

CENTRALRETAIL

เอกสารเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วันที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น.

จัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงช่องทางเดียว

การลงทะเบียน

ลงทะเบียนผ่านระบบ DAP e-Shareholder Meeting (e-Registration) ได้ที่

<https://bit.ly/43hNeSD>

หรือสแกน QR Code นี้



ลงทะเบียนได้ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2567 เวลา 8.00 น. เป็นต้นไป

การเข้าร่วมประชุม

เข้าร่วมประชุมได้ที่ <https://portal.eservice.setgroup.or.th>

หรือสแกน QR Code นี้



เปิดให้เข้าสู่ระบบ (Log-in) ในวันที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 12.00 น.

ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการเข้าร่วมประชุมได้จากขั้นตอนและคำแนะนำ
ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และข้อบังคับในส่วนที่เกี่ยวข้อง (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

CENTRALRETAIL

Ref. CRC CS008/2567

เรื่อง : เชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

วันที่ 28 มีนาคม 2567

เรียน : ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย :
- 1) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 - 2) ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้ได้รับการเลือกตั้งสืบทอดกรรมการบริษัทที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ และกรรมการใหม่
 - 3) ข้อมูลของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อประจำปี 2567
 - 4) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลส์ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2)
 - 5) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 6) ขั้นตอนและคำแนะนำในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และข้อบังคับในส่วนที่เกี่ยวข้อง
 - 7) ประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 8) หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. หรือ แบบ ค. (ขอแนะนำให้ใช้แบบ ข.)

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีมติกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. **ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)** เพียงช่องทางเดียว ตามกฎหมายและกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีวาระการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566 ซึ่งปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ในหัวข้อ การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

ความเห็นคณะกรรมการ : เห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2566

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ : ไม่มีการลงคะแนนเสียงเนื่องจากเป็นมติรับทราบ

วาระที่ 2 พิจารณานโยบายจัดการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล :

เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) บริษัทฯ ต้องจัดทำงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ แล้ว ตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน

หน่วย : บาท

รายการ	บริษัทและบริษัทย่อย	บริษัท
สินทรัพย์	287,097,106,314	161,750,968,832
หนี้สิน	216,836,843,357	80,390,343,862
รายได้จากการขาย	221,925,768,268	-
รายได้รวม	248,688,433,287	8,423,664,894
กำไรสำหรับปี ¹	8,016,308,971	4,082,721,677
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ²	1.33	0.68

หมายเหตุ : 1. กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่
2. กำไรต่อหุ้นคำนวณจากกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ความเห็นคณะกรรมการ :

เห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานโยบายจัดการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ ซึ่งได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินดังกล่าว และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทฯ แล้ว

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณานโยบายจัดการจัดสรรเงินกำไร และการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล :

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินรวม ภายหลังจากหักภาษี และการจัดสรรทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนดไว้ในแต่ละปี และการะผูกพันตามเงื่อนไขของสัญญาทางการเงิน (ถ้ามี) โดยเงินปันผลที่จ่ายจะต้องมีจำนวนไม่เกินกว่ากำไรสะสมจากงบเฉพาะกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่กำหนดไว้ โดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด สภาพคล่องทางการเงิน ฐานะทางการเงิน แผนการลงทุน การสำรองเงินไว้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม เงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาทางการเงิน ภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงข้อกำหนดทางกฎหมายและความจำเป็นอื่น ๆ

เปรียบเทียบอัตราการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของปี 2566 กับปีที่ผ่านมาได้ดังนี้

รายละเอียดการจ่ายปันผล	ปี 2566	ปี 2565
1. กำไรสำหรับปีตามงบการเงินรวม* (บาท)	8,016,308,971	7,174,985,616
2. จำนวนหุ้นที่ชำระมูลค่าแล้ว (หุ้น)	6,031,000,000	6,031,000,000
3. เงินปันผลประจำปี (บาท/หุ้น)	0.55	0.48
4. เงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น (บาท)	3,317,050,000	2,894,880,000
5. อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสำหรับปีตามงบการเงินรวม (ร้อยละ)	41.38	40.35

หมายเหตุ : * กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ความเห็นคณะกรรมการ :

เห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณา ดังนี้

- 1) รับทราบกรณีไม่มีการจัดสรรทุนสำรองเพิ่มเติม เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้มีทุนสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนเต็มจำนวนแล้ว จำนวน 632,000,000 บาท
- 2) อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.55 บาท รวมเป็นเงิน 3,317,050,000 บาท ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 และจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ สิทธิในการรับเงินปันผลดังกล่าว ยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

ข้อเท็จจริงและเหตุผล :

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 71 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ และข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งได้อีก โดยในปี 2567 มีรายชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

- | | | |
|--------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) นายสุทธิเกียรติ | จิราธิวัฒน์ | รองประธานกรรมการ |
| 2) นางยุวดี | จิราธิวัฒน์ | กรรมการ/กรรมการบริหาร |
| 3) นายปริญญาญ์ | จิราธิวัฒน์ | กรรมการ/กรรมการนโยบายความเสี่ยง |
| 4) นายรุ่งโรจน์ | รังสีโยภาส | ประธานกรรมการอิสระ/
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 5) นางภัทริยา | เบญจพลชัย | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัทกิบา
และการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน/กรรมการตรวจสอบ/
กรรมการนโยบายความเสี่ยง |

โดย นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ได้ยื่นหนังสือลาออก เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 15 มกราคม 2567 แล้ว ซึ่งไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการ คือ การพิจารณามูลค่าที่บุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และตาม Skill Matrix ที่บริษัทฯ ได้กำหนดให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ รวมถึงพิจารณาจากความหลากหลายของคุณสมบัติ เพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา สัญชาติ หรือประเทศต้นกำเนิด เป็นต้น (Board Diversity) เพื่อเป็นการส่งเสริมความเสมอภาคและบริหารจัดการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม อีกทั้งพิจารณาใช้ฐานข้อมูลกรรมการ (IOD Director Pool) ในการสรรหากรรมการใหม่ และพิจารณาเรื่องการดำรงตำแหน่งของบุคคลที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการในบริษัทฯ จะต้องไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่า 4 แห่ง กรณีกรรมการอิสระจะต้องมีคุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนด และหากเป็นกรรมการรายเดิมที่ต่อวาระจะต้องดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระต่อเนื่องมาแล้วไม่เกิน 9 ปี โดยนายรุ่งโรจน์ รังสีโยภาส และนางภักฤษยา เบญจพลชัย ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ ยังมีคุณสมบัติของกรรมการอิสระครบถ้วนตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนดแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการดังกล่าวกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

ความเห็นคณะกรรมการ :

คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้ได้ผ่านการพิจารณาตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนด และมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับกรรมการอิสระ และเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จึงมีมติเห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ โดยให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการรายเดิม จำนวน 4 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ต่ออีกวาระหนึ่ง ดังนี้

1) นางยุวดี	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
2) นายปริญญ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
3) นายรุ่งโรจน์	รังสีโยภาส	กรรมการอิสระ
4) นางภักฤษยา	เบญจพลชัย	กรรมการอิสระ

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยพิจารณาแต่งตั้งเป็นรายบุคคล

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ และแก้ไขอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

ข้อเท็จจริงและเหตุผล :

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณาและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการ คือ การพิจารณามูลค่าที่บุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และตาม Skill Matrix ที่บริษัทฯ ได้กำหนดให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ รวมถึงพิจารณาจากความหลากหลายของคุณสมบัติ เพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา สัญชาติ หรือ ประเทศต้นกำเนิด เป็นต้น (Board Diversity) เพื่อเป็นการส่งเสริมความเสมอภาคและบริหารจัดการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม อีกทั้งพิจารณาใช้ฐานข้อมูลกรรมการ (IOD Director Pool) ในการสรรหากรรมการใหม่ และพิจารณาเรื่องการดำรงตำแหน่งของบุคคลที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการในบริษัทฯ จะต้องไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่า 4 แห่ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนดแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง นางสาวสุกุลยา เอื้อวัฒน์นะสกุล เป็นกรรมการ เนื่องจากมีคุณสมบัติเหมาะสม (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

ความเห็นคณะกรรมการ :

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ดังนี้

- 1) พิจารณานุมัติแต่งตั้ง นางสาวสุกุลยา เอื้อวัฒน์นะสกุล เป็นกรรมการ โดยได้ผ่านการพิจารณาตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนด มีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
- 2) พิจารณานุมัติการแก้ไขอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

จากเดิม

“นางยุวดี จิราธิวัฒน์ นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์ นายปริญญา จิราธิวัฒน์ นายทศ จิราธิวัฒน์ นายพิชัย จิราธิวัฒน์ นายณัฐ โทกทรัพย์ นายสุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์ นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ กรรมการสองในแปดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท”

แก้ไขเป็น

“นางยุวดี จิราธิวัฒน์ นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์ นายปริญญา จิราธิวัฒน์ นายทศ จิราธิวัฒน์ นายพิชัย จิราธิวัฒน์ นายณัฐ โทกทรัพย์ นายสุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์ นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นางสาวสุกุลยา เอื้อวัฒน์นะสกุล กรรมการสองในเก้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท”

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกำหนดคำตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล :

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 90 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้กรรมการมีสิทธิได้รับคำตอบแทนกรรมการจากบริษัทฯ ในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม นำเห็บ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้รับคำตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

ดังนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาถึงความเหมาะสมประการต่างๆ และได้พิจารณาข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัทฯ โดยขอเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาคำหนดคำตอบแทนของกรรมการบริษัทฯ และกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2567 ในอัตราเดียวกับปีที่ผ่านมาในวงเงินไม่เกิน 25 ล้านบาท

ความเห็นคณะกรรมการ :

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนพิจารณาคำหนดคำตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยสำหรับปี 2567 เป็นอัตราเดียวกับปีที่ผ่านมา โดยมีวงเงินรวมไม่เกิน 25 ล้านบาท ประกอบด้วยคำตอบแทนประจำรายไตรมาส เบี้ยประชุมรายครึ่ง และเงินโบนัส (ถ้ามี) ดังนี้

1) ค่าตอบแทนประจำรายไตรมาสและเบี้ยประชุม

	ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2567 (เพื่อพิจารณา)	ปี 2566
1	ค่าตอบแทนประจำ (บาท/ไตรมาส)		
	- ประธานกรรมการ	240,000	240,000
	- ประธานกรรมการตรวจสอบ	140,000	140,000
	- กรรมการตรวจสอบ	135,000	135,000
	- กรรมการ	90,000	90,000
2	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท (บาท/ครั้ง)		
	- ประธานกรรมการ	88,000	88,000
	- กรรมการ	45,000	45,000
3	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ (บาท/ครั้ง)		
	- ประธานกรรมการ	70,000	70,000
	- กรรมการ	55,000	55,000
4	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (บาท/ครั้ง)		
	- ประธานกรรมการ	40,000	40,000
	- กรรมการ	35,000	35,000
5	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการนโยบายความเสี่ยง (บาท/ครั้ง)		
	- ประธานกรรมการ	40,000	40,000
	- กรรมการ	35,000	35,000
6	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน (บาท/ครั้ง)		
	- ประธานกรรมการ	40,000	40,000
	- กรรมการ	35,000	35,000
7	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการอิสระ (บาท/ครั้ง)		
	- ประธานกรรมการอิสระ	40,000	40,000
	- กรรมการอิสระ	35,000	35,000

หมายเหตุ : กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนประจำรายไตรมาสหรือค่าเบี้ยประชุมในตำแหน่งของกรรมการ ชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัทฯ

2) โบนัสกรรมการ

บริษัทฯ อาจจ่ายเงินโบนัสกรรมการได้โดยให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขรายละเอียด และอัตราการจ่ายเงินโบนัสตามความเหมาะสมโดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ เงินโบนัสกรรมการจะจ่ายให้แก่กรรมการตามผลการปฏิบัติงานและการมีส่วนร่วมในการประชุม ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินโบนัสกรรมการดังกล่าว

3) สิทธิประโยชน์อื่นๆ

ไม่มี

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล :

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 120 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี มีความเหมาะสม โดยผู้สอบบัญชีที่เสนอเป็นผู้ที่ไม่มีความสัมพันธ์ และไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและให้ความเห็น ต่องบการเงินของบริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้คณะกรรมการบริษัทฯ นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2567 และรับทราบค่าสอบบัญชีสำหรับงบการเงิน ประจำปี 2567 ของบริษัทย่อยต่างๆ ของบริษัทฯ ซึ่งตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด บริษัท กลุ่มเคพีเอ็มจีในต่างประเทศ และบริษัทสำนักงานสอบบัญชีอื่นในต่างประเทศ

ความเห็นคณะกรรมการ :

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ดังนี้

- นางสาววิภาวรรณ ปักวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4795 หรือ (เปลี่ยนจากนางสาวพรทิพย์ ริมดุสิต เนื่องจากครบ 7 ปีตามเกณฑ์ หมุนเวียนผู้สอบบัญชีของ ก.ล.ต.)
- นายวัชร ภัทรพิทักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6669 หรือ
- นายกฤตย์ ธรรมกัตโต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11915

สำหรับประวัติของผู้สอบบัญชีปรากฏตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

2) อนุมัติค่าสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2567 และค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสของบริษัทฯ และ งบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินรวม 6.8 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่นๆ (Non-audit Fee) โดยลดลง 0.38 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566

หน่วย : บาท

รายละเอียด	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง
1. ค่าสอบบัญชีงบการเงินเฉพาะกิจการ			
- งบการเงินประจำปี	300,000	310,000	-10,000
2. ค่าสอบบัญชีงบการเงินรวม			
- งบการเงินรวมประจำปี	2,300,000	2,370,000	-70,000
- งบการเงินรายไตรมาส	4,200,000	4,500,000	-300,000
รวม	6,800,000	7,180,000	-380,000

3) รับทราบค่าสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2567 ของบริษัทย่อย ซึ่งตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด บริษัทกลุ่มเคพีเอ็มจีในต่างประเทศ และบริษัทสำนักงานสอบบัญชีอื่นในต่างประเทศ เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 38.65 ล้านบาท

รายละเอียด	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง
1. ค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อยในประเทศไทย	19,285,000	20,543,500	-1,258,500
2. ค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อยในต่างประเทศ	19,369,064	19,673,684	-304,620
รวม	38,654,064	40,217,184	-1,563,120

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 40

ข้อเท็จจริงและเหตุผล :

เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกับบริษัทมหาชนจำกัดส่วนใหญ่ และเป็นการเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน จึงเห็นสมควรให้คณะกรรมการบริษัทฯ นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 40 (2) (ข) ในเรื่องการออกหลักทรัพย์ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและใช้ข้อความใหม่ ดังนี้

ข้อบังคับของบริษัทฯ ในปัจจุบัน	ข้อบังคับของบริษัทฯ ที่เสนอแก้ไข
ข้อ 40 (2) (ข) การออกหุ้นกู้ของบริษัท และหลักทรัพย์อื่น ๆ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	ข้อ 40 (2) (ข) การออกหุ้นกู้ของบริษัท

ความเห็นคณะกรรมการ :

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 40 (2) (ข) ในเรื่องการออกหลักทรัพย์ เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกับบริษัทมหาชนจำกัดส่วนใหญ่ และเป็นการเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการซื้อที่ดินของบริษัท ซีอาร์ซี ไทว็อด จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล :

บริษัท ซีอาร์ซี ไทว็อด จำกัด (“CTD”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (“CFR”) มีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินสำหรับการประกอบธุรกิจรวมทั้งสิ้น 24 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 857.46 ไร่ จาก บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (“CRCPR”) และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (“CFRR”) (รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (“HCDS”) โดย HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ทั้งนี้ การเข้าซื้อที่ดินทุกแห่งกับผู้จะขายทุกรายรวมกัน ราคาที่จะซื้อขายจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน”) โดยมีผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ คือ ลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุนในที่ดินที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในอนาคต

¹รายการซื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 แห่ง ประกอบด้วย (1) รายการซื้อที่ดินโดย CTD จาก CRCPR จำนวน 22 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 797.33 ไร่ โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการซื้อที่ดินโดย CTD และ (2) รายการเข้าซื้อที่ดินโดย CFR จาก CFRR จำนวน 2 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 60.12 ไร่

เนื่องจาก บริษัทฯ และผู้จะขายแต่ละรายมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ HCDS ดังนั้น รุทธกรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมด จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และเมื่อคำนวณขนาดของรายการจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะคิดเป็นร้อยละ 22.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (โดยบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อมไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นที่ต้องนำมาคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

อนึ่ง เมื่อคำนวณขนาดของรุทธกรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กว. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเมื่อรวมขนาดรายการครั้งนี้และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการ จะมีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.7 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนว่ารุทธกรมได้มาซึ่งที่ดินเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในคราวเดียวกัน

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับรุทธกรมได้มาซึ่งที่ดินปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยบริษัทฯ ซีอาร์ซี ไทว็อด จำกัด และบริษัทฯ เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2) (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัทฯ แคปปิตอล แอ็ดเวนเจอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำและให้ความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรุทธกรมได้มาซึ่งที่ดินตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ และประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ โดยรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

ความเห็นคณะกรรมการ :

คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรุทธกรมได้มาซึ่งที่ดินมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (รายละเอียดตามข้อ 8 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) และมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและเงื่อนไขการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผลเสมือนทำกับบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือ (1) ราคาที่จะซื้อขายของที่ดินดังกล่าว

ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย (2) เจื้อนไขการชำระเงินตามที่กำหนด ในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เป็นเจื้อนไขเช่นเดียวกันกับเจื้อนไขที่บริษัท และบริษัทย่อยมีการทำกับคู่สัญญารายอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

จึงเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสิทธิ และพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ภายใต้ขอบเขตของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งรวมไปถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การกำหนดหรือการแก้ไขรายละเอียดใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเพื่อให้ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินสำเร็จลุล่วง (2) การเจรจารายละเอียดข้อกำหนดและเจื้อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และ/หรือสัญญาและเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในนามของบริษัท กับผู้จะขายแต่ละราย (3) การลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวมถึงการแก้ไขรายละเอียดสัญญาและเอกสารดังกล่าวกับผู้จะขายแต่ละราย (4) การลงนามในแบบคำขออนุญาตการขอผ่อนผันต่าง ๆ หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาตหรือขอผ่อนผัน การยื่นเอกสารอื่นใดต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ (5) การดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินสำเร็จลุล่วง

การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ :

คะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

บริษัท ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 15 มกราคม 2567 ซึ่งไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดเสนอวาระการประชุมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัท

ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นศึกษารายละเอียดตามขั้นตอนและคำแนะนำในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และข้อบังคับในส่วนที่เกี่ยวข้อง (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) และหากผู้ถือหุ้นมีคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมผู้ถือหุ้นท่านสามารถส่งคำถามล่วงหน้า ได้ที่ email : ir@central.co.th หรือ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/shareholder-meetings>

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ข้างต้น **โดยเป็นการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงช่องทางเดียว** ซึ่งบริษัท จัดให้มีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า ผ่านระบบ DAP e-Shareholder Meeting (e-Registration) ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2567 เวลา 8.00 น.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ลงนาม-

(ดร. ประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report)
พร้อมงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ดูได้จาก QR code หรือ Link ด้านล่างนี้



<https://www.centralretail.com/u/th/2023/one-report>

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

1. นางยุวดี จิราธิวัฒน์ อายุ 70 ปี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท
ตำแหน่ง กรรมการ/กรรมการบริหาร
วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 6 กันยายน 2562 – ปัจจุบัน



เสนอเป็นกรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (เกียรติบัตรอันดับ 2) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท Master of Science in Journalism สาขาการโฆษณา Northwestern University ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Accreditation Program (DAP) 111/2557
- Ethical Leadership Program (ELP) 21/2564
- Director Certification Program (DCP) 344/2566

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น

จำนวน 32 บริษัท

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท

ไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการดังกล่าว

ประสบการณ์ทำงาน

2539 – 2556

กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด

2557 – 2560

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ กลุ่มธุรกิจห้างสรรพสินค้า บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด

ประสบการณ์ในธุรกิจค้าปลีก

2524 – 2539

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายจัดซื้อกลุ่มสินค้าสตรี บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด

2539 – 2556

กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด

2557 – 2560

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ กลุ่มธุรกิจห้างสรรพสินค้า บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567)

- ของตนเอง : 0.2824%
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : -ไม่มี-

การเข้าร่วมประชุมในปี 2566

- การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เข้าประชุมจำนวน 1/1 ครั้ง
- การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เข้าประชุมจำนวน 8/9 ครั้ง
- การประชุมคณะกรรมการบริหาร เข้าประชุมจำนวน 14/14 ครั้ง

ประวัติการถูกลงโทษในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546

- ไม่มี -

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

2. นายปริญญา จิราธิวัฒน์ อายุ 61 ปี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท
ตำแหน่ง กรรมการ/กรรมการนโยบายความเสี่ยง
วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 6 กันยายน 2562 - ปัจจุบัน



เสนอเป็นกรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี การบัญชี Skidmore College สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) 2/2543
- Director Accreditation Program (DAP) 35/2548
- Audit Committee Program (ACP) 6/2548
- Role of the Chairman Program (RCP) 11/2548
- Monitoring the Internal Audit Function (MIA) 1/2550
- Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR) 1/2550
- Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR) 7/2552
- Monitoring Fraud Risk Management (MFM) 1/2552
- Advanced Audit Committee Program (AAP) 1/2552
- Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) 20/2561
- Advanced Audit Committee Program (AAP) 39/2564
- Board Nomination and Compensation Program (BNCP) 16/2566

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- 2537 - ปัจจุบัน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)
- 2538 - ปัจจุบัน กรรมการนโยบายความเสี่ยง ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2555 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ บริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น

จำนวน 129 บริษัท

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท
ไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการดังกล่าว

ประสบการณ์ทำงาน

- 2542 – 2555 กรรมการ บริษัท มาลีสามพราน จำกัด (มหาชน)
- 2546 – 2555 กรรมการ บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
- 2549 – 2565 กรรมการ บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์ในธุรกิจค้าปลีก

- 2545 - ปัจจุบัน Deputy Group Chief Executive Officer บริษัท กลุ่มเซ็นทรัล จำกัด
- 2549 - 2565 กรรมการ บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567)

- ของตนเอง : 0.4065%
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : 0.2654%

การเข้าร่วมประชุมในปี 2566

- การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เข้าประชุมจำนวน 1/1 ครั้ง
- การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เข้าประชุมจำนวน 9/9 ครั้ง
- การประชุมคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง เข้าประชุมจำนวน 4/4 ครั้ง

**ประวัติการถูกลงโทษในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546**

- ไม่มี -

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

3. นายรุ่งโรจน์ รั้งสีโยภาส
ตำแหน่ง

อายุ 60 ปี
ประธานกรรมการอิสระ/ประธานกรรมการ
สรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
26 กุมภาพันธ์ 2565 – ปัจจุบัน
ตั้งแต่วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2565
รวมดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ 2 ปี 2 เดือน



เสนอเป็นกรรมการอิสระ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Harvard Business School สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สาขาอุตสาหกรรม University of Texas at Arlington ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาเหมืองแร่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Accreditation Program (DAP) 2547

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2559 - 2566 กรรมการผู้จัดการใหญ่ และกรรมการกิจการสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
2566 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ SCG Decor

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

จำนวน 7 บริษัท 22 องค์กร

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท

ไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการดังกล่าว

ประสบการณ์ทำงาน

2554 – 2558 ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไทยบริดจ์ ซีเคียวริตี้ พรินติ้ง จำกัด (มหาชน)
2554 – 2558 ประธานกรรมการ บริษัท ไทยเคเนเปเปอร์ จำกัด (มหาชน)
2554 – 2558 กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เอสซีจี เเปเปอร์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอสซีจีแพคเกจจิ้ง จำกัด (มหาชน)
2555 – 2558 กรรมการ บริษัท ไทยพลาสติกและเคมีภัณฑ์ จำกัด (มหาชน)
2556 – 2557 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะกรรมการกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)
2556 – 2557 ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)
2556 – 2558 กรรมการบริหารโครงการวิจัยที่มุ่งผลกระทบเชิงเศรษฐกิจระดับพันล้านบาท สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.)
2558 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์ในธุรกิจค้าปลีก

2559 – 2562 กรรมการ บริษัท เอสซีจี ดิสทริบิวชั่น จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567)

- ของตนเอง : -ไม่มี-
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : -ไม่มี-

การเข้าร่วมประชุมในปี 2566

• การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566	เข้าประชุมจำนวน	1/1	ครั้ง
• การประชุมคณะกรรมการบริษัท	เข้าประชุมจำนวน	9/9	ครั้ง
• การประชุมกรรมการอิสระ	เข้าประชุมจำนวน	2/2	ครั้ง
• การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	เข้าประชุมจำนวน	5/5	ครั้ง

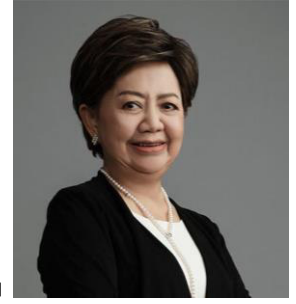
ประวัติการถูกลงโทษในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546

- ไม่มี -

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

4. นางกักริยา เบญจพลชัย
ตำแหน่ง

อายุ 69 ปี
กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/
ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนา
เพื่อความยั่งยืน/กรรมการนโยบายความเสี่ยง
วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 6 กันยายน 2562 – ปัจจุบัน
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2562
รวมดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ 4 ปี 7 เดือน



เสนอเป็นกรรมการอิสระ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (บัญชีทฤษฎี) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท พานิชัยศาสตรมหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรด้านการสอบบัญชีชั้นสูง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) 1/2543
- Financial Institutions Governance Program (FGP) 1/2553
- Director Certification Program Update (DCPU) 2/2557
- Director Certification Program Refresher Course 2/2557
- Driving Company Success with IT Governance (ITG) 2/2559
- Ethical Leadership Program (ELP) 12/2561
- Director Leadership Certification Program (DLCP) 0/2564
- Advanced Audit Committee Program (AACP) 42/2564
- Hot Issue for Directors: Climate Governance 2/2566
- ESG in the Boardroom: The Practical Guide for Board 0/2566

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน บริษัท อินเทอร์เน็ตลิงค์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น

2556 – ปัจจุบัน กรรมการประเมินกองทุนหมุนเวียน กระทรวงการคลัง
2556 – ปัจจุบัน คณะกรรมการพิจารณา SET Award ผู้เชี่ยวชาญพิเศษด้านบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2556 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท บางกอกกล๊าส จำกัด (มหาชน)
2560 – ปัจจุบัน อนุกรรมการวิฉัยการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
2562 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท โกลว์ พลังงาน จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท
ไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการดังกล่าว

ประสบการณ์ทำงาน

2549 - 2553 กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประธานกรรมการ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย)
2549 – 2551 สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
2556 - 2560 คณะกรรมการวินัยกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2553 - 2564 ผู้พิพากษาสมทบ ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง

2554 - 2562	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ บริษัท ทีเอสโก้ ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2554 - 2560	กรรมการจรรยาบรรณ สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
2556 - 2562	กรรมการ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2557 - 2562	กรรมการอิสระ บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)
2559 - 2564	กรรมการอิสระ บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)
2560 - 2562	ที่ปรึกษาสำหรับมาตรการลงโทษทางแพ่ง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2563 - 2565	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ธนาคารเอเอ็นซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์ในธุรกิจค้าปลีก

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567)

- ของตนเอง : -ไม่มี-
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : -ไม่มี-

การเข้าร่วมประชุมในปี 2566

• การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566	เข้าประชุมจำนวน	1/1	ครั้ง
• การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ	เข้าประชุมจำนวน	9/9	ครั้ง
• การประชุมกรรมการอิสระ	เข้าประชุมจำนวน	2/2	ครั้ง
• การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	เข้าประชุมจำนวน	12/12	ครั้ง
• การประชุมคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง	เข้าประชุมจำนวน	4/4	ครั้ง
• การประชุมคณะกรรมการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน	เข้าประชุมจำนวน	4/4	ครั้ง

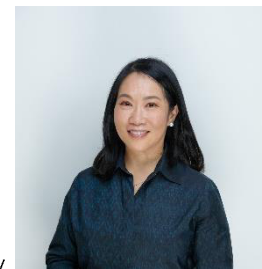
ประวัติการถูกลงโทษในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546

- ไม่มี -

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

5. นางสาวสุกฤษยา เอื้อวัฒนะสกุล
ตำแหน่ง

อายุ 55 ปี
รองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน
บมจ. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น



เสนอเป็นกรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Leonard N. Stern School of Business, New York University

การอบรมหลักสูตรที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP) 332/2566

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น

จำนวน 97 บริษัท

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท

ไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการดังกล่าว

ประสบการณ์ทำงาน

2565 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บมจ. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น
2562 - 2565	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารการเงิน บมจ. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น
2561 - 2562	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารการเงิน บจ. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น
2560 - 2561	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารการเงิน ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์
2558 - 2560	Chief Financial Officer บจ. สรรพสินค้าเซ็นทรัล
2548 - 2557	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการเงินธุรกิจ บจ. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น
2546 - 2547	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินธุรกิจ บจ. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น

สัดส่วนการถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567)

- ของตนเอง : 0.5014%
- คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : -ไม่มี-

ประวัติการถูกลงโทษในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546

- ไม่มี -

ข้อมูลของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อประจำปี 2567
สังกัด บริษัทเคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก จำกัด

1. นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	4795
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี ด้านการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (บัญชีบัณฑิต)
ประสบการณ์ทำงาน	- หุ้นส่วนสอบบัญชี (Auditor Partner) บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก จำกัด - มีประสบการณ์ในการให้บริการตรวจสอบบัญชีภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย ซึ่งครอบคลุมภาคส่วนต่างๆ รวมถึงอุตสาหกรรม โรงแรม การก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ และเคมีภัณฑ์ รวมถึงการมีส่วนร่วมในการตรวจสอบงบการเงินเพื่อเสนอขายหุ้น IPO ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - มีประสบการณ์ในการตรวจสอบ/สอบทานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศไปยังบริษัทในเครือข่ายของเคพีเอ็มจี และบริษัทที่ไม่ใช่เครือข่ายของเคพีเอ็มจีในประเทศต่างๆ เช่น เนเธอร์แลนด์ สหรัฐอเมริกา เยอรมนี ญี่ปุ่น สิงคโปร์ และสวิตเซอร์แลนด์ - คณะอนุกรรมการ การกำหนดจรรยาบรรณสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (2564-2566) - หัวหน้างานระบบการบริหารคุณภาพของสำนักงานในประเทศไทย (SoQM) - ประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตั้งแต่ปี 2536
จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย	- ไม่มี

2. นายวัชร ภัทรพิทักษ์	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	6669
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บร.ม.), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต (บช.บ.), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ทำงาน	- หุ้นส่วนสอบบัญชี (Audit Partner) บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก จำกัด - ผู้เชี่ยวชาญงานด้านสอบบัญชีโดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีก สินค้าการเกษตร และสินค้าอุปโภคบริโภค รวมถึงประสบการณ์ทำงานกับบริษัทต่างชาติ และบริษัทจำกัด (มหาชน) - ประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตั้งแต่ปี 2542
จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย	- บริษัทย่อย 7 ปี (2557-2563)

3. นายกฤตย์ ธรรมภัตโต	
ผู้สอบบัญชีใบอนุญาตเลขที่	11915
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (บร.บ.), มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
ประสบการณ์การทำงาน	- กรรมการบริหาร, สอบบัญชี - บริษัท เคพีเอ็มวี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ผู้เชี่ยวชาญงานด้านสอบบัญชีโดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีก สินค้าอุปโภคบริโภค ทั้งบริษัทภายในประเทศและต่างชาติ รวมถึง บริษัทจำกัด (มหาชน) - ประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตั้งแต่ปี 2549
จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชี ให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย	- บริษัทย่อย 5 ปี (2562-2566)

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 3 รายที่ได้รับการเสนอชื่อข้างต้นไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท เช็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็น
บริษัทย่อยของบริษัท เช็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เช็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยให้บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (“**CTD**”) และบริษัท เช็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด (“**CFR**”) (บริษัทย่อยของบริษัท) เข้าทำรายการซื้อที่ดินสำหรับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 857.46 ไร่² (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4) จากผู้จะขายแต่ละราย รวมทั้งสิ้น 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (“**CRCPR**”) และ บริษัท เช็นทรัล ฟู๊ด รีเทล รัชดา จำกัด (“**CFRR**”) (รวมเรียกว่า “**ผู้จะขาย**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ห้างเช็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (“**HCDS**”) โดย HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หากเข้าซื้อที่ดินทุกแห่งกับผู้จะขายรวมกัน ราคาที่จะซื้อขายจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท³ (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน**”) โดยมีผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ คือ การลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน การลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุนในที่ดินที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคต (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 8)

เนื่องจาก บริษัท และผู้จะขายแต่ละราย มี HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 2) ดังนั้น ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และเมื่อคำนวณขนาดของรายการจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะคิดเป็นร้อยละ 22.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (โดยบริษัท และบริษัทย่อยไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นที่ต้องนำมาคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ) บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณขนาดของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กว. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง

¹ ข้อ 17.4, 19.2, 20, 25 และ 26 ของสารสนเทศฉบับนี้ อ้างอิงข้อมูลที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ซึ่งเป็นข้อมูลทั่วไปของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

² รายการซื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 แห่ง ประกอบด้วย (1) รายการซื้อที่ดินโดย CTD จาก CRCPR จำนวน 22 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 797.33 ไร่ โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าของรายการซื้อที่ดินโดย CTD และ (2) รายการเข้าซื้อที่ดินโดย CFR จาก CFRR จำนวน 2 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 60.12 ไร่

³ ทั้งนี้ ยังไม่รวมค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 6.2)

การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเมื่อรวมขนาดรายการครั้งนี้และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการ จะมีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.7 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนว่าธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในคราวเดียวกัน

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ และประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

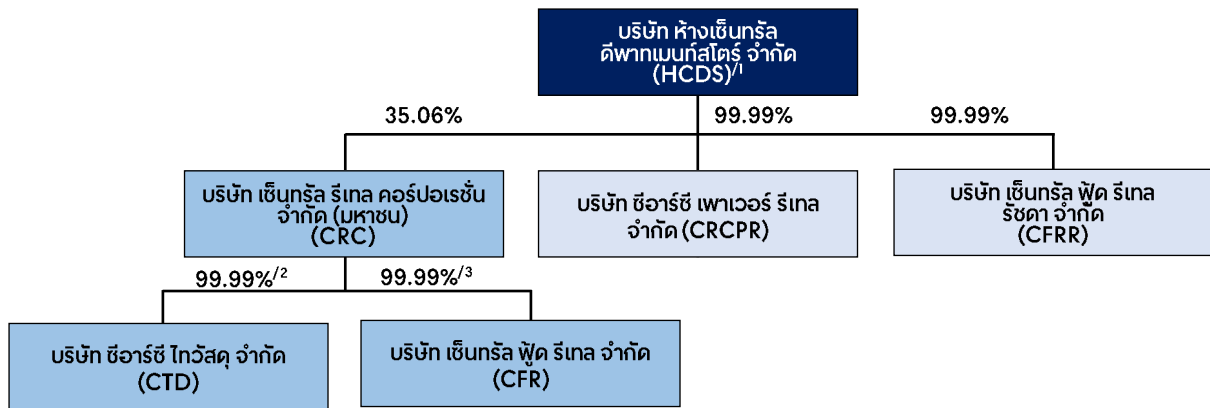
1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเห็นชอบการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4) และการนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการให้ CTD และ CFR เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งเกี่ยวกับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2567 โดยบริษัทฯ คาดว่า CTD และ CFR จะดำเนินการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

บริษัทฯ และผู้จะขายแต่ละราย (ได้แก่ CRCPR และ CFRR) มี HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เช่นเดียวกับ กล่าวคือ HCDS เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567) และ HCDS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะขายแต่ละราย โดยเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CRCPR และ CFRR ดังรายละเอียดปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง



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

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

2.1 รายการซื้อที่ดินโดย CTD

ผู้จะซื้อ:	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลส์ จำกัด (CTD) ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
ผู้จะขาย:	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ:	CRCPR เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจาก HCDS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CRCPR

2.2 รายการซื้อที่ดินโดย CFR

ผู้จะซื้อ:	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด (CFR) ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
ผู้จะขาย:	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล รัชดา จำกัด (CFRR)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ:	CFRR เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ เนื่องจาก HCDS ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ CFR

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

กลุ่มบริษัทฯ จะเข้าซื้อที่ดินเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ CTD และ CFR เข้าจากผู้ให้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อการประกอบธุรกิจของ CTD และ CFR ซึ่งดำเนินการกิจการอยู่ในปัจจุบัน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการ

ดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในอนาคต เพื่อเป็นการลงทุนในที่ดินที่เป็นทำเลที่ดีในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างควมยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของ CTD และ CFR ในอนาคต

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 บริษัทฯ จะดำเนินการให้ CTD และ CFR เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย ได้แก่ CRCPR และ CFRR เพื่อเข้าซื้อที่ดินจากผู้ขายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง รวมเนื้อที่ประมาณ 857.46 ไร่ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 4) ซึ่งประกอบด้วยที่ดินซึ่ง CTD ใช้เพื่อเป็นที่ตั้งในการประกอบกิจการสาขา “โทวส์ดู” จำนวน 22 สาขา และ CFR ใช้เพื่อเป็นที่ตั้งในการประกอบกิจการสาขา “Tops Plaza” จำนวน 1 สาขา และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops ซึ่งดำเนินกิจการอยู่ในปัจจุบัน จำนวน 1 แห่ง โดย CTD และ CFR ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของกิจการดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปี (โดยสามารถต่ออายุสัญญาได้จนถึง 30 ปี) และสัญญาเช่า 30 ปี และมีข้อตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหรือเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง

ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย โดยคาดว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะมีข้อตกลงที่สำคัญโดยสรุปดังนี้

วันที่เข้าทำสัญญา	คาดว่าจะเข้าทำสัญญาภายใน 15 วัน ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ให้เข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน
วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายใน 30 วันนับจากวันที่ทำสัญญา หรือวันอื่นใดที่อาจมีการขยายออกไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินตามสภาพที่เป็นอยู่ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายที่มีหรือตั้งอยู่บนที่ดิน ดอกผลของทรัพย์สินที่ซื้อขาย สิทธิในสามยกรัพย์ และ/หรือการยกรัพย์ที่ติดกับที่ดิน ซึ่งรวมถึง 1) สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายได้สิ้นสุดลง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของผู้ให้เช่าในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ติดตรงตราบต่าง ๆ ทั้งหมดที่สร้างขึ้น หรือต่อเติม หรือดัดแปลงบนที่ดินซึ่งตกเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขาย เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายได้สิ้นสุดลง (ถ้ามี) ⁴ 2) ภาระผูกพันในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ถ้ามี) ⁵
เงื่อนไขการชำระราคา	ผู้จะซื้อตกลง (ก) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขาย ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย และ (ข) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่งในวันที่ผู้ขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่งดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ

⁴ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินตามที่ปรากฏในข้อ 4.1 และข้อ 4.2 รวมทั้งสิ้น 24 แห่ง

⁵ บริษัทฯ ได้ตรวจสอบที่ดินที่จะเข้าซื้อทุกรายการตามที่กล่าวมาแล้วไปพบว่ามีการผูกพันใด ๆ บนที่ดินดังกล่าว เว้นแต่สิทธิการเช่า รวมถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่ปรากฏในสัญญาเช่า ตามที่ CTD และ CFR ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสาขา “โทวส์ดู” สาขา “Tops Plaza” และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops จำนวน 24 แห่ง ตามข้อ 4.1 และ 4.2 โดยที่สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจะเป็นอันสิ้นสุด ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินแต่ละแห่ง

ค่าธรรมเนียม อากาศสัมปต และ ภาระภาษี	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าภาษีต่าง ๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว
เงื่อนไขที่สำคัญ	1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาเช่าสำหรับที่ดินแห่ง ดังกล่าว รวมถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จะขาย (ในฐานะ ผู้ให้เช่า) ที่มีต่อผู้เช่าในที่ดินแห่งดังกล่าว มีผลสิ้นสุดลงทันที ที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละแห่งเสร็จสิ้น โดยที่ ผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ จากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า ดังกล่าว 2) กรณีผู้จะซื้อประสงค์ที่จะโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้ บุคคลอื่น จะต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือเป็น ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย
การผิดสัญญาและ การสิ้นสุดของสัญญา	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดใน สาระสำคัญ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาได้แจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา แก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามระยะเวลาที่ตกลงกันแล้วปรากฏว่า คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่แก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา รวมถึง รับเงินมัดจำ (ในกรณีที่ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา) หรือคืนเงิน มัดจำ (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา) ที่ผู้จะขายได้รับไว้จาก ผู้จะซื้อ ในอัตราร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่ซื้อขาย เฉพาะที่ดินแต่ละแห่งซึ่งยังไม่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ เรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้ หรือใช้สิทธิบังคับให้ผู้สัญญา ฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา ทั้งนี้ การเลิกสัญญาดังกล่าวจะไม่กระทบถึงความสมบูรณ์ของการ โอนทรัพย์สินตามสัญญาที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นตาม สัญญาแล้ว

ในการนี้ ภายใต้ขอบเขตของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน หากภายหลังการเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ คู่สัญญาแล้วเสร็จแล้วปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงที่สำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายไปจากสาระสำคัญของ ข้อตกลงตามที่กล่าวมาข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะแจ้งเรื่องดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทราบต่อไป

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

CTD และ CFR มีแผนจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากผู้จะขายแต่ละราย โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 รายการซื้อที่ดินโดย CTD

CTD จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก CRCPR รวม 22 แห่ง (ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 173 ฉบับ และ น.ส.3 ก. 1 ฉบับ) รวมเนื้อที่ประมาณ 797.33 ไร่ (หรือประมาณ 797-1-33.6 ไร่) ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท ซึ่ง CTD ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสาขา “ไทวัสดุ” ในปัจจุบัน โดยมีที่ดินส่วน เพิ่มจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันประมาณ 126-2-91.6 ไร่ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.90 ของเนื้อที่ดินตาม

สัญญาเช่าของรายการซื้อที่ดินโดย CTD ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาการใช้ประโยชน์ของที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า โดยมีแผนในเบื้องต้นที่จะใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินส่วนเพิ่ม ภายใต้กรอบระยะเวลาประมาณ 3-5 ปี (โดยขึ้นอยู่กับผลการศึกษา และการขยายตัวของธุรกิจ) ดังนี้ (1) ที่ดินลำดับที่ 1-3 และ 5-22 ซึ่งมีเนื้อที่ดินส่วนเพิ่มแต่ละแห่งประมาณ 5-15 ไร่ มีแผนการใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ เช่น การขยายพื้นที่รับสินค้าซึ่งช่วยประหยัดเวลาในการบรรทุก/ขนสินค้า (Loading) ขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าและพนักงาน ซึ่งจะช่วยปรับปรุงการบริการและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม ขยายพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า เพิ่มบริการจากหน่วยธุรกิจอื่น ๆ ภายใต้ไทวัสดุ และโอกาสในการเป็นที่ตั้งสำหรับสาขาของธุรกิจอื่น ๆ ในกลุ่มบริษัทฯ เป็นต้น และ (2) ที่ดินลำดับที่ 4 (ไทวัสดุ สาขาขอนแก่น) ซึ่งมีที่ดินส่วนเพิ่มประมาณ 44 ไร่ มีแผนในการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไทวัสดุในภูมิภาคทั้งหมด เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า และขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าเพื่อปรับปรุงบริการลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาบุรีรัมย์	โฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง: 55642, 69199, 70313, 72647, 75978, 102994, 115891 และ น.ส.3ก. จำนวน 1 แปลง: น.ส.3ก. เลขที่ 781	ตำบลบ้านบัว อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์	36-3-18.0
2.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุรินทร์	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 27120, 51836, 102337 - 102338, 106747	ตำบลนอกเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์	27-2-63.0
3.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุราษฎร์ธานี	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 60522	ตำบลท่าทองใหม่ อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี	44-1-72.2
4.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาขอนแก่น	โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง: 33443, 265195	ตำบลสำราญ อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	81-0-31.9
5.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาจันทบุรี	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 4093, 63718 - 63719, 63724, 64666	ตำบลท่าช้าง อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี	43-1-13.0
6.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ สารภี	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 3927	ตำบลไชยสถาน อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่	38-3-33.3
7.	ที่ดินสำหรับไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี	โฉนดที่ดินจำนวน 8 แปลง: 20706, 22386, 13698, 81857, 81859 - 81861 และ 6995	ตำบลสนามชัย อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี	34-2-65.0

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
8.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขาเพชรบูรณ์	โฉนดที่ดินจำนวน 35 แปลง: 1930 - 1932, 16034 - 16036, 16042, 16128, 17026 - 17030, 17033, 17164 - 17166, 17168 - 17171, 17782 - 17788, 18079 - 18083, 116376, 116381	ตำบลบ้านโตก อำเภอเมือง เพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์	33-0-52.7
9.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขามหาสารคาม	โฉนดที่ดินจำนวน 6 แปลง: 9699, 24595, 48281, 49240 - 49241, 79896	ตำบลเกิง อำเภอเมือง มหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม	45-0-35.5
10.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขามุกดาหาร	โฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง: 5772, 6406, 30464	ตำบลมุกดาหาร อำเภอเมือง มุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร	42-0-31.0
11.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขาตรัง	โฉนดที่ดินจำนวน 28 แปลง: 7303, 8730, 8731, 8732 - 8734, 9000, 22861, 31122, 34646, 89345 - 89346, 89453, 89454, 89456 - 89457, 90875 - 90886	ตำบลบ้านโพธิ์ อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง	30-2-78.1
12.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขาตาก	โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง: 2267, 13248	ตำบลแม่ท้อ อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก	41-1-76.3
13.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขาหนองบัวลำภู	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 12929 - 12930, 31494 - 31495, 64438	ตำบลหนองกฤษภูมิ อำเภอเมือง หนองบัวลำภู จังหวัดหนองบัวลำภู	42-1-44.0
14.	ที่ดินสำหรับไถ่สวน สาขานครปฐม	โฉนดที่ดินจำนวน 18 แปลง: 15290, 15304, 15354, 31902 - 31904, 52651, 85496 - 85500, 98319 -	ตำบลลำพญา อำเภอเมือง นครปฐม จังหวัดนครปฐม	25-2-27.2

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
		98322, 105539, 132391		
15.	ที่ดินสำหรับไถ่ที่ดิน สาขาศรีมหาโพธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 57987	ตำบลท่าตุม อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	20-0-0.0
16.	ที่ดินสำหรับไถ่ที่ดิน สาขาเพชรบุรี	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 334, 26903, 27812, 32493, 32732	ตำบลท่าเสา อำเภอบ้านลาด จังหวัดเพชรบุรี	23-0-91.0
17.	ที่ดินสำหรับไถ่ที่ดิน สาขานครศรีธรรมราช	โฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง: 120100, 175066, 19866, 23838, 38661, 42969, 59955	ตำบลท่าเรือ อำเภอเมือง นครศรีธรรมราช จังหวัด นครศรีธรรมราช	22-3-11.3
18.	ที่ดินสำหรับไถ่ที่ดิน สาขาสงขลา	โฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง: 92952 - 92953, 145638	ตำบลน้ำน้อย อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา	16-3-9.1
19.	ที่ดินสำหรับไถ่ที่ดิน สาขาน่าน	โฉนดที่ดินจำนวน 4 แปลง: 5631, 16085, 52448, 57190	ตำบลไชยสถาน อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน	29-3-28.1
20.	ที่ดินสำหรับไถ่ที่ดิน สาขากำแพงเพชร	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 1761	ตำบลท่าขุนราม อำเภอเมือง กำแพงเพชร จังหวัดกำแพงเพชร	51-0-91.9
21.	ที่ดินสำหรับไถ่ที่ดิน สาขาเชียงใหม่ สันทราย	โฉนดที่ดินจำนวน 25 แปลง: 26001, 27279, 27283 - 27284, 67241 - 67248, 74960 - 74966, 81311 - 81313, 96421 - 96422, 96521, 97355	ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสัน ทราย จังหวัดเชียงใหม่	38-2-5.4
22.	ที่ดินสำหรับไถ่ที่ดิน สาขาศรีสะเกษ	โฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง: 2250	ตำบลโพธิ์ข่า อำเภอเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ	27-3-55.6

4.2 รายการซื้อที่ดินโดย CFR

CFR จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก CFRR รวม 2 แห่ง (ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 5 ฉบับ และ น.ส.3 ก. 3 ฉบับ) รวมเนื้อที่ประมาณ 60.12 ไร่ ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 359.7 ล้านบาท ซึ่ง CFR ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งสาขา "Tops Plaza" จำนวน 1 แห่ง และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops จำนวน 1 แห่งในปัจจุบัน

ลำดับ	ลักษณะที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)
1.	ที่ดินสำหรับ Tops Plaza หนองหาน	น.ส.3ก. จำนวน 3 แปลง: เลขที่ 6594, 4484 - 4485	ตำบลหนองหาน อำเภอหนองหาน จังหวัดอุดรธานี	11-1-40.0
2.	ที่ดินสำหรับศูนย์กระจาย สินค้าสำหรับ Tops บางบัวทอง	โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง: 110422 - 110423, 124712, 5475, 74842	ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	48-3-9.4

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคา

บริษัท ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ให้เป็นผู้ประเมินราคาที่ดินภายใต้ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งราคาประเมินที่ดินและราคาที่จะซื้อขายมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายการ	ราคาประเมินของที่ดิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ม.ค. 2567 (ล้านบาท)	ราคาประเมินของที่ดิน โดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล แตนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 4 ม.ค. 2567 (ล้านบาท)	ราคาที่จะซื้อขาย (ล้านบาท)
1.	รายการซื้อที่ดินโดย CTD สำหรับโทวส์ดู 22 สาขา	6,559.1	7,229.6	5,206.7
	1.1 สาขาบุรีรัมย์	247.3	329.1	209.7
	1.2 สาขาสุรินทร์	359.3	330.8	276.6
	1.3 สาขาสุราษฎร์ธานี	341.4	448.4	266.6
	1.4 สาขาขอนแก่น	661.7	782.9	543.2
	1.5 สาขาจันทบุรี	311.1	407.5	259.7
	1.6 สาขาเชียงใหม่ สาร์ก	582.0	608.6	462.1
	1.7 สาขาสุพรรณบุรี	296.2	336.0	242.6
	1.8 สาขาเพชรบูรณ์	270.4	303.3	212.0
	1.9 สาขามหาสารคาม	256.6	317.3	211.9
	1.10 สาขามุกดาหาร	338.2	393.7	256.7
	1.11 สาขาตรัง	239.9	266.4	181.1
	1.12 สาขาตาก	199.3	247.5	145.0
	1.13 สาขาหนองบัวลำภู	228.0	299.5	186.4
	1.14 สาขานครปฐม	432.2	356.8	350.3
	1.15 สาขาศรีมหาโพธิ์	244.5	261.0	200.0
	1.16 สาขาเพชรบุรี	235.4	224.7	197.4
	1.17 สาขานครศรีธรรมราช	208.8	225.6	173.1

ลำดับ	รายการ	ราคาประเมินของที่ดิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ม.ค. 2567 (ล้านบาท)	ราคาประเมินของที่ดิน โดยบริษัท โมเดอร์น หรือเพอร์ตี คอนซัล แดนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 4 ม.ค. 2567 (ล้านบาท)	ราคาที่จะซื้อขาย (ล้านบาท)
	1.18 สาขาสงขลา	178.3	184.6	151.0
	1.19 สาขาน่าน	228.8	187.0	170.0
	1.20 สาขากำแพงเพชร	81.5	140.9	76.8
	1.21 สาขาเชียงใหม่ สันทราย	457.8	427.2	331.2
	1.22 สาขาศรีสะเกษ	160.4	150.8	103.2
2.	รายการซื้อที่ดินโดย CFR สำหรับ Tops Plaza หนองหาน และศูนย์กระจายสินค้า	520.2	553.2	359.7
	2.1 Tops Plaza หนองหาน	75.0	73.7	28.1
	2.2 ศูนย์กระจายสินค้า สำหรับ Tops บางบัวทอง	445.2	479.5	331.7
	รวม	7,079.3	7,782.8	5,566.5

ดังนั้น ธุรกิจได้มาซึ่งที่ดิน หากมีการซื้อขายครบถ้วนทุกแห่ง จะมีราคาที่จะซื้อขายที่ดินทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 5,566.5 ล้านบาท (โดยยังไม่รวมค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง) โดยบริษัทฯ คาดว่าสัญญาจะซื้อขายที่ดินจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคา ดังนี้

1) เงื่อนไขการชำระราคา

ผู้ซื้อตกลง (1) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขายในวันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย และ (2) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่งในวันที่ผู้ขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่งดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ

2) ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และการภาษี

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่าง ๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา และการคำนวณขนาดรายการ

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินจะมีขนาดของรายการ ดังนี้

6.1 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกิจได้มาซึ่งที่ดิน มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ จำนวน 5,566.5 ล้านบาท เมื่อคำนวณขนาดของรายการจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จะคิดเป็นร้อยละ 22.5 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่มากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้อง

กันอื่นที่ต้องนำมาคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ)

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
(มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ^{1/} x 100) มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ^{2/}	5,566.5 ล้านบาท x 100 24,697.2 ล้านบาท	22.5

หมายเหตุ:^{1/} มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ขายแต่ละรายซึ่งได้แก่ CRCPR และ CFRR

^{2/} สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ คำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

6.2 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เมื่อคำนวณขนาดของธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเมื่อรวมขนาดรายการครั้งนี้และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเห็นชอบการเข้าทำรายการ จะมีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.7 ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้ตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการเป็นการซื้อที่ดิน	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการเป็นการซื้อที่ดิน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี}^{1/} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท}^{2/}}$	$= (5,566.5 \text{ ล้านบาท} + 55.7 \text{ ล้านบาท}) \times 100$ 287,097.1 ล้านบาท = 2.0
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระราคาหุ้น	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มิได้มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-

หมายเหตุ:^{1/} มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ขายแต่ละรายซึ่งได้แก่ CRCPR และ CFRR และประมาณการจำนวนค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7. เกลนที่ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกลนที่ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาที่จะซื้อขาย ซึ่งเป็นการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย และราคาที่จะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- 1) การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเช่าโดย CTD และ CFR เพื่อเป็นใช้ในการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน (กล่าวคือ สาขา “โทวีสดู” จำนวน 22 แห่ง สาขา “Tops Plaza” จำนวน 1 แห่ง และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops จำนวน 1 แห่ง) จะช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทฯ ในส่วนของค่าเช่าที่ดิน โดยการเช่าซื้อที่ดินดังกล่าวจะให้ผลตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incremental IRR) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 เทียบกับกรณีการเช่าที่ดินต่อและสามารถต่อสัญญาเช่าได้ในราคาตลาดเมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดลง นอกจากนี้ CTD และ CFR จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นบนที่ดินทั้ง 24 แห่ง เมื่อสัญญาเช่าที่ดินได้สิ้นสุดลงอีกด้วย
- 2) ที่ดินที่จะได้มาภายใต้ธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินมีศักยภาพในการเติบโตสูง เนื่องจากอยู่ในแหล่งชุมชน ดังนั้น การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวจะก่อให้เกิดความสะดวกและคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคต
- 3) การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะช่วยเสริมสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจในกรณีให้ผู้เช่าไม่ให้สิทธิแก่บริษัทย่อยในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่อาจมีการขยายออกไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการร้านค้าของ CTD และ CFR ทั้ง 23 แห่ง ซึ่งล้วนเป็นสาขาที่มีผลประกอบการที่ดี รวมถึงส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อร้านค้าของ CFR อีกหลายแห่ง หากไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าของศูนย์กระจายสินค้าสำหรับ Tops ได้
- 4) บริษัทย่อยของบริษัทฯ สามารถใช้ที่ดินที่จะได้มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยมีความต้องการใช้เงินกู้ในการขยายธุรกิจเพิ่มเติม
- 5) เนื่องจากทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะได้มาอยู่ในแหล่งชุมชนและสะดวกต่อการเดินทาง บริษัทฯ จึงคาดว่าจะการลงทุนถือครองที่ดินดังกล่าวจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินในอนาคต

9. แหล่งที่มาของเงินทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินสดที่มีอยู่ ซึ่งสามารถนำมาชำระราคาสำหรับธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินได้อย่างเพียงพอ

บริษัทฯ คาดว่าจะมีผลกระทบทางบวกต่องบกำไรขาดทุนใน 12 เดือนหลังจากการซื้อที่ดินในครั้งนี้แล้วเสร็จ ประมาณ 360 ล้านบาท ซึ่งมาจาก 2 ส่วน คือ

- ก) กำไรจากส่วนต่างระหว่างสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท (ซึ่งจะบันทึกครั้งเดียวในปี 2567) และ

- ข) การลดลงของค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบียจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคาดว่าจะรวมกันเป็นจำนวนประมาณ 110 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปีถัดๆ ไป การลดลงของค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบียจ่าย จะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องไปจนครบอายุสัญญาเช่าเดิม โดยจำนวนดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี

10. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

กรรมการของบริษัท จำนวน 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์ (2) นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (3) นายทศ จิราธิวัฒน์ และ (4) นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการของผู้จะขาย และกรรมการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะขาย ดังนั้น กรรมการทั้ง 4 ท่านข้างต้น จึงเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ในวาระที่เกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้⁶

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 (โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่เข้าร่วมประชุม) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า

- 1) การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเป็นรายการที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามรายละเอียดปรากฏตามข้อ 8 และ
- 2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและเงื่อนไขการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผลเสมือนทำกับบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือ
 - 2.1 ราคาที่จะซื้อขายของที่ดินดังกล่าวต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
 - 2.2 เงื่อนไขการชำระเงินตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เป็นเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่บริษัท และบริษัทย่อยมีการทำกับผู้สัญญารายอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการบริษัท จึงมีมติเห็นชอบการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดิน และการนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า

- 1) การเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินเป็นรายการที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามรายละเอียดปรากฏตามข้อ 8 และ

⁶ กรรมการของบริษัท รายอื่นที่ไม่ได้มีส่วนได้เสีย แต่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวกับกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ (1) นางยุวดี จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นพี่สาวของนายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ และนายทศ จิราธิวัฒน์ และ (2) นายสุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์ ซึ่งเป็นพี่ชายของนายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์ และเป็นน้องชายของนายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์

- 2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและเงื่อนไขการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีความเหมาะสมและสมเหตุสมผลเสมือนทำกับบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือ
- 2.1 ราคาที่จะซื้อขายของที่ดินดังกล่าวต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
- 2.2 เงื่อนไขการชำระเงินตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น เป็นเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการทำกับผู้สัญญารายอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

จึงมีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

ทั้งนี้ ไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ตามที่ระบุในข้อ II

13. ความเห็นของกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มีกรรมการของบริษัทฯ ท่านใด มีความเห็นที่แตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ตามที่ระบุในข้อ II

14. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการของบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้และในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วยความระมัดระวัง และรับรองว่าข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้และในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถูกต้องครบถ้วน ไม่มีข้อความอันเป็นเท็จ ไม่มีการละเว้นข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งจำเป็นต้องมีหรือต้องระบุไว้ตลอดจนไม่มีข้อความที่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

15. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ (ก) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่มีต่อบริษัทฯ (ข) ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ (ค) ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ พร้อมทั้งเหตุผลประกอบ มีรายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

16. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

รายละเอียดปรากฏตามข้อ 5 ของสารสนเทศฉบับนี้

17. หนี้สินของบริษัทฯ

17.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และตราสารหนี้ที่ยังมิได้ออกจำหน่ายตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ได้มีมติไว้

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมไม่เกิน 50,000 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มียอดรวมของหุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 7,000 ล้านบาท คงเหลือวงเงินหุ้นกู้ที่ยังมิได้ออกและเสนอขาย จำนวน 43,000 ล้านบาท

17.2 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาและหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชนิดของเงินกู้	หลักประกัน (ล้านบาท)	จำนวน (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	151.7	30,917.3
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,147.7	46,213.5

17.3 ยอดรวมหนี้ประเภทอื่น (รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี) และหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชนิดของหนี้	หลักประกัน	จำนวน (ล้านบาท)
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-
เจ้าหนี้ทางการค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	62,745.6
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	7,910.6
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	62,056.5
รวม	-	132,712.7

17.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า (Contingent Liabilities) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โปรดพิจารณาหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าตามหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตามที่ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 ภายใต้ส่วนที่ 3 (งบการเงิน) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

18. ข้อมูลบริษัท และการดำเนินธุรกิจ

18.1 ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งที่มีรูปแบบและประเภทสินค้าที่หลากหลาย (Multi-Format Multi-Category Platform) โดย ผ่านการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107562000386
ที่ตั้งบริษัท	เลขที่ 22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียน	6,320,000,000 บาท (หกพันสามร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	6,031,000,000 บาท (หกพันสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

18.2 การดำเนินธุรกิจและลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ เป็นผู้นำธุรกิจค้าปลีกสินค้าหลากหลายประเภทที่ผ่านรูปแบบและช่องทางที่หลากหลาย (Multi-Format and Multi-Category) ในประเทศไทยและมีกรขยายธุรกิจไปต่างประเทศ โดยเป็นผู้นำในประเทศอิตาลี และเป็นหนึ่งในผู้นำในประเทศเวียดนาม ธุรกิจของบริษัทฯ หากแบ่งตามหน่วยธุรกิจสามารถแบ่งออกได้เป็น 5 กลุ่ม ได้แก่

(1) กลุ่มฟู้ด ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและสินค้าที่มักพบได้ทั่วไปตาม มินิซูเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์ค้าส่งวัตถุดิบอาหาร ภายใต้แบรนด์ค้าปลีกและค้าส่งต่าง ๆ เช่น ท็อปส์ ท็อปส์ ฟู้ดฮอลล์ ท็อปส์ โฟว์ ฟู้ด ท็อปส์ เดลี (รวมถึงร้าน แพมิส์มาร์ก ที่ได้ทำการปรับเปลี่ยนแบรนด์เป็น “ท็อปส์ เดลี” ทั้งหมดแล้ว) โท โฮลเซลส์ บิกซี / GO! ท็อปส์ มาร์เก็ต เวียดนาม มินิ โท (go!) เวียดนาม และลานซี มาร์ก เวียดนาม

(2) กลุ่มฮาร์ดไลน์ ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าตกแต่งและปรับปรุงบ้านสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องเขียน อุปกรณ์สำนักงาน หนังสือ และ e-Book ภายใต้แบรนด์ค้าปลีกต่าง ๆ เช่น ไทวัสดุ ไทวัสดุ x บีเอ็นบี โฮม บีเอ็นบี โฮม เพาเวอร์บาย ออฟฟิศเมท บิ๊กเอส เมพ และเหรียญคิม เวียดนาม

(3) กลุ่มแฟชั่น ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าเครื่องแต่งกายและเครื่องประดับภายใต้แบรนด์ค้าปลีกต่าง ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าริมาเซนต์ ซูเปอร์สปอร์ต และ Brandshop ต่าง ๆ

(4) กลุ่มพร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งมุ่งเน้นการให้เข้าพื้นที่สำหรับร้านค้าของบริษัทฯ รวมถึงร้านค้าและบริการของบุคคลภายนอก เช่น โรบินสันไลฟ์สไตล์ ท็อปส์ ฟลาซ่า และบิกซี / GO! เวียดนาม

(5) กลุ่มเฮลท์ แอนด์ เวลเนส ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าในหมวดการดูแลสุขภาพและความงาม รวมถึงสินค้าในกลุ่มดูแล สัตว์เลี้ยง ภายใต้แบรนด์ค้าปลีก เช่น ท็อปส์ แคร่ ท็อปส์ วิต้า และเพ็ท แอนด์ บี

18.3 แนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับธุรกิจ ตามแผนงาน 5 ปี ภายใต้ยุทธศาสตร์ CRC Retaillignce เพื่อก้าวขึ้นเป็นเบอร์ 1 Next-Gen Omni Retailer ของเอเชีย

- 1) Reinvent Next-Gen Omni Retail: ยกระดับแพลตฟอร์ม Omnichannel ผ่านการเชื่อมโลกจริงและโลกเสมือนจริง โดยใช้เทคโนโลยีและดิจิทัลใหม่ ๆ เพื่อมอบประสบการณ์การช้อปปิ้งเหนือระดับในทุกกลุ่มธุรกิจ ทั้งส่วนงานฟู้ด แฟชั่น ฮาร์ดไลน์ พร็อพเพอร์ตี้ และ เฮลท์ แอนด์ เวลเนส รวมถึงกลุ่มธุรกิจใหม่ ๆ ครอบคลุมทั่วประเทศทั้งในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม และประเทศอิตาลี
- 2) Accelerate Core Leadership: เร่งการขับเคลื่อนและสร้างการเติบโตในกลุ่มธุรกิจหลักของเซ็นทรัล ีเทล ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และร่วมมือกับพาร์ทเนอร์ระดับสากล

- 3) Build New Growth Pillars: เดินหน้าสร้างธุรกิจใหม่ โดยเริ่มจากกลุ่ม Health and Wellness รวมถึงส่วนงานอื่น ๆ ที่เป็นไปตามเทรนด์ของโลกและความต้องการของผู้บริโภค
- 4) Drive Partnership, Acquisition and Spin-Off: ขยายธุรกิจภายใต้แนวคิด Inclusive Growth สร้างความสำเร็จร่วมกับพาร์ทเนอร์ อีกทั้งยังศึกษาโอกาสในการเข้าซื้อกิจการธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เพื่อขยายช่องทางในการสร้างรายได้ใหม่และเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจและสอดคล้องกับแผนการเติบโตตามเป้าหมายในอนาคตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามกรอบ ESG โดยกำหนดกลยุทธ์ภายใต้ CRC ReNEW เพื่อผลักดันองค์กรมุ่งสู่ Green & Sustainable Retail โดยตั้งเป้าหมายระยะยาวในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในปี 2593 ผ่านกลยุทธ์ ReNEW ดังนี้ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินธุรกิจ (Reduce Greenhouse Gases) การสร้างสังคมให้น่าอยู่และสนับสนุนความหลากหลายในสังคม (Navigate Society Wellbeing) การจัดหาสินค้าและบรรจุภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Eco-friendly Product & Packaging) และ การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการจัดการขยะมูลฝอยอย่างถูกวิธี (Waste Management)

19. ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

19.1 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ตารางด้านล่างแสดงสรุปงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2564, 2565 และ 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากการขาย	175,975	211,903	221,926
- รายได้จากการขายจากส่วนงานแพชชั่น	42,810	55,496	62,579
- รายได้จากการขายจากส่วนงานฮาร์ดไลน์	63,565	72,852	74,192
- รายได้จากการขายจากส่วนงานฟู้ด	69,600	83,556	85,155
รายได้จากการให้บริการเช่า	4,990	6,583	7,785
รายได้จากการให้บริการ	826	1,411	1,727
รายได้จากการลงทุน	221	214	298
รายได้อื่น	13,641	16,133	16,952
รวมรายได้	195,654	236,245	248,688
ต้นทุนขาย	134,082	157,499	162,590
กำไรขั้นต้นจากการขาย	41,893	54,405	59,336
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ	1,765	2,148	2,351
กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและการให้บริการ	4,051	5,847	7,161
กำไรขั้นต้น	45,944	60,251	66,497
ค่าใช้จ่ายในการขาย	40,363	45,674	49,673
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	16,705	18,866	20,351
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,739	12,058	13,724
ต้นทุนทางการเงิน	3,113	3,479	4,642

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมและการร่วมค้า	279	820	990
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(95)	9,399	10,072
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(372)	1,794	1,550
กำไรสำหรับปี	277	7,605	8,523
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	59	7,175	8,016
ข้อมูลการดำเนินงานที่สำคัญ*			
EBITDA	20,059	30,049	32,436
EBITDA หลังรายการปรับปรุง	20,126	29,602	32,626
กำไรสุทธิหลังรายการปรับปรุง	420	7,248	8,674
กำไรสุทธิหลังรายการปรับปรุงส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	202	6,818	8,168

*รายการปรับปรุง ได้แก่ กำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุน และกำไร/ขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์ (รายการกำไร/ขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์นี้ได้รวมเป็นรายการปรับปรุงครั้งแรกในไตรมาส 2 ปี 2566 และได้ปรับปรุงปีก่อนเพื่อการเปรียบเทียบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์รวม	263,228	275,984	287,097
หนี้สินรวม	204,147	211,099	216,837
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	59,081	64,885	70,260

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
อัตรากำไรขั้นต้น ¹ (ร้อยละ)	25.3	27.4	28.7
อัตรากำไร EBITDA หลังรายการปรับปรุง (ร้อยละ)	10.3	12.5	13.1
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	0.1	3.2	3.4
อัตรากำไรสุทธิหลังรายการปรับปรุง (ร้อยละ)	0.2	3.1	3.5
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) ² (ร้อยละ)	0.1	2.8	3.0
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (ROE) ³ (ร้อยละ)	0.5	12.3	12.6
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.0	1.0	1.0
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.01	1.19	1.33

¹ กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย การให้บริการเช่า และการให้บริการ

² ROA = กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย

³ ROE = กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเฉลี่ย

⁴ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่า

19.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินสำหรับปี 2566

โปรดพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินสำหรับปี 2566 ตามที่ระบุในหัวข้อ 4 (การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)) ของส่วนที่ 1 (การประกอบธุรกิจและผลการ

ดำเนินงาน) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

20. ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

โปรดพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตามที่ระบุในหัวข้อ 2.2 (ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ) ของส่วนที่ 1 ((การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

21. ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน (ถ้ามี)

-ไม่มี-

22. รายชื่อผู้บริหารและผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ

22.1 รายชื่อผู้บริหาร ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายณัฐ โทครทรัพย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายปเนต มหรรฆานุรักษ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน
3. นายโอลิเวียร์ เบร์นาร์ด อาร์ ล็องแกล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร – เซ็นทรัลรีเทล เวียดนาม
4. นายปีแอร์ลุยจี ค็อดคินี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร – รีนาเซนเต
5. นายเลิศวิทย์ ภูมิพิทักษ์	กรรมการผู้จัดการใหญ่ – สายงานอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนาธุรกิจ
6. นายยิ่งใหญ่ เอี่ยมครอง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ – การเงินและบัญชี

22.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด	2,114,284,890	35.06
2. Deutsche Bank AG Singapore PWM	277,963,444	4.61
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	200,054,633	3.32

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
4.SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	113,263,454	1.88
5.สำนักงานประกันสังคม	84,744,266	1.41
6.นายอิสระ จิราธิวัฒน์	79,754,213	1.32
7.UBS AG SINGAPORE BRANCH	75,795,880	1.26
8.นายณรงค์ฤทธิ์ จิราธิวัฒน์	73,494,279	1.22
9.นายสุทธิเดช จิราธิวัฒน์	55,789,915	0.93
10.นายพิชัย จิราธิวัฒน์	53,227,462	0.88

22.3 รายชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ รายชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนมมีดังนี้

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาคเมนต์สโตร์ จำกัด (HCDS)	2,114,284,890	35.06

23. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อทัศนใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

24. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัท เกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 9 ของสารสนเทศฉบับนี้ และความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความเหมาะสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท เมื่อเปรียบเทียบกับข้อตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 11 ของสารสนเทศฉบับนี้

ทั้งนี้ ไม่มีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 11-13 ของสารสนเทศฉบับนี้

25. คดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ไม่มีคดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากกรณีที่ระบุในหัวข้อ 5.3 (ข้อพิพาททางกฎหมาย) ของ

ส่วนที่ 1 (การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

26. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้น กึ่งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

โปรดพิจารณารายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตามที่ระบุในหัวข้อ 9.2 (รายการระหว่างกัน) ของส่วนที่ 2 (การกำกับดูแลกิจการ) ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) พร้อมงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งได้แนบไปพร้อมกับหนังสือ เชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 และเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.centralretail.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

27. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

28. แบบหนังสือมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นอาจแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อออกเสียงลงคะแนนในการ ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 โดยรายชื่อและรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการอิสระที่ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นผู้รับ มอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดปรากฏตามแบบหนังสือมอบฉันทะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 8) ได้แนบไปพร้อมกับ หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

**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 เช่าอยู่ในปัจจุบันจาก 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 เช่าอยู่ในปัจจุบันจาก 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

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งศึกษาที่ CapAd ได้และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพปรึกษา และได้นำถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

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 ความสมเหตุสมผลของรายการได้มา ซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	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 ไทวีสต์ 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 ไทวีสต์ 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 “ไทวีสต์” 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 ไทวีสต์ ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 22 สาขา ^{2/}	173 (โฉนด) และ 1 (น.ส.3ก.)	797-1-33.6 ไร่	5,206.7 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสาขาไทวีสต์ 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 (ไทรวิเศษ สาขาขอนแก่น) ซึ่งมีที่ดินส่วนเพิ่มประมาณ 44 ไร่ มีแผนในการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไทรวิเศษในภูมิภาคทั้งหมด เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า และขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าเพื่อปรับปรุงการบริการลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม
- 2/ ปัจจุบันอยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท ซีอาร์ซี ไทรวิเศษ จำกัด (CTD: ผู้เช่า) กับบริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด (CRCPR: ผู้ให้เช่า) รวม 2 สัญญา โดยสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า (บริษัท ซีอาร์ซี ไทรวิเศษ 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 ไรต์สตูด และไรต์สตูด x มีเอ็นบีโสม มีที่ตั้งสาขา 42 แห่ง (จาก 77 แห่ง ณ สิ้นปี 2566) ซึ่งเป็นการเช่าจากบริษัทในกลุ่ม HCDS

อนึ่ง สำหรับแนวทางการลงทุนขยายสาขาในช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มฮาร์ดไลน์ ภายใต้แบรนด์ค้าปลีก ไรต์สตูด และมีเอ็นบีโสม ซึ่งเป็นห้างแบบสแตนดอลอน (Standalone) และบริษัทฯ มีแนวทางที่จะให้ไรต์สตูด 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) ได้รับเงื่อนไขในการซื้อขายที่ดีจากผู้จะขาย เช่น มีการตกลงราคาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นรายแปลง ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยเมื่อพิจารณาราคาประเมินจากรายที่ต่ำกว่าเป็นฐานในการเปรียบเทียบ ราคาซื้อขายรวมตามธุรกรรมได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้อยู่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 19.1 เมื่อเทียบกับผลรวมของราคาประเมินต่ำสุดของแต่ละแปลง, ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอาคารแสตมป์ 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 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 ข้อต่อ 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)
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)				
		(1)	(2)	(3) = มูลค่าต่ำกว่าของ (1) & (2)	(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 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

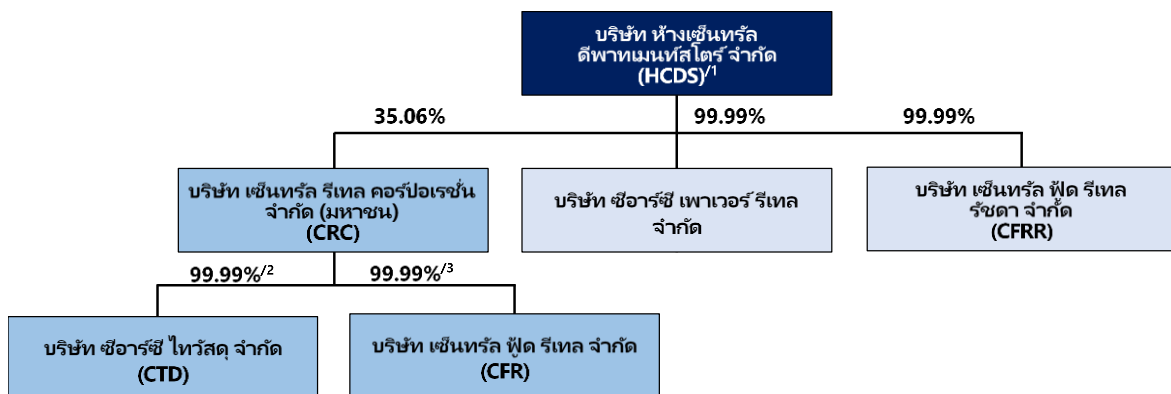
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

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 รีชดา 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 เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขายแต่ละราย ได้แก่ CRCPR และ CFRR เพื่อเข้าซื้อที่ดินจากผู้ขายที่เกี่ยวข้อง 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 และมีข้อตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าตกเป็นสวณควมของที่ดินที่เช่าและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหรือเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง

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 ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (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 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สิทธิของผู้ให้เช่าในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ติดตังตรงตารต่างๆ 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 อากรแสตมป์ และภาระภาษี	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าการแสตมป์ และ/หรือ ค่าภาษีต่างๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว
เงื่อนไขที่สำคัญ	1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ผู้สัญญาเช่าสำหรับที่ดินแห่งดังกล่าว 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/ บริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าที่ดินรวมทั้งสิ้น 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 เนื้อที่ดินตามสัญญา เช่าที่ดินปัจจุบัน ^{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 อำเภอเมือง สุพรรณบุรี 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 อำเภอเมือง นครปฐม 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 สาขาดำรง <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 อำเภอเมืองดำรง จังหวัดดำรง	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 อำเภอเมือง เพชรบูรณ์ 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)	ภาวะผูกพัน 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 โมเดอร์น 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 จำนวนเนื้อที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้อย่างมากว่าเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน ซึ่งบริษัทฯ อยู่ในระหว่างจัดสรรการใช้ประโยชน์ของที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าและอยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดในเชิงลึก โดยในเมืองต้นจะใช้พื้นที่สำหรับธุรกิจของ CTD

ลำดับ	ชื่อสาขา ที่มีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า	เนื้อที่ดิน ที่จะซื้อในครั้งนี้อย่าง	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 สาขา	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 สาขาตาก	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 สาขาภูเก็ต	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

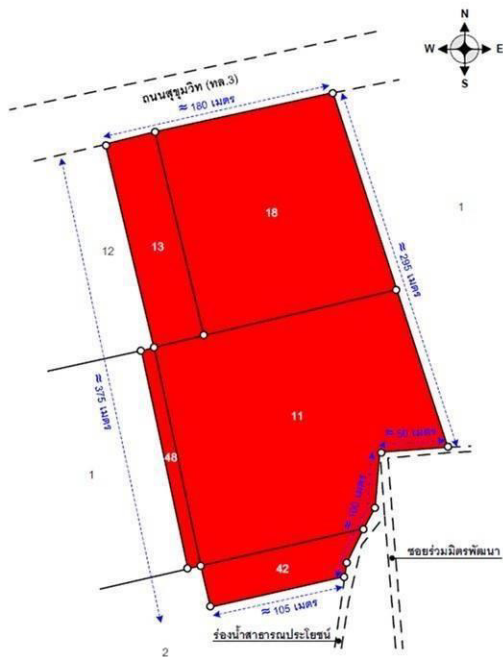
5/ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ เท่ากับ 24-0-34.60 ไร่ (24.0865 ไร่) อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 CRCPR ได้รับเอกสารทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินบางส่วน เนื้อที่ดินรวม 1-1-23.30 ไร่ (1.30825 ไร่) คงเหลือเนื้อที่ดินรวม 22-3-11.30 ไร่ (22.77825 ไร่) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าทั้งหมด 18-3-50.9 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 และผู้เช่าจะมีหนังสือแจ้งไปยังผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกให้รับทราบว่า “ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าแล้ว” และค่าเช่าจะถูกจ่ายมาที่ CTD แทน โดยเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 บัญญัติไว้ว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย” และไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฉบับใหม่กับกรมที่ดินแต่อย่างใด

โดยมี ผังที่ดินส่วนเพิ่ม (เพิ่มจากเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า) ของที่ดินลำดับที่ 13 – 22 ดังนี้

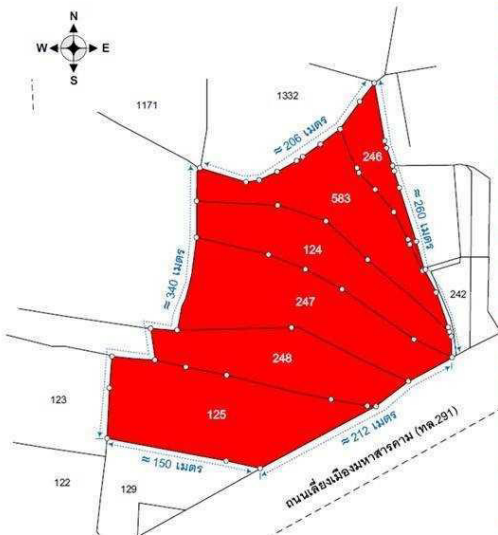


ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 13: ไทวัสดุ สาขาจันทบุรี



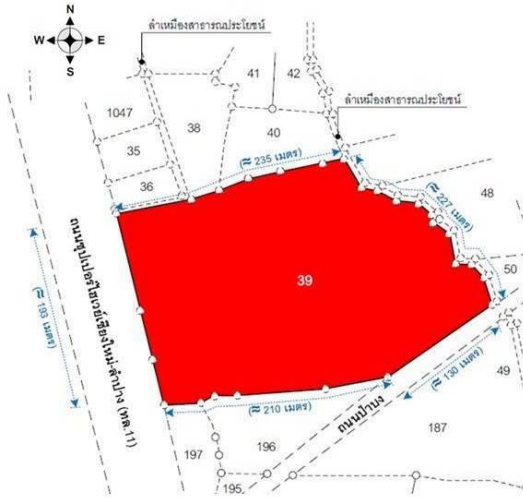
ที่มาของผังที่ดินลำดับที่ 13 - 22: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/67005 (23/25) ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ GR 66-12-025 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 14: ไทวัสดุ สาขามหาสารคาม

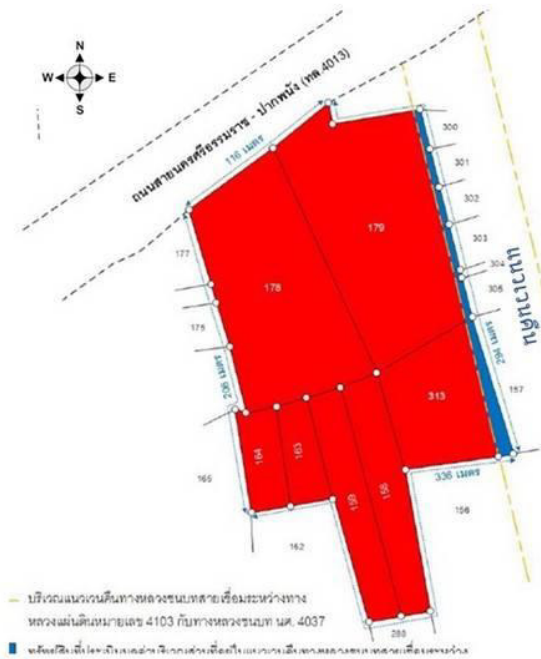


๑

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 15: ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก

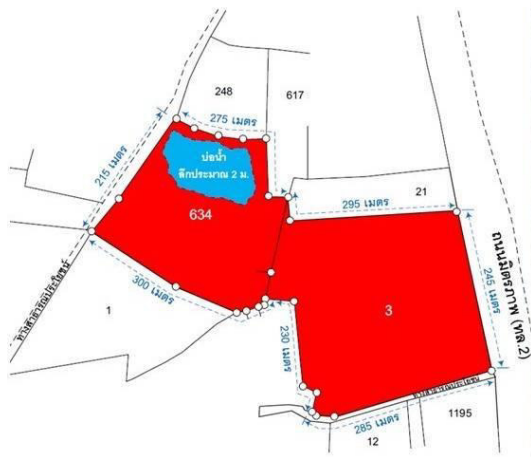


ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 16: ไทวัสดุ สาขานครศรีธรรมราช

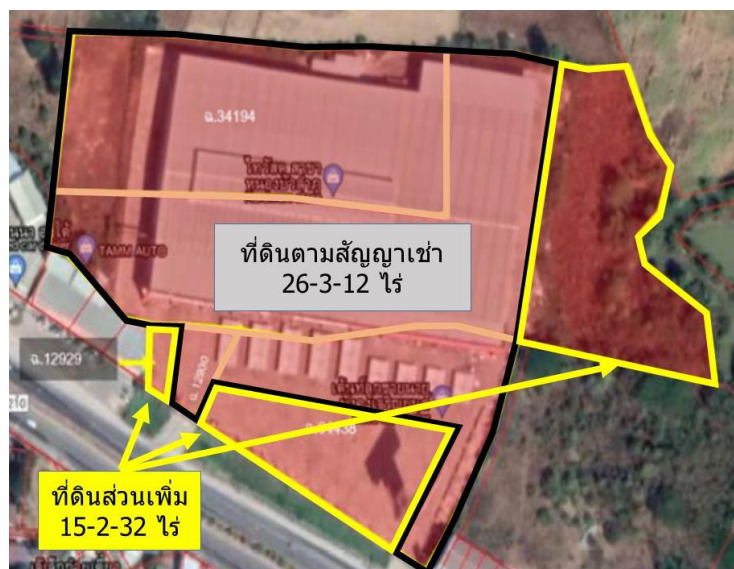
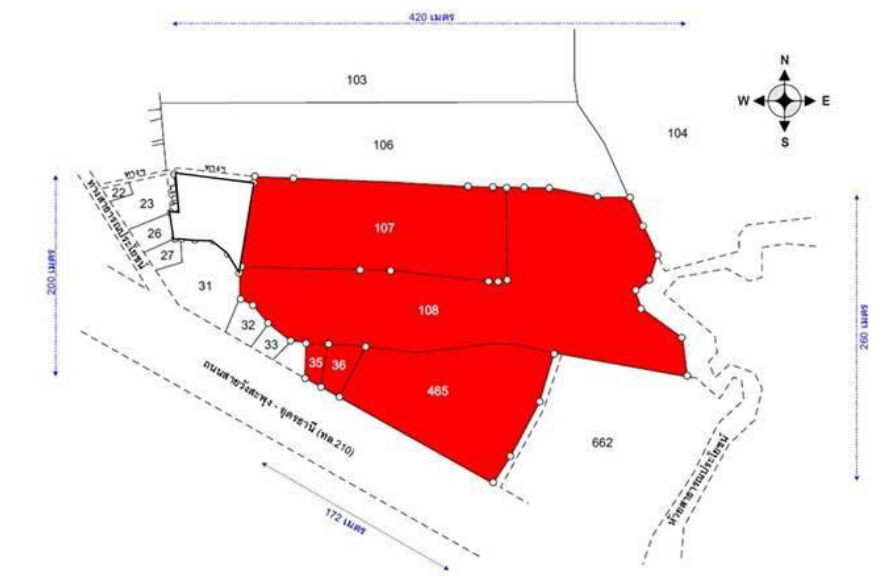


๑

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 17: ไหว้สด สาขาขอนแก่น

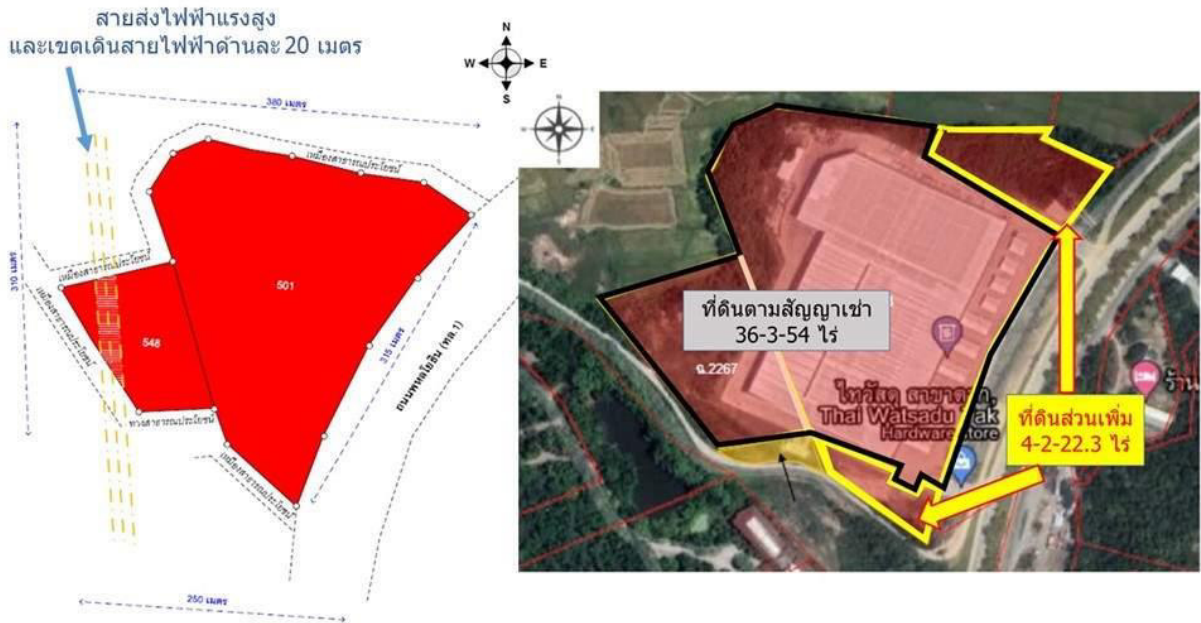


ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 18: ไหว้สด สาขาหนองบัวลำภู

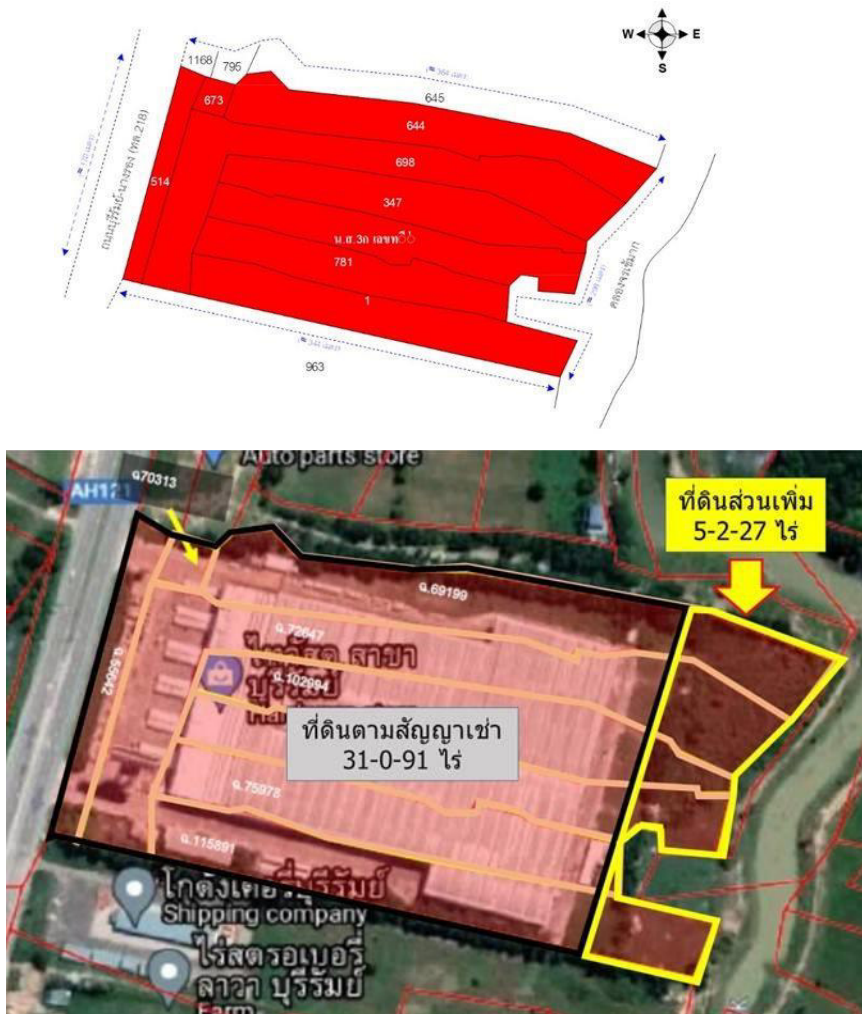


๑

ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 19: ไหว้สด สาขาตาก

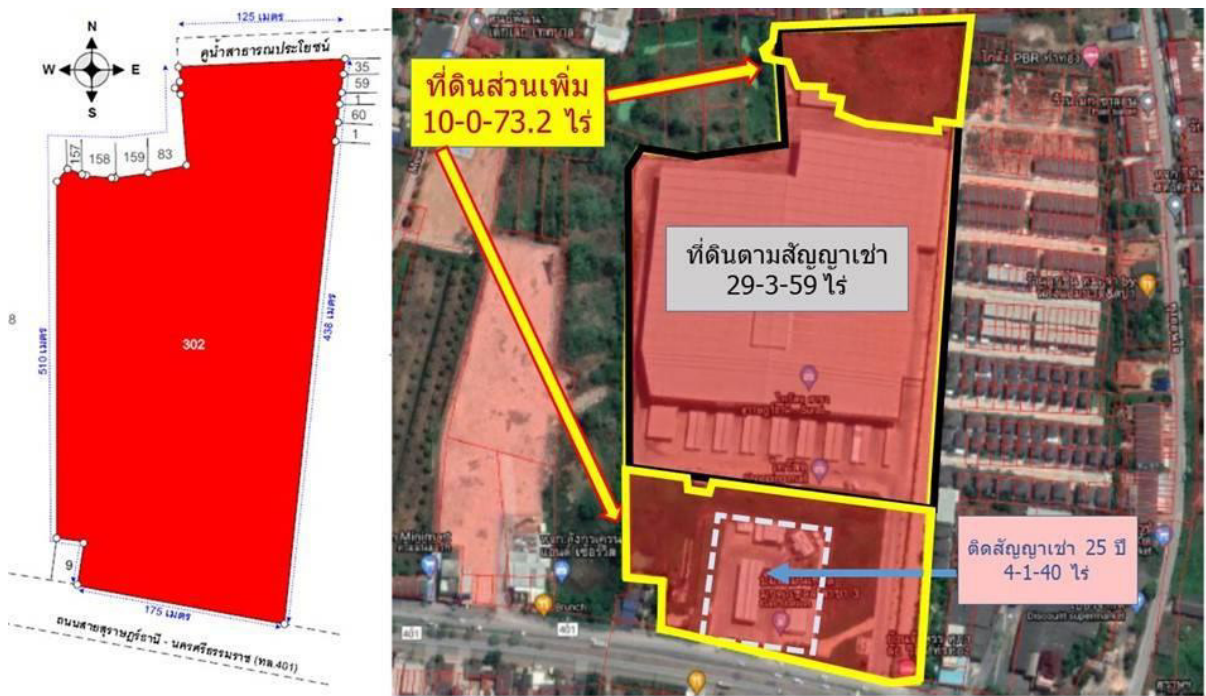


ผังที่ดินส่วนเพิ่ม ที่ดินลำดับที่ 20: ไหว้สด สาขาบุรีรัมย์

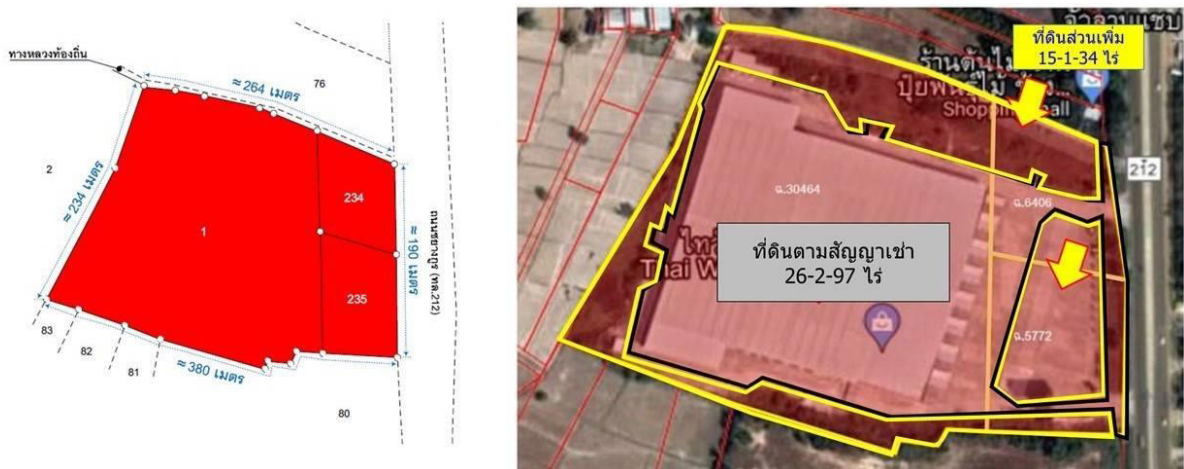


๑

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

๑

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 ตามสัญญาเช่าที่ดิน ปัจจุบัน	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 อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	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: ผู้จะซื้อตกลง (ก) ชำระเงินมัดจำให้กับผู้จะขายในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ดินที่จะทำการซื้อขาย ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะขายแต่ละราย และ (ข) ชำระราคาส่วนที่เหลือของที่ดินแต่ละแห่ง ในวันที่ผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแห่ง ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้น 5,566.5 ล้านบาท

- 2) ค่าธรรมเนียม อากรแสดมปี และภาระภาษี: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง โดยผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าากรแสดมปี 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 โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ 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 โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ 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	<u>รายการที่ 1:</u> = 5,258.8 ล้านบาท ^{1/} / 287,097.1 ล้านบาท ^{2/} = ร้อยละ 1.83 <u>รายการที่ 2:</u> = 363.3 ล้านบาท ^{3/} / 287,097.1 ล้านบาท ^{2/} = ร้อยละ 0.13	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 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ 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 และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 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 ส่วนโลงที่จอดรถคลุม 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 โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงแล้วจะต้องไม่เกิน 30 ปี โดย

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทรี่สด สาขานครปฐม	
	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 28 มีนาคม 2592 ดังนั้น จะมีอายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 25 ปี 2 เดือน 28 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 1 มกราคม 2567)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งดีดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long Term Leases) เท่ากับ 432.20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 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 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทรี่สด สาขาสงขลา	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 125/20 ติดถนนลพบุรีราเมศวร์ (ทล.414) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 2 - 3 ตำบลน่าน้อย อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลาโดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - วิทยาลัยสงขลา 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

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของໄໂວັສດ 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 ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขาตราง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตรางตางๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของໄໂວັສດ สาขาตราง	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 7/4 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 1112 – 1113 ตำบลบ้านโพธิ์ อำเภอเมืองตรางจังหวัดตราง โดยอยู่ใกล้สถานที่ตางๆ อาทิ - ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน 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	
	เมตร ติดถนนเพชรเกษม (ทล.4) (ถนนคอนกรีต 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร) ความยาวประมาณ 168 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทวัสดุ สาขาตราง” เปิดให้บริการเมื่อปี 2556
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	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
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD) - 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	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 - ห้างสรรพสินค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์บุรีรัมย์ 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	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินที่กำหนดระยะเวลา 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 ประเมินมูลค่าตลาดซึ่งติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (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

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของໄໄສດ 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: ไໄສດ สาขาเพชรบุรี



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

2.7 ที่ดินสำหรับໄໄສດ สาขาศรีมหาโพธิ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 20-0-0 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของໄໄສດ สาขาศรีมหาโพธิ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของໄໄສດ 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 “ໄໄສດ สาขาศรีมหาโพธิ” เปิดให้บริการเมื่อปี 2562
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารໄໄສດ สาขาศรีมหาโพธิ ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 18,196 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 4 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บของ อาคารงานระบบ อาคารห้องน้ำ ที่จอดรถหลังคาคลุม ลานคอนกรีต และป้ายโครงการໄໄສດ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไต้หวัน สาขาศรีมหาโพธิ์	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไต้หวัน 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: ไต้หวัน สาขาศรีมหาโพธิ์



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

2.8 ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาเพชรบูรณ์ จำนวน 35 แปลง เนื้อที่รวม 33-0-52.7 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไต้หวัน สาขาเพชรบูรณ์ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

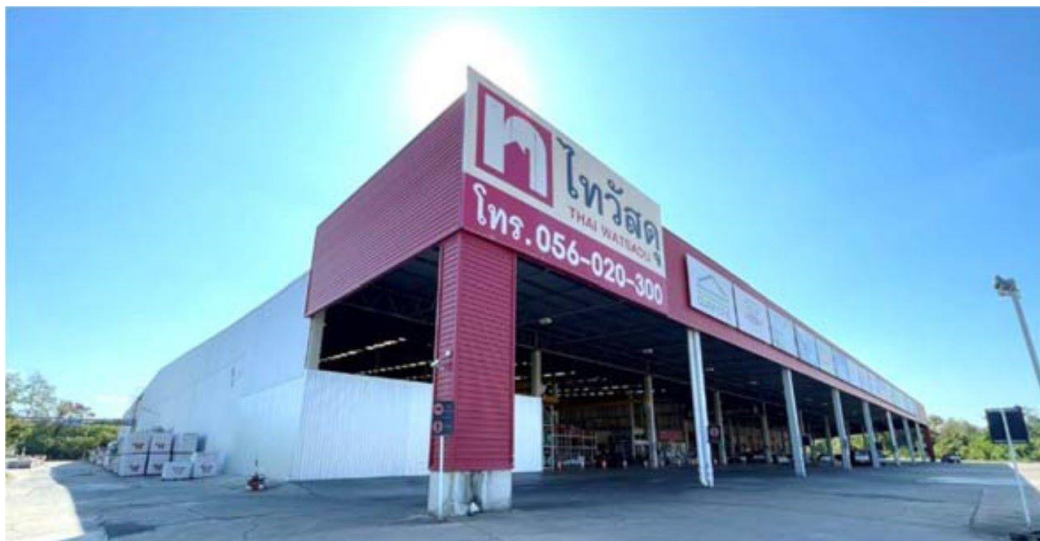
สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไต้หวัน สาขาเพชรบูรณ์	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 40 หมู่ 5 ถนนคชนีย์ (ทล.21) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 216 – 217 ตำบลบ้านโคก อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยอยู่ใกล้สถานที่ต่างๆ อาทิ - โฮมโปร เพชรบูรณ์ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร - แม็คโคร สาขาเพชรบูรณ์ ประมาณ 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

P

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทรวิสต 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 โดยมีคลองห้วยพิสัยกลางระหว่างแปลงที่ดิน สภาพที่ดินถมแล้วบางส่วน ติดกับถนนคชเสนีย์ (ทล.21) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 164 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้าตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไทรวิสตสาขาเพชรบูรณ์” เปิดให้บริการเมื่อปี 2555
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทรวิสต สาขาเพชรบูรณ์ ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 31,896 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 10 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ อาคารเก็บของ อาคารงานระบบ ป้ายโครงการไทรวิสต และลานคอนกรีต สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / คอนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทรวิสต จำกัด
การผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีการผูกพันการเช่าที่ดินที่กำหนดระยะเวลา 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: ไทรวิสต 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 กรรมสิทธิ์ในสิ่ง ปลุกสร้างติดตังต่างๆ ตกเป็นส่วนควมของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไต้หวัน สาขานาน	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 621 ถนนสายนาน – บ้านหลวง (ทล.1091) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 130 – 131 ตำบลไชยสถาน อำเภอนาน 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 ระดับดินถมเสมอรดับถนน ติดถนนสายนาน – บ้านหลวง (ทล.1091) (ถนนลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร) ความยาวประมาณ 55 และ 37 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะอย่าง จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์เครื่องมือช่าง สินค้า ตกแต่งบ้าน ภายใต้ชื่อโครงการ “ไต้หวัน สาขานาน” <u>เปิดให้บริการเมื่อปี 2565</u>
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 โมเดิร์น 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 โมเดิร์น 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 ปางพาง 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

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ 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: ไทวัสดุ สาขากำแพงเพชร



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

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

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

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

สภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน: ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท โมเดอร์น 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 ระดับดินเสมอรระดับถนนด้านหน้า 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

๑

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ 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: ไทวัสดุ สาขาศรีสะเกษ



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

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

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ 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 "ไทวัสดุ สาขาจันทบุรี" เปิดให้บริการเมื่อปี 2555
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวัสดุ 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 ลานคอนกรีตและป้ายโครงการไทวัสดุ สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <i>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</i>

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 ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์มีภาระผูกพันการเช่า (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 ซึ่งเป็นที่ตั้งของไทวัสดุ สาขามหาสารคาม (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 9-0-71.5 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวัสดุ สาขามหาสารคาม	
ที่ตั้งที่ดิน	เลขที่ 303 หมู่ที่ 4 ถนนเลี่ยงเมืองมหาสารคาม (ทล.291) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 0 – 1 ตำบลเก็ง อำเภอมือมหาสารคาม 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 ว่าจะระยะเวลาการเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 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 ประเมินมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่มีภาระผูกพันการเช่า (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 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตั้งต่างๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

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 สारภ์



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 - ปากพอง (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 CRCPTR ได้รับเอกสารจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินบางส่วน ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2566 เนื้อที่ดินเวนคืนรวม 1-1-23.30 ไร่ จึงทำให้เนื้อที่ดินรวมคงเหลือ 22-3-11.30 ไร่
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินถมแล้ว ระดับดินเสมอกับระดับถนน ติดถนนสาย นครศรีธรรมราช - ปากพอง (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 / ค่อนข้างดี / ปานกลาง

P

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 โมเดอร์น 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 โมเดอร์น 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 พื้นที่อาคารรวม 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 โมเดอร์น 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 โมเดอร์น 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 ที่ดินสำหรับไต้หวัน สาขาหนองบัวลำภู จำนวน 5 แปลงติดกัน เนื้อที่รวม 42-1-44 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของไต้หวัน สาขาหนองบัวลำภู (โดยมีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า ประมาณ 15-2-32.0 ไร่) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่าง ๆ ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไต้หวัน 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 “ไต้หวัน สาขาหนองบัวลำภู” เปิดให้บริการเมื่อปี 2556
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไต้หวัน สาขาหนองบัวลำภู ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นลอย พื้นที่อาคารรวม 24,772 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 11 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ที่อาคารเก็บของ อาคารงานระบบ ที่จอดรถหลังคาคลุม 9 หลัง ลานคอนกรีต และป้ายโครงการไต้หวัน สภาพอาคารได้รับการดูแลรักษาดี / ค่อนข้างดี / ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไต้หวัน จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CTD)</u> - เนื้อที่ที่ดินที่เช่า: 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 (คิดเป็นเนื้อที่ดินที่อยู่ใต้นแนวสายไฟฟ้าแรงสูงประมาณ 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

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวีสต 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: ไทวีสต สาขาตาก



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

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

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทวีสต 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 "ไทวีสต สาขาบุรีรัมย์" เปิดให้บริการเมื่อปี 2554
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างโดยสรุป	ประกอบด้วย อาคารไทวีสต 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 ไทวัสดุ 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: ไทวัสดุ 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 ตกเป็นส่วนความของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า

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 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างติดตังต่างๆ 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 / คอนกรีตดี, ปานกลาง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินที่กำหนดระยะเวลา 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

๑

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 โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีเงื่อนไขในการให้เช่าโดยสามารถขยายระยะเวลาเช่าได้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ว่าระยะเวลาเช่ารวมทั้งหมดทุกช่วงและจะสิ้นสุดลงวันที่ 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 ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ 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 และนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โฉนดที่ดินเลขที่ 110423 และ 124712 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล รัชดา จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี <u>สาระสำคัญของสัญญาเช่า (CFR)</u> - 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 จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 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) กลุ่มฟู้ด ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค วัตถุดิบอาหาร ทั้งอาหารสดและอาหารแห้ง ภายใต้แบรนด์ค้าปลีกต่างๆ เช่น ท็อปส์, ท็อปส์ ฟู้ดซอลล์, ท็อปส์ ไลน์ ฟู้ด, ท็อปส์เดลี (“แฟมิลี่มาร์ท” ได้ทำการปรับเปลี่ยนแบรนด์เป็น “ท็อปส์เดลี” ทั้งหมดแล้ว), โก โสลเชลล์ 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) กลุ่มพร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งมุ่งเน้นการให้เช่าพื้นที่สำหรับร้านค้าของบริษัทฯ รวมถึงร้านค้าและบริการของบุคคลภายนอก เช่น โรบินสัน ไลฟ์สไตล์, ท็อปส์ พลาซ่า, และ GO! เวียดนาม; และ

(จ) กลุ่มเฮลธ์ แอนด์ เวลเนส ซึ่งมุ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าในหมวดการดูแลสุขภาพและความงาม รวมทั้งสินค้าในกลุ่มดูแลสัตว์เลี้ยง ภายใต้แบรนด์ค้าปลีก เช่น ท็อปส์ แคร่, 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 ใ้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน 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 มีเอ็นบี 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 มีเอ็นบี โสม, ท็อปส์ พลาซ่า (Tops Plaza) และศูนย์กระจายสินค้าสำหรับท็อปส์ (Tops) ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ แต่ละสาขาของไทวัสดุ และไทวัสดุ x มีเอ็นบี 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 มิได้ตัดสินใจเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ และต่อมาหากกลุ่ม HCDS มีการพิจารณาและบรรลุข้อตกลงในการขายที่ดินภายใต้สัญญาเช่ากับ CTD และ CFR ให้แก่บุคคลอื่น อาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ ในหลากหลายด้าน อาทิ การไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนด, การปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่า และการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่า, และอัตราค่าเช่าที่อาจจะปรับขึ้นมากกว่าค่าเช่าปัจจุบัน เป็นต้น

ประกอบกับ กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงทุนสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่า¹² เพื่อเป็นที่ตั้งของ ไทวีสต และ ไทวีสต x บีเอ็นบี โสม 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 และสูญเสียอาคารหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า 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 ฟอรัมท ที่รวมสินค้าจากแบรนด์ไทวีสต และบีเอ็นบี โสม เข้าด้วยกัน จนกลายเป็น ไทวีสต x บีเอ็นบี โสม, การปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่จากร้านสะดวกซื้อแฟมิลีมาร์ท เป็นท็อปส์เดลี, และปรับเปลี่ยนห้างสรรพสินค้าโรบินสันบางสาขาให้เป็นห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เป็นต้น

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

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเช่าปัจจุบันจะมีการระบุวัตถุประสงค์ในการใช้งานและชื่อโครงการที่ชัดเจน (ขึ้นอยู่กับแต่ละสัญญาเช่า) อาทิ ไทวัสดุ (อย่างเดียว), ไทวัสดุ และ/หรือ ออโตวัน (AUTO1), ไทวัสดุ 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) บริหารพอร์ตสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของไทวัสดุ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการใช้ที่ดินเช่า และลดการพึ่งพิงกลุ่ม HCDS ด้านทำเลในการประกอบธุรกิจลงด้วย

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

เมื่อพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของไทวัสดุ และไทวัสดุ 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 จะทำให้สัดส่วนของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของไทวัสดุ และไทวัสดุ 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 จึงเป็นการบริหารพอร์ตสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของไทวัสดุ 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 มาจากสาขาของไทรวิศุ จำนวน 10 สาขา ดังนี้

ลำดับ	ชื่อสาขา ที่มีที่ดินส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่า	เนื้อที่ดิน ที่จะซื้อในครั้งนี	เนื้อที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน	ที่ดินส่วนเพิ่ม ^{1/}
13	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขาจันทบุรี	43-1-13.0 ไร่	31-2-82.3 ไร่	11-2-30.7 ไร่
14	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขามหาสารคาม	45-0-35.5 ไร่	35-3-64 ไร่	9-0-71.5 ไร่
15	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขาเชียงใหม่ 1 สาร์ก	38-3-33.3 ไร่	34-0-30 ไร่	4-3-3.3 ไร่
16	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขานครศรีธรรมราช	22-3-11.3 ไร่ ^{2/}	17-2-27.6 ไร่ ^{2/}	5-0-83.7 ไร่
17	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขาขอนแก่น	81-0-31.9 ไร่	36-1-18 ไร่	44-3-13.9 ไร่
18	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขาหนองบัวลำภู	42-1-44.0 ไร่	26-3-12 ไร่	15-2-32.0 ไร่
19	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขาดาก	41-1-76.3 ไร่	36-3-54 ไร่	4-2-22.3 ไร่
20	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขาบุรีรัมย์	36-3-18.0 ไร่	31-0-91 ไร่	5-2-27.0 ไร่
21	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขาสุราษฎร์ธานี ^{3/}	44-1-72.2 ไร่	34-0-99 ไร่	10-0-73.2 ไร่
22	ที่ดินสำหรับไทรวิศุ 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) ขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าและพนักงานซึ่งจะช่วยปรับปรุงการบริการและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม ขยายพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า เพิ่มบริการจากหน่วยงานธุรกิจอื่นๆ ภายใต้ไทรวิศุ โอกาสในการเป็นที่ตั้งสำหรับสาขาของธุรกิจอื่นๆ ในกลุ่มบริษัทฯ เป็นต้น
 - สำหรับที่ดินลำดับที่ 17 (ไทรวิศุ สาขาขอนแก่น) ซึ่งมีที่ดินส่วนเพิ่มประมาณ 44 ไร่ มีแผนในการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนสาขาของไทรวิศุในภูมิภาคทั้งหมด เพิ่มพื้นที่ให้เช่าเพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่า และขยายพื้นที่จอดรถลูกค้าเพื่อปรับปรุงการบริการลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการเพิ่มยอดขายโดยรวม
- 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)
- ที่ดินสำหรับไทรวิศุ สาขาสุราษฎร์ธานี 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) ความเสี่ยงทางธุรกิจปกติที่ผลประกอบการบนสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้อาจจะไม่สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ 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 สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่ผู้ซื้อและผู้จะขายร่วมกันรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง) = ประมาณ 5,622.13 ล้านบาท

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

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

เนื่องจากการเข้าซื้อที่ดินแทนการทำสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้นี้ พบว่า มีที่ดินสำหรับ 10 สาขาของไหว้สด 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) อาจจะมีการที่ต้องดูแลทรัพย์สินหากกลุ่มบริษัทฯ 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 โดยมีการต่อสัญญาเช่าที่ดินและมีการใช้ประโยชน์มาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน 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 ย่อยของบริษัทฯ 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, ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ 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 ไทว์สดี 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 "ไทว์สดี" จำนวน 22 สาขา ในราคาที่จะซื้อขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,206.7 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของค่าเช่าที่ลดลงในอนาคต (ค่าเช่าที่ประหยัดได้)

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ จากการศึกษารายการและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว และงบการเงินภายในของบริษัทฯ และ CTD ผลการดำเนินงานในอดีตของสาขาไทว์สดี 22 แห่ง สัญญาเช่าที่ดินสาขาไทว์สดี 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 ตกเป็นส่วนของที่ดินที่เช่าและเป็นของผู้ให้เช่า 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/ เนื้อที่ดินรวมที่จะได้มาในครั้งนี 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 ในการประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี 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 ก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในครั้งนี 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/ เนื้อที่ดินที่จะเข้าทำสัญญาซื้อขายในครั้งนี 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

ไทวีสต 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

ไทวีสต สาขาสุพรรณบุรี	เนื้อที่ตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
				(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 โมเดอร์น 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)			(ปี)		
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
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 คอนซัลแตนท์ 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			มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	(ล้านบาท/ปี)		
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
				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
	(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) ในจังหวัดปทุมธานี 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 ^{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	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	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 เนื่องจากผู้ประเมินพิจารณาว่าแนวสายไฟฟ้าแรงสูงผ่านบริเวณมุมด้านหน้าของที่ดิน (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

ไทรสต์ สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน		ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)		
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

ไทรสต์ สาขาเชียงใหม่ 2 สันทราย	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 รวมเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธิ์ 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 สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาเช่าต่อไปอีกคราวละ 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 เพื่อวิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ในลักษณะปล่อยให้เช่าให้ผู้เช่ารายเดียว 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		ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า ^{1/}	มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ^{2/} (Terminal Value)
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม./เดือน)		
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)	
	(ไร่)	(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 มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพัน การเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทวัสดุ สาขามหาสารคาม โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **256.60 – 271.50 ล้านบาท**

1.1.15 ไทวัสดุ สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 38-3-33.3 ไร่ (38.83325 ไร่) และ อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 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 สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลา การเช่าต่อไปอีกคราวละ 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

ไทวัสดุ 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 สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ระยะเวลาการเช่ารวมไม่เกิน 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 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประมาณเนื้อที่ดินที่อาจถูกเวนคืนเพิ่มเติมจากระวางรูปแผนที่ที่ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดิน 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 โดยให้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาปรับเปลี่ยนร้อยละ 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



ไทรสต์ สาขาขอนแก่น	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	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 มูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งติดภาระผูกพัน การเช่าระยะยาว (Market Value of a Property Subject to Long-term Leases) ของไทรสต์ สาขาขอนแก่น โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **545.60 – 661.70 ล้านบาท**

1.1.18 ไทรสต์ 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



ไทรวิสต 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

ไทรวิสต สาขาหนองบัวลำภู	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/}
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ปี)	(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) ของไทรวิสต สาขาหนองบัวลำภู โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เฉพาะเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน และอาคาร รวมอยู่ในช่วง **228.00 – 232.50 ล้านบาท**

1.1.19 ไทรวิสต 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 (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/} (ล้านบาท)
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
	(ไร่)	(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 โดยชำระล่วงหน้าทุกๆ 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 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

ไหว้สด 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) 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 สาขาสุราษฎร์ธานี	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ^{2/} (ล้านบาท)
	(ไร่)			(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 ที่ปรึกษาดูริจ 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) ของไหว้สด 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



ไทวีสต สาขาทุกอาคาร	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 โมเดอร์น ฟร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลเดนท์ 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) ของไทวีสต สาขาทุกอาคาร 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	ไทวีสต สาขาจันทบุรี	43.28	43.28	31.71	11.58
14	ไทวีสต สาขามหาสารคาม	45.09	45.09	35.91	9.18
15	ไทวีสต สาขาเชียงใหม่ 1 สารภี	38.83	38.83	34.08	4.76
16	ไทวีสต สาขานครศรีธรรมราช	22.78 ^{1/}	24.09 ^{1/}	17.57 ^{2/}	5.21
17	ไทวีสต สาขาขอนแก่น	81.08	81.08	36.30	44.78
18	ไทวีสต สาขาหนองบัวลำภู	42.36	42.36	26.78	15.58
19	ไทวีสต สาขาตาก	41.44	41.44	36.89	4.56
20	ไทวีสต สาขาบุรีรัมย์	36.80	36.80	31.23	5.57
21	ไทวีสต สาขาสุราษฎร์ธานี	44.43	44.43	34.25	10.18
22	ไทวีสต สาขาทุกอาคาร	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 ได้พิจารณาและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์และข้อจำกัดของที่ดินส่วนเพิ่มที่จะได้มาในครั้งนี (โปรดดูรายละเอียดที่ดิน 10 แห่งข้างต้น ในส่วนที่ 1 ข้อ 2.13 – 2.22 ของรายงานฉบับนี้) โดย 15 ที่ปรึกษา ไม่ได้ให้มูลค่าเพิ่มสำหรับที่ดินส่วนเพิ่มในครั้งนี เนื่องจาก 15 ที่ปรึกษา ได้พิจารณามูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มรวมในการประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน ขณะที่ MPC ได้ประเมินมูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยสรุปมูลค่าที่ดินส่วนเพิ่มจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ดังนี้

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

หมายเหตุ:

- 1/ 15 ที่ปรึกษา ได้พิจารณาและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์และข้อจำกัดของที่ดินส่วนเพิ่มที่จะได้มาในครั้งนี 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) และได้หักเนื้อที่ดินดังกล่าวในการประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี

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/}				
		มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value	มูลค่าตลาดของที่ดินเช่า	มูลค่าตลาดของที่ดินส่วนเพิ่ม	รวมมูลค่าของทรัพย์สิน	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value	มูลค่าตลาดของที่ดินเช่า	มูลค่าตลาดของที่ดินส่วนเพิ่ม	รวมมูลค่าของทรัพย์สิน
		(1)	(2)	(3)= (1)+(2)	(4)	(5)= (3)+(4)	(6)	(7)	(8)= (6)+(7)	(9)	(10)= (8)+(9)
1	ไทวัสดุ สาขาสุพรรณบุรี	58.00	238.20	296.20	n.a.	296.20	53.60	282.40	336.00	n.a.	336.00
2	ไทวัสดุ สาขานครปฐม	166.40	265.80	432.20	n.a.	432.20	150.93	205.87	356.80	n.a.	356.80
3	ไทวัสดุ สาขาสงขลา	64.40	113.90	178.30	n.a.	178.30	58.93	125.67	184.60	n.a.	184.60
4	ไทวัสดุ สาขาตรัง	46.80	193.10	239.90	n.a.	239.90	43.13	223.27	266.40	n.a.	266.40
5	ไทวัสดุ สาขาสุรินทร์	38.20	321.10	359.30	n.a.	359.30	35.43	295.37	330.80	n.a.	330.80
6	ไทวัสดุ สาขาเพชรบุรี	53.00	182.40	235.40	n.a.	235.40	47.82	176.88	224.70	n.a.	224.70
7	ไทวัสดุ สาขาศรีมหาโพธิ์	96.70	147.80	244.50	n.a.	244.50	87.56	173.44	261.00	n.a.	261.00
8	ไทวัสดุ สาขาเพชรบูรณ์	28.80	241.60	270.40	n.a.	270.40	26.64	276.66	303.30	n.a.	303.30
9	ไทวัสดุ 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 สาขาบุรีรัมย์ ^{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 จนครบระยะเวลาเช่า 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 จะดำเนินธุรกิจร้านไหวที่สุดอย่างต่อเนื่องในอนาคต (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 และภาระภาษี

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	เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร
			คงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	(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) ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า 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)		
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 เพื่อใช้วิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ 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

ทิวปส์ ดีซี บางบัวทอง	พื้นที่อาคาร	ค่าเช่าตลาดที่ดินและอาคาร ณ ปัจจุบัน			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

ทิวปส์ ดีซี บางบัวทอง	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญา ^{1/}	มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value ^{1/}	รวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
	(ไร่)			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
		(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) ของท็อปส์ 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 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	ท็อปส์ พลาซ่า สาขาหนองหาน	2.61	3.40	71.60	75.00	3.33	70.37	73.70
2	ท็อปส์ 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 ฟร็อพเพอร์ตี้ 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 ราคาที่ต่ำกว่าของผู้ประเมิน 2 ราย ^{1/}	ราคาซื้อที่ดิน	มูลค่ายุติธรรมสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อที่ดิน		
		ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	MPC			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
		15 ที่ปรึกษา		(ล้านบาท)	(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) และคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ (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)”
หน้าที่ 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)

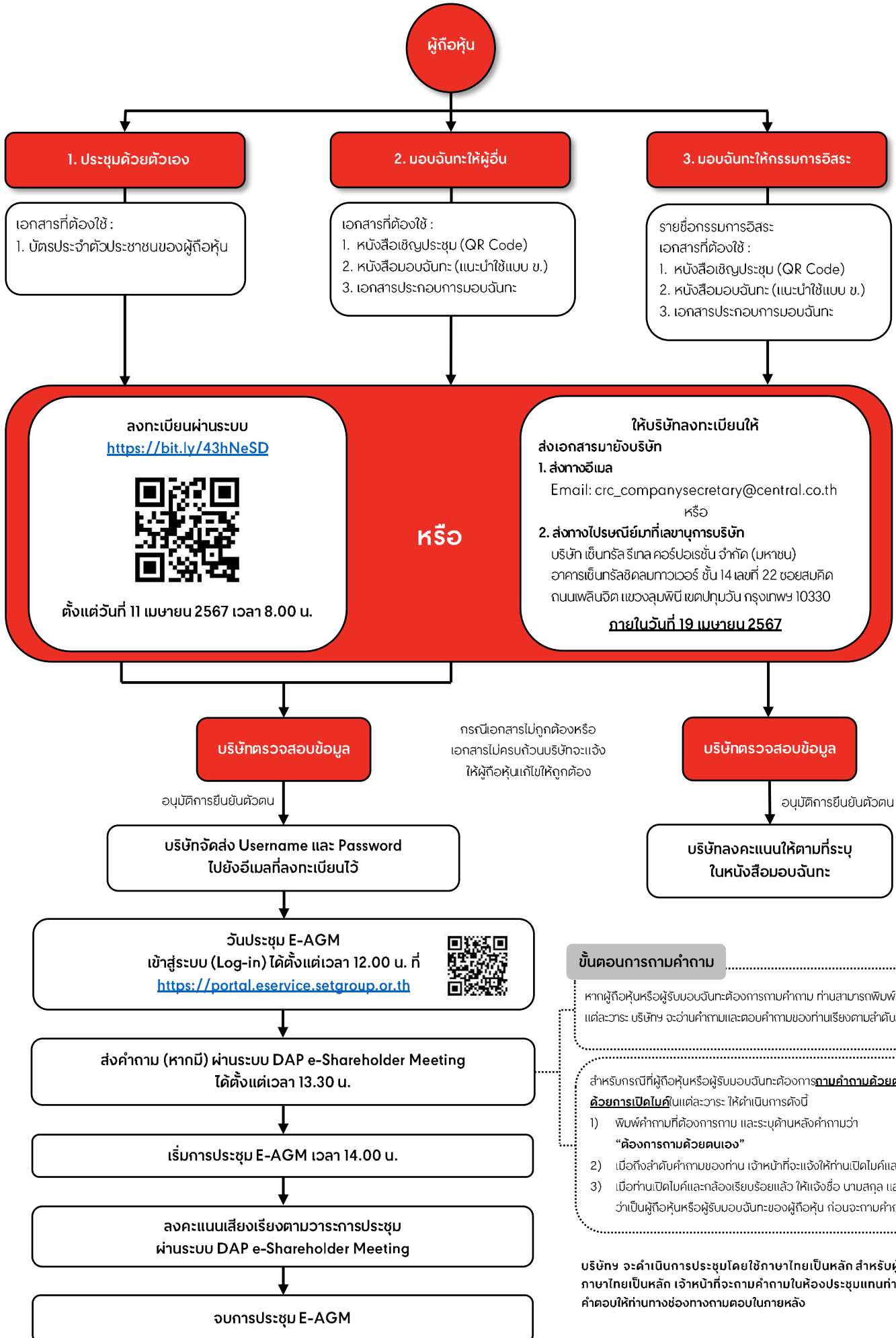
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



(นายพัชร เนตรสุวรรณ)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ขั้นตอนและคำแนะนำการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
และข้อบังคับของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง



การลงคะแนน

1. เอกสารการลงคะแนนและการมอบฉันทะ

1.1 กรณีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง ใช้เอกสารดังต่อไปนี้

- บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย
 - 1) บัตรประจำตัวประชาชน
- บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าวใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
 - 1) หนังสือเชิญประชุมที่มีรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 - 2) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง หรือเอกสารที่ใช้แทนหนังสือเดินทางของผู้ถือหุ้น

กรณีที่มีการแก้ไขชื่อ-ชื่อสกุล กรุณาแสดงหลักฐานรับรองการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วย

1.2 กรณีผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์ เข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนได้
- **แนะนำให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ** โดยระบุชื่อกรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งตามรายชื่อ (ไม่รวมกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในปี 2567) ดังนี้

ชื่อ	อายุ (ปี)	ตำแหน่ง	ที่อยู่	การมีส่วนได้เสียพิเศษ* ในวาระที่เสนอ
1. นางปรารถนา มงคลกุล	60	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)	ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระใด
2. นายสมพงษ์ ดัชนีภพภักย์	66	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	อาคารเซ็นทรัล ซิดลมทาวเวอร์ ชั้น 14 เลขที่ 22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี	ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระใด
3. นายครรชิต บุณะจินดา	56	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการนโยบาย ความเสี่ยง	เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระใด

หมายเหตุ กรรมการอิสระ หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท ซึ่ง**เข้มกว่า**หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสามารถพิจารณาข้อมูลคุณสมบัติของกรรมการอิสระได้ในเอกสารแนบ 5 กฎบัตรของคณะกรรมการบริษัทและข้อมูลประวัติของกรรมการอิสระในเอกสารแนบ 1 ของแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report)

* การมีส่วนได้เสียพิเศษ ตามที่กำหนดในแบบ AGM Checklist เป็นการเปิดเผยข้อมูล เฉพาะในส่วนของกรรมการอิสระคนที่รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นเท่านั้นว่ามีส่วนได้เสียพิเศษใด ๆ กับวาระการประชุมผู้ถือหุ้น ในครั้งนั้นหรือไม่ เช่น มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระเลือกตั้งกรรมการเพราะเป็นผู้ที่จะต้องถูกเลือกตั้งกลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกครั้งหนึ่ง

โดยการมอบฉันทะ ใช้เอกสารดังต่อไปนี้

- บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย
 - 1) หนังสือเชิญประชุมที่มีรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 - 2) หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือ แบบ ข.
 - 3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง พร้อมลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้ถือหุ้น
 - 4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือใบขับขี่ หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีคนต่างด้าว) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- ผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว
 - 1) หนังสือเชิญประชุมที่มีรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 - 2) หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือ แบบ ข.
 - 3) สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง หรือเอกสารที่ใช้แทนหนังสือเดินทาง พร้อมลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้ถือหุ้น
 - 4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือใบขับขี่ หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีคนต่างด้าว) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- ผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย
 - 1) หนังสือเชิญประชุมที่มีรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 - 2) หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือแบบ ข.
 - 3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการของกรรมการ ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลพร้อมลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของกรรมการดังกล่าว
 - 4) สำเนาหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจรับรองที่ได้ออกให้ไม่เกิน 1 ปี ซึ่งรับรองความถูกต้องโดยบุคคลผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อของนิติบุคคลนั้น ๆ
 - 5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือใบขับขี่ หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีคนต่างด้าว) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- ผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียน ในต่างประเทศ
 - 1) หนังสือเชิญประชุมที่มีรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 - 2) หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือ แบบ ข.
 - 3) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล และสำเนาบัตรประชาชน หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลที่มีการรับรองลายมือชื่อโดยโนตารี บัปลิค (Notary Public) ไว้ไม่เกิน 1 ปี
 - 4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือใบขับขี่ หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีคนต่างด้าว) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- ผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศซึ่งได้แต่งตั้งผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น หรือคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทย
 - 1) หนังสือเชิญประชุมที่มีรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 - 2) หนังสือมอบฉันทะแบบ ค.
 - 3) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียนเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
 - 4) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน
 - 5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือใบขับขี่ หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีคนต่างด้าว) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

1.3 กรณีผู้ถือหุ้นถึงแก่กรรม

ให้ผู้จัดการมรดกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน โดยจะต้องมีเอกสารคำสั่งศาลแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก ซึ่งลงนามรับรองโดยผู้มีอำนาจ อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมมาแสดงเพิ่มเติมด้วย

1.4 กรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้เยาว์

ให้บิดา มารดา หรือผู้ปกครองตามกฎหมายเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน โดยจะต้องนำสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้เยาว์และหลักฐานการเป็นผู้ปกครองมาแสดงเพิ่มเติมด้วย

1.5 กรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือผู้เสมือนไร้ความสามารถ

ให้ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน โดยจะต้องมีเอกสารคำสั่งศาลแต่งตั้งให้ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ซึ่งลงนามรับรองโดยผู้มีอำนาจ อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมมาแสดงเพิ่มเติมด้วย

2. ขั้นตอนในการลงทะเบียน

ในการลงทะเบียนสามารถใช้คอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ คอมพิวเตอร์โน้ตบุ๊ก แท็บเล็ต หรือโทรศัพท์มือถือที่เป็น Smartphone ที่มีกล้องถ่ายรูป ลงทะเบียนผ่าน Web Browser ได้แก่ Google Chrome, Internet Explorer หรือ Safari โดยรองรับทั้งระบบปฏิบัติการ iOS และ Android ทั้งนี้ เพื่อการทำงานที่มีประสิทธิภาพสูงสุดของระบบ ขอแนะนำให้ใช้งานผ่าน Google Chrome

2.1 ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนผ่านระบบด้วยตนเอง กรุณาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมผ่านลิงค์

<https://bit.ly/43hNeSD>

หรือสแกน QR Code นี้



โดยลงทะเบียน **ได้ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2567 เวลา 8.00 น. เป็นต้นไป** และเมื่อได้รับการยืนยันตัวตนถูกต้องแล้ว ผู้ถือหุ้นจะได้รับอีเมล (E-mail) แจ้งชื่อผู้ใช้งาน (Username) และรหัสผ่าน (Password) เพื่อใช้ล็อกอิน (log-in) เข้าสู่ระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

กรุณาลงทะเบียนล่วงหน้าภายในวันที่ 24 เมษายน 2567 เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการเข้าร่วมประชุม

2.2 ผู้ถือหุ้นให้บริษัทลงทะเบียนให้

กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถลงทะเบียนผ่านระบบด้วยตนเอง ให้ผู้ถือหุ้นส่งเอกสารตามข้อ 1 มายังบริษัท ภายในวันที่ 19 เมษายน 2567 ได้ 2 ช่องทาง ดังนี้

- 1) ช่องทาง E-mail : crc_companysecretary@central.co.th หรือ
- 2) ช่องทางไปรษณีย์ : ส่งที่ฝ่ายเลขานุการบริษัท บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อาคารเซ็นทรัล ซิตลุมทาวเวอร์ ชั้น 14 เลขที่ 22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เอกสารมอบฉันทะและสำเนาเอกสารที่ลงนามรับรองแล้วที่ส่งมายังบริษัท จะได้รับการตรวจสอบเพื่อยืนยันตัวตน เมื่อเอกสารยืนยันตัวตนถูกต้อง ผู้รับมอบฉันทะจะได้รับอีเมล (E-mail) แจ้งชื่อผู้ใช้งาน (Username) และรหัสผ่าน (Password) เพื่อใช้ล็อกอิน (log-in) เข้าสู่ระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ทาง E-mail ของผู้รับมอบฉันทะที่ผู้ถือหุ้นแจ้งแก่บริษัท ในหนังสือมอบฉันทะ

กรุณาส่งเอกสารลงทะเบียนล่วงหน้าภายในวันที่ 19 เมษายน 2567 เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการเข้าร่วมประชุม

3. การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จะจัดขึ้นในวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. โดยจะดำเนินการประชุมโดยใช้ภาษาไทยเป็นหลัก ซึ่งมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

3.1 การ Log-in เข้าสู่ระบบ

- ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถล็อกอิน (Log-in) เข้าสู่ระบบ DAP e-Shareholder Meeting ได้ตั้งแต่วันที่ 12.00 น. ด้วยชื่อเข้าใช้งาน (Username) และรหัสผ่าน (Password) พร้อมรหัส OTP ที่ได้รับได้ที่ <https://portal.eservice.setgroup.or.th> หรือ สแกน QR code นี้



- เมื่อเข้าสู่ระบบ DAP e-Shareholder Meeting ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถกดปุ่ม **เข้าร่วมประชุม** ในการรับการถ่ายทอดการประชุม กรณีไม่สามารถเปิดหน้าจอรับการประชุมผ่านระบบให้กดปุ่ม **เปิด Webex** ที่ด้านบนขวา เพื่อใช้งานผ่าน Application Cisco Webex Meeting

การเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้เข้าประชุมสามารถใช้คอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ คอมพิวเตอร์ โน้ตบุ๊ก แท็บเล็ต หรือ โทรศัพท์มือถือที่เป็น Smartphone ผ่าน Web Browser ได้แก่ Google Chrome, Safari หรือ Internet Explorer โดยรองรับทั้งระบบปฏิบัติการ iOS และ Android ทั้งนี้ เพื่อการทำงานที่มีประสิทธิภาพสูงสุดของระบบ ขอแนะนำให้ใช้งานผ่าน Google Chrome

3.2 การออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ

- เมื่อถึงช่วงการลงคะแนนเสียงตามวาระการประชุม ประธานจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในแต่ละวาระ ระบบ DAP e-Shareholder Meeting จะเปิดให้ผู้เข้าร่วมประชุมลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” โดยการลงคะแนนเสียงจะต้องทำในเวลาที่กำหนด หากผู้เข้าร่วมประชุมไม่ได้ลงคะแนนเสียงภายในระยะเวลาที่กำหนดจะถือว่าผู้เข้าร่วมประชุมดังกล่าวมีมติตามมติที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณา ทั้งนี้ หากกำหนดเวลาลงคะแนนในวาระนั้นๆ ยังมีอยู่ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถกลับไปแก้ไขคะแนนเสียงภายในเวลาที่ระบบกำหนดได้
- หากผู้ถือหุ้นได้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระในหนังสือมอบฉันทะแล้ว บริษัทฯ จะบันทึกคะแนนตามที่ผู้ถือหุ้นระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนั้น
- วาระที่ 1 เป็นเรื่องเพื่อทราบ ไม่มีการลงมติ สำหรับมติของที่ประชุมในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 5 และวาระที่ 7 ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ส่วนวาระที่ 6 มติของที่ประชุมให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และสำหรับวาระที่ 8 และวาระที่ 9 มติของที่ประชุมให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

3.3 การนับผลการลงคะแนน

- บริษัทฯ จะบันทึกคะแนนจากคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ส่วนที่เหลือนับเป็นคะแนนเสียงเห็นด้วย สำหรับผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดที่ลงคะแนนเข้าประชุม และไม่กดปุ่มลงคะแนนเสียง บริษัทฯ จะถือว่าเป็นการลงมติเห็นด้วยในวาระนั้น ๆ ทั้งนี้ ฐานในการนับคะแนนเสียงจะนับเฉพาะคะแนนเสียงที่เห็นด้วย และไม่เห็นด้วย สำหรับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่งดออกเสียงจะไม่นำมาคิดเป็นฐานในการนับคะแนนเสียง ตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ มาตรา 107 (1) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 41 (1) ยกเว้นวาระที่ 6 ฐานในการนับคะแนนเสียงจะเท่ากับจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ มาตรา 90 และวาระที่ 8 และ 9 ฐานในการนับคะแนนเสียงจะเท่ากับจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- หลังจากการนับคะแนนในแต่ละวาระเสร็จสิ้น จะประกาศผลการนับคะแนนให้ที่ประชุมทราบ โดยแบ่งเป็นคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ซึ่งวาระเลือกตั้งกรรมการ จะประกาศผลการลงคะแนนเป็นรายบุคคล

3.4 การถามคำถาม

หากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องการถามคำถาม ท่านสามารถส่งคำถามได้ตั้งแต่เวลา 13.30 น. โดยพิมพ์คำถามในแต่ละวาระ บริษัทฯ จะอ่านคำถามและตอบคำถามของท่านเรียงตามลำดับวาระ

สำหรับกรณีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องการถามคำถามด้วยตนเองด้วยการเปิดไมค์ในแต่ละวาระ ให้ดำเนินการดังนี้

- 1) พิมพ์คำถามที่ต้องการถาม และระบุด้านหลังคำถามว่า “ต้องการถามด้วยตนเอง”
- 2) เมื่อถึงลำดับคำถามของท่าน เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ท่านเปิดไมค์และกลอง
- 3) เมื่อท่านเปิดไมค์และกลองเรียบร้อยแล้ว ให้แจ้งชื่อ นามสกุล และระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น ก่อนจะถามคำถาม

บริษัทฯ จะดำเนินการประชุมโดยใช้ภาษาไทยเป็นหลัก สำหรับผู้ที่มิได้ใช้ภาษาไทยเป็นหลัก เจ้าหน้าที่จะถามคำถามในห้องประชุมแทนท่าน และส่งคำตอบให้ท่านทางช่องทางถามตอบในภายหลัง

3.5 ระบบการประชุมสำรองการถ่ายทอดสดการประชุม

บริษัทฯ ได้จัดเตรียมระบบการประชุมสำรอง กรณีที่ระบบการประชุมหลัก Webex ชัดข้อง ผู้ถือหุ้นสามารถใช้ระบบการประชุมสำรองที่ทางผู้ให้บริการ DAP e-Shareholder Meeting จัดเตรียมให้เป็นระบบ Microsoft Teams โดยช่องทางการเข้าสู่ระบบการประชุมสำรองจะแจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมทราบผ่านทาง email ที่ผู้ถือหุ้นได้แจ้งไว้

กรณีมีข้อสงสัยหรือปัญหาเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ กรุณาติดต่อ

ฝ่ายเลขานุการบริษัทฯ

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

อาคารเซ็นทรัลซิดลมทาวเวอร์ ชั้น 14

22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

โทร. 082-004-4538

E-mail: crc_companysecretary@central.co.th

ข้อบังคับของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 36. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากวาระหนึ่ง ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ โดยคณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้แต่จะเห็นสมควร

เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น การประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สามารถทำได้ตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งถือหุ้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย

ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคห้า ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่นๆ รวมกัน ได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้ นั้น จะเรียกประชุมเองก็ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคห้า ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคห้าครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับข้อ 39 ผู้ถือหุ้นตามวรรคสี่ ต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

ข้อ 37. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมโดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม ทั้งนี้ การจัดส่งหนังสือนัดประชุมและการเปิดเผยคำบอกกล่าวนัดประชุม ไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้เป็นไปตามที่ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมจะอยู่ในจังหวัดอันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท หรือจังหวัดใกล้เคียงตามที่คณะกรรมการจะกำหนดก็ได้

ข้อ 38. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (หากมี) เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และในกรณีนี้ให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะทำใบมอบฉันทะในการเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนได้คราวละไม่เกินหนึ่งใบหรืออาจดำเนินการโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนได้ ตามแบบ และหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด และให้ส่งมอบต่อประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกรรมการกำหนด ณ สถานที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะจะเข้าร่วมประชุม และผู้รับมอบฉันทะเพื่อการดังกล่าวนั้น จะมีได้เพียงบุคคลเดียวเท่านั้นไม่ว่าผู้ถือหุ้นนั้นจะถือหุ้นของบริษัทมากน้อยเพียงใดก็ตาม

ข้อ 39. ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมผู้เลือกผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมคนใดคนหนึ่งมาเป็นประธานในที่ประชุมดังกล่าว

ข้อ 40. ในการออกเสียงลงคะแนน ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ถือว่า 1 หุ้น มี 1 เสียง และผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นคนนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น นอกจากออกเสียงเลือกตั้งกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีก 1 เสียงเป็นเสียงชี้ขาด
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทมหาชนอื่นมาเป็นของบริษัท
 - (ค) การทำ แก๊ซ หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัท ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นใดเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการควบรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแบ่งผลกำไรขาดทุน
 - (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท
 - (จ) การเพิ่มทุนลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
 - (ฉ) การเลิกบริษัท
 - (ช) การออกหุ้นกู้ของบริษัท และหลักทรัพย์อื่นๆ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - (ซ) การควบรวมกิจการบริษัทกับบริษัทอื่น

ข้อ 41. การลงคะแนนลับอาจทำได้เมื่อผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 5 คนร้องขอก่อนที่จะมีการลงคะแนนและที่ประชุมลงมติให้ลงคะแนนลับก็ให้ลงคะแนนลับ

เมื่อมีการร้องขอให้มีการลงคะแนนลับ ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้กำหนดวิธีการลงคะแนนลับดังกล่าว

ข้อ 42. กิจการที่ที่ประชุมสามัญประจำปีพึงเรียกประชุมมีดังนี้

- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (2) พิจารณาอนุมัติงบดุล และบัญชีกำไรขาดทุน
- (3) พิจารณาอนุมัติจัดสรรเงินกำไร และการจ่ายเงินปันผล
- (4) พิจารณาเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ
- (5) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ
- (6) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี และ
- (7) กิจการอื่นๆ

ข้อ 57. การทำรายการหรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรงหรือบริษัทย่อยในกรณีดังต่อไปนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ก่อนที่บริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรงหรือบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) จะเข้าทำรายการ

- (1) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรงในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรงที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของบริษัทในการเสนอชื่อหรือแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรง ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรง การออกเสียงลงคะแนนของกรรมการที่บริษัทเป็นผู้เสนอชื่อในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรง การออกเสียงลงคะแนนของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรง และ/หรือ การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยที่บริษัทกำกับดูแลโดยตรง เป็นต้น

รายการตามที่ระบุในข้อ (2) ถึงข้อ (12) นี้ เฉพาะในกรณีที่เมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวที่บริษัทย่อยจะเข้าทำเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ/หรือ รายการที่เกี่ยวข้องกัน (แล้วแต่กรณี) ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แล้วเข้าข่ายที่รายการนั้นจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

- (2) การที่บริษัทย่อยเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย
- (3) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
- (4) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- (5) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย
- (6) การเข้าทำ แก๊ซ หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น
- (7) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือส่วนที่สำคัญ
- (8) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่นที่มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย ทั้งนี้ การให้กู้ยืมกับกรรมการของบริษัทย่อยกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินตามระเบียบการสงเคราะห์พนักงานและลูกจ้าง
- (9) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- (10) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย และการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือ ทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้น หรือ การดำเนินการอื่นใดอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ การใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัท ทั้งทางตรงและทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นหรือสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี)
- (11) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนของบริษัทย่อยซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นหรือการดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลง อันเป็นผลทำให้บริษัทไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย
- (12) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

การเลือกตั้งกรรมการและคำตอบแทนกรรมการ

ข้อ 20. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- (3) ในกรณีเลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ ให้บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ข้อ 21. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งที่ ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้

ข้อ 24. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ข้อ 26. กรรมการบริษัทมีสิทธิได้รับคำตอบแทนกรรมการจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและลงมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม โดยอาจกำหนดคำตอบแทนกรรมการเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์เฉพาะ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ หรือให้มีผลตลอดไปจนกว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีมติเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นก็ได้ นอกจากนี้ กรรมการบริษัทมีสิทธิได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท

ข้อความในวรรคหนึ่งจะไม่กระทบกระเทือนสิทธิของกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งมาจากพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทในอันที่จะได้รับคำตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

**ประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
บริษัท เชินทรี รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**

บริษัท เชินทรี รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**บริษัทฯ**”) ให้ความสำคัญและเคารพสิทธิในความเป็นส่วนตัวและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลของท่านในฐานะผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบอำนาจ หรือผู้รับมอบฉันทะ จึงได้จัดทำมีประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวนี้ ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 ประกาศระเบียบ และ/หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) ด้วยมาตรการที่เข้มงวดในการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้ท่านได้มั่นใจว่าข้อมูลส่วนบุคคลของท่านที่บริษัทฯ ได้รับจะถูกนำไปใช้ตรงตามความต้องการของท่านและถูกต้องตามกฎหมาย

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลได้ทราบถึงวัตถุประสงค์และรายละเอียดของการเก็บรวบรวม ใช้ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล ตลอดจนสิทธิตามกฎหมายของท่านที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลส่วนบุคคลใดบ้างที่บริษัทฯ เก็บรวบรวม

บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน เพื่อใช้ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่

- 1.1 ข้อมูลที่ใช้ระบุตัวตน** เช่น ชื่อ นามสกุล อายุ วันเดือนปีเกิด เลขประจำตัวประชาชน เลขหนังสือเดินทาง เลขประจำตัวผู้เสียภาษี เลขทะเบียนผู้ถือหลักทรัพย์ เลขที่บัญชีเงินฝาก
- 1.2 ข้อมูลการติดต่อ** เช่น ที่อยู่อาศัย สถานที่ทำงาน หมายเลขโทรศัพท์ หมายเลขโทรสาร อีเมล หมายเลขไอพี (IP Address) ข้อมูลการบันทึกเสียง ภาพนิ่ง ภาพเคลื่อนไหว และข้อมูลอื่นใดที่ถือว่าเป็นข้อมูลส่วนบุคคลภายใต้กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ในกรณีที่บริษัทฯ จำเป็นต้องขอให้ท่านส่งภาพถ่าย และ/หรือ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของท่านเพื่อใช้ในการยืนยันตัวตนซึ่งข้อมูลในบัตรประจำตัวประชาชนอาจมีข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความละเอียดอ่อน เช่น ศาสนา ปรากฏอยู่ ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญ และนโยบายในการเก็บรวบรวม ใช้ และ/หรือเปิดเผย ข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความละเอียดอ่อนจากภาพถ่ายและ/หรือสำเนาดังกล่าว จึงขอความร่วมมือจากท่านปิดทับข้อมูลในส่วนนั้นก่อนให้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนแก่บริษัทฯ ทั้งนี้หากบริษัทฯ ไม่สามารถปกปิดข้อมูลได้เนื่องจากข้อจำกัดทางเทคนิคบางประการ บริษัทฯ จะเก็บรวบรวมและใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารยืนยันตัวตนของท่านเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจขอข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความละเอียดอ่อนบางประการเพิ่มเติม เพื่อการอำนวยความสะดวกในการจัดกิจกรรมดังกล่าว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด ตามที่บริษัทฯ จะได้แจ้งไว้โดยเฉพาะในแบบฟอร์มการขอความยินยอม และบริษัทฯ จะดำเนินการขอความยินยอมจากท่านโดยชัดแจ้งก่อนเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความละเอียดอ่อนดังกล่าว เช่น เมื่อท่านเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ อาจมีการขอทราบข้อมูลที่มีความละเอียดอ่อน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับสุขภาพ (เพื่อคัดกรองและควบคุมโรคติดต่อหรือโรคระบาด) เป็นต้น

2. วัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ จะเก็บรวบรวม ใช้ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเท่าที่จำเป็นภายใต้วัตถุประสงค์อันชอบด้วยกฎหมาย หรือมีฐานทางกฎหมายรองรับ ไม่ว่าจะเป็นการปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมาย (Legal Obligation) เช่น การเรียกประชุมและการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น การยืนยันตัวตน การจัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือการดำเนินงานที่จำเป็นภายใต้ประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายของบริษัทฯ หรือของบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น (Legitimate Interest) เช่น การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ถ่ายทอดภาพและเสียงสำหรับการประชุม การบันทึกภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหวการประชุมเพื่อใช้เป็นหลักฐานของการประชุม การประชาสัมพันธ์ทางสื่อสิ่งพิมพ์และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การรักษาความปลอดภัย รวมถึงเพื่อการอื่นใดที่จำเป็นโดยคำนึงถึงสิทธิขั้นพื้นฐานในข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน และไม่เกินขอบเขตที่ท่านสามารถคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผล

3. แหล่งที่มาของข้อมูลส่วนบุคคล

โดยทั่วไปแล้วบริษัทฯ จะดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลจากท่านโดยตรง แต่ในบางกรณีบริษัทฯ อาจได้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจากแหล่งอื่น โดยอาจเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้รับจากนายทะเบียนหลักทรัพย์ เช่น บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลกำหนด

4. การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ อาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานกำกับดูแล และบุคคลหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องภายใต้วัตถุประสงค์ที่กำหนดในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลฉบับนี้ เช่น กระทรวงพาณิชย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด นายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้ประมวลผลข้อมูล ผู้ให้บริการภายนอก ผู้มีอำนาจตามกฎหมาย เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ จะดูแลให้บุคคลหรือหน่วยงานที่เป็นผู้รับข้อมูลดังกล่าวเก็บรวบรวม ใช้ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านตามขอบเขตและวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ที่กำหนดในนโยบายฉบับนี้

5. สิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

ในฐานะที่ท่านเป็นเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล ท่านมีสิทธิตามที่กำหนดไว้โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 อาทิ สิทธิขอถอนความยินยอม สิทธิขอเข้าถึงข้อมูล สิทธิขอถ่ายโอนข้อมูล สิทธิขอคัดค้าน สิทธิขอให้ลบหรือทำลายข้อมูล สิทธิขอให้ระงับการใช้ข้อมูล สิทธิขอให้แก้ไขข้อมูล สิทธิร้องเรียน โดยท่านสามารถขอใช้สิทธิต่างๆ ได้ ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและข้อกเว้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ท่านสามารถขอใช้สิทธิต่าง ๆ ของท่านได้ตามช่องทางที่บริษัทฯ กำหนดในข้อ 7.

6. ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

บริษัทฯ จะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไว้ตามระยะเวลาที่เหมาะสมและจำเป็นสำหรับข้อมูลส่วนบุคคลแต่ละประเภท ในระหว่างที่ท่านเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือตลอดระยะเวลาที่ท่านเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดในประกาศนโยบายฉบับนี้ ซึ่งอาจจำเป็นต้องเก็บรักษาไว้ต่อไปภายหลังจากนั้นหากมีกฎหมายกำหนดหรืออนุญาตไว้ ทั้งนี้บริษัทฯ จะมีการดำเนินการในขั้นตอนที่เหมาะสมเพื่อลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล หรือทำให้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถระบุถึงตัวตนของท่านได้เมื่อหมดความจำเป็นหรือสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว

7. รายละเอียดการติดต่อบริษัทฯ

ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน การเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลของท่าน การใช้สิทธิของท่าน หรือมีข้อร้องเรียนใด ๆ ท่านสามารถติดต่อบริษัทฯ ได้ตามช่องทางดังต่อไปนี้

7.1 ฝ่ายเลขานุการบริษัท

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
อาคารเซ็นทรัลซิดลมทาวเวอร์ ชั้น 14
22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทร. 082-004-4538
E-mail: crc_companysecretary@central.co.th

7.2 เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ฝ่ายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เซ็นทรัล กรุ๊ป
เลขที่ 22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
E-mail: dpo@central.co.th

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.

เขียนที่ _____

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

(1) ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____
อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____ ตำบล/แขวง _____
อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
หุ้นสามัญ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้* (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)

กรณีเลือกข้อ 1.
กรุณาทำเครื่องหมาย
 และระบุชื่อผู้รับ
มอบอำนาจ

1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
ตำบล/แขวง _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
อีเมล (Email) * _____ โทรศัพท์มือถือ (สำหรับ OTP)* _____

กรณีเลือกข้อ 2.
กรุณาทำเครื่องหมาย
 และเลือกกรรมการ
อิสระคนใดคนหนึ่ง

2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท คือ

- นางปรารถนา มงคลกุล **หรือ**
 นายสมพงษ์ ดัชนีพาทย์ **หรือ**
 นายครรชิต บุณะจินดา

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระท่านอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะแทน
(ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567
ในวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

ถือการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ

- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนโดยไม่สามารถแบ่งแยกจำนวน
หุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
- กรุณากรอกข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน โดยเฉพาะที่ระบุ (*) มิเช่นนั้น บริษัทฯ จะไม่สามารถจัดส่ง ชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผู้ใช้
(Password) และ OTP ให้แก่ท่านเพื่อใช้ในการล็อกอิน (log-in) เข้าสู่ระบบการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

เขียนที่ _____

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

(1) ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____
อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____ ตำบล/แขวง _____
อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ**บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้

หุ้นสามัญ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง

หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้* (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)

กรณีเลือกข้อ 1.
กรุณาทำเครื่องหมาย
 และระบุชื่อผู้รับ
มอบอำนาจ

1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
ตำบล/แขวง _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
อีเมล (Email) * _____ **โทรศัพท์มือถือ (สำหรับ OTP)*** _____

2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท คือ

นางปรารถนา มงคลกุล **หรือ**

นายสมพงษ์ ตันภพพาณิชย์ **หรือ**

นายครรชิต บุณะจินดา

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระท่านอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะแทน
(ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567
ในวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2566

(ระบียบวาระนี้เป็นเรื่องเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง)

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติตั้งงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรและการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2566

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

หมายเหตุ กรุณากรอกข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน โดยเฉพาะที่ระบุ (*) มีเช่นนั้น บริษัทฯ จะไม่สามารถจัดส่ง ชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผู้ใช้ (Password)
และ OTP ให้แก่ท่านเพื่อใช้ในการล็อกอิน (log-in) เข้าสู่ระบบการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

1. แต่งตั้งกรรมการทั้งชุด

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

2. แต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

(1) นางยุวดี จิราธิวัฒน์

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

(2) นายปริญญา จิราธิวัฒน์

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

(3) นายรุ่งโรจน์ รังสิโยภาส

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

(4) นางกัทริยา เญจพลชัย

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ และการแก้ไขอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2567

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 40

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

วาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินของบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด

ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง

- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือว่าการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น
- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุนามประสงคในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

ถือการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

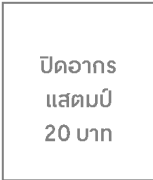
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
2. วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
3. ในกรณีที่มีระเบียบวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าระเบียบวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ



หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงกนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น

เขียนที่ _____
วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

(1) ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____
อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____ ตำบล/แขวง _____
อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ _____
ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท **เช็ทริล ธิเทค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
หุ้นสามัญ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง

(2) ขอมอบฉันทะให้* (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)

กรณีเลือกข้อ 1.
กรุณาทำเครื่องหมาย
 และระบุชื่อผู้รับ
มอบอำนาจ

1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
ตำบล/แขวง _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
อีเมล (Email) * _____ **โทรศัพท์มือถือ (สำหรับ OTP)*** _____

กรณีเลือกข้อ 2.
กรุณาทำเครื่องหมาย
 และเลือกกรรมการ
อิสระคนใดคนหนึ่ง

2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท คือ

- นางปรารถนา มงคลกุล **หรือ**
- นายสมพงษ์ ตันภพพาศย์ **หรือ**
- นายครรชิต บุณจินดา

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระท่านอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะแทน (ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้

- มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้
- มอบฉันทะบางส่วน คือ
 - หุ้นสามัญ _____ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ _____ เสียง
 - หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ _____ เสียง

รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ทั้งหมด _____ เสียง

หมายเหตุ กรุณากรอกข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน โดยเฉพาะที่ระบุ (*) มิเช่นนั้น บริษัทฯ จะไม่สามารถจัดส่ง ชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผู้ใช้ (Password) และ OTP ให้แก่ท่านเพื่อใช้ในการล็อกอิน (log-in) เข้าสู่ระบบการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2566

(ระเบียบวาระนี้เป็นเรื่องเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง)

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติตั้งงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรและการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2566

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 1. แต่งตั้งกรรมการทั้งชุด
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง
 2. แต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
 - (1) นางยุวดี จิราธิวัฒน์
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง
 - (2) นายปริญญา จิราธิวัฒน์
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง
 - (3) นายรุ่งโรจน์ รังสิโยภาส
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง
 - (4) นางภักดิ์ยา บุญพลชัย
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ และการแก้ไขอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2567

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย ข้อ 40

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการซื้อที่ดินของบริษัทย่อย ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และบริษัทย่อย เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อย ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้การลงคะแนนเสียงในฐานะผู้ถือหุ้นของข้าพเจ้า
- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใดให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำการไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำการดังกล่าว

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงนามต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น
2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ
 - (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
 - (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
3. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
4. วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
5. ในกรณีที่มิวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามแบบ

**ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค.
การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. โดยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวันเวลา และสถานที่อื่นด้วย

-
- วาระที่ __ เรื่อง _____**
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

 - วาระที่ __ เรื่อง _____**
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

 - วาระที่ __ เรื่อง _____**
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

 - วาระที่ __ เรื่อง _____**
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

 - วาระที่ __ เรื่อง _____**
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 - ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

 - วาระที่ __ เรื่อง เลือกตั้งกรรมการ (ต่อ)**

ชื่อกรรมการ.....

 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

ชื่อกรรมการ.....

 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

ชื่อกรรมการ.....

 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

ชื่อกรรมการ.....

 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

ชื่อกรรมการ.....

 - เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง



CENTRALRETAIL

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

22 ซอยสมคิด ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

+66 2650 3600 ✉ crc_companysecretary@central.co.th 🌐 www.centralretail.com