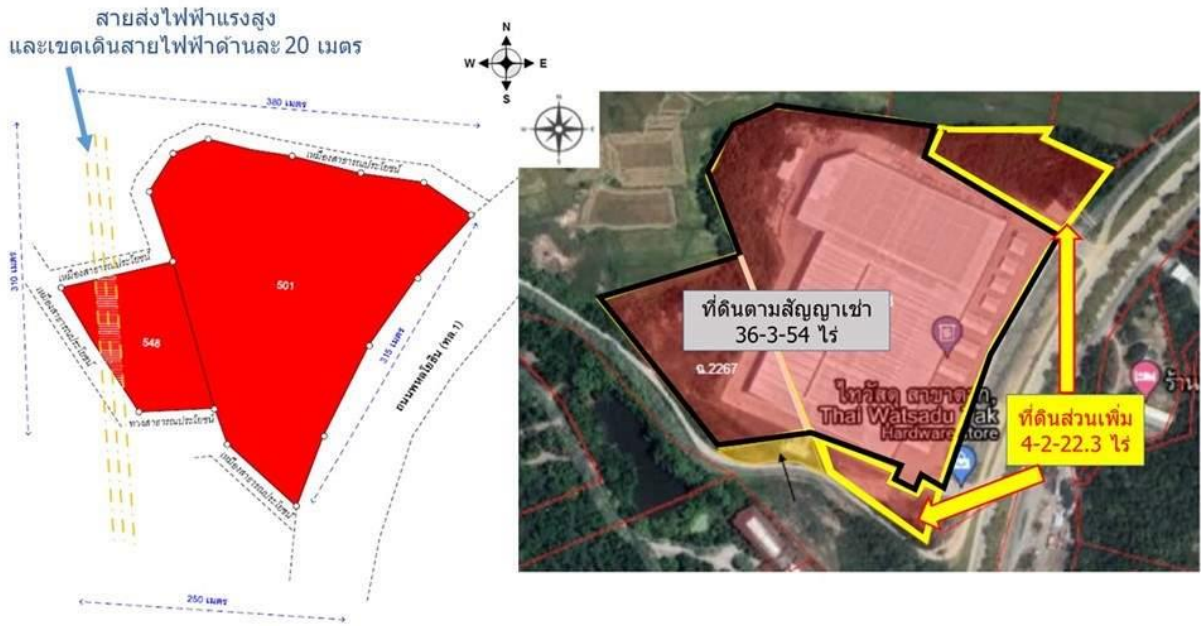


ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 18: ไหว้สด สาขาหนองบัวลำภู



P

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 19: ไหว้สด สาขาตาก

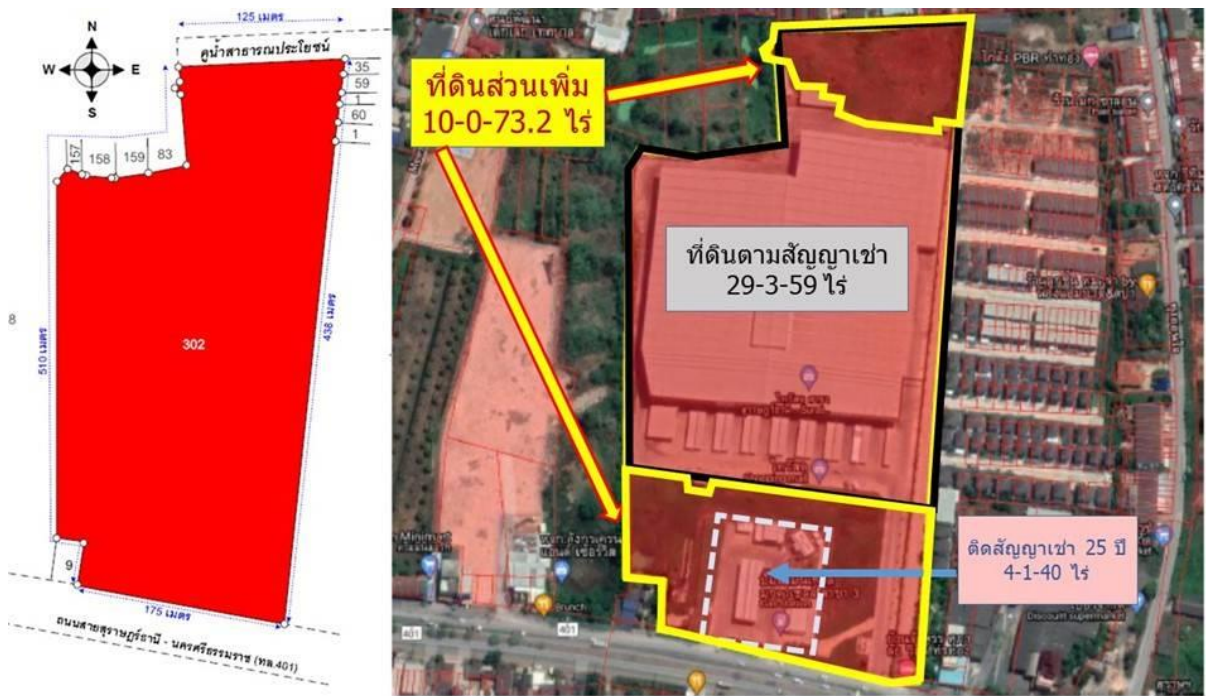


ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 20: ไหว้สด สาขาบุรีรัมย์

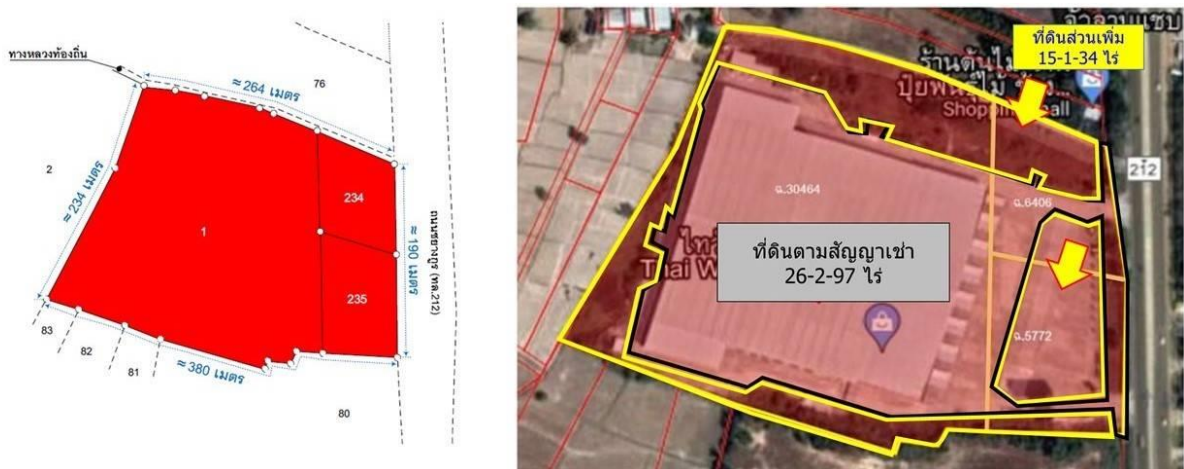


๑

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 21: ไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี



ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 22: ไทวัสดุ สาขามวกดาหาร



โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 2 ของรายงานฉบับนี้

1.5.2 รายการที่ 2: รายการซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 2 แห่ง

CFR จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก CFRR จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 5 แปลง และ น.ส.3ก. 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เข้าอยู่ในปัจจุบัน จาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops DC) จำนวน 1 แห่ง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.7 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (คือร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) ประมาณ 3.6 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 363.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

P

โดยมีมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15 ที่ปรึกษา) และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (MPC) เท่ากับ 520.20 ล้านบาท และ 553.20 ล้านบาท ตามลำดับ (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

ลำดับ	ลักษณะที่ดินและการใช้ประโยชน์	เลขที่โฉนดที่ดิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ภาระผูกพัน ตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
						15 ที่ปรึกษา ^{1/}	MPC ^{2/}
1	ที่ดินสำหรับ Tops Plaza สาขาหนองหาน <u>ปีที่เปิดสาขา:</u> ปี 2560	น.ส.3ก. จำนวน 3 แปลง: เลขที่ 4484, 4485 และ 6594,	ตำบลหนองหาน อำเภอหนองหาน จังหวัดอุดรธานี	11-1-40 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 10 ส.ค. 2569 เนื้อที่ 11-1-40 ไร่ ^{3/}	75.00	73.70
						ราคาที่จะซื้อ 28.06 ล้านบาท	
2	ที่ดินสำหรับศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง <u>ปีที่เริ่มใช้งาน:</u> ปี 2539	โฉนด 5 แปลง: เลขที่ 5475, 74842, 10422, 110423, และ 124712	ตำบลละหาร อำเภอ บางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี	48-3-9.4 ไร่	ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 11 ก.ย. 2567 ^{4/} เนื้อที่ 53-0-30 ไร่	445.20	479.50
						ราคาที่จะซื้อ 331.66 ล้านบาท	
รวมทั้งหมด		5 โฉนด และ 3 น.ส.3ก.		60-0-49.4 ไร่		520.20	553.20

หมายเหตุ:

- 1/ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (23/25) และเลขที่ J20/67005 (25/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 2/ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-025 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567 และเลขที่ GR 66-12-027 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 3/ อายุสัญญา 3 ปี และสามารถต่อสัญญาไปอีก 3 ปี แต่เมื่อครบระยะเวลาเช่า (3+3 ปี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเป็นอันดับแรกในการต่อสัญญา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ทั้งสองฝ่ายได้ทำการตกลงกันต่อไป ณ ขณะนั้น
- 4/ อายุสัญญา 3 ปี และสามารถต่อสัญญาไปอีกคราวละ 3 ปี แต่เมื่อรวมระยะเวลาเช่าทั้งหมดทุกช่วงต้องไม่เกิน 30 ปี ภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันทุกประการ

โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 3 ของรายงานฉบับนี้

1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของสินทรัพย์ที่จะได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะได้มา

ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินจะมีมูลค่าสูงสุดของธุรกรรมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,622.1 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (ก) ราคาที่จะซื้อขายที่ดินทั้งหมด ไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท ประกอบด้วย รายการที่ 1: รายการซื้อที่ดินโดย CTD ประมาณ 5,206.7 ล้านบาท และรายการที่ 2: รายการซื้อที่ดินโดย CFR ประมาณ 359.7 ล้านบาท, และ (ข) ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งผู้ซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (คือร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) รวมประมาณ 55.7 ล้านบาท

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ คาดว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคา ดังนี้

- 1) เงื่อนไขการชำระราคา: ผู้ซื้อตกลง (ก) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้จะขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขาย ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายแต่ละราย และ (ข) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่ง ในวันที่ผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่ง ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้น 5,566.5 ล้านบาท

- 2) ค่าธรรมเนียม อากรแสดมปี และภาระภาษี: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสดมปี และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนของผู้จะซื้อ ประมาณ 55.7 ล้านบาท

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาที่จะซื้อขาย ซึ่งเป็นการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย และราคาที่จะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15 ที่ปรึกษา) และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอลลิแดนท์ จำกัด (MPC) ให้เป็นผู้ประเมินราคาที่ดินภายใต้ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งสรุปราคาประเมินที่ดินและราคาที่จะซื้อขาย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับ	รายการ	ราคาประเมินของที่ดินและอาคารโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ				ราคาที่จะซื้อขาย (ไม่รวมค่าธรรมเนียม การโอนที่ดิน)
		15 ที่ปรึกษา ^{1/}	MPC ^{2/}			
			ส่วน 1	ส่วน 2	รวมส่วน 1+2	
1	รายการที่ 1: รายการซื้อที่ดินโดย CTD	6,559.10	6,548.40	681.20	7,229.60	5,206.74
2	รายการที่ 2: รายการซื้อที่ดินโดย CFR	520.20	553.20	n.a.	553.20	359.72
		7,079.30	7,101.60	681.20	7,782.80	5,566.47

หมายเหตุ:

- 1/ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ, 15 ที่ปรึกษาประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว และอาคาร (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) บนเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ด้วยวิธีรายได้
15 ที่ปรึกษาได้พิจารณาและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์และข้อจำกัดของที่ดินส่วนเพิ่มที่จะได้มาในครั้งนี้ และได้พิจารณามูลค่าการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนเพิ่มในการประเมินมูลค่าที่ดินตามการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน ตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.1.13 - 1.1.22 ของรายงานฉบับนี้
- 2/ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอลลิแดนท์ จำกัด ลงวันที่ 4 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ, MPC ประเมินแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (ก) ส่วนที่ 1: ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) และอาคาร บนเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ด้วยวิธีรายได้ และ (ข) ส่วนที่ 2: ประเมินมูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า บนเนื้อที่ดินรวมจำนวน 126-2-91.6 ไร่ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

1.7 การคำนวณขนาดรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดิน	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดิน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	<p>รายการที่ 1: = 5,258.8 ล้านบาท^{1/} / 287,097.1 ล้านบาท^{2/} = ร้อยละ 1.83</p> <p>รายการที่ 2: = 363.3 ล้านบาท^{3/} / 287,097.1 ล้านบาท^{2/} = ร้อยละ 0.13</p>	ร้อยละ 1.96



เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน		ร้อยละ 1.96
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด		ร้อยละ 9.69

หมายเหตุ:

- ประกอบด้วย (ก) ค่าซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 5,206.7 ล้านบาท และ (ข) ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนของ CTD เป็นผู้ชำระ (ร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) ประมาณ 52.1 ล้านบาท
- สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- ประกอบด้วย (ก) ค่าซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 359.7 ล้านบาท และ (ข) ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนของ CFR เป็นผู้ชำระ (ร้อยละ 1 ของราคาที่จะซื้อขาย) ประมาณ 3.6 ล้านบาท

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	<u>รายการที่ 1:</u> = 5,206.7 ล้านบาท ^{1/} / 24,697.2 ล้านบาท ^{2/} = ร้อยละ 21.08 <u>รายการที่ 2:</u> = 359.7 ล้านบาท ^{1/} / 24,697.2 ล้านบาท ^{2/} = ร้อยละ 1.46	ร้อยละ 22.54
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน		ร้อยละ 22.54

หมายเหตุ:

- ได้แก่ ค่าซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 5,206.7 ล้านบาท
- สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 287,097.11 ล้านบาท - ค่าความนิยมจำนวน 37,120.8 ล้านบาท สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนนอกเหนือจากค่าความนิยม (เฉพาะรายการสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง เนื่องจากอยู่ระหว่างการติดตั้ง ยังไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติของบริษัทฯ ตั้งแต่เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) จำนวน 1,786.7 ล้านบาท - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ไม่รวมรายการตามสัญญาเช่า ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ตามแนวปฏิบัติของบริษัทฯ ตั้งแต่เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) จำนวน 3,454.8 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 216,836.8 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- ได้แก่ ค่าซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 359.7 ล้านบาท

1.8 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ โดยบริษัทย่อย (CTD และ CFR) จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีสวนได้เสีย

1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้การเข้าทำรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินสดที่มีอยู่ ซึ่งสามารถนำมาชำระราคาสำหรับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินได้อย่างเพียงพอ

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 4. เรื่องความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ ของรายงานฉบับนี้)



1.10 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อยู่ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4.2 ของรายงานฉบับนี้ และข้อ 3 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามบัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

1.11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 9 เรื่อง "พิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์" ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2566 อยู่ในข้อ 22.3 ในสารสนเทศของบริษัทฯ เรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

2. สรุปสาระสำคัญของที่ดินตามรายการที่ 1

ประกอบด้วย การเข้าซื้อที่ดินโดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (CTD) จากบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR) จำนวน 22 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 173 แปลง และ น.ส.3ก. 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของ CTD ภายใต้ชื่อ ร้านไทวัสดุ จำนวน 22 สาขา ซึ่งจะมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันรวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี จำนวน 8 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 34-2-65 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี	
ที่ตั้งที่ดิน	เลขที่ 77/7 หมู่ที่ 4 ถนนสายบางบัวทอง-สุพรรณบุรี (ทล.340) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 69 – 70 (ทางคูขนาน) ตำบลสนามชัย อำเภอเมือง จังหวัดสุพรรณบุรี โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โลตัส สาขาสุพรรณบุรี ประมาณ 650 เมตร - แม็คโคร สาขาสุพรรณบุรี ประมาณ 680 เมตร - ห้างสรรพสินค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ สุพรรณบุรี ประมาณ 1.9 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 14°28'36" N ลองจิจูด (Long) 100°07'55" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 8 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 34-2-65 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 6995, 13698, 20706, 22386, 81857, 81859, 81860 และ 81861
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนสายบางบัวทอง-สุพรรณบุรี (ทล.340) (ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องทางจราจรหลัก และ 4 ช่องทางคูขนาน กว้างประมาณ 30 เมตร) ความยาวประมาณ 88 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี” เปิดให้บริการเมื่อปี 2555
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี ขนาด 1 ชั้น (มีชั้นลอย) พื้นที่อาคารรวม 30,488 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 12 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ได้แก่ อาคารระบบไฟฟ้า อาคารฝ่ายซ่อมบำรุงและเก็บของ ที่จอดรถ (134 คัน) หลังคาคลุม จำนวน 7 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 34-2-65 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2585 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 18 ปี 6 เดือน 12 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 296.20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 336.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (1/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น ฟร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-001 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (1/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.2 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขานครปฐม จำนวน 18 แปลง เนื้อที่รวม 25-2-27.2 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขานครปฐม ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นสวนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขานครปฐม	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 200 หมู่ 9 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 60 – 61 ตำบลลำพญา อำเภอมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - แม็คโคร นครปฐม ประมาณ 1.4 กิโลเมตร - โกลบอลเฮ้าส์ นครปฐม ประมาณ 1.8 กิโลเมตร - โลตัส นครปฐม ประมาณ 3.4 กิโลเมตร - เมกาโฮม นครปฐม ประมาณ 4.2 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 13°48'08"N ลองจิจูด (Long) 100°01'17"E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 18 แปลง เนื้อที่ 25-2-27.2 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 15290, 15304, 15354, 31902 - 31904, 52651, 85496 - 85500, 98319 - 98322, 105539, และ 132391
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้วบางส่วน ติดกับถนนเพชรเกษม (ทล.4) (ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร) ยาวประมาณ 65 เมตร โดยมีทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลง ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทวัสดุ สาขานครปฐม” เปิดให้บริการเมื่อปี 2562
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขานครปฐม ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 16,320 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 5 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บของ อาคารห้องน้ำ ส่วนโล่งที่จอดรถคลุม 2 หลัง ลานคอนกรีต รั้ว และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 25-2-26.6 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 29 มีนาคม 2565 – 28 มีนาคม 2568) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี 2 เดือน 28 วัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดย

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทรี่สด สาขานครปฐม	
	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 28 มีนาคม 2592 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 25 ปี 2 เดือน 28 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 432.20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 356.80 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (2/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-002 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทรี่สด สาขานครปฐม



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (2/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.3 ที่ดินสำหรับไทรี่สด สาขาสงขลา จำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 16-3-9.1 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทรี่สด สาขาสงขลา ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังตรงต่างๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทรี่สด สาขาสงขลา	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 125/20 ติดถนนลพบุรีราเมศวร์ (ทล.414) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 2 - 3 ตำบลน่าน้อย อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลาโดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - ไร้โฮม สาขาสงขลา ประมาณ 200 เมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 7°07'23" N ลองจิจูด (Long) 100°33'04" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่ 16-3-9.1 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 92952 - 92953, และ 145638
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอรระดับถนน ติดถนนลพบุรีราเมศวร์ (ทล.414) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 94 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทรี่สด สาขาสงขลา" <u>เปิดให้บริการเมื่อปี 2564</u>
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทรี่สด สาขาสงขลา ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 16,485 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 2 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บของ อาคารห้องน้ำ ส่วนโล่งที่จอดรถคลุม (รถยนต์) ส่วนโล่งที่จอดรถคลุม (รถจักรยานยนต์) 2 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทรี่สด สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี, ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาสงขลา	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 16-3-9.1 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 3 สิงหาคม 2564 – 2 สิงหาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 7 เดือน 2 วัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 2 สิงหาคม 2594 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 27 ปี 7 เดือน 2 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 178.30 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 184.60 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (3/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-003 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาสงขลา



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (3/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.4 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาตราง จำนวน 28 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 30-2-78.1 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของ ไทวัสดุ สาขาตราง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตรางต่างๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาตราง	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 7/4 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 1112 – 1113 ตำบลบ้านโพธิ์ อำเภอเมืองตราง จังหวัดตราง โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - ห่างสรรพสินค้าโรบินสัน โลฟิสไดส์ ตราง ประมาณ 2.20 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 7°34'4" N ลองจิจูด (Long) 99°38'40" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 28 แปลงติดกัน เนื้อที่ 30-2-78.1 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 7303, 8730, 8731, 8732 - 8734, 9000, 22861, 31122, 34646, 89345 - 89346, 89453, 89454, 89456 - 89457, และ 90875 - 90886
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งโครงการเสมอระดับถนนด้านหน้าที่ดิน โดยมีที่ดินบางสวนบริเวณด้านหลังที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ มีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 2 – 2.5

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาตราง	
	<p>เมตร ติดถนนเพชรเกษม (ทล.4) (ถนนคอนกรีต 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร) ความยาวประมาณ 168 เมตร</p> <p>ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทวัสดุ สาขาตราง” เปิดให้บริการเมื่อปี 2556</p>
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	<p>ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาตราง ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 26,232 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 11 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บของ อาคารงานระบบ อาคารห้องน้ำ ที่จอดรถหลังคาคลุมจำนวน 7 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี / ปานกลาง</p>
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี</p> <p><u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินที่เช่า 30-2-78.1 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 4 เมษายน 2586 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 19 ปี 3 เดือน 4 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 239.90 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 266.40 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (4/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-004 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาตราง



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (4/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.5 ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาสุรินทร์ จำนวน 5 แปลงติดกัน เนื้อที่ 27-2-63 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไต้หวัน สาขาสุรินทร์ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไต้หวัน สาขาสุรินทร์	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 322 หมู่ที่ 2 ถนนวงแหวนรอบเมืองสุรินทร์ (ทล.293) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 29 - 30 ตำบลนอกเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ <ul style="list-style-type: none"> - ดุโฮม สาขาสุรินทร์ ประมาณ 230 เมตร - โกลบอลเฮาส์ สาขาสุรินทร์ ประมาณ 390 เมตร - แม็คโคร สาขาสุรินทร์ ประมาณ 1.2 กิโลเมตร - โลตัส สาขาสุรินทร์ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร - ห้างสรรพสินค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ บุรีรัมย์ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสุรินทร์ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 14°51'52" N ลองจิจูด (Long) 103°31'23" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 5 แปลง ติดกัน เนื้อที่ 27-2-63 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 27120, 51836, 102337, 102338, และ 106747
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินถมสูงกว่าระดับถนน 1 เมตร ติดถนนวงแหวนรอบเมืองสุรินทร์ (ทล.293) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 198 - 212 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไต้หวัน สาขาสุรินทร์" เปิดให้บริการเมื่อปี 2554
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไต้หวัน สาขาสุรินทร์ ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 27,697 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 17 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารร้านอาหาร อาคารงานระบบป้องกันอัคคีภัย อาคารงานระบบไฟฟ้า อาคารเก็บของ 3 หลัง อาคารเก็บขยะ ที่จอดรถหลังคาคลุม จำนวน 3 หลัง ลานคอนกรีต รั้ว และป้ายโครงการไต้หวัน สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี, ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไต้หวัน จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินที่เช่า 27-2-63 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 26 ตุลาคม 2584 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ประมาณ 17 ปี 9 เดือน 26 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งพิจารณการผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 359.30 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 330.80 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (5/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-005 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567



สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาสุรินทร์



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (5/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.6 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี จำนวน 5 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 23-0-91 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของ ไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 120 หมู่ที่ 9 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 158 - 159 ตำบลท่าเสา อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรี โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - ห้างสรรพสินค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ เพชรบุรี ประมาณ 750 เมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เพชรบุรี ประมาณ 2.6 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 13°03'15" N ลองจิจูด (Long) 99°56'38" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 5 แปลงติดกัน เนื้อที่ 23-0-91 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 334, 26903, 27812, 32493, และ 32732
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอรระดับถนน ติดถนนเพชรเกษม (ทล.4) (ถนนลาดยาง 6 ช่องจราจรหลัก 2 ช่องทางคู่ขนาน กว้างประมาณ 24 เมตร) ความยาวประมาณ 117 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี" เปิดให้บริการเมื่อปี 2563
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 18,063 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 4 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารงานระบบ อาคารฝ่ายซ่อมบำรุงและเก็บของ อาคารห้องน้ำที่จอดรถหลังคาคลุม ((รถยนต์ 112 คัน) จอดรถหลังคาคลุม (รถจักรยานยนต์) ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 23-0-91 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 – 6 กุมภาพันธ์ 2569) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 2 ปี 1 เดือน 6 วัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะสิ้นสุดลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2593 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 26 ปี 1 เดือน 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี	
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 235.40 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 224.70 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (6/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-006 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (6/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.7 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 20-0-0 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 898 หมู่ที่ 7 ถนนฉะเชิงเทรา - กบินทร์บุรี (ทล.304) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 141 - 142 ตำบลท่าตม อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - ฮาร์ดแวร์เฮาส์ สาขาปราจีนบุรี ประมาณ 200 เมตร - โลตัส สาขาศรีมหาโพธิ ประมาณ 450 เมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาศรีมหาโพธิ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 13°53'32" N ลองจิจูด (Long) 101°34'32" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 20-0-0 ไร่ ตามโฉนดที่ดิน 57987
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินสูงกว่าระดับถนนประมาณ 1 เมตร ติดถนนฉะเชิงเทรา - กบินทร์บุรี (ทล.304) (ถนนลาดยาง 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร) ความยาวประมาณ 152 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ" เปิดให้บริการเมื่อปี 2562
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 18,196 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 4 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บของ อาคารงานระบบ อาคารห้องน้ำ ที่จอดรถหลังคาคลุม ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ์	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 20-0-0 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 – 9 พฤษภาคม 2568) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี 4 เดือน 9 วัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 9 พฤษภาคม 2592 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 25 ปี 4 เดือน 9 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 244.50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 261.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (7/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-007 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ์



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (7/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.8 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาเพชรบูรณ์ จำนวน 35 แปลง เนื้อที่รวม 33-0-52.7 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาเพชรบูรณ์ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

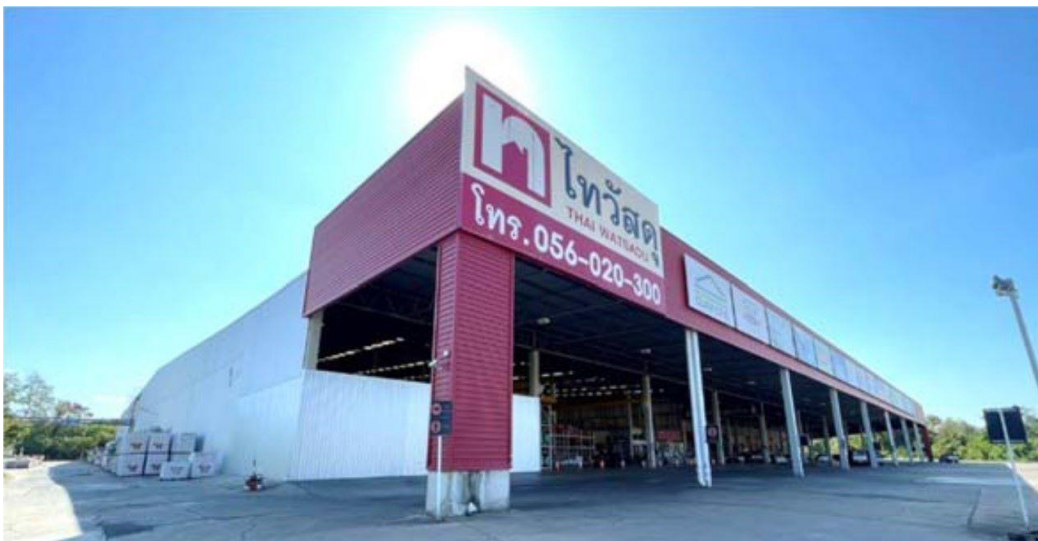
สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาเพชรบูรณ์	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 40 หมู่ 5 ถนนคชนีย์ (ทล.21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 216 – 217 ตำบลบ้านโคก อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โฮมโปร เพชรบูรณ์ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร - แม็คโคร สาขาเพชรบูรณ์ ประมาณ 1.6 กิโลเมตร - โลตัส สาขาเพชรบูรณ์ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาเพชรบูรณ์ ประมาณ 4.0 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 16°22'32" N ลองจิจูด (Long) 101°07'08" E

๑

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทรวิสด สาขาเพชรบูรณ์	
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 35 แปลง (บางแปลงไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่ 33-0-52.7 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1930 - 1932, 16034 - 16036, 16042, 16128, 17026 - 17030, 17033, 17164 - 17166, 17168 - 17171, 17782 - 17788, 18079 - 18083, 116376, และ 116381
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ซึ่งที่ดินบางแปลงไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน โดยมีคลองห้วยพิงค์กลางระหว่างแปลงที่ดิน สภาพที่ดินถมแล้วบางส่วน ติดกับถนนคชเสนีย์ (ทล.21) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 164 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทรวิสดสาขาเพชรบูรณ์” เปิดให้บริการเมื่อปี 2555
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทรวิสด สาขาเพชรบูรณ์ ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 31,896 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 10 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บของ อาคารงานระบบ ป้ายโครงการไทรวิสด และลานคอนกรีต สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทรวิสด จำกัด
การผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีการผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 33-0-52.7 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2585 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 18 ปี 10 เดือน 29 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งดีดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 270.40 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 303.30 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (8/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-008 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทรวิสด สาขาเพชรบูรณ์



๑

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (8/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.9 ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขานาน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 29-3-28.1 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไต้หวัน สาขา นาน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไต้หวัน สาขานาน	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 621 ถนนสายนาน – บ้านหลวง (ทล.1091) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 130 – 131 ตำบลไชยสถาน อำเภอน่าน จังหวัดน่าน โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โกลบอลเฮาส์ สาขานาน ประมาณ 300 เมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขานาน ประมาณ 2.6 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 18°47'24.6" N ลองจิจูด (Long) 100°44'09.7" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 4 แปลง (บางแปลงไม่ต่อกัน มีทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่าง 2 ผัง) เนื้อที่ 29-3-28.1 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 5631, 16085, 52448, และ 57190
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินถมเสมอรระดับถนน ติดถนนสายนาน – บ้านหลวง (ทล.1091) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 55 และ 37 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้า ตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไต้หวัน สาขานาน” เปิดให้บริการเมื่อปี 2565
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไต้หวัน สาขานาน ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 21,414 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 1.3 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารห้องเก็บของและสำนักงานช่าง อาคารงานระบบ อาคารห้องน้ำ โรงจอดรถหลังคาคลุม จำนวน 8 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไต้หวัน สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไต้หวัน จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี (ไม่ได้จดทะเบียนกับกรมที่ดิน) <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 29-3-28.1 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 30 ปี (เริ่มต้นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 – 21 กุมภาพันธ์ 2595) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 28 ปี 1 เดือน 21 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 228.80 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 187.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (9/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-009 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาน่าน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (9/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.10 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 51-0-91.9 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 139 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 455 – 456 ตำบลท่าขุนราม อำเภอเมืองกำแพงเพชร จังหวัดกำแพงเพชร โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ <ul style="list-style-type: none"> - ร้านจำหน่ายวัสดุก่อสร้างไม้กาโฮม ประมาณ 250 เมตร - โกลบอลเฮาส์ สาขากำแพงเพชร ประมาณ 4 กิโลเมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขากำแพงเพชร ประมาณ 5 กิโลเมตร - ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขากำแพงเพชร ประมาณ 5 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 16°27'23" N ลองจิจูด (Long) 99°29'40" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 51-0-91.9 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1761
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1 เมตร ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) (ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 350 เมตร <ul style="list-style-type: none"> - มีแนวสายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) พาดผ่านบริเวณแนวเขตที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 2 สาย (คิดเป็นเนื้อที่ดินที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูงประมาณ 10 ไร่) ห้ามกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดอันอาจเป็นอันตรายแก่ระบบไฟฟ้า เช่น ห้ามนำวัสดุอุปกรณ์ หรือเครื่องจักรกล เช่น รถเครน รถยก รถตัก รถขุด เข้าใกล้สายไฟฟ้าแรงสูงอย่างน้อย 4 เมตร หรือห้ามเผาไร่อ้อย นาข้าว ป่าพง หรือวัสดุอื่นใดในเขตเดินสายไฟฟ้า - ห้ามปลูกสร้าง หรือทำขึ้นซึ่งอาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัย ในเขตเดินสายไฟฟ้าตามระยะห้าม - เป็นที่ตั้งของโครงการอนุรักษ์ฟื้นฟูแหล่งน้ำคลองมาจันทร์ (แก้มลิง) เนื้อที่ดินประมาณ 2-3-70.0 ไร่ - บริเวณด้านหน้าที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ด้านติดกับถนนพหลโยธิน (ทล.1) ยาวตลอดแนวที่ดินด้านทิศตะวันออก มีแนวท่อขนส่งน้ำเชื้อเพลิงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 14 นิ้ว ของบริษัท ขนส่งน้ำมันทางท่อ จำกัด - ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร" เปิดให้บริการเมื่อปี 2566
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 20,384 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 0.8 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บขยะ ที่จอดรถหลังคาคลุม จำนวน 4 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวีสต สาขากำแพงเพชร	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสต จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี (ไม่ได้จดทะเบียนกับกรมที่ดิน) <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 51-0-91.9 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 30 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 กันยายน 2566 – 31 สิงหาคม 2596) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 29 ปี 8 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
โครงการพัฒนาของรัฐ	โครงการรถไฟทางคู่สาย แม่สอด - ดาก - กำแพงเพชร – นครสวรรค์ โครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) คาดว่าจะเริ่มเวนคืนที่ดินในปี 2567 และจะเริ่มก่อสร้างในปี 2569 โดยจะใช้เวลาก่อสร้าง 3-4 ปี คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการในช่วงปี พ.ศ. 2572 - 2573
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 81.50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 140.90 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (10/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-010 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวีสต สาขากำแพงเพชร



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (10/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.11 ที่ดินสำหรับไทวีสต สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย จำนวน 25 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 38-2-5.4 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวีสต สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังตรงต่างๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวีสต สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 552 หมู่ 4 ถนนรอบเมืองเชียงใหม่ 3 (ทล.121) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 24 – 25 ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โสมโปร สันทราย ประมาณ 650 เมตร - ตลาดนัดทองสมบูรณ์ สันคะยอม ประมาณ 720 เมตร - โครงการ เจ สเปซ ประมาณ 950 เมตร

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทรี่สด สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย	
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 18°50'15.8" N ลองจิจูด (Long) 99°01'54.1" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 25 แปลงติดกัน เนื้อที่ 38-2-5.4 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 26001, 27279, 27283 - 27284, 67241 - 67248, 74960 - 74966, 81311 - 81313, 96421 - 96422, 96521, และ 97355
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้วบางส่วน ติดถนนรอบเมืองเชียงใหม่ 3 (ทล.121) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 160 เมตร ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินพบที่ดินมีการใช้ประโยชน์บนที่ดินดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินบางส่วนเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ ถูกใช้ประโยชน์ด้านพาณิชย์กรรม เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทรี่สด สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย" เปิดให้บริการเมื่อปี 2566 - ที่ดินบางส่วนประมาณ 0-3-67.1 ไร่ ไม่ได้ได้รับการปรับถมที่ดิน และอยู่ระดับต่ำกว่าพื้นที่ "ไทรี่สด สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย" ประมาณ 2 เมตร - ที่ดินบางส่วนประมาณ 3-3-39.5 ไร่ มีสภาพเป็นบ่อน้ำทิ้งแปลง มีความลึกประมาณ 2-3 เมตร - ที่ดินบางส่วนประมาณ 1-0-82 ไร่ อยู่ภายใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง เล็กน้อย ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบนทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทรี่สด สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 20,438 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 1 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บขยะ อาคารห้องน้ำ โรงจอดรถจักรยานยนต์ โรงจอดรถยนต์ ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทรี่สด สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทรี่สด จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี (ไม่ได้จดทะเบียนกับกรมที่ดิน) <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินที่เช่า 38-2-5.4 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 30 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 พฤษภาคม 2566 - 30 เมษายน 2596) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 29 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 457.80 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 427.20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (11/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-011 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-011 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

2.12 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 27-3-55.6 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นสวนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 368 หมู่ 6 ถนนสายศรีสะเกษ - กันทรลักษณ์ (ทล. 221) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 2 - 3 ตำบลโพธิ์ท่า อำเภอเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 15°04'52" N ลองจิจูด (Long) 104°20'36" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 27-3-55.6 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2250
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมาระดับถนนด้านหน้า ติดถนนสายศรีสะเกษ - กันทรลักษณ์ (ทล. 221) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 14 เมตร) ความยาวประมาณ 140 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ" เปิดให้บริการเมื่อปี 2566
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 22,688 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 0.2 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารงานระบบ อาคารเก็บของ 3 หลัง อาคารเก็บขยะ ที่จอดรถส่วนโล่งหลังคาคลุม จำนวน 2 หลัง (ที่จอดรถยนต์ 260 คัน รถจักรยานยนต์ 160 คัน) ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี (ไม่ได้จดทะเบียนกับกรมที่ดิน) <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 27-3-55.6 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 30 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 ธันวาคม 2566 – 30 พฤศจิกายน 2596) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 29 ปี 11 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งตัดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Free Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 160.40 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไต้หวัน สาขาศรีสะเกษ	
	2. บริษัท โมเตอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 150.80 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (12/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเตอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-012 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไต้หวัน สาขาศรีสะเกษ



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (12/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.13 ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาจันทบุรี จำนวน 5 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 43-1-13 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไต้หวัน สาขาจันทบุรี (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 11-2-30.7 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไต้หวัน สาขาจันทบุรี	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 999 หมู่ที่ 2 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 322 - 323 ตำบลท่าช้าง อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โกลบอลเฮาส์ สาขาจันทบุรี ประมาณ 650 เมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 12°39'39" N ลองจิจูด (Long) 102°04'36" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 5 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่ 43-1-13 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4093, 63718 - 63719, 63724, และ 64666
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินส่วนใหญ่ถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) (ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 16 เมตร) ความยาวประมาณ 180 - 182 เมตร ทั้งนี้ ที่ดินด้านหลังประมาณ 11 ไร่ มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนน ประมาณ 2 - 3 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไต้หวัน สาขาจันทบุรี" เปิดให้บริการเมื่อปี 2555
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไต้หวัน สาขาจันทบุรี ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 27,336 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 11 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารระบบไฟฟ้า 2 หลัง อาคารซ่อมบำรุงและเก็บของ โรงหลังคาคลุม Generator, Solar Cell อาคาร Fire Pump อาคารห้องน้ำ ที่จอดรถหลังคาคลุม 8 หลัง ลานคอนกรีตและป้ายโครงการไต้หวัน สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไต้หวัน จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u>

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาจันทบุรี	
	<ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินที่เช่า: 31-2-82.3 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2585 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 18 ปี 1 เดือน 22 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 311.10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 407.50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (13/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-013 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาจันทบุรี



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (13/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.14 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขามหาสารคาม จำนวน 6 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 45-0-35.5 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของ ไทวัสดุ สาขามหาสารคาม (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 9-0-71.5 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของ สัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขามหาสารคาม	
ที่ตั้งที่ดิน	เลขที่ 303 หมู่ที่ 4 ถนนเลี่ยงเมืองมหาสารคาม (ทล.291) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 0 – 1 ตำบลเก็ง อำเภอมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ <ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์จำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้า โอวเปงสง ประมาณ 800 เมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 16°12'48" N ลองจิจูด (Long) 103°16'22" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 6 แปลง ติดต่อกัน เนื้อที่รวม 45-0-35.5 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 9699, 24595, 48281, 49240 - 49241, และ 79896

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขามหาสารคาม	
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้วบางส่วน ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนเลี่ยงเมืองมหาสารคาม (ทล.291) (ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 212 - 225 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทวัสดุ สาขามหาสารคาม” เปิดให้บริการเมื่อปี 2556
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขามหาสารคาม ขนาด 1 ชั้น (มีชั้นลอย) พื้นที่อาคารรวม 26,384 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 10 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารงานระบบ อาคารเก็บของ อาคารห้องน้ำ ที่จอดรถหลังคาคลุม 15 หลัง (รถยนต์ 173 คัน และรถจักรยานยนต์) ถนนและลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า: 35-3-64 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2586 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 19 ปี 1 เดือน 7 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
โครงการพัฒนาของรัฐ	จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย โครงการก่อสร้างทางรถไฟทางคู่สายบ้านไผ่ - มหาสารคาม - ร้อยเอ็ด - มุกดาหาร - นครพนม
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 256.60 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 317.30 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (14/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-014 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขามหาสารคาม



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (14/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

๕

2.15 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 38-3-33.3 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 4-3-3.3 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 111 หมู่ที่ 1 ถนนชุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง (ทล.11) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 547 ตำบลไชยสถาน อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - บุญถาวร สาขาเชียงใหม่ประมาณ 1.2 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 18°43'16.7" N ลองจิจูด (Long) 99°02'35.9" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 38-3-33.3 ไร่ ตามโฉนดเลขที่ 3927
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้วโดยระดับดินเฉลี่ยสูงกว่าระดับถนนประมาณ 1 เมตร ติดถนนชุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง (ทล.11) (ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 24 เมตร) ความยาวประมาณ 192 - 193 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก" เปิดให้บริการเมื่อปี 2555
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 32,816 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 11 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารห้องน้ำ อาคารห้องระบบ อาคารห้องเก็บของ ลานคอนกรีต (รถยนต์ 177 คัน รถจักรยานยนต์ 127 คัน) และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี, ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินที่กำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า: 34-0-30 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 21 มิถุนายน 2585 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 18 ปี 5 เดือน 21 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 582.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 608.60 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (15/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-015 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567



สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สारภ



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (15/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.16 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช จำนวน 7 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 22-3-11.3 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 5-0-83.7 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ถนนสายนครศรีธรรมราช - ปากพ้ง (ทล.4013) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 2 - 3 ตำบลท่าเรือ อำเภอเมือง นครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โยมโปร นครศรีธรรมราช ประมาณ 1.5 กิโลเมตร - ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า นครศรีธรรมราช ประมาณ 1.5 กิโลเมตร - โลตัส นครศรีธรรมราช ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 8°23'29" N ลองจิจูด (Long) 99°59'29" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 7 แปลงติดกัน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 120100, 175066, 19866, 23838, 38661, 42969, และ 59955 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 24-0-34.6 ไร่ อย่างไรก็ตาม CRCPR ได้รับเอกสารจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินบางส่วน ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2566 เนื้อที่ดินเวนคืนรวม 1-1-23.30 ไร่ จึงทำให้เนื้อที่ดินรวมคงเหลือ 22-3-11.30 ไร่
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนสาย นครศรีธรรมราช - ปากพ้ง (ทล.4013) (ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร) ความยาวประมาณ 116 เมตร และติดถนนสายรอง เป็นทางสาธารณประโยชน์ความยาวประมาณ 37 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช" เปิดให้บริการเมื่อปี 2563 จากการตรวจสอบของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ บางส่วนของที่ดินอยู่ในแนวเวนคืน 15 ที่ปรึกษาประมาณที่ดินแนวเวนคืน 2-1-33.8 ไร่ คงเหลือที่ดินประเมินมูลค่า 21-3-0.8 ไร่ (21.752 ไร่) และ MPC ประมาณเนื้อที่ดินเวนคืน 2-0-90.80 ไร่ (2.2270 ไร่) เหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินราคาทั้งสิ้น 21-3-43.80 ไร่ (21.8595 ไร่) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประมาณเนื้อที่ดินที่อาจถูกเวนคืนเพิ่มเติม จากระวางรูปแผนที่ที่ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดิน และจากการพิจารณาของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย เห็นว่าแนวเวนคืนดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการ เนื่องจากโครงการไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช ได้มีการก่อสร้างโครงการโดยมีการกันแนวเขตที่ดินส่วนที่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนไว้แล้ว
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 16,820 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 3 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ที่จอดรถหลังคาคลุม 6 หลัง ถนนและลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี / ปานกลาง

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>มีการะผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี</p> <p>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</p> <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินที่เช่า: 18-3-50.9 ไร่ (รวมเนื้อที่ดินที่เวนคืน 1-1-23.30 ไร่ ตามเอกสารจากทางราชการ ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2566) - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 8 ตุลาคม 2566 – 7 ตุลาคม 2569) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 2 ปี 9 เดือน 7 วัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 7 ตุลาคม 2593 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 26 ปี 9 เดือน 7 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 208.80 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 225.60 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (16/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-016 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (16/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.17 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาขอนแก่น จำนวน 2 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 81-0-31.9 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาขอนแก่น (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 44-3-13.9 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังตรงต่างๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาขอนแก่น	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 224 ถนนมิตรภาพ (ทล.2) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 347 ตำบลสารายู อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาขอนแก่น	
	<ul style="list-style-type: none"> - โดนาสต์ไทส์ทอป สาขาขอนแก่น ประมาณ 350 เมตร - ดุโฮม สาขาขอนแก่น ประมาณ 700 เมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 16°31'27" N ลองจิจูด (Long) 102°49'50" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 2 แปลงติดกัน เนื้อที่ 81-0-31.9 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 33443 และ 265195
ลักษณะของที่ดิน	<p>ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนมิตรภาพ (ทล.2) (ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร) ความยาวประมาณ 245 เมตร และติดทางสาธารณประโยชน์ความยาวประมาณ 215 เมตร</p> <p>ทั้งนี้ ที่ดินด้านหลังประมาณ 6 ไร่ มีสภาพเป็นบ่อน้ำ ความลึก 2 เมตร กว้างประมาณ 60 เมตร</p> <p>ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น" <u>เปิดให้บริการเมื่อปี 2555</u></p>
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาขอนแก่น ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นี่อาคารรวม 33,899 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 12 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารงานระบบ อาคารเก็บของ อาคารห้องน้ำ ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<p>มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี</p> <p><u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินที่เช่า: 36-1-18 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 16 มกราคม 2585 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 18 ปี 16 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 661.70 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 782.90 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (17/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-017 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (17/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

P

2.18 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู จำนวน 5 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 42-1-44 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 15-2-32.0 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 310 หมู่ที่ 5 ถนนสายวังสะพุง – อุดรธานี (ทล.210) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 44 – 45 ตำบลหนองกัญศุณย์ อำเภอเมืองหนองบัวลำภู จังหวัดหนองบัวลำภู โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โลตัส สาขาหนองบัวลำภู ประมาณ 2.6 กิโลเมตร - แม็คโคร สาขาหนองบัวลำภู ประมาณ 3.5 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 17°23'40" N ลองจิจูด (Long) 102°24'35" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 5 แปลงติดกัน เนื้อที่ 42-1-44 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 12929 - 12930, 31494 - 31495, และ 64438
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนสายวังสะพุง – อุดรธานี (ทล.210) (ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร) ความยาวประมาณ 173 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู” เปิดให้บริการเมื่อปี 2556
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 24,772 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 11 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ที่อาคารเก็บของ อาคารงานระบบ ที่จอดรถหลังคาคลุม 9 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า: 26-3-12 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 27 มิถุนายน 2586 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 19 ปี 5 เดือน 27 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 228.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 299.50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (18/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-018 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (18/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.19 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาตาก จำนวน 2 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 41-1-76.3 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของ ไทวัสดุ สาขาตาก (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 4-2-22.3 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่า ที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนความของ ที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาตาก	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 234 หมู่ที่ 1 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 519 ตำบลแม่ท้อ อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โลตัส สาขาตาก ประมาณ 3.2 กิโลเมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาตาก ประมาณ 3.4 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 16°50'58.6" N ลองจิจูด (Long) 99°06'40.5" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 2 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 41-1-76.3 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2267 และ 13248
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) (ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 315 เมตร มีแนวสายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) พาดผ่านบริเวณแนวเขตที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (คิดเป็นเนื้อที่ดินที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูงประมาณ 1.4625 ไร่) ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขาตาก" เปิดให้บริการเมื่อปี 2556
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาตากขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 25,156 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 10.7 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารงานระบบ อาคารเก็บของ ที่จอดรถหลังคาคลุม จำนวน 11 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนกรีตดี, ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า 36-3-54 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าจะระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 2

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาตาก	
	พฤษภาคม 2586 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 19 ปี 4 เดือน 2 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 199.30 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 247.50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (19/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-019 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาตาก



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (19/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.20 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์ จำนวน 8 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 36-3-18 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์ (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 5-2-27.0 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังตรงต่างๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 55 หมู่ที่ 1 ถนนบุรีรัมย์-นางรอง (ทล.218) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 7 ตำบลบ้านบัว อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - ดุโฮม สาขาบุรีรัมย์ ประมาณ 300 เมตร - โกลบอลเฮาส์ สาขาบุรีรัมย์ ประมาณ 390 เมตร - ห้างสรรพสินค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ บุรีรัมย์ ประมาณ 2.0 กิโลเมตร - แม็คโคร บุรีรัมย์ ประมาณ 2.5 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 14°57'22" N ลองจิจูด (Long) 103°03'13" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 8 แปลง ติดกัน เนื้อที่รวม 36-3-18 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 55642, 69199, 70313, 72647, 75978, 102994, 115891 และ น.ส.3ก. เลขที่ 781
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนบุรีรัมย์-นางรอง (ทล. 218) (ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 170 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์" เปิดให้บริการเมื่อปี 2554
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์ ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 25,168 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 12 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารร้านอาหาร อาคารงานระบบ อาคารเก็บของ อาคารห้องน้ำ

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของໄໂວ້ສັດ สาขาบุรีรัมย์	
	ที่จอดรถหลังคาคลุม จำนวน 10 หลัง (รถยนต์ 150 คัน รถจักรยานยนต์ 100 คัน) ลานคอนกรีต และป้ายโครงการໄໂວ້ສັດ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี, ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไໂວ້ສັດ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <i>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</i> - เนื้อที่ดินที่เช่า 31-0-91 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 22 กันยายน 2584 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 17 ปี 8 เดือน 22 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 247.30 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 329.10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (20/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-020 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไໂວ້ສັດ สาขาบุรีรัมย์



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (20/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.21 ที่ดินสำหรับໄໂວ້ສັດ สาขาสุราษฎร์ธานี จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 44-1-72.2 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของໄໂວ້ສັດ สาขาสุราษฎร์ธานี (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 10-0-73.2 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของໄໂວ້ສັດ สาขาสุราษฎร์ธานี	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 43 ถนนสายสุราษฎร์ธานี – นครศรีธรรมราช (ทล.401) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 165 - 166 ตำบลท่าทองใหม่ อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โกลบอลเฮาส์ สาขาสุราษฎร์ธานี ประมาณ 3.5 กิโลเมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสุราษฎร์ธานี ประมาณ 3.5 กิโลเมตร - ดุโฮม สาขาสุราษฎร์ธานี ประมาณ 6.5 กิโลเมตร

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทรี่สด สาขาสุราษฎร์ธานี	
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 9°09'00" N ลองจิจูด (Long) 99°23'55" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 44-1-72.2 ไร่ ตามโฉนดเลขที่ 60522
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินบางส่วนถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนสายสุราษฎร์ธานี – นครศรีธรรมราช (ทล.401) (ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร) ความยาวประมาณ 172 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทรี่สด สาขาสุราษฎร์ธานี” เปิดให้บริการเมื่อปี 2554
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทรี่สด สาขาสุราษฎร์ธานี ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 28,663 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 12 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารร้านอาหาร อาคารงานระบบ อาคารเก็บของ ที่จอดรถหลังคาคลุม จำนวน 8 หลัง (รถยนต์ 210 คัน รถจักรยานยนต์ 50 คัน) ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทรี่สด สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี, ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทรี่สด จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1. มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินที่กำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า: 29-3-59 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 8 ธันวาคม 2584 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ประมาณ 17 ปี 11 เดือน 8 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567) 2. สัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า</u> - ผู้เช่า: นิติบุคคลภายนอก 1 ราย - เนื้อที่ดินที่เช่า: 4-1-40 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 25 ปี (เริ่มต้นวันที่ 10 พฤษภาคม 2561 สิ้นสุดวันที่ 9 พฤษภาคม 2586) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 19 ปี 9 เดือน 21 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567) - ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบ ค่าธรรมเนียม ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเช่าทั้งหมด
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 341.40 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 448.40 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (21/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-023 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (21/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2.22 ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี จำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 42-0-31 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของ ไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 15-1-34.0 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของ สัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็น ส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 311 ถนนชยางกูร (ทล.212) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 416 - 417 ตำบลมุกดาหาร อำเภอเมืองมุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ <ul style="list-style-type: none"> - สะพานมิตรภาพไทย – ลาว แห่งที่ 2 ประมาณ 4.0 กิโลเมตร - ห้างสรรพสินค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์ มุกดาหาร ประมาณ 1.4 กิโลเมตร - โฮมวัน สาขาสุราษฎร์ธานี ประมาณ 1.5 กิโลเมตร - บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสุราษฎร์ธานี ประมาณ 3.0 กิโลเมตร - โลตัส สาขาสุราษฎร์ธานี ประมาณ 3.9 กิโลเมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 16°34'56" N ลองจิจูด (Long) 104°43'06" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 42-0-31 ไร่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 5772, 6406, และ 30464
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินถมแล้วบางส่วน ติดถนนชยางกูร (ทล.212) (ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 190 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ "ไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี" เปิดให้บริการเมื่อปี 2556
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 27,544 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 10 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารงานระบบ อาคารเก็บของ อาคารห้องน้ำ ที่จอดรถหลังคาคลุม จำนวน 15 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี, ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินที่เช่า 26-2-97 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 1 ปี โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 13

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขามุกดาหาร	
	มีนาคม 2586 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 19 ปี 2 เดือน 13 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 338.20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 393.70 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (22/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-024 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขามุกดาหาร



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (22/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

3. สรุปสาระสำคัญของที่ดินตามรายการที่ 2

ประกอบด้วย การเข้าซื้อที่ดินโดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (CFR) จากบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR) จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 5 แปลง และ น.ส.3ก. 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops) จำนวน 1 แห่ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 ที่ดินสำหรับ Tops Plaza สาขาหนองหาน จำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 11-1-40 ไร่ พร้อมอาคาร Tops Plaza สาขาหนองหาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 109 หมู่ 11 ถนนนิตโย (ทล.22) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 35 – 36 ตำบลหนองหาน อำเภอหนองหาน จังหวัดอุดรธานี โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - อยู่ติดกับโกลบอลเฮ้าส์ สาขาหนองหาน - อยู่ติดกับโลตัส โก เฟรช ซูเปอร์มาร์เก็ต สาขาหนองหาน
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 17°21'40" N ลองจิจูด (Long) 103°06'47" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 3 แปลงติดกัน ตาม น.ส.3ก. เลขที่ 4484, 4485 และ 6594 เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 19-3-54 ไร่ (เนื้อที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่าประมาณ 11-1-40 ไร่)
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู สภาพที่ดินถมแล้ว ติดกับถนนนิตโย (ทล.22) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 145 เมตร
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน ขนาด 1 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 6,713.53 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 6 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บขยะ โรงจอดรถหลังคาคลุมจำนวน 4 หลัง ป้ายโครงการท็อปส์ซูเปอร์สโตร์ และลานคอนกรีต สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	น.ส.3ก. เลขที่ 4484 และ 6594 เนื้อที่รวม 6-3-79 ไร่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด น.ส.3ก. เลขที่ 4485 เนื้อที่ 4-1-61 ไร่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (1,761 ส่วนจาก 5,175 ส่วน) และบุคคลธรรมดารายหนึ่ง (บุคคลภายนอก)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเข้าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CFR)</u> - เนื้อที่ดินที่เช่า: 11-1-40 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 11 สิงหาคม 2566 – 10 สิงหาคม 2569) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 2 ปี 7 เดือน 10 วัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาการเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 สิงหาคม 2569 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือประมาณ 2 ปี 7 เดือน 10 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 75.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 2. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 73.70 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (23/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-025 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (23/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

3.2 ที่ดินสำหรับศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง จำนวน 5 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 48-3-9.4 ไร่ พร้อมอาคารศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 70 ถนนบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 4 – 5 ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - ติดกับศูนย์กระจายสินค้าโลตัส โก เฟรช - ศูนย์กระจายสินค้าบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 300 เมตร
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 13°58'27" N ลองจิจูด (Long) 100°23'47" E
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 5 แปลงติดกัน ตามโฉนดเลขที่ 5475, 74842, 10422, 110423, และ 124712 เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 53-0-30 ไร่ โดยที่ดินบางส่วน CFRR ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนิติบุคคลที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ คิดเป็นเนื้อที่ดินในส่วนของ CFRR รวม 48-3-9.4 ไร่ ซึ่งเนื้อที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่าประมาณ 48-3-9.4 ไร่
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินถมแล้วเสมอระดับถนนด้านหน้า ติดกับถนนบางบัวทอง - สุพรรณบุรี (ทล.340) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 48 เมตร โฉนดเลขที่ 5475, 74842 และ 110422 มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจร เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกร่วมกับที่ดินแปลงด้านในซึ่งเป็นศูนย์กระจายสินค้าโลตัส ทรัพย์สินเป็นที่ตั้งของศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว พื้นที่อาคารรวม 43,500 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 27 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารสำนักงาน 3 ชั้น อาคารเก็บสินค้าชั้นเดียว 4 หลัง ป้อมขยะ ที่จอดรถหลังคาคลุม ถนนและทางเดิน และรั้ว สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาระดับปานกลาง/ดี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 5475 74842 และ 110422 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล รัชดา จำกัด และนิติบุคคลที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โฉนดที่ดินเลขที่ 110423 และ 124712 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล รัชดา จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CFR) - เนื้อที่ดินที่เช่า: 53-0-30 ไร่ - อายุสัญญาเช่า: 3 ปี (เริ่มต้นวันที่ 12 กันยายน 2564 – 11 กันยายน 2567) - ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 8 เดือน 11 วัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาเช่าได้ต่อไปอีก 1 ช่วง เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 11 กันยายน 2570 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 3 ปี 8 เดือน 11 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง	
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 445.20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 บริษัท โมเดิร์น ฟร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 479.50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (25/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น ฟร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-027 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง



ที่มา: Google Map

ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ เป็นบริษัทแกนนำ (Flagship) ในการดำเนินธุรกิจค้าปลีก โดยบริษัทฯ เป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกที่มีรูปแบบและประเภทสินค้าที่หลากหลาย (Multi-Format Multi-Category Retailing Platform) โดยผ่านการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Holding Company) ซึ่งแบ่งเป็น 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่

(ก) กลุ่มฟู๊ด ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค วัตถุดิบอาหาร ทั้งอาหารสดและอาหารแห้ง ภายใต้แบรนด์ค้าปลีกต่างๆ เช่น ท็อปส์, ท็อปส์ ฟู๊ดซอลล์, ท็อปส์ ไฟน์ ฟู๊ด, ท็อปส์เดลี (“แฟมิลี่มาร์ท” ได้ทำการปรับเปลี่ยนแบรนด์เป็น “ท็อปส์เดลี” ทั้งหมดแล้ว), โก โสลเซลล์ ในประเทศไทย, GO!, ท็อปส์ มาร์เก็ต, มินิ โก (Mini go!), และลานซี มาร์ท ในประเทศเวียดนาม

(ข) กลุ่มฮาร์ดไลน์ ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าตกแต่งและปรับปรุงบ้าน สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องเขียน อุปกรณ์สำนักงาน หนังสือ และ e-Book ภายใต้แบรนด์ค้าปลีกต่างๆ เช่น ไทวัสดุ, บีเอ็นบีโฮม, เพาเวอร์บาย, ออฟฟิศเมท, บีทูเอส, เมพ (mep), และเหยียนคิม เวียดนาม

(ค) กลุ่มแฟชั่น ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าเครื่องแต่งกายและเครื่องประดับ ภายใต้แบรนด์ค้าปลีกต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้ารีนาเซนเด ซูเปอร์สปอร์ต Brandshop ต่างๆ

(ง) กลุ่มพรีอเพอร์ดี ซึ่งมุ่งเน้นการให้เช่าพื้นที่สำหรับร้านค้าของบริษัทฯ รวมถึงร้านค้าและบริการของบุคคลภายนอก เช่น โรบินสัน ไลฟ์สไตล์, ท็อปส์ พลาซ่า, และ GO! เวียดนาม; และ

(จ) กลุ่มเฮลธ์ แอนด์ เวลเนส ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าในหมวดการดูแลสุขภาพและความงาม รวมทั้งสินค้าในกลุ่มดูแลสัตว์เลี้ยง ภายใต้แบรนด์ค้าปลีก เช่น ท็อปส์ แคร้, ท็อปส์ วีต้า, และเพ็ท แอนด์ มี

ทั้งนี้ การที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งของระบบนิเวศทางธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล ทำให้ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ สามารถเข้าถึงทำเลที่ตั้งสาขาหรือร้านค้าของกลุ่มบริษัทฯ โดยธุรกิจในกลุ่มฮาร์ดไลน์ ได้แก่ ไทวัสดุ และ ไทวัสดุ x บีเอ็นบี โฮม มีที่ตั้งสาขา 42 แห่ง (จาก 77 แห่ง ณ สิ้นปี 2566) ซึ่งเป็นการเช่าจากบริษัทในกลุ่ม HCDS

อนึ่ง สำหรับแนวทางการลงทุนขยายสาขาในช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มฮาร์ดไลน์ ภายใต้แบรนด์ค้าปลีก ไทวัสดุ และบีเอ็นบีโฮม ซึ่งเป็นห้างแบบสแตนดอลอน (Standalone) และบริษัทฯ มีแนวทางที่จะให้ไทวัสดุ เพิ่มสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสาขา แทนการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน รวมทั้งลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต โดยการลงทุนในที่ดินที่บริษัทฯ พิจารณาวามีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจภายใต้สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง อันทำให้เกิดความยืดหยุ่นการบริหารจัดการได้ดีกว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งมีข้อจำกัดหลายประการ โดยในส่วนของรายการซื้อที่ดินโดย CTD (รายการที่ 1) ลำดับที่ 13 - 22 จะมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันรวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1

2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

(1) ทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน และยังคงมีแผนใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องให้แก่กลุ่มบริษัทฯ

จากการที่กลุ่มบริษัทฯ เปิดให้บริการห้างค้าปลีกสินค้ากลุ่มฮาร์ดไลน์ ภายใต้แบรนด์ร้านค้าปลีก ไทวัสดุ ซึ่งเป็นศูนย์รวมวัสดุก่อสร้างครบวงจรขนาดใหญ่ มาตั้งแต่ปี 2554 และมีการขยายสาขามาอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งปรับโฉมและรูปแบบของสาขาบางส่วน จนกระทั่งมาสู่โมเดลธุรกิจใหม่ในปัจจุบัน ได้แก่ ไทวัสดุ ไฮบริด พอร์แมท ซึ่งรวมสินค้าของแบรนด์ไทวัสดุ และสินค้าตกแต่งบ้านของมีเอ็นบีโฮม (BnB Home) ไว้ที่เดียวกัน โดยใช้ชื่อ หรือ “ไทวัสดุ x มีเอ็นบี โฮม”

ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังสาขาของไทวัสดุ หรือ ไทวัสดุ x มีเอ็นบี โฮม บริษัทฯ และ CTD พิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม มีศักยภาพทางธุรกิจ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่จะสร้างฐานลูกค้าได้ สภาพการแข่งขันในพื้นที่ และขนาดของที่ดินที่จำเป็นต้องใช้งาน เป็นต้น โดยที่ผ่านมา แต่ละสาขาของไทวัสดุยังสร้างรายได้ที่ต่อเนื่องให้แก่ CTD และ CTD ยังไม่เคยปิดสาขาใดๆ เว้นแต่ปรับเปลี่ยนรูปแบบแบรนด์ของบางสาขาตามนโยบายของบริษัทฯ เท่านั้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ พิจารณาใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีอยู่ทุกแปลงเพื่อสร้างรายได้ และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

โดยการเข้าทำรายการที่ 1: การเข้าซื้อที่ดินโดย CTD จาก CRCPR จำนวน 22 แห่ง ซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของสาขาไทวัสดุ และไทวัสดุ x มีเอ็นบี โฮม ในปัจจุบันที่กระจายอยู่ทั่วประเทศ ซึ่งแต่ละสาขาทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2554 – 2566⁹ จึงมีฐานลูกค้าครอบคลุมพื้นที่โดยรอบ สามารถสร้างรายได้และ EBITDA อย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ และ CTD โดยที่บริษัทฯ และ CTD พิจารณาว่ากลุ่มสาขาดังกล่าวยังคงมีศักยภาพในการสร้างรายได้ EBITDA และมีโอกาสเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง จึงยังคงสาขาดังกล่าวในปัจจุบันไว้

(หน่วย: ล้านบาท)

ภาพรวมผลการดำเนินงานของ CTD	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
รายได้จากการขายและบริการ	23,773.82	27,136.95	27,328.88	32,184.13	36,821.89
รายได้รวม	25,736.95	29,045.83	29,224.00	34,226.28	39,316.30
กำไรขั้นต้น	4,374.15	5,219.92	5,330.61	6,652.94	7,383.09
กำไรสุทธิ	1,147.23	1,257.91	1,126.39	1,962.94	1,977.67
จำนวนสาขา ไทวัสดุ และไทวัสดุ x มีเอ็นบี โฮม ณ สิ้นปี	45 สาขา	50 สาขา	54 สาขา	59 สาขา	64 สาขา
อัตราการเติบโตของรายได้จากการขายและบริการ					
เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า	-	ร้อยละ 14.1	ร้อยละ 0.7	ร้อยละ 17.8	ร้อยละ 14.4
เมื่อเทียบจากปี 2561 กับปี 2565	รายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.88 โดยที่จำนวนสาขาเพิ่มขึ้น 19 สาขา (เทียบจาก ณ สิ้นปี)				

ที่มา: <https://corpusxweb.bol.co.th> และบริษัทฯ

ประกอบกับเมื่อพิจารณาการเติบโตของรายได้จากการขายและบริการรวมของ CTD ในปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 54.88 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากจำนวนสาขาที่เพิ่มขึ้นจาก 45 สาขา ณ สิ้นปี 2561 เป็น 64 สาขา ณ สิ้นปี 2565 โดยสะท้อนให้เห็นจากภาพรวมของผลการดำเนินงานของ CTD ย้อนหลัง ในช่วงปี 2561 - 2565 ตามตารางข้างต้น นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นมา CTD ยังคงมีแผนที่จะขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง

⁹ โดยมีสาขาที่เปิดให้บริการมาเกินกว่า 10 ปี จำนวน 13 สาขา, เปิดให้บริการระหว่าง 5 – 10 ปี จำนวน 5 สาขา, และสาขาที่เปิดใหม่ในปี 2565 และ 2566 จำนวน 1 สาขา และ 3 สาขา ตามลำดับ รวม 22 สาขา



เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดให้เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งรักษารฐานลูกค้าของสาขาเดิมไว้ เนื่องจากการที่มีสาขาครอบคลุมทุกมุมเมืองและทุกพื้นที่ที่มีศักยภาพ จะเป็นการเพิ่มฐานรายได้และความมั่นคงทางธุรกิจของ CTD

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลประกอบการย้อนหลังในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2561 – 2565) ของไทวัสดุ 22 สาขา พบว่า รายได้จากการขายและ EBITDA¹⁰ รวมทั้ง 22 สาขา เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งยอดขายที่เพิ่มขึ้นมาจากผลการดำเนินงานของแต่ละสาขา และจากการขยายสาขาใหม่ ซึ่ง CTD ทயอยเปิดสาขาเพิ่มในปี 2563 (2 สาขา) ปี 2564 (1 สาขา) ปี 2565 (1 สาขา) และปี 2566 (3 สาขา) โดยที่สัดส่วน EBITDA ต่อยอดขายในปี 2565 และ 2566 อยู่ในระดับที่สูงกว่าปี 2562 และ 2563 และ

สำหรับที่ดินที่จะได้มาตามรายการที่ 2: การเข้าซื้อที่ดินโดย CFR จาก CFRR จำนวน 2 แห่ง นั้น (ก) ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ ท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) สาขาหนองหาน จังหวัดอุดรธานี ซึ่งเป็นสาขาที่มีระดับ EBITDA คงที่ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และ (ข) บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องใช้ประโยชน์จากศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops) ตั้งอยู่ที่บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เป็นศูนย์กระจายสินค้าหลัก ซึ่งสนับสนุนการดำเนินงานของ Tops ทุกสาขาของบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (CFR) จึงเป็นส่วนสำคัญของการสนับสนุนกระบวนการขนส่งและกระจายสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ ด้วย

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จึงทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน และยังคงมีแผนใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องให้แก่กลุ่มบริษัทฯ อันก่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งจะเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่กลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนในระยะยาวอย่างต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหุ้น

(2) ลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในอนาคตด้วยเหตุต่างๆ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่า และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานที่ต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทฯ

ตั้งแต่ในช่วงปี 2564 เป็นต้นมา CTD มีแนวทางการลงทุนสำหรับการเปิดสาขาใหม่ของไทวัสดุ และไทวัสดุ x บีเอ็นบี โสม โดยจะพิจารณาซื้อที่ดินก่อนเป็นลำดับแรก หากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์ที่จะขายที่ดิน จึงจะเจรจาเพื่อขอเช่าที่ดินเป็นลำดับถัดไป เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญา และ/หรือ ลดภาระค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องภายใต้สัญญาเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่

ในการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ และบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (HCDS) ได้บรรลุข้อตกลงในการซื้อขายที่ดินที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระหว่างกลุ่มบริษัทฯ (ผู้เช่า) กับบริษัทในกลุ่ม HCDS จำนวน 24 แปลง (เฉพาะแปลงที่บริษัทฯ ได้คัดเลือกมาแล้ว¹¹) ซึ่งที่เป็นที่ตั้งสาขาของไทวัสดุ และไทวัสดุ x บีเอ็นบี โสม, ท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops) ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ แต่ละสาขาของไทวัสดุ และไทวัสดุ x บีเอ็นบี โสม ดังกล่าว ยังคงสร้างรายได้และ EBITDA ให้แก่ CTD อย่างต่อเนื่อง จนสะท้อนกลับมาที่ผลประกอบการโดยรวมที่ผ่านมาของ CTD (โปรดดูตารางในข้อก่อนหน้า) และตอบโจทย์ในภาพรวมของแผนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของ CTD ที่จะเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด รายได้ และ EBITDA โดยการขยายสาขาใหม่และรักษารฐานลูกค้าจากสาขาเดิมไว้ ในขณะที่ CFR ยังคงมีรายได้และ EBITDA ที่ต่อเนื่องจากท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) สาขาหนองหาน และจำเป็นต้องใช้ศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์

¹⁰ ในหัวข้อนี้เป็น EBITDA ก่อนหักค่าเช่าที่ดิน เพื่อให้สะท้อนภาพของการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้

¹¹ ที่ดินที่บริษัทฯ เลือกมาในครั้งนี้เป็นมีราคาซื้อขายของแต่ละแปลงอยู่ในช่วงราคาที่ไม่สูงเกินกว่าที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาจากผลตอบแทนส่วนเพิ่มทั้งหมด (Incremental IRR) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 เทียบกับกรณีการเช่าที่ดินต่อและสามารถต่อสัญญาเช่าได้ในราคาตลาดเมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567)

(Tops) บางบัวทอง ซึ่งเป็นศูนย์กระจายสินค้าหลัก ในการกระจายสินค้าให้แก่ ท็อปส์ (Tops) ทุกสาขา เพื่อมิให้กระทบต่อการดำเนินงานที่ต่อเนื่องของท็อปส์ (Tops)

อย่างไรก็ตาม หากกลุ่มบริษัทฯ มิได้ตัดสินใจเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี และต่อมาหากกลุ่ม HCDS มีการพิจารณาและบรรลุข้อตกลงในการขายที่ดินภายใต้สัญญาเช่ากับ CTD และ CFR ให้แก่บุคคลอื่น อาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ ในหลากหลายด้าน อาทิ การไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนด, การปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่า และการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่า, และอัตราค่าเช่าที่อาจจะปรับขึ้นมากกว่าค่าเช่าปัจจุบัน เป็นต้น

ประกอบกับ กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงทุนสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่า¹² เพื่อเป็นที่ตั้งของ ไทวีสต และ ไทวีสต x บีเอ็นบี โฮม ทั้ง 22 สาขา ที่ทยอยเปิดให้บริการอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2554 – 2566, ที่ตั้งของท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) 1 สาขา, และที่ตั้งของศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops) 1 แห่ง อีกทั้งบริษัทฯ, CTD, และ CFR ยังคงต้องรักษาฐานลูกค้าของแต่ละสาขา เพื่อใช้ในการขยาย/ต่อยอดการให้บริการจากฐานลูกค้าที่มีอยู่ในแต่ละพื้นที่ ที่กระจายอยู่ในจังหวัดใหญ่และจังหวัดรองที่มีศักยภาพ มีปัจจัยหนุนที่สำคัญต่อการเติบโตของภาคการก่อสร้าง และมีโอกาสทางธุรกิจ

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินตามรายการที่ 1 และรายการที่ 2 จึงเป็น (ก) การลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในอนาคตด้วยเหตุต่างๆ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่า ซึ่งอาจมีผลต่อการต่อสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาเช่า ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานที่ต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทฯ และจะทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องโดยมิต้องกังวลในภายหลัง, (ข) เพื่อความคุ้มค่าของเงินลงทุนในสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทฯ ทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างเป็นการถาวรซึ่งจะสามารถใช้ประโยชน์จากฐานรากและสิ่งปลูกสร้างได้อีกต่อไปในอนาคต และ (ค) การลดความเสี่ยงจากการลดลงหรือสูญเสียดังกล่าวจากสาขาที่ไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าและอยู่ระหว่างการจัดหาสถานที่ตั้งใหม่ และสูญเสียด้านอาคารหลังจกสิ้นสุดสัญญาเช่า อันทำให้กลุ่มบริษัทฯ จะเสียโอกาสในการดำเนินธุรกิจ และอาจจะกระทบต่อการดำเนินงานที่ต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทฯ

(3) ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้โดยคล่องตัวและอิสระ

จากโมเดลในการดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการพื้นที่ของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผ่านมา ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีรูปแบบร้านค้าที่หลากหลาย รวมทั้งมีการปรับเปลี่ยนโฉมใหม่และรูปแบบ/ประเภทของร้านค้า เพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันของลูกค้าในแต่ละพื้นที่ที่ร้านค้าของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งอยู่มาโดยตลอด รวมถึงเพื่อตอบสนองการเปลี่ยนแปลงของสภาวะแวดล้อม ตลาด สังคม พฤติกรรมผู้บริโภค รวมทั้งการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ตามยุทธศาสตร์ CRC Retaillignce

โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโมเดลร้านค้าใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของลูกค้า และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของรสนิยมและความต้องการของลูกค้า อาทิ ไทวีสต ไฮบริด ฟอรัมเมท ที่รวมสินค้าจากแบรนด์ไทวีสต และบีเอ็นบี โฮม เข้าด้วยกัน จนกลายเป็น ไทวีสต x บีเอ็นบี โฮม, การปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่จากร้านสะดวกซื้อแฟมิลีมาร์ท เป็นท็อปส์เดลี, และปรับเปลี่ยนห้างสรรพสินค้าโรบินสันบางสาขาให้เป็นห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เป็นต้น

¹² โดยสิ่งปลูกสร้างจะยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาในสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกดำเนินการขอใดข้อหนึ่งดังนี้ (ก) กรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ จะตกเป็นของผู้ให้เช่า หรือ (ข) ส่งมอบที่ดินคืนในสภาพเรียบร้อย (ต้องไม่มีสิ่งปลูกสร้างใดๆ บนที่ดินที่เช่า)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเช่าปัจจุบันจะมีการระบุวัตถุประสงค์ในการใช้งานและชื่อโครงการที่ชัดเจน (ขึ้นอยู่กับแต่ละสัญญาเช่า) อาทิ ไทวีสต (อย่างเดียว), ไทวีสต และ/หรือ ออโตวัน (AUTO1), ไทวีสต และ/หรือ ออโตวัน (AUTO1) และ/หรือ โก ว้าว (go! WOW) เป็นต้น ซึ่งหากเป็นการดำเนินธุรกิจนอกเหนือจากที่ระบุดังกล่าว จำเป็นต้องขออนุญาตจากผู้ให้เช่า

ดังนั้น การเปลี่ยนรูปแบบการครอบครองสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ จากรูปแบบการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ พัฒนาโครงการต่างๆ มาสู่การซื้อที่ดินเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้โดยคล่องตัวและเป็นอิสระมากกว่าการเช่า อีกทั้งทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบร้านค้าตามไลฟ์สไตล์การดำเนินธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ครอบคลุมทุกกลุ่มในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งรวมถึงการปรับเปลี่ยนแบรนด์ และประเภทของห้างที่ให้บริการด้วย โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากผู้ให้เช่าที่ดิน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ รักษาศักยภาพในการแข่งขันและสร้างรายได้ที่ดีให้แก่กลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งเป็นการลดขั้นตอนการทำงาน และไม่ต้องเปิดเผยข้อมูลทางการค้าก่อนระยะเวลาอันควรด้วย

(4) บริหารพอร์ตสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของไทวีสต เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการใช้ที่ดินเช่า และลดการพึ่งพิงกลุ่ม HCDS ด้านทำเลในการประกอบธุรกิจลงด้วย

จากการที่กลุ่มบริษัทฯ เปิดให้บริการห้างค้าปลีกสินค้ากลุ่มฮาร์ดไลน์ ภายใต้แบรนด์ "ไทวีสต" มาตั้งแต่ปี 2554 และมีการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องจนกระทั่งมาสู่แพลตฟอร์ม "ไทวีสต x บีเอ็นบี โฮม" โดยที่ตั้งสาขาทั้งหมดตั้งอยู่บน (ก) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ (ข) ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะสั้น¹³ และระยะยาวจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (HCDS) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และ (ค) ที่ดินตามสัญญาเช่าจากบุคคลภายนอก

เมื่อพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของไทวีสต และไทวีสต x บีเอ็นบี โฮม ณ สิ้นปี 2566 พบว่า (ก) สาขาที่ตั้งบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ CTD และบริษัทในกลุ่มของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 7.79 ของจำนวนสาขาทั้งหมด โดยทยอยซื้อมาตั้งแต่ปี 2564 (ข) สาขาที่ตั้งบนที่ดินตามสัญญาเช่าจากบริษัทในกลุ่ม HCDS ประมาณร้อยละ 54.55 ของจำนวนสาขาทั้งหมด และ (ค) สาขาที่ตั้งบนที่ดินตามสัญญาเช่าจากบุคคลภายนอก (3rd Party) ประมาณร้อยละ 37.66 ของจำนวนสาขาทั้งหมด โดยในกลุ่ม (ข) และ (ค) คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับ 92.21 ของจำนวนสาขาทั้งหมด ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงมาก และสะท้อนถึงการดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เป็นการพึ่งพิงกับการเช่าที่ดินเป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งพึ่งพิงกลุ่ม HCDS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพียงกลุ่มเดียวในสัดส่วนสูง

ภายหลังจากการเข้าทำรายการที่ 1 จะทำให้สัดส่วนของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของไทวีสต และไทวีสต x บีเอ็นบี โฮม ในกลุ่ม (ก) เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 36.36 ของจำนวนสาขาทั้งหมด กลุ่ม (ข) ลดลงเหลือร้อยละ 25.97 ของจำนวนสาขาทั้งหมด และทำให้กลุ่ม (ข) และ (ค) ลดลงเหลือร้อยละ 63.64 ของจำนวนสาขาทั้งหมด

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงเป็นการบริหารพอร์ตสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของไทวีสต และท็อปส์ เพื่อลดความเสี่ยงจากสัดส่วนการพึ่งพิงการใช้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสาขาที่มาจากเช่าที่ดิน และลดการพึ่งพิงกลุ่ม HCDS ด้านทำเลในการประกอบธุรกิจลงอีกด้วย ซึ่งสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่ต้องการดำเนินธุรกิจ/เปิดสาขาบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์

(5) ทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเป็นสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง และสร้างกระแสเงินสด รวมทั้ง EBITDA ให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ในภายหลังจากการหมดอายุสัญญาเช่าที่ดิน

¹³ อายุสัญญา 3 ปี และสามารถต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่เมื่อรวมระยะเวลาเช่าทั้งหมดทุกช่วงต้องไม่เกิน 30 ปี

การได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินตามรายการที่ 1 และรายการที่ 2 รวม 24 แห่ง เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสาขาไทวัสดุ และไทวัสดุ x บีเอ็นบี โฮม รวม 22 สาขา ท็อป พลาซ่าจำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops จำนวน 1 แห่ง ซึ่งแต่ละธุรกิจล้วนสร้างรายได้ กระแสเงินสด และ EBITDA ที่เป็นบวกให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง โดยสะท้อนไปยังผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ จึงส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเป็นสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง และสร้างกระแสเงินสด รวมทั้ง EBITDA ให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ในภายหลังจากการหมดอายุสัญญาเช่าที่ดิน ในขณะที่ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ จะบันทึกเป็นสินทรัพย์สิทธิการเช่า ซึ่งตัดจำหน่ายในแต่ละปี และรับรู้ผลการดำเนินงาน ตามระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ดินเท่านั้น

(6) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่เป็นสินทรัพย์ที่ไม่เสื่อมสภาพ สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนได้ในระยะยาว จากราคาที่ดินที่จะปรับขึ้นในอนาคต

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 24 แห่งตามธุรกรรมได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินขนาดใหญ่ อยู่ในทำเลที่ดี โดยตั้งอยู่ติดถนนสายหลัก ใกล้แหล่งชุมชน มีระบบสาธารณูปโภครองรับครบ (อาทิ ไฟฟ้า ประปา อินเทอร์เน็ต) ที่ดินอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้ประโยชน์และที่ดินโดยส่วนใหญ่ถมเต็มพื้นที่ในระดับเดียวกับถนนด้านหน้า และ/หรือ สูงกว่าถนนด้านหน้า นอกจากนี้พื้นที่ส่วนใหญ่ของที่ดินรวม 24 แห่ง ได้มีการบดอัดเนื้อดินและทำฐานรากเพื่อรองรับโครงสร้างอาคารและการใช้สอยทั้งหมดแล้ว ดังนั้น จึงถือว่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่เสื่อมสภาพ (เว้นแต่เจ้าของที่ดินจะมีเจตนาที่จะลดทอนประโยชน์การใช้งานในภายหลังจากการได้มา และจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินในภายหลัง เช่น การขุดหน้าดินออกไป)

ดังนั้น จากสภาพของที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีโอกาสได้รับประโยชน์ ดังนี้ (ก) สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนได้ในระยะยาว จากการขายในราคาที่ดินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคตเนื่องจากราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์และราคาตลาดของที่ดินมีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง หรือสามารถปล่อยเช่าในราคาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับความต้องการใช้ประโยชน์ในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่สนใจด้วย และ (ข) การรับรู้มูลค่าที่ดินใหม่ในงบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งจะเพิ่มทั้งสินทรัพย์ (รายการที่ดิน) และส่วนของผู้ถือหุ้น (ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์) ในอนาคตหากกลุ่มบริษัทฯ เลือกใช้นโยบายบัญชีสำหรับรายการที่ดิน (ที่ดินทุกรายการ) ด้วยวิธีการตีราคาใหม่ (Revaluation) ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ บันทึกบัญชีด้วยวิธีราคาทุน

(7) กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการบันทึกค่าใช้จ่ายลดลงจากการที่ไม่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินจนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า จึงส่งผลดีต่อกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ

ในการชำระค่าซื้อที่ดินตามธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะใช้เงินจากกระแสเงินสด และเงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งจำนวน จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีภาระหนี้สินเพิ่มเติม อีกทั้งเป็นการลดค่าใช้จ่ายในส่วน of ค่าเช่าที่ดิน ประมาณปีละ 100 ล้านบาท (เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าในปี 2567) ซึ่งค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจะปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี หรือร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี โดยมีได้กำหนดเพดานอัตราค่าเช่าสูงสุด

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการบันทึกค่าใช้จ่ายลดลงจากการที่ไม่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินจนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า จึงส่งผลดีต่อ EBITDA และงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ

(8) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการซื้อที่ดินในราคาต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และประโยชน์จากการได้ที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าของบางสาขา ซึ่งสามารถนำไปต่อยอดทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และสร้างผลตอบแทนได้ในอนาคต

เมื่อพิจารณาราคาที่จะซื้อที่ดินธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี ซึ่งเท่ากับ 5,566.47 ล้านบาท สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 24 แปลง โดยที่

(ก) 15 ที่ปรึกษา (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ) ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 7,079.30 ล้านบาท

(ข) MPC (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ) ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (Market Value of Lease Fee Interests) เท่ากับ 7,782.80 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากส่วนที่ 3 ข้อ 3 ของรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ ที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดิน จำนวนประมาณ 126-2-91.6 ไร่ มาจากสาขาของไต้หวัน จำนวน 10 สาขา ดังนี้

ลำดับ	ชื่อสาขา ที่มีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า	เนื้อที่ดิน ที่จะซื้อในครั้งนี	เนื้อที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน	ที่ดินส่วนเพิ่ม ^{1/}
13	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาจันทบุรี	43-1-13.0 ไร่	31-2-82.3 ไร่	11-2-30.7 ไร่
14	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขามหาสารคาม	45-0-35.5 ไร่	35-3-64 ไร่	9-0-71.5 ไร่
15	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก	38-3-33.3 ไร่	34-0-30 ไร่	4-3-3.3 ไร่
16	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขานครศรีธรรมราช	22-3-11.3 ไร่ ^{2/}	17-2-27.6 ไร่ ^{2/}	5-0-83.7 ไร่
17	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาขอนแก่น	81-0-31.9 ไร่	36-1-18 ไร่	44-3-13.9 ไร่
18	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาหนองบัวลำภู	42-1-44.0 ไร่	26-3-12 ไร่	15-2-32.0 ไร่
19	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาดาก	41-1-76.3 ไร่	36-3-54 ไร่	4-2-22.3 ไร่
20	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขารีรัมย์	36-3-18.0 ไร่	31-0-91 ไร่	5-2-27.0 ไร่
21	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาสราษฏร์ธานี ^{3/}	44-1-72.2 ไร่	34-0-99 ไร่	10-0-73.2 ไร่
22	ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขามุกดาหาร	42-0-31 ไร่	26-2-97 ไร่	15-1-34.0 ไร่
	รวม	438-0-66.5 ไร่	311-1-74.9 ไร่	126-2-91.6 ไร่

หมายเหตุ:

- บริษัท มีแผนในเบื้องต้นที่จะใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินส่วนเพิ่ม (ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษา) ภายใต้กรอบระยะเวลา 3 - 5 ปี ข้างหน้า (โดยขึ้นอยู่กับผลการศึกษา และการขยายตัวของธุรกิจ) ดังนี้
 - ที่ดินลำดับที่ 13 - 16 และ 18 - 22 ซึ่งมีเนื้อที่ดินส่วนเพิ่มแต่ละแห่งประมาณ 5 - 15 ไร่ มีแผนการใช้ประโยชน์ในด้านต่างๆ เช่น ขยายพื้นที่รับสินค้าซึ่งช่วยประหยัดเวลาในการบรรทุก/ขนส่งสินค้า (Loading) ขยายพื้นที่จัดลูกค้าและพนักงานซึ่งจะช่วยปรับปรุงการบริการและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม ขยายพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า เพิ่มบริการจากหน่วยงานธุรกิจอื่นๆ ภายใต้ไต้หวัน โอกาสในการเป็นที่ตั้งสำหรับสาขาของธุรกิจอื่นๆ ในกลุ่มบริษัทฯ เป็นต้น
 - สำหรับที่ดินลำดับที่ 17 (ไต้หวัน สาขาขอนแก่น) ซึ่งมีที่ดินส่วนเพิ่มประมาณ 44 ไร่ มีแผนในการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไต้หวันในภูมิภาคทั้งหมด เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า และขยายพื้นที่จัดรถลูกค้าเพื่อปรับปรุงการบริการลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม
- โปรดดูผังที่ดินส่วนเพิ่ม ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.1 ของรายงานฉบับนี้
- เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 24-0-34.60 ไร่ (24.0865 ไร่) อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 CRCPR ได้รับเอกสารทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินบางส่วน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) คงเหลือเนื้อที่ดินรวม 22-3-11.30 ไร่ (22.77825 ไร่) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 18-3-50.9 ไร่ (18.87725 ไร่) โดยที่ดินบางส่วนถูกเวนคืน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) ทำให้เหลือเนื้อที่ดินเช่าหลังการเวนคืนที่ดินเท่ากับ 17-2-27.6 ไร่ (17.569 ไร่)
- ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาสราษฏร์ธานี ติดสัญญาเช่า 2 ฉบับ ประกอบด้วย (1) สัญญาเช่าระยะยาว 25 ปี (วันที่ 10 พฤษภาคม 2561 - 9 พฤษภาคม 2586) เนื้อที่ดิน 4-1-40 ไร่ ซึ่งเป็นการให้เช่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และ (2) สัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดิน 29-3-59 ไร่ ซึ่งเป็นการให้เช่ากับ CTD (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 1.1.21 ของรายงานฉบับนี้)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้ว กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการซื้อที่ดินในราคาต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และประโยชน์จากการได้ที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าของบางสาขา ซึ่ง



สามารถนำไปต่อยอดทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และสร้างผลตอบแทนได้ในอนาคต โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการซื้อที่ดินในราคาซื้อขายรวมที่ต่ำกว่าราคาประเมินรวม โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เป็นจำนวนประมาณ 1,512.83 – 2,216.33 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากเปรียบเทียบราคาซื้อขายเป็นรายแปลง เทียบกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายที่ต่ำกว่า กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากส่วนต่างราคาซื้อขายรวมและราคาประเมินรวม ประมาณ 1,314.93 ล้านบาท

(ข) กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการได้ที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าของบางสาขา รวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ เนื่องจากการเปรียบเทียบราคาซื้อขายและราคาประเมิน (เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร) เป็นเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน เท่านั้น จึงเสมือนกลุ่มบริษัทฯ ได้ที่ดินส่วนเพิ่ม¹⁴ มาด้วยโดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และสามารถนำที่ดินส่วนเพิ่มไปต่อยอดทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และสร้างผลตอบแทนได้ในอนาคตอีกด้วย

2.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

(1) ความเสี่ยงทางธุรกิจปกติที่ผลประกอบการบนสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ อาจจะไม่สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้

แม้ว่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จะดีกว่าการเช่าที่ดิน ในด้านความต่อเนื่องในการทำธุรกิจ การลดความเสี่ยงเกี่ยวกับสัญญาเช่า และอีกหลายๆ ด้าน ดังที่กล่าวมาแล้วในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1 ของรายงานฉบับนี้ แต่หาก CTD และ CFR มีผลการดำเนินงานในอนาคตต่ำกว่าในอดีตที่ผ่านมา หรือต่ำกว่าที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนในการลงทุนที่ลดลงได้

(2) สภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแผนจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินสดที่มีอยู่ มาชำระราคาซื้อขายสินทรัพย์ จำนวน 5,566.47 ล้านบาท + 55.66 ล้านบาท (ประมาณการจำนวนค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง) = ประมาณ 5,622.13 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 14,371.23 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงเหลือ 8,749.10 ล้านบาท แต่ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานในแต่ละปี โดยมี EBITDA ในปี 2566 เท่ากับ 31,446.13 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ และการเข้าทำรายการในครั้งนี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อแผนการดำเนินธุรกิจรวมทั้งแผนการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

(3) แม้ว่า CTD จะได้รับประโยชน์จากที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า แต่ยังไม่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของโครงการบนที่ดินส่วนเพิ่มดังกล่าว และจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มจากค่าภาษีที่ดินของที่ดินส่วนเพิ่มในแต่ละปี

เนื่องจากการเข้าซื้อที่ดินแทนการทำสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้ พบว่า มีที่ดินสำหรับ 10 สาขาของไทวัสดุ เนื้อที่ดินที่จะซื้อมากกว่าเนื้อที่ตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน โดยที่บริษัทฯ และ CTD มีเพียงแผนการใช้ประโยชน์ใน

¹⁴ ที่ดินส่วนเพิ่มของแต่ละสาขา มีทั้ง (ก) โฉนดที่ดินแปลงใหม่ซึ่งต่อเนื่องกับที่ดินเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ (ข) อยู่ภายใต้โฉนดที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นการเช่าเพียงบางส่วนของโฉนด

เบื้องต้น เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของไทวัสดุเป็นหลัก (ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษ) อาทิ ไทวัสดุสาขาขอนแก่น - เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไทวัสดุภายในภูมิภาค, สำหรับสาขาอื่นๆ มีแนวทางจัดสรรสำหรับพื้นที่สำหรับธุรกิจอโต้วัน (AUTO1), ขยายพื้นที่จอดรถเพื่อให้อำนวยความสะดวกได้มากขึ้น เป็นต้น (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1 (8) ของรายงานฉบับนี้) โดยที่บริษัทฯ ยังไม่ได้เปิดเผยหรือพิจารณารายละเอียดในเชิงลึกของการพัฒนาโครงการบนที่ดินส่วนเพิ่ม และยังไม่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของโครงการบนที่ดินส่วนเพิ่มดังกล่าว จึงทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถวิเคราะห์และให้ความเห็นเกี่ยวกับโครงการใหม่บนที่ดินส่วนเพิ่มได้ ทั้งนี้ หากมีการลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

นอกจากนี้ CTD จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มจากค่าภาษีที่ดินของที่ดินส่วนเพิ่มในแต่ละปีอีกด้วย (อนึ่ง ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน CTD รับผิดชอบภาษีที่ดินบนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าอยู่แล้ว)

(4) อาจจะมีภาระที่ต้องดูแลทรัพย์สินหากกลุ่มบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงแผนการใช้งาน และ/หรือ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในอนาคต

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ เป็นการตัดสินใจภายใต้เหตุผลและความจำเป็นตามแผนธุรกิจและทิศทางการเติบโตของกลุ่มบริษัทฯ ณ สถานการณ์ปัจจุบัน แต่หากในอนาคตกลุ่มบริษัทฯ มีปรับเปลี่ยนแผนการใช้งานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จนทำให้ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ก็จะเป็นภาระให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ในการดูแลทรัพย์สิน รวมทั้งมีภาระจ่ายภาษีที่ดินในระหว่างที่ดินยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ด้วย

3. เปรียบเทียบข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

3.1 ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) ได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเป็นการลดปริมาณรายการระหว่างกัน
การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ต้องการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเช่าที่ดิน รวมทั้งเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินงาน โดยที่ดินแต่ละแปลงคือเป็นที่ดินแปลงใหญ่จำนวน 24 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 857-1-83 ไร่ ที่ดินแปลงที่มีพื้นที่มากที่สุด เนื้อที่ 81-0-31.9 ไร่ จึงนับว่าเป็นการยากที่จะรวบรวมและจัดซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ทั้งทำเลและขนาดที่ดิน ตามที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้งานอยู่ในปัจจุบัน

ดังนั้น จึงนับว่ากลุ่มบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากกลุ่ม HCDS ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ รวมทั้งเป็นการลดปริมาณธุรกรรมของรายการระหว่างกัน (ค่าเช่าที่ดิน) ลงอีกด้วย

(2) ได้รับเงินปันผลในการซื้อขายที่ดินจากผู้ขาย

การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ มีการตกลงราคาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นรายแปลง ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยเมื่อพิจารณาราคาประเมินจากรายที่ต่ำกว่าเป็นฐานในการเปรียบเทียบ ราคาซื้อขายรวมตามธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 19.1 เมื่อเทียบกับผลรวมของราคาประเมินต่ำสุดของแต่ละแปลง นอกจากนี้ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าการแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว ส่วนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง ดังนั้น ในภาพรวมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ถือว่ากลุ่มบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากผู้ขาย อันเป็นประโยชน์โดยตรงต่อกลุ่มบริษัทฯ

(3) มีความคล่องตัวในการซื้อขายและรับมอบทรัพย์สิน เนื่องจากการซื้อทรัพย์สินที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจาก CTD และ CFR เป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน และเป็นผู้สร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า เพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ CTD และ CFR โดยมีการต่อสัญญาเช่าที่ดินและใช้ประโยชน์มาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน จึงถือว่า CTD และ CFR เป็นผู้ครอบครองและดูแลทรัพย์สินดังกล่าวอยู่แล้ว

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถเข้าซื้อทรัพย์สินได้ทันที ย่นระยะเวลาโดยไม่ต้องตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ข้อจำกัด หรือสถานะของทรัพย์สิน อีกทั้งมีความคล่องตัวในการรับมอบทรัพย์สินเนื่องจากการซื้อทรัพย์สินตามสัญญาเช่าที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้เช่าและใช้งานอยู่ในปัจจุบัน โดยที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ

3.2 ข้อขัดแย้งระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) บริษัทฯ ไม่ได้พิจารณาข้อเสนอขายที่ดินจากบุคคลภายนอก

การที่กลุ่มบริษัทฯ โดย CTD และ CFR เป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน และเป็นผู้สร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า เพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ CTD และ CFR โดยมีการต่อสัญญาเช่าที่ดินและใช้ประโยชน์มาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน และมีแผนที่จะยังคงใช้ประโยชน์ต่อไปในอนาคต และไม่มีแผนที่จะย้ายที่ตั้งสาขาแต่อย่างใด ทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ไม่สามารถเปรียบเทียบหรือพิจารณาข้อเสนอการขายที่ดินจากบุคคลภายนอกได้

4. การวิเคราะห์อื่นๆ

ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีมูลค่ารายการประมาณ 5,622.13 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน) ซึ่งบริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนทั้งหมดจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินสดที่มีอยู่ และเมื่อพิจารณาสภาพคล่องกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมประจำปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 14,371.23 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้

5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งของระบบนิเวศทางธุรกิจของกลุ่มเซ็นทรัล ทำให้ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ สามารถเข้าถึงทำเลที่ตั้งสาขาหรือร้านค้าของกลุ่มบริษัทฯ โดยธุรกิจในกลุ่มฮาร์ดไลน์ ได้แก่ ไทวัสดุ และไทวัสดุ x มีเอ็นบีโฮม มีที่ตั้งสาขา 42 แห่ง (จาก 77 แห่ง ณ สิ้นปี 2566) ซึ่งเป็นการเช่าจากบริษัทในกลุ่ม HCDS

อนึ่ง สำหรับแนวทางการลงทุนขยายสาขาในช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มฮาร์ดไลน์ ภายใต้แบรนด์ค้าปลีก ไทวัสดุ และมีเอ็นบีโฮม ซึ่งเป็นห้างแบบสแตนดอลอน (Standalone) และบริษัทฯ มีแนวทางที่จะให้ไทวัสดุ เพิ่มสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสาขา แทนการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน รวมทั้งลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต โดยการลงทุนในที่ดินที่บริษัทฯ พิจารณามีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ของบริษัทฯ ในอนาคต

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจภายใต้สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง อันทำให้เกิดความยืดหยุ่นการบริหารจัดการได้ดีกว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งมีข้อจำกัดหลายประการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

- (1) ทำให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน และยังคงมีแผนใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องให้แก่กลุ่มบริษัทฯ อันก่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งจะเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสด
- (2) ลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในอนาคตด้วยเหตุต่างๆ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่า และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานที่ต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทฯ และเพื่อความคุ้มค่าของเงินลงทุนในสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาจากกลุ่มบริษัทฯ ทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างเป็นการถาวร ซึ่งจะสามารถใช้ประโยชน์จากฐานรากและสิ่งปลูกสร้างได้อีกต่อไปในอนาคต
- (3) ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้โดยคล่องตัวและอิสระมากกว่าการเช่า และทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบร้านค้าตามไลฟ์สไตล์การดำเนินธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ครอบคลุมทุกกลุ่มในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งรวมถึงการปรับเปลี่ยนแบรนด์ และประเภทของห้างที่ให้บริการด้วย โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากผู้ให้เช่าที่ดิน
- (4) บริหารพอร์ตสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของไทวัสดุ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการใช้ที่ดินเช่า และลดการพึ่งพิงกลุ่ม HCDS ด้านทำเลในการประกอบธุรกิจลงด้วย
- (5) ทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเป็นสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง และสร้างกระแสเงินสดรวมทั้ง EBITDA ให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ในภายหลังจากการหมดอายุสัญญาเช่าที่ดิน
- (6) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่เป็นสินทรัพย์ที่ไม่เสื่อมสภาพ สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนได้ในระยะยาว จากราคาที่ดินที่จะปรับขึ้นในอนาคต
- (7) กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการบันทึกค่าใช้จ่ายลดลงจากการที่ไม่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินจนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า จึงส่งผลดีต่อกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ

- (8) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการซื้อที่ดินในราคาต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และประโยชน์จากการได้ที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าของบางสาขา ซึ่งสามารถนำไปต่อยอดทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และสร้างผลตอบแทนได้ในอนาคต โดยในส่วนของรายการซื้อที่ดินโดย CTD (รายการที่ 1) ลำดับที่ 13 - 22 จะมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันรวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการที่ 1

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีข้อต่อและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) ความเสี่ยงทางธุรกิจปกติที่ผลประกอบการบนสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ อาจจะไม่สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้
- (2) สภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแผนจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินสดที่มีอยู่ มาชำระราคาซื้อขายสินทรัพย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 14,371.23 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานในแต่ละปี โดยมี EBITDA ในปี 2566 เท่ากับ 31,446.13 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ และการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อแผนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
- (3) แม้ว่า CTD จะได้ประโยชน์จากที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า แต่ยังไม่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของโครงการบนที่ดินส่วนเพิ่มดังกล่าว และจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มจากค่าภาษีที่ดินของที่ดินส่วนเพิ่มในแต่ละปี
- (4) อาจจะมีภาระที่ต้องดูแลทรัพย์สินหากกลุ่มบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงแผนการใช้งาน และ/หรือ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในอนาคต

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) ได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเป็นการลดปริมาณรายการระหว่างกัน
- (2) ได้รับเงื่อนไขในการซื้อขายที่ดีจากผู้ขาย เช่น มีการตกลงราคาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นรายแปลง ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยเมื่อพิจารณาราคาประเมินจากรายที่ต่ำกว่าเป็นฐานในการเปรียบเทียบ ราคาซื้อขายรวมตามธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 19.1 เมื่อเทียบกับผลรวมของราคาประเมินต่ำสุดของแต่ละแปลง, ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว, ส่วนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง
- (3) มีความคล่องตัวในการซื้อขายและรับมอบทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นการซื้อทรัพย์สินที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

โดยมีข้อต่อระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) บริษัทฯ ไม่ได้พิจารณาข้อเสนอขายที่ดินจากบุคคลภายนอก การที่กลุ่มบริษัทฯ โดย CTD และ CFR เป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน และเป็นผู้สร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า เพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ CTD และ CFR โดยมีการต่อสัญญาเช่าที่ดินและใช้ประโยชน์มา

อย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน และมีแผนที่จะยังคงใช้ประโยชน์ต่อไปในอนาคต และไม่มีแผนที่จะย้ายที่ตั้งสาขาแต่อย่างใด ทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ไม่สามารถเปรียบเทียบหรือพิจารณาข้อเสนอการขายที่ดินจากบุคคลภายนอกได้

ในส่วนที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่ารวมประมาณ 126-2-91.6 ไร่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า กลุ่มบริษัทฯ ได้รับความได้ประโยชน์จากการซื้อที่ดินในราคาซื้อขายรวมที่ต่ำกว่าราคาประเมินรวม และยังได้รับประโยชน์จากการได้ที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าของบางสาขา เนื่องจากราคาซื้อขายที่ดินยังต่ำกว่าราคาประเมินเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร จึงเสมือนกลุ่มบริษัทฯ ได้ที่ดินส่วนเพิ่มมาด้วยโดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และสามารถนำที่ดินส่วนเพิ่มไปต่อยอดทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และสร้างผลตอบแทนได้ในอนาคตอีกด้วย โดยจะมีภาระภาษีที่ดินเพิ่มเติมจากที่ดินส่วนเพิ่มและมีความเสี่ยงในด้านการบริหารจัดการที่ดินส่วนเพิ่มในอนาคตให้เกิดประโยชน์สูงสุด

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 2 รายการ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และมีความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการทำธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้น **รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล**

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาสินทรัพย์ที่จะได้มา และเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่ 1: รายการซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797 ไร่ 1 งาน 33.60 ตารางวา)

บริษัทฯ โดยบริษัททยอย ได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสต์ จำกัด (CTD) จะเข้าซื้อที่ดินจากบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR) จำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.60 ไร่) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CTD เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CRCPR เพื่อเป็นที่ตั้งของสาขา "ไทวีสต์" จำนวน 22 สาขา ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคต (ค่าเช่าที่ประหยัดได้)

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ จากการศึกษารายการและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว และงบการเงินภายในของบริษัทฯ และ CTD ผลการดำเนินงานในอดีตของสาขาไทวีสต์ 22 แห่ง สัญญาเช่าที่ดินสาขาไทวีสต์ 22 แห่ง แผนธุรกิจของบริษัทฯ และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ และข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) เป็นต้น

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน และในสภาวะการปกติ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและแผนธุรกิจของบริษัทฯ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ การประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

1.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่ CTD จะได้มา จำนวน 22 แห่ง

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1" หรือ "15 ที่ปรึกษา") และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2" หรือ "MPC") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to

Long-term Leases) สอดคล้องกับมาตรฐานและจรรยาบรรณการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อ 2.10 และ 2.12¹⁵ นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเห็นว่า วิธีการประเมินอื่น เช่น วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีข้อจำกัดในด้านข้อมูลตลาดที่ดินที่มีภาวะผูกพันการเช่าที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน และวิธีต้นทุน (Cost Approach) การประมาณมูลค่าอาคาร ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (ซึ่งจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า) มีองค์ประกอบต่างๆ ที่ผู้ประเมินไม่สามารถคาดการณ์ได้ เช่น สภาพอาคารในอนาคต

• **รายละเอียดทรัพย์สิน**

ที่ดินทั้ง 22 แห่งติดภาระผูกพันสัญญาเช่าระยะยาวไม่เกิน 30 ปี ระหว่าง CRCPR (“ผู้ให้เช่า”) และ CTD (“ผู้เช่า”) โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี (และต่อสัญญาได้ครั้งละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงไม่เกิน 30 ปี) และ 30 ปี โดยสัญญาเช่าทั้ง 22 แห่งมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือตั้งแต่ 17.73 – 29.92 ปี (นับจากรวันที่ 1 มกราคม 2567) ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า ดังนั้น สินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะประกอบไปด้วยที่ดิน (ภายใต้ภาระผูกพันการเช่าระยะยาว) และอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สรุปได้ดังนี้

	ชื่อสาขา	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า ^{1/}	เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร
			(ปี)	(ไร่)	(ไร่)	(ตร.ม.)
1	ไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี	12 ก.ค. 85	18.53	34.66	34.66	30,488.00
2	ไทวัสดุ สาขานครปฐม	28 มี.ค. 92	25.24	25.57	25.57	16,320.00
3	ไทวัสดุ สาขาสงขลา	2 ส.ค. 94	27.59	16.77	16.77	16,485.00
4	ไทวัสดุ สาขาตรัง	4 เม.ย. 86	19.26	30.70	30.70	26,232.00
5	ไทวัสดุ สาขาสุรินทร์	26 ต.ค. 84	17.82	27.66	27.66	27,697.00
6	ไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี	6 ก.พ. 93	26.10	23.23	23.23	18,063.00
7	ไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ์	9 พ.ค. 92	25.36	20.00	20.00	18,196.00
8	ไทวัสดุ สาขาเพชรบูรณ์	29 พ.ย. 85	18.91	33.13	33.13	31,896.00
9	ไทวัสดุ สาขาน่าน	22 ก.พ. 95 ^{2/}	28.14	29.82	29.82	21,414.00
10	ไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร	31 ส.ค. 96 ^{2/}	29.67	51.23	51.23	20,384.00
11	ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย	30 เม.ย. 96 ^{2/}	29.33	38.51	38.51	20,438.00
12	ไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ	30 พ.ย. 96 ^{2/}	29.92	27.89	27.89	22,688.00
13	ไทวัสดุ สาขาจันทบุรี	22 ก.พ. 85	18.14	43.28 ^{3/}	31.71 ^{3/}	27,336.00
14	ไทวัสดุ สาขามหาสารคาม	7 ก.พ. 86	19.10	45.09 ^{3/}	35.91 ^{3/}	26,384.00
15	ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี	21 มี.ย. 85	18.48	38.83 ^{3/}	34.08 ^{3/}	32,816.00
16	ไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช	7 ต.ค. 93	26.77	24.09 ^{3/4/}	17.57 ^{3/5/}	16,820.00
17	ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น	16 ม.ค. 85	18.04	81.08 ^{3/}	36.30 ^{3/}	33,899.00
18	ไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู	27 มี.ย. 86	19.49	42.36 ^{3/}	26.78 ^{3/}	24,772.00
19	ไทวัสดุ สาขาตาก	2 พ.ค. 86	19.34	41.44 ^{3/}	36.89 ^{3/}	25,156.00
20	ไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์	22 ก.ย. 84	17.73	36.80 ^{3/}	31.23 ^{3/}	25,168.00
21	ไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี	8 ธ.ค. 84	17.94	44.43 ^{3/}	34.25 ^{3/6/}	28,663.00
22	ไทวัสดุ สาขาภูเก็ต	13 มี.ค. 86	19.20	42.08 ^{3/}	26.74 ^{3/}	27,544.00
	รวม			798.6423	670.60	538,859.00
	รวมเนื้อที่ดินที่จะซื้อโดย CTD			797.3340^{7/}		

¹⁵ มาตรฐานและจรรยาบรรณการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อ 2.10 และ 2.12 สรุปได้ดังนี้ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันการเช่า ผู้ประเมินต้องพิจารณาเงื่อนไขการเช่าให้เหมาะสมกับหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด และผู้ประเมินต้องตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าในรายละเอียด เพื่อศึกษาผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่า โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับเสถียรภาพของรายได้จากการเช่าอันอาจรวมถึงอัตราค่าเช่า ระยะเวลา อัตราการปรับค่าเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน



หมายเหตุ:

- 1/ ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า นับจากวันที่ 1 มกราคม 2567
- 2/ สัญญาเช่าอายุ 30 ปี (สาขาอื่นๆ เป็นสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และต่อสัญญาได้ครั้งละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงไม่เกิน 30 ปี)
- 3/ เนื้อที่ดินรวมที่จะได้มาในครั้งนี้ สูงกว่าเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า โดยเนื้อที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่ารวมเท่ากับ 126.73 ไร่
- 4/ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 24-0-34.60 ไร่ (24.0865 ไร่) อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 CRCPR ได้รับเอกสารทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินบางส่วน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) คงเหลือเนื้อที่ดินรวม 22-3-11.30 ไร่ (22.77825 ไร่)
อย่างไรก็ตาม ในการประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ 15 ที่ปรึกษาประมาณที่ดินแนวเวนคืน 2-1-33.8 ไร่ คงเหลือที่ดินประเมินมูลค่า 21-3-0.8 ไร่ (21.752 ไร่) และ MPC ประมาณเนื้อที่ดินเวนคืน 2-0-90.80 ไร่ (2.2270 ไร่) เหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินราคาทั้งสิ้น 21-3-43.80 ไร่ (21.8595 ไร่) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประมาณเนื้อที่ดินที่อาจถูกเวนคืนเพิ่มเติมจากรูปแบบแผนที่ที่ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้ ก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ ควรตรวจสอบให้ชัดเจนถึงเนื้อที่ดินที่จะถูกเวนคืน
- 5/ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 18-3-50.9 ไร่ (18.87725 ไร่) โดยที่ดินบางส่วนถูกเวนคืน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) ตามที่กล่าวถึงในหมายเหตุ 4/ ข้างต้น ทำให้เหลือเนื้อที่ดินเช่าหลังการเวนคืนที่ดินเท่ากับ 17-2-27.6 ไร่ (17.569 ไร่)
- 6/ ที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี ติดสัญญาเช่า 2 ฉบับ ประกอบด้วย (1) สัญญาเช่าระยะยาว 25 ปี (วันที่ 10 พฤษภาคม 2561 – 9 พฤษภาคม 2586) เนื้อที่ดิน 4-1-40 ไร่ (4.35 ไร่) ซึ่งเป็นการให้เช่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และ (2) สัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดิน 29-3-59 ไร่ (29.8975 ไร่) ซึ่งเป็นการให้เช่ากับ CTD
- 7/ เนื้อที่ดินที่จะเข้าทำสัญญาซื้อขายในครั้งนี้ ต่ำกว่าเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) ตามที่กล่าวถึงในหมายเหตุ 4/

• การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว จะเป็นการประเมินมูลค่าของสิทธิของผู้เป็นเจ้าของซึ่งมีในทรัพย์สินให้เช่า ประกอบด้วย ค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) คำนวณมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ตามระยะเวลาของเหลือของสัญญาเช่า

ทั้งนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) มาจากประมาณการมูลค่าตลาดของการปล่อยเช่าที่ดินและอาคาร (ค่าเช่าตลาดของที่ดินและอาคาร) ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า และนำมาหารด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) ของการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่

รายละเอียดการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 22 แห่ง มีดังต่อไปนี้

1.1.1 ไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 8 แปลง เนื้อที่ดินรวม 34-2-65 ไร่ (34.6625 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 30,488.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 6 เดือน 12 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

• ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 4.33 – 4.59 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป



ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 18 ปี 6 เดือน 12 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า

• ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดสุพรรณบุรี นครปฐม และสิงห์บุรี เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 100.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 112.81 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทรวิสต สาขาสุพรรณบุรี	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	30,488.00	100.00	36.59	64.81	1,080.23	
การประเมินโดย MPC	30,488.00	112.81	41.27	73.12	1,218.66	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 6 เดือน 12 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) + มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งดีดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทรวิสต สาขาสุพรรณบุรี	เนื้อที่ตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	34.66	30,488.00	18.53	58.00	238.20	296.20
การประเมินโดย MPC	34.66	30,488.00	18.53	53.60	282.40	336.00

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (1/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-001 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี¹⁶ และ

¹⁶ 15 ที่ปรึกษาให้สมมติฐาน อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี (อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล + อัตราผลตอบแทนส่วนเพิ่ม (Risk Premium) ในการถือครองที่ดิน), อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ร้อยละ 6 ต่อปี (พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของธุรกิจการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 6 – 7 ต่อปี สำหรับการซื้อขายเปลี่ยนมือ) และอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 8.5 ต่อปี (อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล + อัตราผลตอบแทนส่วนเพิ่ม (Risk Premium) ในธุรกิจลักษณะเดียวกัน)



MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี¹⁷

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **296.20 – 336.00 ล้านบาท**

1.1.2 ไทวัสดุ สาขานครปฐม

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 18 แปลง เนื้อที่ดินรวม 25-2-27.2 ไร่ (25.5680 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 16,320.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 29 มีนาคม 2565 – 28 มีนาคม 2568) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี 2 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 25 ปี 2 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 29 มีนาคม 2565 – 28 มีนาคม 2568) เท่ากับ 10.26 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ เดือนก่อนขึ้นเดือนถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 25 ปี 2 เดือน 28 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดนครปฐม เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 300.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 217.63 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวัสดุ สาขานครปฐม	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
				(1)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	16,320.00	300.00	58.75	125.94	2,099.00
การประเมินโดย MPC	16,320.00	217.63	42.62	91.36	1,522.67

¹⁷ MPC ให้สมมติฐาน ดังนี้

- อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี มาจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล + อัตราผลตอบแทนส่วนเพิ่ม (Risk Premium) จากความเสี่ยงของอุตสาหกรรมและทรัพย์สิน
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ร้อยละ 6 ต่อปี โดยพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ใกล้เคียงกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (REITs) มีอัตราผลตอบแทนในช่วง(Dividend Yield) ร้อยละ 4.7 - 6.7 และอัตราผลตอบแทนที่มีการศึกษาโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (Thai Appraisal Foundation) กำหนดผลตอบแทนอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 5 - 7 ต่อปี



หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 25 ปี 2 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)
 2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไหว้สด สาขานครปฐม	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	25.57	16,320.00	25.24	166.40	265.80	432.20
การประเมินโดย MPC	25.57	16,320.00	25.24	150.93	205.87	356.80

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (2/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-002 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไหว้สด สาขานครปฐม โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **356.80 – 432.20 ล้านบาท**

1.1.3 ไหว้สด สาขาสงขลา

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 16-3-9.1 ไร่ (16.77275 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 16,485.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 3 สิงหาคม 2564 – 2 สิงหาคม 2567) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 7 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 27 ปี 7 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 3 สิงหาคม 2564 – 2 สิงหาคม 2567) เท่ากับ 3.70 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ เดือนก่อนขึ้นเดือนถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 27 ปี 7 เดือน 2 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคาร



ขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดสงขลา เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่า ให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 140.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 139.46 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไหว้สด สาขาสงขลา	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน		ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	16,485.00	140.00	27.69	65.30	1,088.38
การประเมินโดย MPC	16,485.00	139.46	27.59	65.05	1,084.21

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 27 ปี 7 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไหว้สด สาขาสงขลา	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
	(ไร่)			(ตร.ม.)	(ปี)	
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	16.77	16,485.00	27.59	64.40	113.90	178.30
การประเมินโดย MPC	16.77	16,485.00	27.59	58.93	125.67	184.60

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (3/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแดนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-003 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไหว้สด สาขาสงขลา โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **178.30 – 184.60 ล้านบาท**

1.1.4 ไหว้สด สาขาตรัง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 28 แปลง เนื้อที่ดินรวม 30-2-78.1 ไร่ (30.69525 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 26,232.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 3 เดือน 4 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)



• **ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)**

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 3.40 – 3.60 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุก ๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 19 ปี 3 เดือน 4 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเปลี่ยนร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

• **ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดตรัง สงขลา กระบี่ และนครศรีธรรมราช เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 100.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 111.95 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทรี่สด สาขาตรัง	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	26,232.00	100.00	31.48	55.77	929.43	
การประเมินโดย MPC	26,232.00	111.95	35.24	62.43	1,040.46	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 3 เดือน 4 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทรี่สด สาขาตรัง	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
				(ไร่)	(ตร.ม.)	
	(1)	(2)	(1) + (2)			
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	30.70	26,232.00	19.26	46.80	193.10	239.90
การประเมินโดย MPC	30.70	26,232.00	19.26	43.13	223.27	266.40

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (4/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-004 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี



จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขาตรัง โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **239.90 – 266.40 ล้านบาท**

1.1.5 ไทวัสดุ สาขาสุรินทร์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 27-2-63 ไร่ (27.6575 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 27,697.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 17 ปี 9 เดือน 26 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 2.93 – 3.11 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุก ๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 17 ปี 9 เดือน 26 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดสุรินทร์ บุรีรัมย์ และศรีสะเกษ เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 140.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 120.26 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวัสดุ สาขาสุรินทร์	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	27,697.00	140.00	46.53	82.43	1,373.87
การประเมินโดย MPC	27,697.00	120.26	39.97	70.81	1,180.16

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 17 ปี 9 เดือน 26 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value)



เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทวีสต สาขาสุรินทร์	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา เช่า	พื้นที่ อาคาร	ระยะเวลา คงเหลือของ สัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบัน ของค่าเช่า ตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของ ทรัพย์สิน
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	27.66	27,697.00	17.82	38.20	321.10	359.30
การประเมินโดย MPC	27.66	27,697.00	17.82	35.43	295.37	330.80

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (5/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-005 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวีสต สาขาสุรินทร์ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **330.80 – 359.30 ล้านบาท**

1.1.6 ไทวีสต สาขาเพชรบุรี

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 23-0-91 ไร่ (23.2275 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 18,063.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 – 6 กุมภาพันธ์ 2569) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 2 ปี 1 เดือน 6 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 26 ปี 1 เดือน 6 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 – 6 กุมภาพันธ์ 2569) เท่ากับ 3.30 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ เดือนก่อนขึ้นเดือนถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 26 ปี 1 เดือน 6 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดเพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 180.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 165.85 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี



ไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน		ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	18,063.00	180.00	39.02	92.00	1,533.30
การประเมินโดย MPC	18,063.00	165.85	35.95	84.77	1,412.79

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 26 ปี 1 เดือน 6 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
	(ไร่)			(ตร.ม.)	(ปี)	
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	23.23	18,063.00	26.10	53.00	182.40	235.40
การประเมินโดย MPC	23.23	18,063.00	26.10	47.82	176.88	224.70

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (6/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-006 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **224.70 – 235.40 ล้านบาท**

1.1.7 ไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 20-0-0 ไร่ (20.00 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 18,196.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 10 พฤษภาคม 2565 – 9 พฤษภาคม 2568) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี 4 เดือน 9 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 25 ปี 4 เดือน 9 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 10 พฤษภาคม 2565 – 9 พฤษภาคม 2568) เท่ากับ 5.94 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ เดือนก่อนขึ้นเดือนถัดไป



ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 25 ปี 4 เดือน 9 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

• ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดปราจีนบุรี ชลบุรี ฉะเชิงเทรา และปทุมธานี เพื่อไขว้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 150.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 164.47 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทรวิสต สาขาศรีมหาโพธิ	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	18,196.00	150.00	32.75	70.21	1,170.14	
การประเมินโดย MPC	18,196.00	164.47	35.91	76.98	1,282.99	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 25 ปี 4 เดือน 9 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทรวิสต สาขาศรีมหาโพธิ	เนื้อที่ตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
		(1)	(2)	(1) + (2)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	20.00	18,196.00	25.36	96.70	147.80	244.50
การประเมินโดย MPC	20.00	18,196.00	25.36	87.56	173.44	261.00

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (7/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-007 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทรวิสต สาขาศรีมหาโพธิ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **244.50 – 261.00 ล้านบาท**



1.1.8 ไทวัสดุ สาขาเพชรบูรณ์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 35 แปลง เนื้อที่ดินรวม 33-0-52.7 ไร่ (33.13175 ไร่) และ อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 31,896.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 2.12 – 2.25 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุก ๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 18 ปี 10 เดือน 29 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดเพชรบูรณ์ พิษณุโลก และกำแพงเพชร เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 100.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 105.64 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวัสดุ สาขาเพชรบูรณ์	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	31,896.00	100.00	38.28	67.81	1,130.11
การประเมินโดย MPC	31,896.00	105.64	40.43	71.63	1,193.81

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้



ไทวีสต สาขาเพชรบูรณ์	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	33.13	31,896.00	18.91	28.80	241.60	270.40
การประเมินโดย MPC	33.13	31,896.00	18.91	26.64	276.66	303.30

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (8/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแดนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-008 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567
 หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวีสต สาขาเพชรบูรณ์ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **270.40 – 303.30 ล้านบาท**

1.1.9 ไทวีสต สาขาน่าน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวม 29-3-28.1 ไร่ (29.82025 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 21,414.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 30 ปี (วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 – 21 กุมภาพันธ์ 2595) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 28 ปี 1 เดือน 21 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- **ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)**

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 30 ปี (วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 – 21 กุมภาพันธ์ 2595) เท่ากับ 3.82 – 9.00 ล้านบาท/ปี อัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าปีละครั้ง ภายใน 30 วันแรกของการเริ่มต้นปีการเช่าของทุกๆ ปี

- **ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดน่าน เชียงราย ลำปาง เชียงใหม่ และพิษณุโลก เพื่อวิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 160.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 117.76 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวีสต สาขาน่าน	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน		ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
	(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	(ล้านบาท/ปี)	(ล้านบาท)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	21,414.00	160.00	41.11	96.95	1,615.78
การประเมินโดย MPC	21,414.00	117.76	30.26	71.35	1,189.25

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 28 ปี 1 เดือน 21 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี



จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทวีสต สาขาบ้าน	เนื้อที่ดิน	พื้นที่	ระยะเวลา	มูลค่าปัจจุบัน	มูลค่าปัจจุบันของ	รวมมูลค่าตลาดของ
	ตามสัญญา	อาคาร	คงเหลือของ	ของค่าเช่า	Terminal Value ^{1/}	
	เช่า	อาคาร	สัญญาเช่า	ตามสัญญา ^{1/}		
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	29.82	21,414.00	28.14	66.20	162.60	228.80
การประเมินโดย MPC	29.82	21,414.00	28.14	60.28	126.72	187.00

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (9/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-009 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวีสต สาขาบ้าน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **187.00 – 228.80 ล้านบาท**

1.1.10 ไทวีสต สาขากำแพงเพชร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 51-0-91.9 ไร่ (51.22975 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 20,384.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 30 ปี (วันที่ 1 กันยายน 2566 – 31 สิงหาคม 2596) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 29 ปี 8 เดือน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 30 ปี (วันที่ 1 กันยายน 2566 – 31 สิงหาคม 2596) เท่ากับ 2.14 – 5.04 ล้านบาท/ปี อัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าปีละครั้ง ภายใน 30 วันแรกของการเริ่มต้นปีการเช่าของทุกๆ ปี

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดกำแพงเพชร และพิจิตร เพื่อไขว้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 70.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 103.31 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทรวิสต สาขากำแพงเพชร	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	20,384.00	70.00	17.12	30.33	505.56
การประเมินโดย MPC	20,384.00	103.31	25.27	65.55	1,092.44

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 29 ปี 8 เดือน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทรวิสต สาขากำแพงเพชร	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	51.23 ^{2/}	20,384.00	29.67	36.60	44.90	81.50
การประเมินโดย MPC	51.23 ^{3/}	20,384.00	29.67	32.40	108.50	140.90

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (10/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-010 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

- ปัจจุบันมีแนวสายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) พาดผ่านด้านหน้าของที่ดิน (ที่ติดกับถนนสายหลัก) 2 สาย (คิดเป็นเนื้อที่ดินที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูงประมาณ 10 ไร่) และมีเนื้อที่ดินที่ตั้งของโครงการอนุรักษ์ฟื้นฟูแหล่งน้ำคลองมาบจันทร์ (แก้มลิง) เนื้อที่ดินประมาณ 2-3-70.0 ไร่ ดังนั้น เหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินราคาเท่ากับ 38-0-21.9 ไร่
- ปัจจุบันที่ดินบางส่วนมีแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน 2 สาย MPC ประเมินที่ดินส่วนที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูงนี้ที่ 30% ของมูลค่าที่ดินปกติ เนื่องจากผู้ประเมินพิจารณาว่าแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูงผ่านบริเวณมุมด้านหน้าของที่ดิน (ที่ติดกับถนนสายหลัก) ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะถอยร่นจากถนนสายหลักตามกฎหมาย และสามารถใช้เป็นทั้งจอดรถและทางเข้า-ออกทรัพย์สินได้

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทรวิสต สาขากำแพงเพชร โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **81.50 – 140.90 ล้านบาท**

1.1.11 ไทรวิสต สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 25 แปลง เนื้อที่ดินรวม 38-2-5.4 ไร่ (38.5135 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 20,438.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 30 ปี (วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 – 30 เมษายน 2596) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 29 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)



• **ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)**

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 30 ปี (วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 – 30 เมษายน 2596) เท่ากับ 9.76 – 23.00 ล้านบาท/ปี อัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าปีละครั้ง ภายใน 30 วันแรกของการเริ่มต้นปีการเช่าของทุกๆ ปี

• **ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย และลำปาง เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 300.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 263.00 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไตรมาส สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราช	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	20,438.00	300.00	73.58	190.84	3,180.56	
การประเมินโดย MPC	20,438.00	263.00	64.50	167.30	2,788.40	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 29 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไตรมาส สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราช	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	38.51 ^{2/}	20,438.00	29.33	167.20	290.60	457.80
การประเมินโดย MPC	38.51 ^{3/}	20,438.00	29.33	150.05	277.15	427.20

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (11/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-011 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ ปัจจุบันมีแนวสายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) พาดผ่านด้านข้างของที่ดิน จำนวน 1 สาย (คิดเป็นเนื้อที่ดินที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูงประมาณ 1-0-82 ไร่) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัพย์สินเป็นที่ดินขนาดใหญ่ถูกแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านบริเวณปลายที่ดิน โดยคิดเป็นเนื้อที่ดินส่วนเพียงเล็กน้อย ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบนทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ 15 ที่ปรึกษาพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านทรัพย์สินดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ



3/ มีแนวสายไฟฟ้าแรงสูง ผ่านด้านข้างของที่ดินส่วนหน้า และตัดผ่านตรงกลางที่ดินส่วนด้านหลัง รวมเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธิ ประมาณ 7-2-29.9 ไร่ ทั้งนี้ MPC พิจารณาที่ดินใต้แนวสายไฟฟ้ามูลค่าต่ำกว่าปกติ เนื่องจากไม่อาจก่อสร้างอาคารได้ (สามารถ ใช้เป็นลานจอดรถ ปลุกต้นไม้สูงไม่เกิน 3 เมตร เป็นต้น)

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพัน การเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **427.20 – 457.80 ล้านบาท**

1.1.12 ไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 27-3-55.6 ไร่ (27.889 ไร่) และอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 22,688.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 30 ปี (วันที่ 1 ธันวาคม 2566 – 30 พฤศจิกายน 2596) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 29 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 30 ปี (วันที่ 1 ธันวาคม 2566 – 30 พฤศจิกายน 2596) เท่ากับ 2.18 – 5.15 ล้านบาท/ปี อัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่า ปีละครั้ง ภายใน 30 วันแรกของการเริ่มต้นปีการเช่าของทุกๆ ปี

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคาร ขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดศรีสะเกษ บุรีรัมย์ และสุรินทร์ เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 120.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 99.93 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน		ค่าเช่าตลาดที่ดิน และอาคาร ณ วัน สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/} (ล้านบาท/ปี)	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุด สัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value) (ล้านบาท)
		(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	22,688.00	120.00	32.67	84.74	1,412.32
การประเมินโดย MPC	22,688.00	99.93	27.21	70.57	1,176.11

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 29 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนด ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้



ไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา เช่า	พื้นที่ อาคาร	ระยะเวลา คงเหลือของ สัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบัน ของค่าเช่า ตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของ ทรัพย์สิน
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	27.89	22,688.00	29.92	37.40	123.00	160.40
การประเมินโดย MPC	27.89	22,688.00	29.92	33.92	116.88	150.80

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (12/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-012 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพัน การเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **150.80 – 160.40 ล้านบาท**

1.1.13 ไทวัสดุ สาขาจันทบุรี

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 43-1-13 ไร่ (43.2825 ไร่) และอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 27,336.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 31-2-82.3 ไร่ (31.70575 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลา การเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 1 เดือน 22 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 3.52 – 3.73 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุก ๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 18 ปี 1 เดือน 22 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดจันทบุรี ชลบุรี และระยอง เพื่อไขว้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 120.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 131.42 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี



โทวีสด สาขาจันทบุรี	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	27,336.00	120.00	39.36	69.74	1,162.26
การประเมินโดย MPC	27,336.00	131.42	43.11	76.37	1,272.89

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 1 เดือน 22 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

โทวีสด สาขาจันทบุรี	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
		(ตร.ม.)	(ปี)	(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	31.71 ^{2/}	27,336.00	18.14	46.50	264.60	311.10
การประเมินโดย MPC	31.71 ^{2/}	27,336.00	18.14	43.11	294.99	338.10

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (13/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-013 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 43-1-13 ไร่ (43.2825 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 31-2-82.3 ไร่ (31.70575 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของโทวีสด สาขาจันทบุรี โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **311.10 – 338.10 ล้านบาท**

1.1.14 โทวีสด สาขามหาสารคาม

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวม 45-0-35.5 ไร่ (45.08875 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 26,384.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 35-3-64.0 ไร่ (35.91 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 1 เดือน 7 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)



• **ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)**

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 3.01 – 3.20 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุก ๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 19 ปี 1 เดือน 7 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเปลี่ยนร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

• **ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดมหาสารคาม ขอนแก่น และชัยภูมิ เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 110.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 116.37 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทรวิสต สาขามหาสารคาม	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	26,384.00	110.00	34.83	61.70	1,028.30	
การประเมินโดย MPC	26,384.00	116.37	36.84	65.27	1,087.82	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 1 เดือน 7 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทรวิสต สาขามหาสารคาม	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/} (ล้านบาท)
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
	(ไร่)	(1)	(2)	(1) + (2)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	35.91 ^{2/}	26,384.00	19.10	40.10	216.50	256.60
การประเมินโดย MPC	35.91 ^{2/}	26,384.00	19.10	38.10	233.40	271.50

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (14/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-014 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 45-0-35.5 ไร่ (45.08875 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 35-3-64.0 ไร่ (35.91 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร



จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวีสต สาขามหาสารคาม โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **256.60 – 271.50 ล้านบาท**

1.1.15 ไทวีสต สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 38-3-33.3 ไร่ (38.83325 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 32,816.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 34-0-30.0 ไร่ (34.075 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 5 เดือน 21 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

• ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 5.13 – 5.44 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 18 ปี 5 เดือน 21 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

• ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย และลำปาง เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 200.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 181.47 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวีสต สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	32,816.00	200.00	78.76	139.53	2,325.42	
การประเมินโดย MPC	32,816.00	181.47	71.46	126.60	2,109.94	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 5 เดือน 21 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value)



เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทวีสต สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา เช่า	พื้นที่ อาคาร	ระยะเวลา คงเหลือของ สัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบัน ของค่าเช่า ตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของ ทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	34.08 ^{2/}	32,816.00	18.48	66.60	515.40	582.00
การประเมินโดย MPC	34.08 ^{2/}	32,816.00	18.48	63.53	488.87	552.40

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (15/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-015 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 38-3-33.3 ไร่ (38.83325 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 34-0-30.0 ไร่ (34.075 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวีสต สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **552.40 – 582.00 ล้านบาท**

1.1.16 ไทวีสต สาขานครศรีธรรมราช

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 7 แปลง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 24-0-34.6 ไร่ (24.0865 ไร่)¹⁸ และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 16,820.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 8 ตุลาคม 2566 – 7 ตุลาคม 2569) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 18-3-50.9 ไร่ (18.87725 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 2 ปี 9 เดือน 7 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 26 ปี 9 เดือน 7 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 8 ตุลาคม 2566 – 7 ตุลาคม 2569) เท่ากับ 4.13 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ เดือนก่อนขึ้นเดือนถัดไป

¹⁸ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 24-0-34.60 ไร่ (24.0865 ไร่) อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 CRCPR ได้รับเอกสารทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินบางส่วน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) คงเหลือเนื้อที่ดินรวม 22-3-11.30 ไร่ (22.77825 ไร่)

อย่างไรก็ตาม ในการประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ 15 ที่ปรึกษาประมาณที่ดินแนวเวนคืน 2-1-33.8 ไร่ คงเหลือที่ดินประเมินมูลค่า 21-3-0.8 ไร่ (21.752 ไร่) และ MPC ประมาณเนื้อที่ดินเวนคืน 2-0-90.80 ไร่ (2.2270 ไร่) เหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินราคาทั้งสิ้น 21-3-43.80 ไร่ (21.8595 ไร่) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประมาณเนื้อที่ดินที่อาจถูกเวนคืนเพิ่มเติมจากรายงานแผนที่ที่ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้ ก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ ควรตรวจสอบให้ชัดเจนถึงเนื้อที่ดินที่จะถูกเวนคืน



ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 26 ปี 9 เดือน 7 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

• **ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดนครศรีธรรมราช และสุราษฎร์ธานี เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 160.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 166.12 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไหว้สด สาขา นครศรีธรรมราช	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุด สัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	16,820.00	160.00	32.29	76.15	1,269.14
การประเมินโดย MPC	16,820.00	166.12	33.53	79.06	1,317.67

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 26 ปี 9 เดือน 7 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไหว้สด สาขา นครศรีธรรมราช	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา เช่า (ไร่)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลา คงเหลือของ สัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบัน	มูลค่าปัจจุบันของ	รวมมูลค่าตลาดของ ทรัพย์สิน ^{2/} (ล้านบาท)
				ของค่าเช่า	Terminal Value ^{1/}	
				ตามสัญญา ^{1/} (ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	18.88 ^{2/}	16,820.00	26.77	65.90	142.90	208.80
การประเมินโดย MPC	18.88 ^{2/}	16,820.00	26.77	60.69	164.91	225.60

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (16/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-016 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 24-0-34.6 ไร่ (24.0865 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 18-3-50.9 ไร่ (18.87725 ไร่) ก่อนหักส่วนที่เวนคืน ตามที่อธิบายไว้ในเชิงวรรค 18 ในหน้าที่ 100 ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และมูลค่าอาคาร

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไหว้สด สาขานครศรีธรรมราช



โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **208.80 – 225.60 ล้านบาท**

1.1.17 ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 81-0-31.9 ไร่ (81.07975 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 33,899.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 36-1-18 ไร่ (36.295 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 16 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 4.32 – 4.59 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 18 ปี 16 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดขอนแก่น ชัยภูมิ และเพชรบูรณ์ เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 220.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 177.13 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	33,899.00	220.00	89.49	158.10	2,634.98
การประเมินโดย MPC	33,899.00	177.13	72.05	127.65	2,127.43

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 18 ปี 16 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้



ไทวีสต์ สาขาขอนแก่น	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	36.30 ^{2/}	33,899.00	18.04	56.90	604.80	661.70
การประเมินโดย MPC	36.30 ^{2/}	33,899.00	18.04	52.64	492.96	545.60

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (17/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-017 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 81-0-31.9 ไร่ (81.07975 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 36-1-18 ไร่ (36.295 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวีสต์ สาขาขอนแก่น โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **545.60 – 661.70 ล้านบาท**

1.1.18 ไทวีสต์ สาขาหนองบัวลำภู

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 42-1-44 ไร่ (42.36 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 24,772.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 26-3-12 ไร่ (26.78 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 5 เดือน 27 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 0.97 – 1.03 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 19 ปี 5 เดือน 27 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดขอนแก่น ชัยภูมิ และเพชรบูรณ์ เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 120.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 116.88 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี



ไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	24,772.00	120.00	35.67	63.19	1,053.24
การประเมินโดย MPC	24,772.00	116.88	34.74	61.55	1,025.82

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 5 เดือน 27 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
			(1)	(2)	(1) + (2)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	26.78 ^{2/}	24,772.00	19.49	13.20	214.80	228.00
การประเมินโดย MPC	26.78 ^{2/}	24,772.00	19.49	12.43	220.07	232.50

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (18/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-018 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 42-1-44 ไร่ (42.36 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 26-3-12 ไร่ (26.78 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **228.00 – 232.50 ล้านบาท**

1.1.19 ไทวัสดุ สาขาตาก

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 41-1-76.3 ไร่ (41.44075 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 25,156.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 36-3-54 ไร่ (36.885 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 4 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)



• ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 1.13 – 1.20 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุก ๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 19 ปี 4 เดือน 2 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเปลี่ยนร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

• ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดตาก กำแพงเพชร และพิจิตร เพื่อวิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 100.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 113.54 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไหว้สด สาขาตาก	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	25,156.00	100.00	30.19	53.48	891.31	
การประเมินโดย MPC	25,156.00	113.54	34.27	60.72	1,011.96	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 4 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไหว้สด สาขาตาก	เนื้อที่ตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	36.89 ^{2/}	25,156.00	19.34	15.30	184.00	199.30
การประเมินโดย MPC	36.89 ^{2/}	25,156.00	19.34	14.44	217.16	231.60

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (19/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-019 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 41-1-76.3 ไร่ (41.44075 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 36-3-54 ไร่ (36.885 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร



จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขาตาก โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **199.30 – 231.60 ล้านบาท**

1.1.20 ไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 8 แปลง เนื้อที่ดินรวม 36-3-18 ไร่ (36.795 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 25,168.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 31-0-91 ไร่ (31.2275 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 17 ปี 8 เดือน 22 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- **ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)**

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 2.88 – 3.05 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุก ๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 17 ปี 8 เดือน 22 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเปลี่ยนร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

- **ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดบุรีรัมย์ สุรินทร์ และศรีสะเกษ เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ในลักษณะปล่อยให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 100.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 116.97 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุด สัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value) (ล้านบาท)
		บาท/ตร.ม./เดือน	(ล้านบาท/ปี)	ค่าเช่าตลาดที่ดิน และอาคาร ณ วันที่ สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/} (ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	25,168.00	100.00	30.20	53.50	891.73
การประเมินโดย MPC	25,168.00	116.97	35.33	62.58	1,043.04

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 17 ปี 8 เดือน 22 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยให้พื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value)



เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไหว้สด สาขาบุรีรัมย์	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	31.23 ^{2/}	25,168.00	17.73	37.40	209.90	247.30
การประเมินโดย MPC	31.23 ^{2/}	25,168.00	17.73	34.70	261.00	295.70

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (20/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-020 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้วิธีการคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 36-3-18 ไร่ (36.795 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 31-0-91 ไร่ (31.2275 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไหว้สด สาขาบุรีรัมย์ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **247.30 – 295.70 ล้านบาท**

1.1.21 ไหว้สด สาขาสุราษฎร์ธานี

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 44-1-72.2 ไร่ (44.4305 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 28,663.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 34-0-99 ไร่ (34.2475 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 17 ปี 11 เดือน 8 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ประกอบด้วย สัญญาเช่า 2 ฉบับ ได้แก่

- (1) สัญญาเช่าที่ดิน 29-3-59 ไร่ (29.8975 ไร่) ให้เช่ากับ CTD ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 2.89 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 17 ปี 11 เดือน 8 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

- (2) มีสัญญาเช่าที่ดิน ที่จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน เนื้อที่ดิน 4-1-40 ไร่ ให้เช่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีระยะของสัญญาเช่า 25 ปี (วันที่ 10 พฤษภาคม 2561 – 9 พฤษภาคม 2586) ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 19 ปี 9 เดือน 21 วัน ค่าเช่าอยู่ในช่วง 0.82 – 1.20 ล้านบาท/ปี

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคาร



ขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดสุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 140.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 134.86 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวีสต สาขาสุราษฎร์ธานี	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	28,663.00	140.00	48.15	85.31	1,421.79	
การประเมินโดย MPC	28,663.00	134.86	46.39	82.17	1,369.58	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 17 ปี 11 เดือน 8 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยให้เช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ไทวีสต สาขาสุราษฎร์ธานี	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
			(1)	(2)	(1) + (2)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	34.25 ^{2/}	28,663.00	17.94	48.40 ^{3/}	293.00	341.40
การประเมินโดย MPC	34.25 ^{2/}	28,663.00	17.94	44.52 ^{4/}	342.78	387.30

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (21/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-023 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 44-1-72.2 ไร่ (44.4305 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน 2 ฉบับ เท่ากับ 34-0-99 ไร่ (34.2475 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร

3/ มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน เท่ากับ 10.50 ล้านบาท และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่ไม่จดทะเบียน เท่ากับ 37.90 ล้านบาท

4/ มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน เท่ากับ 9.38 ล้านบาท และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่ไม่จดทะเบียน เท่ากับ 35.14 ล้านบาท

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวีสต สาขาสุราษฎร์ธานี โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **341.40 – 387.30 ล้านบาท**



1.1.22 ไทวัสดุ สาขามุกดาหาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 42-0-31 ไร่ (42.0775 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 27,544.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 26-2-97 ไร่ (26.7425 ไร่) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 1 ปี (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 2 เดือน 13 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567) เท่ากับ 2.36 – 2.51 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส โดยชำระล่วงหน้าทุก ๆ ไตรมาสก่อนขึ้นไตรมาสถัดไป

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณค่าเช่าตามสัญญาสำหรับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 19 ปี 2 เดือน 13 วัน โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

- ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดมุกดาหาร มหาสารคาม และขอนแก่น เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 150.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 128.30 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ไทวัสดุ สาขามุกดาหาร	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	27,544.00	150.00	49.58	87.83	1,463.88
การประเมินโดย MPC	27,544.00	128.30	42.41	75.13	1,252.14

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 19 ปี 2 เดือน 13 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้



ไทวัสดุ สาขามุกดาหาร	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(1)	(2)	(1) + (2)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	26.74 ^{2/}	27,544.00	19.20	32.50	305.70	338.20
การประเมินโดย MPC	26.74 ^{2/}	27,544.00	19.20	29.94	268.66	298.60

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (22/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเตอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-024 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567
 หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 42-0-31 ไร่ (42.0775 ไร่) และเนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าที่ดิน เท่ากับ 26-2-97 ไร่ (26.7425 ไร่) ทั้งนี้ ราคาประเมินข้างต้นพิจารณาเฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขามุกดาหาร โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **298.60 – 338.20 ล้านบาท**

1.1.23 การประเมินมูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดิน

ในการเข้าซื้อที่ดินโดย CTD ในครั้งนี้ ที่ดิน 10 แห่งมีจำนวนเนื้อที่ดินสูงกว่าเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ดังนี้ (หน่วย: ไร่)

ลำดับ	ชื่อสาขาที่มีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า	เนื้อที่ดินที่จะซื้อ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	เนื้อที่ดินส่วนเพิ่มที่จะได้มาในครั้งนี้
		(1)	(2)	(3)	(1) – (3)
13	ไทวัสดุ สาขาจันทบุรี	43.28	43.28	31.71	11.58
14	ไทวัสดุ สาขามหาสารคาม	45.09	45.09	35.91	9.18
15	ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี	38.83	38.83	34.08	4.76
16	ไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช	22.78 ^{1/}	24.09 ^{1/}	17.57 ^{2/}	5.21
17	ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น	81.08	81.08	36.30	44.78
18	ไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู	42.36	42.36	26.78	15.58
19	ไทวัสดุ สาขาตาก	41.44	41.44	36.89	4.56
20	ไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์	36.80	36.80	31.23	5.57
21	ไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี	44.43	44.43	34.25	10.18
22	ไทวัสดุ สาขามุกดาหาร	42.08	42.08	26.74	15.34
	รวม 10 แห่ง	438.17	439.47	311.44	126.73

หมายเหตุ:

1/ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 24-0-34.60 ไร่ (24.0865 ไร่) อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 CRCPR ได้รับเอกสารทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินบางส่วน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) คงเหลือเนื้อที่ดินรวม 22-3-11.30 ไร่ (22.77825 ไร่)

อย่างไรก็ตาม ในการประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ 15 ที่ปรึกษา ประมาณที่ดินแนวเวนคืน 2-1-33.8 ไร่ คงเหลือที่ดินประเมินมูลค่า 21-3-0.8 ไร่ (21.752 ไร่) และ MPC ประมาณเนื้อที่ดินเวนคืน 2-0-90.80 ไร่ (2.2270 ไร่) เหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินราคาทั้งสิ้น 21-3-43.80 ไร่ (21.8595 ไร่) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประมาณเนื้อที่ดินที่อาจถูกเวนคืนเพิ่มเติมจากรูปแบบแผนที่ที่ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้ ก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ บริษัทฯ ควรตรวจสอบให้ชัดเจนถึงเนื้อที่ดินที่จะถูกเวนคืน

2/ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 18-3-50.9 ไร่ (18.87725 ไร่) โดยที่ดินบางส่วนถูกเวนคืน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) ตามที่กล่าวถึงในหมายเหตุ 1/ ข้างต้น ทำให้เหลือเนื้อที่ดินเช่าหลังการเวนคืนที่ดินเท่ากับ 17-2-27.6 ไร่ (17.569 ไร่)



ทั้งนี้ 15 ที่ปรึกษา ได้พิจารณาและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์และข้อจำกัดของที่ดินส่วนเพิ่มที่จะได้มาในครั้งนี้ (โปรดดูรายละเอียดที่ดิน 10 แห่งข้างต้น ในส่วนที่ 1 ข้อ 2.13 – 2.22 ของรายงานฉบับนี้) โดย 15 ที่ปรึกษา ไม่ได้ให้มูลค่าเพิ่มสำหรับที่ดินส่วนเพิ่มในครั้งนี้ เนื่องจาก 15 ที่ปรึกษา ได้พิจารณามูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มรวมในการประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน ขณะที่ MPC ได้ประเมินมูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยสรุปมูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ดังนี้

	ชื่อสาขา ที่มีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า	เนื้อที่ดินส่วนเพิ่ม ที่จะได้มาในครั้งนี้	ราคาประเมินที่ดินส่วนเพิ่ม โดย 15 ที่ปรึกษา ^{1/}	ราคาประเมินที่ดินส่วนเพิ่ม โดย MPC ^{2/}	
		(ไร่)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท/ไร่)	(ล้านบาท)
13	โทวีสด สาขาจันทบุรี	11.58	-	6.00	69.40
14	โทวีสด สาขามหาสารคาม	9.18	-	5.00	45.80
15	โทวีสด สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี	4.76	-	11.80	56.20
16	โทวีสด สาขานครศรีธรรมราช	5.21	-	- ^{3/}	- ^{3/}
17	โทวีสด สาขาขอนแก่น	44.78	-	5.30	237.30
18	โทวีสด สาขาหนองบัวลำภู	15.58	-	4.30	67.00
19	โทวีสด สาขาตาก	4.56	-	3.50	15.90
20	โทวีสด สาขาบุรีรัมย์	5.57	-	6.00	33.40
21	โทวีสด สาขาสุราษฎร์ธานี	10.18	-	6.00	61.10
22	โทวีสด สาขามุกดาหาร	15.34	-	6.20	95.10
	รวม 10 แห่ง	126.73	-	-	681.20

หมายเหตุ:

- 1/ 15 ที่ปรึกษา ได้พิจารณาและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์และข้อจำกัดของที่ดินส่วนเพิ่มที่จะได้มาในครั้งนี้ และได้พิจารณามูลค่าการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนเพิ่มในการประเมินมูลค่าที่ดินตามการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน ตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.1.13 – 1.1.22 ของรายงานฉบับนี้
- 2/ MPC ได้ประเมินมูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- 3/ MPC ประเมินเนื้อที่ดินเวนคืน 2-0-90.8 ไร่ (2.2270 ไร่) และได้หักเนื้อที่ดินดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้

1.1.24 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 22 แห่ง

จากส่วนที่ 3 ข้อ 1.1.1 – 1.1.23 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 22 แห่ง จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ชื่อสาขา	การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา ^{1/}					การประเมินโดย MPC ^{2/}				
		มูลค่า ปัจจุบัน ของค่า เช่าตาม สัญญา	มูลค่า ปัจจุบัน ของ Terminal Value	มูลค่า ตลาด ของที่ดิน เช่า	มูลค่า ตลาด ของที่ดิน ส่วนเพิ่ม	รวมมูลค่า ตลาด ของ ทรัพย์สิน	มูลค่า ปัจจุบัน ของค่า เช่าตาม สัญญา	มูลค่า ปัจจุบัน ของ Terminal Value	มูลค่า ตลาด ของที่ดิน เช่า	มูลค่า ตลาด ของที่ดิน ส่วนเพิ่ม	รวมมูลค่า ตลาด ของ ทรัพย์สิน
		(1)	(2)	(3)= (1)+(2)	(4)	(5)= (3)+(4)	(6)	(7)	(8)= (6)+(7)	(9)	(10)= (8)+(9)
1	โทวีสด สาขาสุพรรณบุรี	58.00	238.20	296.20	n.a.	296.20	53.60	282.40	336.00	n.a.	336.00
2	โทวีสด สาขานครปฐม	166.40	265.80	432.20	n.a.	432.20	150.93	205.87	356.80	n.a.	356.80
3	โทวีสด สาขาสงขลา	64.40	113.90	178.30	n.a.	178.30	58.93	125.67	184.60	n.a.	184.60
4	โทวีสด สาขาตรัง	46.80	193.10	239.90	n.a.	239.90	43.13	223.27	266.40	n.a.	266.40
5	โทวีสด สาขาสุรินทร์	38.20	321.10	359.30	n.a.	359.30	35.43	295.37	330.80	n.a.	330.80
6	โทวีสด สาขาเพชรบุรี	53.00	182.40	235.40	n.a.	235.40	47.82	176.88	224.70	n.a.	224.70
7	โทวีสด สาขาศรีมหาโพธิ์	96.70	147.80	244.50	n.a.	244.50	87.56	173.44	261.00	n.a.	261.00
8	โทวีสด สาขาเพชรบูรณ์	28.80	241.60	270.40	n.a.	270.40	26.64	276.66	303.30	n.a.	303.30
9	โทวีสด สาขาน่าน	66.20	162.60	228.80	n.a.	228.80	60.28	126.72	187.00	n.a.	187.00



	ชื่อสาขา	การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา ^{1/}					การประเมินโดย MPC ^{2/}				
		มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value	มูลค่าตลาดของที่ดินเช่า	มูลค่าตลาดของที่ดินส่วนเพิ่ม	รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value	มูลค่าตลาดของที่ดินเช่า	มูลค่าตลาดของที่ดินส่วนเพิ่ม	รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
		(1)	(2)	(3)= (1)+(2)	(4)	(5)= (3)+(4)	(6)	(7)	(8)= (6)+(7)	(9)	(10)= (8)+(9)
10	โทวีสด สาขากำแพงเพชร	36.60	44.90	81.50	n.a.	81.50	32.40	108.50	140.90	n.a.	140.90
11	โทวีสด สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย	167.20	290.60	457.80	n.a.	457.80	150.05	277.15	427.20	n.a.	427.20
12	โทวีสด สาขาศรีสะเกษ	37.40	123.00	160.40	n.a.	160.40	33.92	116.88	150.80	n.a.	150.80
13	โทวีสด สาขาจันทบุรี ^{3/}	46.50	264.60	311.10	- ^{4/}	311.10	43.11	294.99	338.10	69.40	407.50
14	โทวีสด สาขามหาสารคาม ^{3/}	40.10	216.50	256.60	- ^{4/}	256.60	38.10	233.40	271.50	45.80	317.30
15	โทวีสด สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี ^{3/}	66.60	515.40	582.00	- ^{4/}	582.00	63.53	488.87	552.40	56.20	608.60
16	โทวีสด สาขานครศรีธรรมราช ^{3/}	65.90	142.90	208.80	- ^{4/}	208.80	60.69	164.91	225.60	-	225.60
17	โทวีสด สาขาขอนแก่น ^{3/}	56.90	604.80	661.70	- ^{4/}	661.70	52.64	492.96	545.60	237.30	782.90
18	โทวีสด สาขาหนองบัวลำภู ^{3/}	13.20	214.80	228.00	- ^{4/}	228.00	12.43	220.07	232.50	67.00	299.50
19	โทวีสด สาขาตาก ^{3/}	15.30	184.00	199.30	- ^{4/}	199.30	14.44	217.16	231.60	15.90	247.50
20	โทวีสด สาขาสุรินทร์ ^{3/}	37.40	209.90	247.30	- ^{4/}	247.30	34.70	261.00	295.70	33.40	329.10
21	โทวีสด สาขาสุราษฎร์ธานี ^{3/}	48.40	293.00	341.40	- ^{4/}	341.40	44.52	342.78	387.30	61.10	448.40
22	โทวีสด สาขาภูเก็ต ^{3/}	32.50	305.70	338.20	- ^{4/}	338.20	29.94	268.66	298.60	95.10	393.70
	รวม	1,282.50	5,276.60	6,559.10	-	6,559.10	1,174.79	5,373.61	6,548.40	681.20	7,229.60

หมายเหตุ: n.a. = สาขาที่ไม่มีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า

- 1/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (1/25) ถึง J20/67005 (22/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567
- 2/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-001 ถึง GR 66-12-0020 และ GR 66-12-023 ถึง GR 66-12-0024 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567
- 3/ ที่ดิน 10 แห่งมีจำนวนเนื้อที่ดินตามกรรมสิทธิ์สูงกว่าเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 2.13 – 2.22 และในส่วนที่ 3 ข้อ 1.1.23 ของรายงานฉบับนี้
- 4/ 15 ที่ปรึกษาได้พิจารณาและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์และข้อจำกัดของที่ดินส่วนเพิ่มที่จะได้มาในครั้งนี้ และได้พิจารณามูลค่าการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนเพิ่มในการประเมินมูลค่าที่ดินตามการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน ตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.1.13 – 1.1.22 ของรายงานฉบับนี้

จากการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ราคาประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้งนี้ ซึ่งเป็นทรัพย์สินติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (ในกรณีที่ดินส่วนเพิ่มประเมินโดย MPC) รวมอยู่ในช่วง **6,559.10 – 7,229.60 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว และค่าเช่าตลาดภายหลังการหมดสัญญาเช่าเดิมโดยคัดเลือกข้อมูลการเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) โดยคัดเลือกข้อมูลการปล่อยเช่าในพื้นที่ใกล้เคียงและ/หรือจังหวัดใกล้เคียง และทำการปรับปรุงปัจจัยความต่าง เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบโครงการ ขนาดพื้นที่อาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น



1.2 สรุปความเห็นปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797-1-33.60 ไร่ (797.33 ไร่)

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาซื้อที่ดินโดย CTD จำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797-1-33.60 ไร่ (797.33 ไร่) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจร้านไทวัสดุ รวม 22 สาขา กับราคายุติธรรมของทรัพย์สินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

	ชื่อสาขา	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ		มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากราคาที่ต่ำกว่าของผู้ประเมิน 2 ราย ^{1/}	ราคาซื้อที่ดิน	มูลค่ายุติธรรมสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อที่ดิน			
		15 ที่ปรึกษา	MPC			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)						
		(1)	(2)						
1	ไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี	296.20	336.00	296.20	242.64	53.56	22.08%		
2	ไทวัสดุ สาขานครปฐม	432.20	356.80	356.80	350.28	6.52	1.86%		
3	ไทวัสดุ สาขาสงขลา	178.30	184.60	178.30	150.95	27.35	18.11%		
4	ไทวัสดุ สาขาตรัง	239.90	266.40	239.90	181.10	58.80	32.47%		
5	ไทวัสดุ สาขาสุรินทร์	359.30	330.80	330.80	276.58	54.23	19.61%		
6	ไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี	235.40	224.70	224.70	197.43	27.27	13.81%		
7	ไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ์	244.50	261.00	244.50	200.00	44.50	22.25%		
8	ไทวัสดุ สาขาเพชรบูรณ์	270.40	303.30	270.40	212.04	58.36	27.52%		
9	ไทวัสดุ สาขาน่าน	228.80	187.00	187.00	169.98	17.02	10.02%		
10	ไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร	81.50	140.90	81.50	76.84	4.66	6.06%		
11	ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย	457.80	427.20	427.20	331.22	95.98	28.98%		
12	ไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ	160.40	150.80	150.80	103.19	47.61	46.14%		
13	ไทวัสดุ สาขาจันทบุรี ^{2/}	311.10	407.50	311.10	259.70	51.41	19.79%		
14	ไทวัสดุ สาขามหาสารคาม ^{2/}	256.60	317.30	256.60	211.92	44.68	21.09%		
15	ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี ^{2/}	582.00	608.60	582.00	462.12	119.88	25.94%		
16	ไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช ^{2/}	208.80	225.60	208.80	173.11	35.69	20.61%		
17	ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น ^{2/}	661.70	782.90	661.70	543.23	118.47	21.81%		
18	ไทวัสดุ สาขาหนองบัวลำภู ^{2/}	228.00	299.50	228.00	186.38	41.62	22.33%		
19	ไทวัสดุ สาขาตาก ^{2/}	199.30	247.50	199.30	145.04	54.26	37.41%		
20	ไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์ ^{2/}	247.30	329.10	247.30	209.73	37.57	17.91%		
21	ไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี ^{2/}	341.40	448.40	341.40	266.58	74.82	28.07%		
22	ไทวัสดุ สาขามุกดาหาร ^{2/}	338.20	393.70	338.20	256.67	81.53	31.76%		
	รวม	6,559.10	7,229.60	6,362.50	5,206.74	1,155.76	22.20%		

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาราคาประเมินที่ต่ำกว่าจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ในแต่ละรายการ
- 2/ ที่ดิน 10 แห่งมีจำนวนเนื้อที่ดินสูงกว่าเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 2.13 – 2.22 และในส่วนที่ 3 ข้อ 1.1.23 ของรายงานฉบับนี้

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินทุกรายการจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สูงกว่าราคาซื้อที่ดินทุกรายการ โดยสรุปมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน 22 แห่ง สูงกว่าราคาซื้อที่ดินรวม 1,155.76 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 22.20 ของราคาซื้อที่ดิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อที่ดินโดย CTD จำนวนไม่เกิน 5,206.74 ล้านบาท มีความเหมาะสม



1.3 มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลง (Rent Saving) ในอนาคต (รายการที่ 1)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำเปรียบเทียบค่าเช่าสุทธิที่ CTD จะประหยัดได้จากการเช่าทำรายการในครั้งนี้ โดยการหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 17 – 30 ปี (ให้สมมติฐานต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี จนครบระยะเวลาการเช่า 30 ปี) และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ราคาตลาดในอนาคตภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า (อ้างอิงค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาอัตราค่าเช่าตลาดที่ต่ำกว่าจากการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และค่าเช่าตลาดปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี) และคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ (WACC) จากนั้นเปรียบเทียบกับราคาซื้อที่ดินในครั้งนี้ โดยสรุปการประเมินได้ดังนี้

สมมติฐานที่สำคัญ	
ระยะเวลาประมาณการ	31 ปี (ปี 2567 – 2597)
อัตราคิดลด	7.00% ต่อปี ^{1/}
อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)	1.00% ต่อปี
การดำเนินธุรกิจในอนาคต	สาขาไทรสต์ 22 สาขา ให้สมมติฐานดำเนินธุรกิจร้านไทรสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต (Going Concern Basis)

มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลง (Rent Saving) ในอนาคต		(หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของค่าเช่าปีที่ 1 – 31	(1)	3,359.31 ^{2/}
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	(2)	3,665.92
รวมมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของค่าเช่าในอนาคต	(3) = (1)+(2)	7,025.23
บวก: มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินสุราษฎร์ธานี 4-1-40 ไร่ ที่จะได้รับจากบุคคลภายนอก ระยะเวลาสัญญาเช่า 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 9 พฤษภาคม 2586	(4)	8.12
หัก: ราคาซื้อที่ดิน 22 รายการ	(5)	(5,206.74)
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคต	(6) = (3)+(4)+(5)	1,826.61

หมายเหตุ:

1/ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ดังนี้

$$WACC = Ke * E/(D+E) + Kd * (1-T) * D/(D+E)$$

- โดยที่
- Ke = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re)
 - Kd = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ
 - T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
 - D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$Ke \text{ (หรือ Re)} = Rf + \beta (Rm - Rf)$$

โดยที่

- Risk Free Rate (Rf) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.30 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)



Beta (β)	=	1.68 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ดำเนินธุรกิจค้าปลีก/ค้าส่งสินค้าทั่วไปและวัสดุก่อสร้าง รวม 8 บริษัท ¹⁹ (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 360 วัน จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567) ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 0.63 เท่า และปรับปรุงด้วยประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน
Market Risk (R_m)	=	อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 31 ปี ตั้งแต่ปี 2535 – 2565 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.17 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด
K_d	=	ประมาณร้อยละ 4.00 ต่อปี อ้างอิงค่าเฉลี่ยต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2566
D/E Ratio	=	อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 2.10 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
T	=	ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.00 ต่อปี

2/ ค่าเช่าสุทธิจากภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตราร้อยละ 20.00

3/ ที่ดิน 4-1-40 ไร่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบุคคลภายนอก ระยะเวลาสัญญาเช่า 25 ปี ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2561 - 9 พฤษภาคม 2586 ค่าเช่าที่ดินอยู่ในช่วง 0.82 – 1.20 ล้านบาท/ปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคิดมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าว สุทธิจากภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00 ซึ่งเมื่อ CTD ชื่อที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานีจำนวน 44-1-72.2 ไร่ เข้ามาจะติดสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวมาด้วย

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดจากค่าเช่าที่ลดลงเทียบกับราคาซื้อที่ดินทั้ง 22 รายการ ตามรายการที่ 1 จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของค่าเช่าเปรียบเทียบกับราคาซื้อที่ดินในครั้งนี้อยู่ที่ **เท่ากับ 1,826.61 ล้านบาท**

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดจากค่าเช่าที่ลดลงเทียบกับราคาซื้อที่ดินทั้ง 22 รายการ ตามรายการที่ 1 โดยการปรับอัตราคิดลดเพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 จากกรณีฐาน สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ค่าเช่าที่ลดลง (Rent Saving) ในอนาคต	อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)		
	7.35%	7.00% (กรณีฐาน)	6.65%
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคต	1,067.71	1,826.61	2,712.56

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคตอยู่ในช่วง 1,067.71 – 2,712.56 ล้านบาท (กรณีฐาน 1,826.61 ล้านบาท)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการซื้อที่ดิน 22 รายการ ตามรายการที่ 1 จะทำให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินและอาคารในอนาคต – สุทธิ (Rent Saving) เท่ากับ **1,067.71 – 2,712.56 ล้านบาท (กรณีฐาน 1,826.61 ล้านบาท)** ภายใต้สมมติฐานสาขาไหวที่สุด 22 สาขา จะดำเนินธุรกิจร้านไหว้สดอย่างต่อเนื่องในอนาคต (Going Concern Basis) ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้จะ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

¹⁹ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ดำเนินธุรกิจค้าปลีก/ค้าส่งสินค้าทั่วไปและวัสดุก่อสร้าง รวม 8 บริษัท ได้แก่ บริษัทฯ, บมจ. ซีพี ออลล์, บมจ. เมอร์ลี่ ยูคเกอร์, บมจ. ซีพี แอ็กซ์ตรา, บมจ. ธนพิริยะ, บมจ. โสม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์, บมจ. สยามโกลบอลเฮาส์ และ บมจ. ดูโฮม



1.4 ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อเงื่อนไขการชำระเงิน (รายการที่ 1)**• เงื่อนไขการชำระเงิน**

ผู้ซื้อตกลง (1) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขาย ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย และ (2) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่งในวันที่ผู้ขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่งดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขการชำระเงินข้างต้น เป็นไปเงื่อนไขปกติของการซื้อขายที่ดิน

• ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และภาษี

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมข้างต้น เป็นไปเงื่อนไขปกติของการซื้อขายที่ดิน

รายการที่ 2: รายการซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60 ไร่ 49.4 ตารางวา)

บริษัทฯ โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (CFR) จะเข้าซื้อที่ดินจากบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR) จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (ประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops Distribution Center: Tops DC) จำนวน 1 แห่ง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.72 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคต (ค่าเช่าที่ประหยัดได้)

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ จากการศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว และงบการเงินภายในของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานในอดีตของท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน สัญญาเช่าที่ดิน Tops ทั้ง 2 แห่ง และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ และข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) เป็นต้น

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน และในสภาวะการปกติ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและแผนธุรกิจของบริษัทฯ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ การประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

2.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่ CFR จะได้มา จำนวน 2 แห่ง

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1" หรือ "15 ที่ปรึกษา") และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2" หรือ "MPC") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

- **รายละเอียดทรัพย์สิน**

ที่ดินทั้ง 2 แห่งติดภาระผูกพันสัญญาเช่า 3 ปี ระหว่าง CFRR ("ผู้ให้เช่า") และ CFR ("ผู้เช่า") โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี และต่อสัญญาได้ครั้งละ 3 ปี สรุปได้ดังนี้

	ชื่อสาขา	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า	ระยะเวลา	เนื้อที่ดินรวม	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร
			คงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	(ไร่)	(ตร.ม.)
1	ท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน	10 ส.ค. 69	2.61	11.35 ^{1/}	11.35	6,713.53
2	ท็อปส์ ดีซี บางบัวทอง	11 ก.ย. 70	3.70	48.77 ^{2/}	48.77	46,423.00
	รวม			60.1235	60.12	53,136.53
	เนื้อที่ดินที่จะซื้อโดย CFR			60.1235^{3/}		

หมายเหตุ: 1/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์เท่ากับ 19-3-54 ไร่ (19.885 ไร่) โดยที่ดินบางส่วน CFRR ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน คิดเป็นเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ในส่วนของ CFRR รวม 11-1-40 ไร่ (11.35 ไร่)

2/ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์เท่ากับ 53-0-30 ไร่ (53.075 ไร่) โดยที่ดินบางส่วน CFRR ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน คิดเป็นเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ในส่วนของ CFRR รวม 48-3-9.4 ไร่ (48.7735 ไร่)

3/ เนื้อที่ดินที่ CFR จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เฉพาะเนื้อที่ดินในส่วนของ CFRR

• **การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว จะเป็นการประเมินมูลค่าของสิทธิของผู้เป็นเจ้าของซึ่งมีในทรัพย์สินให้เช่า ประกอบด้วย ค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) คำนวณมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ตามระยะเวลาของเหลือของสัญญาเช่า

ทั้งนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) มาจากประมาณการมูลค่าตลาดของการปล่อยเช่าที่ดินและอาคาร (ค่าเช่าตลาดของที่ดินและอาคาร) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า และนำมาหารด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) ของการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่

รายละเอียดการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 แห่ง มีดังต่อไปนี้

2.1.1 ท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน (จังหวัดอุดรธานี)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 11-1-40 ไร่ (11.35 ไร่) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 6,713.53 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 11 สิงหาคม 2566 – 10 สิงหาคม 2569) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 2 ปี 7 เดือน 10 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

• **ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)**

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 11 สิงหาคม 2566 – 10 สิงหาคม 2569) เท่ากับ 1.43 – 1.52 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยชำระค่าเช่างวดแรก ณ วันที่ทำสัญญาเช่า

• **ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดอุดรธานี เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 60.00 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี



ทีโอพี พลาซ่า สาขาหนองหาน	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน		ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
	(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)	(ล้านบาท/ปี)	(ล้านบาท)
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	6,713.53	60.00	4.83	5.32	88.62
การประเมินโดย MPC	6,713.53	60.00	4.83	5.32	88.62

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 2 ปี 7 เดือน 10 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ทีโอพี พลาซ่า สาขาหนองหาน	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
	(ไร่)	(1)	(2)	(1) + (2)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	11.35	6,713.53	2.61	3.40	71.60	75.00
การประเมินโดย MPC	11.35	6,713.53	2.61	3.33	70.37	73.70

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (23/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-025 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี

จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของทีโอพี พลาซ่า สาขาหนองหาน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **73.70 – 75.00 ล้านบาท**

2.1.2 ศูนย์กระจายสินค้าทีโอพี ดีซี (Distribution Center) บางบัวทอง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 53-0-30.0 ไร่ (53.075 ไร่)²⁰ เนื้อที่ดินที่ทำการคำนวณมูลค่าประมาณ 48-3-9.4 ไร่ (48.7735 ไร่) (เฉพาะที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ CFRR) และอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่อาคาร 46,423.00 ตร.ม. โดยที่ดินติดสัญญาเช่า 3 ปี (วันที่ 12 กันยายน 2564 – 11 กันยายน 2567) ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 8 เดือน 11 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567) และมีค้ำมัดต่อสัญญาอีก 3 ปี ดังนั้น จะมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาหากมีการต่อสัญญาต่อไปอีก

²⁰ ด้านข้างของที่ดิน (ด้านตะวันออกเฉียงใต้) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 4-1-20.6 ไร่ (4.3015 ไร่) ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจร ใช้เพื่อเป็นทางเข้า – ออกร่วมกับที่ดินแปลงด้านใน



3 ปี จะเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา 3 ปี 8 เดือน 11 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

• ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Contract Rent)

ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ของสัญญาเช่า 3 ปี และกรณีต่อสัญญาออกไปอีก 3 ปี เท่ากับ 8.52 – 9.88 ล้านบาท/ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยชำระค่าเช่างวดแรก ณ วันที่ทำสัญญาเช่า

• ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร (Market Rent)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประมาณมูลค่าตลาดของค่าเช่าที่ดินและอาคาร เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) ในจังหวัดนนทบุรี เพื่อใช้วิเคราะห์หาค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ประมาณมูลค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 55.00 บาท/ตร.ม./เดือน และ 60.00 บาท/ตร.ม./เดือน การปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ทีโอพี ดีซี บางบัวทอง	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	46,423.00	55.00	30.64	33.70	561.72	
การประเมินโดย MPC	46,423.00	60.00	33.42	36.77	612.78	

หมายเหตุ: 1/ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาประมาณ 3 ปี 8 เดือน 11 วัน (นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินวันที่ 1 มกราคม 2567)

2/ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) เท่ากับร้อยละ 6.00 ต่อปี ในการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่และกรณี DIY/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.00 – 7.00 ต่อปี

จากนั้นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คำนวณมูลค่าปัจจุบันค่าเช่าตามสัญญาที่จะได้รับตามกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา (Contract Rent) และมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (Terminal Value) เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) โดยสรุปได้ดังนี้

ทีโอพี ดีซี บางบัวทอง	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
	(ไร่)	(1)	(2)	(1) + (2)		
การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา	53.075	46,423.00	3.70	29.80	415.40	445.20
การประเมินโดย MPC	53.075	46,423.00	3.70	29.05	450.45	479.50

ที่มา: 1/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (25/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567

2/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-027 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

หมายเหตุ: 1/ 15 ที่ปรึกษาใช้อัตราคิดลดค่าเช่าตามสัญญาร้อยละ 7 ต่อปี และอัตราคิดลด Terminal Value ร้อยละ 8.50 ต่อปี และ

MPC ใช้อัตราคิดลดที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างร้อยละ 8 ต่อปี



จากผลการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของทีโอปัส ดีซี บางบัวทอง โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **445.20 – 479.50 ล้านบาท**

2.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 แห่ง

จากส่วนที่ 3 ข้อ 2.1.1 – 2.1.2 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 แห่ง จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้ดังนี้

	ชื่อสาขา	ระยะเวลา คงเหลือ ของ สัญญา เช่า (ปี)	การประเมินโดย 15 ที่ปรึกษา ^{1/}			การประเมินโดย MPC ^{2/}		
			มูลค่า ปัจจุบัน ของค่าเช่า ตาม สัญญา	มูลค่า ปัจจุบัน ของ Terminal Value	รวมมูลค่า ตลาดของ ทรัพย์สิน	มูลค่า ปัจจุบัน ของค่าเช่า ตาม สัญญา	มูลค่า ปัจจุบัน ของ Terminal Value	รวมมูลค่า ตลาดของ ทรัพย์สิน
			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
			(1)	(2)	(1) + (2)	(3)	(4)	(3) + (4)
1	ทีโอปัส พลาซ่า สาขาหนองหาน	2.61	3.40	71.60	75.00	3.33	70.37	73.70
2	ทีโอปัส ดีซี บางบัวทอง	3.70	29.80	415.40	445.20	29.05	450.45	479.50
	รวม		33.20	487.00	520.20	32.38	520.82	553.20

ที่มา:

- 1/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (23/25) และ J20/67005 (25/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567
- 2/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-025 และ GR 66-12-027 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

จากการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ราคาประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของทรัพย์สิน 2 รายการ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) รวมอยู่ในช่วง **520.20 – 553.20 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว และค่าเช่าตลาดภายหลังการหมดสัญญาเช่าเดิมโดยคัดเลือกข้อมูลการเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (Anchor Tenant) โดยคัดเลือกข้อมูลการปล่อยเช่าในพื้นที่ใกล้เคียงและ/หรือจังหวัดใกล้เคียง และทำการปรับปรุงปัจจัยความต่าง เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบโครงการ ขนาดพื้นที่อาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

2.2 สรุปความเห็นปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาซื้อที่ดินโดย CFR จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ กับราคายุติธรรมของทรัพย์สินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้



	ชื่อสาขา	ราคาประเมินโดย		มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจาก ราคาต่ำกว่าของผู้ประเมิน 2 ราย ^{1/}	ราคาซื้อที่ดิน	มูลค่ายุติธรรมสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อที่ดิน	
		ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ					
		15 ที่ปรึกษา	MPC	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
		(1)	(2)	(3) = มูลค่าต่ำกว่าของ (1) & (2)	(4)	(5)=(3)-(4)	(5)/(4)
1	ท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน	75.00	73.70	73.70	28.06	45.64	162.63%
2	ท็อปส์ ดีซี บางบัวทอง	445.20	479.50	445.20	331.66	113.54	34.23%
	รวม	520.20	553.20	518.90	359.72	159.18	44.25%

หมายเหตุ:

1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาราคาประเมินที่ต่ำกว่าจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ในแต่ละรายการ

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินทุกรายการจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สูงกว่าราคาซื้อที่ดินทุกรายการ โดยสรุปมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน 2 แห่ง สูงกว่าราคาซื้อที่ดินรวม 159.18 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 44.25 ของราคาซื้อที่ดิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อที่ดินโดย CFR จำนวนไม่เกิน **359.72 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

2.3 มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลง (Rent Saving) ในอนาคต (รายการที่ 2)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำเปรียบเทียบค่าเช่าสุทธิที่ CFR จะประหยัดได้จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยการหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 2.6 – 3.7 ปี และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ราคาตลาดในอนาคตภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า (อ้างอิงค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบันของที่ดินและอาคารที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาอัตราค่าเช่าตลาดที่ต่ำกว่าจากการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และค่าเช่าตลาดปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี) และคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ (WACC) จากนั้นเปรียบเทียบกับราคาซื้อที่ดินในครั้งนี้ โดยสรุปการประเมินได้ดังนี้

สมมติฐานที่สำคัญ		
ระยะเวลาประมาณการ	31 ปี (ปี 2567 – 2597)	
อัตราคิดลด	7.00% ต่อปี ^{1/}	
อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)	1.00% ต่อปี	
การดำเนินธุรกิจในอนาคต	ให้สมมติฐานดำเนินธุรกิจของท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน และ ท็อปส์ ดีซี บางบัวทอง ต่อเนื่องในอนาคต (Going Concern Basis)	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลง (Rent Saving) ในอนาคต	(หน่วย: ล้านบาท)	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของค่าเช่าปี 1 – 31	(1)	396.12 ^{2/}
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	(2)	142.36
รวมมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของค่าเช่าในอนาคต	(3) = (1)+(2)	538.47
หัก: ราคาซื้อที่ดิน 2 รายการ	(4)	(359.72)
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคต	(5) = (3)+(4)	178.75

หมายเหตุ:

1/ อัตราคิดลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 7.00 ต่อปี (โปรดดูสมมติฐานในส่วนที่ 3 ข้อ 1.3 ในหน้าที่ 114 - 115 ของรายงานฉบับนี้)

2/ ค่าเช่าสุทธิจากภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตราร้อยละ 20.00

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดจากค่าเช่าที่ลดลงเทียบกับราคาซื้อที่ดินทั้ง 2 รายการ ตามรายการที่ 2 จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของค่าเช่าเปรียบเทียบกับราคาซื้อที่ดินในครั้งนี้อยู่ที่ เท่ากับ 178.75 ล้านบาท

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดจากค่าเช่าที่ลดลงเทียบกับราคาซื้อที่ดินทั้ง 2 รายการ ตามรายการที่ 2 โดยการปรับอัตราคิดลดเพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 จากกรณีฐาน สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ค่าเช่าที่ลดลง (Rent Saving) ในอนาคต	อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)		
	7.35%	7.00% (กรณีฐาน)	6.65%
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคต	139.42	178.75	223.55

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคตอยู่ในช่วง 139.42 – 223.55 ล้านบาท (กรณีฐาน 178.75 ล้านบาท)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการซื้อที่ดิน 2 รายการ ตามรายการที่ 2 จะทำให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินและอาคารในอนาคต – สุทธิ (Rent Saving) เท่ากับ 139.42 – 223.55 ล้านบาท (กรณีฐาน 178.75 ล้านบาท) ภายใต้สมมติฐานการดำเนินธุรกิจและการใช้งานของทีโอพี พลาซ่า สาขาหนองหาน และทีโอพี ดีซี บางบัวทอง จะดำเนินไปอย่างต่อเนื่องในอนาคต (Going Concern Basis) ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้จะ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

2.4 ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อเงื่อนไขการชำระเงิน (รายการที่ 2)

- เหมือนกับส่วนที่ 3 ข้อ 1.4 ของรายงานฉบับนี้ -

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อที่ดินรายการที่ 1 และรายการที่ 2 (ที่ดิน 24 แห่ง)

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาซื้อที่ดินโดย CTD และ CFR จำนวน 24 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 857.4573 ไร่ กับราคายุติธรรมของทรัพย์สินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

	รายการ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ		มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินจากราคาที่ต่ำกว่าของผู้ประเมิน 2 ราย ^{3/}	ราคาซื้อที่ดิน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อที่ดิน (ล้านบาท) (ร้อยละ)	
		15 ที่ปรึกษา ^{1/}	MPC ^{2/}			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
		(1)	(2)	(3) = มูลค่าต่ำกว่าของ (1) & (2)	(4)	(5)=(3)-(4)	(5)/(4)
1	รายการที่ 1 (ไทวัสดุ)	6,559.10	7,229.60	6,362.50	5,206.74 ^{4/}	1,155.76	22.20%
2	รายการที่ 2 (ท็อปส์)	520.20	553.20	518.90	359.72 ^{5/}	159.18	44.25%
	รวม	7,079.30	7,782.80	6,881.40	5,566.47	1,314.93	23.62%

หมายเหตุ:

- 1/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (1/25) ถึง J20/67005 (23/25) และ J20/67005 (25/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567
- 2/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-001 ถึง GR 66-12-0020, GR 66-12-023 ถึง GR 66-12-025, และ GR 66-12-027 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567
- 3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาราคาประเมินที่ต่ำกว่าจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ในแต่ละรายการ
- 4/ CTD จะเข้าซื้อที่ดินจำนวน 22 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) เพื่อเป็นที่ตั้งของสาขา "ไทวัสดุ" จำนวน 22 สาขา (สาขาปัจจุบัน) ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท
- 5/ CFR จะเข้าซื้อที่ดิน จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ 60.12 ไร่ (หรือประมาณ 60-0-49.4 ไร่) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ CFR เข้าอยู่ในปัจจุบันจาก CFRR เพื่อเป็นที่ตั้งของท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops Distribution Center: Tops DC) จำนวน 1 แห่ง ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.72 ล้านบาท

จะเห็นได้ว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินทุกรายการจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สูงกว่าราคาซื้อที่ดินทุกรายการ โดยสรุปมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน 24 แห่ง สูงกว่าราคาซื้อที่ดินรวม 1,314.93 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 23.62 ของราคาซื้อที่ดิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อที่ดินโดย CTD และ CFR จำนวนไม่เกิน 5,566.47 ล้านบาท มีความเหมาะสม



ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)”
หน้า 7 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด

CapAd Capital Advantage Co., Ltd.
Capital Advantage
บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด

(นายพัชร เนตรสุวรรณ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(นายพัชร เนตรสุวรรณ)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน