

เรื่อง รายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท” หรือ “TCC”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 เวลา 11.00 น. ณ ห้องประชุมของบริษัท เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 45 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดังต่อไปนี้

1. มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท ตลาดชัย จำกัด (Chai Market Company Limited หรือ “CMC”) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด ภายในวันที่ 30 เมษายน 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 400,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 400,000,000.00 บาท ทั้งนี้ ณ วันจดทะเบียนจัดตั้ง CMC บริษัทจะจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนของ CMC จำนวน 252,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ออกและเรียกชำระแล้วหุ้นละ 6.30 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 252,000,000.00 บาท เพื่อ
 - 1) ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 600,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นค่าที่ดินจำนวน 450 ล้านบาท และค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 150 ล้านบาท ระหว่าง CMC และ บริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด (“FAR EAST”) เพื่อซื้อที่ดินเนื้อที่ประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง ตามที่บริษัทได้เจรจาต่อรองกับ FAR EAST ถึงเงื่อนไขการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยบริษัทกำหนดให้ CMC วางเงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 บาท ภายในระยะเวลาไม่เกิน 7 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แบ่งออกเป็นเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 190 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 60 ล้านบาท โดย CMC จะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2560 ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้กับจุดทางแยกต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงหมายเลข 3323) ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตรและชุมทางต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงพิเศษหมายเลข 91 หรือ มอเตอร์เวย์นครปฐม – ชะอำ) ระยะทางประมาณ 10 กิโลเมตรและ
 - 2) ให้ CMC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีมูลค่าการพัฒนาโครงการ เพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท (มูลค่าการพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทโมเดิร์นฟร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรีอยู่ที่ประมาณ 189.82 ล้านบาท) และมีระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาโครงการซึ่งรวมถึงการตกแต่ง และการก่อสร้างเพื่อให้ตลาดนครชัยศรีพร้อมดำเนินงานประมาณ 1 ปี

อย่างไรก็ตาม การลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 600,000,000.00 บาท และการลงทุนพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท รวมเป็นประมาณไม่เกิน 790,000,000.00 บาท โดย CMC เป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนที่มีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 86.22 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท (สินทรัพย์รวมของบริษัทตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 916,213,958.18 บาท) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เนื่องจากบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50.00 หรือ สูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 ซึ่งถูกพิจารณาเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก “ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”)

นอกจากนี้ การลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 600,000,000.00 บาท ระหว่าง CMC กับ FAR EAST เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก “ประกาศเกี่ยวข้อง”) ที่มีขนาดรายการร้อยละ 82.54 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (คำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 682,900,000.00 บาท หารด้วยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 827,357,101.10 บาท โดยมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ คือ มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดจากการเปรียบเทียบระหว่าง 1) มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายชำระ 600,000,000.00 บาท 2) มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด จำนวน 682,900,000.00 บาท และ 3) มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของ บริษัท พีวายุเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด จำนวน 681,100,000.00 บาท นอกจากนี้มูลค่ารายการไม่รวมต้นทุนการพัฒนาโครงการเนื่องจากบริษัทไม่ได้ชำระต้นทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) ทั้งนี้ เนื่องจากขนาดของรายการมีมูลค่ามากกว่า 20.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามประกาศเกี่ยวข้องบริษัทจึงต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นตามที่ประกาศเกี่ยวข้องกำหนด รวมทั้งขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวต่อไป นอกจากนี้ ตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวข้อง เรื่อง การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับการพิจารณาว่าระดังกล่าว

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการ และเงื่อนไขอื่นๆ ที่ให้ความยืดหยุ่นต่อ CMC ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับการพิจารณาว่าระดังกล่าว
- 2) ในกรณีที่ที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ไม่อนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 600,000,000.00 บาท ระหว่าง CMC กับ FAR EAST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการลงทุนพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท รวมเป็นประมาณไม่เกิน 790,000,000.00 บาทนั้น FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) มีมติไม่พิจารณาอนุมัติว่าระดังกล่าวดังกล่าว
- 3) ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว แต่ CMC ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว CMC จะไม่ชดใช้ค่าปรับ หรือค่าเสียหายใดๆ ให้ FAR EAST ไม่ว่ากรณีใดๆ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 250,000,000.00 บาท ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไข ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร
- 4) บริษัทจะเข้าทำรายการดังกล่าวภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 รวมถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย มีผลบังคับใช้ ในกรณีที่ FAR EAST ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา CMC มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 มีมติไม่อนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทจะยังคงมีลักษณะการประกอบธุรกิจตามเดิม ซึ่งได้แก่ ธุรกิจพลังงาน (ถ่านหินและเหล็ก) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) และธุรกิจบริหารสินทรัพย์อย่างใดก็ตาม CMC จะพิจารณาลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ต่อไปเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้จัดทะเบียนไว้กับกระทรวงพาณิชย์ต่อไป

2. มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการจัดทำความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 106-1-32 ไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง รวมถึงการลงทุนในการพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรี และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับ FAR EAST
3. มีมติเห็นชอบการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท ดังนี้
 - 1) ให้แก้ไข หมวดที่ 7 บทเพิ่มเติม เป็น หมวดที่ 7 การกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยให้มีข้อบังคับ 3 ข้อ ประกอบด้วย ข้อ 49 ข้อ 50 และข้อ 51
 - 2) ให้เพิ่มเติม หมวดที่ 8 บทเพิ่มเติม โดยให้นำข้อบังคับข้อ 49 และข้อ 50 ตามข้อบังคับเดิม มากำหนดเป็น ข้อ 52 และข้อ 53 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง ข้อบังคับของบริษัทโฮลดิ้ง

4. มีมติอนุมัติกำหนดให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 เวลา 10.00 น. ณ ห้องอินฟินิตี้ ชั้น 7 โรงแรมเอทัส ลุมพินี เลขที่ 1030/4 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้
- วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ
- วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2560
- วาระที่ 3 พิจารณา อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทเรื่องการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยง
- วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)
5. มีมติให้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) (เพื่อประโยชน์ในการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่สามารถเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560) ในวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 ทั้งนี้ ให้บริษัทรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 255 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดจดทะเบียนในวันที่ 16 พฤษภาคม 2560

ขอแสดงความนับถือ

(นาย

กำพล พัฒนานุกูล)
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 ของบริษัท ไทย แคปปิตอลคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท” หรือ “TCC”) มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท ตลาดชัย จำกัด (Chai Market Company Limited หรือ “CMC”) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด ภายในวันที่ 30 เมษายน 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 400,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 400,000,000.00 บาท ทั้งนี้ ณ วันจดทะเบียนจัดตั้ง CMC บริษัทจะจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนของ CMC จำนวน 252,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ออกและเรียกชำระแล้วหุ้นละ 6.30 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 252,000,000.00 บาท เพื่อประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ทั้งนี้ CMC มีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ 87/2 อาคารชีอาร์ชีทาวเวอร์ ชั้น 45 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 และที่ตั้งประกอบกิจการอยู่เลขที่ 79 หมู่ 2 ถนนเพชรเกษม ตำบลท่าด่าน อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม นั้น บริษัทขอเสนอสารสนเทศตามบัญชี 1 ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

1. สารสนเทศตามบัญชี 1

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

CMC จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ซึ่งมีกำหนดการประชุมในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง CMC และ บริษัท ฟาร์อีสท์ป็นทออุตสาหกรรม จำกัด (“FAR EAST”) มีผลบังคับใช้ ซึ่งคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2560 (โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 1.7 เงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เงื่อนไขที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี)

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียนรวมถึงลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.2.1 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท ตลาดชัย จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นภายในวันที่ 30 เมษายน 2560)

ผู้ขาย : บริษัท ฟาร์อีสท์ป็นทออุตสาหกรรม จำกัด (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท)

1.2.2 ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียนรวมถึงลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด หรือ ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามนิยามของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก “ประกาศเกี่ยวข้อง”) เนื่องจากกลุ่มชัวยิกรัยที่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็น กรรมการ ผู้บริหาร และ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FAR EASTตามรายละเอียดความสัมพันธ์ของคู่สัญญาซึ่งระบุลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

ลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันระหว่าง TCC CMC ^{1/} และ FAR EAST						
กลุ่มชัวยิกรัยใน ฐานะผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ ^{2/} กรรมการ และผู้บริหารของ TCC	TCC		CMC		FAR EAST	
	ลักษณะ ความสัมพันธ์ ^{3/4/}	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะ ความสัมพันธ์	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะ ความสัมพันธ์	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)
1. นางสาวยุพิน ชัวยิกรัย	- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - รองประธานกรรมการ - กรรมการการลงทุน - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	12.63	-	-	- ผู้ถือหุ้นราย ใหญ่	10.00
2. นางสาวพรพิน ชัวยิกรัย	- ผู้ถือหุ้น	7.27	-	-	- ผู้ถือหุ้นราย ใหญ่	10.00
3. นางสาวโสพิน ชัวยิกรัย	- ผู้ถือหุ้น	5.58	-	-	- ผู้ถือหุ้นราย ใหญ่	10.00
4. นายธนกร หริ วงศานุภาพ ^{5/}	- ผู้ถือหุ้น	4.89	-	-	-	-
5. นายบุญอนันต์ ศรีขาว ^{6/}	- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - กรรมการบริหาร - กรรมการผู้จัดการ	0.03	-	-	-	-

ลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันระหว่าง TCC CMC ^{1/} และ FAR EAST						
กลุ่มชี้ยกรัยใน ฐานะผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ ^{2/} กรรมการ และผู้บริหารของ TCC	TCC		CMC		FAR EAST	
	ลักษณะ ความสัมพันธ์ ^{3/4/}	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะ ความสัมพันธ์	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะ ความสัมพันธ์	สัดส่วนการ ถือหุ้น (ร้อยละ)
6. นายกิตติศักดิ์ ชัยกรัย	- กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการการลงทุน - ผู้ถือหุ้น - กรรมการ	-	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	0.000000025	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้นราย ใหญ่	10.00
7. นายมันลัน ชัย กรัย	- ประธานกรรมการ	-	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	0.000000025	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	9.99
8. นายเจริญชัย ชัยกรัย	- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - กรรมการ - ประธานกรรมการบริหาร - ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง - ประธานกรรมการการลงทุน - กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	0.000000025	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	8.33
รวม		30.40		0.000000075		58.32

แหล่งที่มา: 1) บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ได้รับจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียน โดยบริษัทมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 639,708,032.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,279,416,065 หุ้น มูลค่าที่ออกและเรียกชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 639,708,032.50 บาท

- 2) โครงสร้างการถือหุ้นของ CMC ณ วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทที่จะเกิดขึ้นภายในวันที่ 30 เมษายน 2560
- 3) บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ FAR EAST ณ วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2558 (ในปี 2559 FAR EAST มีรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 11 กรกฎาคม) โดย FAR EAST มีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,500,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 15,000,000 หุ้น มูลค่าที่ออกและเรียกชำระแล้วหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 1,500,000,000.00 บาท

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัทย่อยของ TCC ที่จะถูกจัดตั้งขึ้นภายในวันที่ 30 เมษายน 2560

- ^{2/} รายชื่อนบุคคลในกลุ่มชัวยวิกรัยในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตาม บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ได้รับจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียน
- ^{3/} บริษัทอ้างอิงลักษณะความสัมพันธ์ของ TCC จากแบบแสดงข้อมูลรายการประจำปี 2559 ของบริษัทในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ และ เอกสารแนบรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและเลขานุการบริษัท
- ^{4/} บริษัทไม่ได้พิจารณา नियามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันประเภทอื่นนอกเหนือไปจาก नियามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันประเภทกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เนื่องจากรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการระหว่างกันทางตรงระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TCC กับ กรรมการ ผู้บริหาร และ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FAR EAST
- ^{5/} บริษัทพิจารณาจัดกลุ่มนายธนกร หริวงศานุภาพ เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับกลุ่มชัวยวิกรัยเนื่องจากนายธนกร หริวงศานุภาพ มีความสัมพันธ์เป็นคู่สมรสของนางสาวพรพิน ชัวยวิกรัย
- ^{6/} บริษัทพิจารณาจัดกลุ่มนายบุญอนันต์ ศรีขาว เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับกลุ่มชัวยวิกรัยเนื่องจากนายบุญอนันต์ ศรีขาว มีความสัมพันธ์เป็นคู่สมรสของนางสาวโสพิณ ชัวยวิกรัย

นอกจากนี้ ในปี 2558 และ 2559 บริษัท และบริษัท ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ("TCCE") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่ประกอบธุรกิจซื้อและขายถ่านหินได้ทำรายการระหว่างกันร่วมกับ FAR EAST โดยข้อมูลรายละเอียดรายการระหว่างกันระหว่างบริษัท TCCE และ FAR EAST ที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

ข้อมูลรายละเอียดรายการระหว่างกันที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 รวมทั้งที่เปิดเผยเพิ่มเติมเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันเปรียบเทียบกับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

บุคคล / นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2559	ปี 2558	
บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทอง อุตสาหกรรม จำกัด ("FAR EAST") ประกอบธุรกิจผลิตและ จำหน่ายสิ่งทอ	เป็นธุรกิจของกลุ่มครอบครัว "ชัยวิกรัย" ซึ่งมีกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทถือหุ้นอยู่ตามรายละเอียดดังนี้ นายมันสิน ชัยวิกรัย - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 9.99 นางสาวยุพิน ชัยวิกรัย - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 12.63 - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 10.00 นายเจริญชัย ชัยวิกรัย - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัท - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 8.33 นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 10.00 นางสาวพรพิน ชัยวิกรัย - ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 7.35 - ถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 10.00 นางสาวโสพิน ชัยวิกรัย - ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 5.58 - ถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 10.00	รายได้จากการขายถ่านหิน ลูกหนี้การค้า	31.35 47.49	36.25 27.51	- การขายสินค้าให้ FAR EAST โดยบริษัท และ TCCE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ประกอบธุรกิจนำเข้าและจัดจำหน่ายถ่านหิน - บริษัท และ TCCE ขายถ่านหินให้กับ FAR EAST เพื่อใช้ดำเนินงานตามลักษณะการประกอบธุรกิจปกติของบริษัท และ TCCE ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่จัดให้มีราคาที่เสนอโดยผู้ค้ารายอื่นมาเปรียบเทียบโดยราคาขายใช้ราคาทุนบวกด้วยกำไรส่วนเพิ่มตามราคาคาดตลาด

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

1.3.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา พร้อมคำอธิบายเกี่ยวกับธุรกิจที่จะทำต่อไป

CMC จะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 600,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นค่าที่ดินจำนวน 450 ล้านบาท และค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 150 ล้านบาท ระหว่าง CMC และ FAR EAST เพื่อซื้อที่ดินเนื้อที่ประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง ตามที่บริษัทได้เจรจาต่อรองกับ FAR EAST ถึงเงื่อนไขการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 1.7 เงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เงื่อนไขที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ FAR EAST กำหนดให้ CMC วางเงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 บาท ภายในระยะเวลา 7 วัน นับจากวันที่ CMC ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แบ่งออกเป็นเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 190 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 60 ล้านบาท โดย CMC จะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2560 ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้กับจุดทางแยกต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงหมายเลข 3323) ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตรและชุมทางต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงพิเศษหมายเลข 91 หรือมอเตอร์เวย์นครปฐม – ชะอำ) ระยะทางประมาณ 10 กิโลเมตร ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ CMC ได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจาก FAREAST แล้ว CMC มีแผนที่จะลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ภายใต้งานโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีมูลค่าการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00บาท (มูลค่าการพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการอยู่ที่ประมาณ 189.82ล้านบาท)และมีระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาโครงการซึ่งรวมถึงการตกแต่ง และการก่อสร้างเพื่อให้ โครงการตลาดนครชัยศรีพร้อมดำเนินงานประมาณ 1 ปี

ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญตามรายงานของผู้ประเมินอิสระรายบริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด และรายบริษัท พรีเมียร์ แอฟไพรซ์ และกฎหมาย จำกัด ดังต่อไปนี้

รายการ	รายละเอียด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 11 รายการ
	เนื้อที่ดินรวม 106-1-32.0ไร่ (หรือ 42,532.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 79 หมู่ที่ 2 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าตำหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินรวมจำนวน 20 ฉบับ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคที่เข้าถึง ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์

รายการ	รายละเอียด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ^{1/}	บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด
ภาระผูกพัน	ปัจจุบันจำนองเป็นประกันกับ บริษัท ธนาคารกสิกร ไทย จำกัด (มหาชน) ^{2/}
วิธีการประเมินมูลค่าสิ่งตอบแทน	วิธีคิดจากต้นทุนและวิธีการเปรียบเทียบตลาด

หมายเหตุ: ^{1/} ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระรายบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด ลงวันที่ 30 มีนาคม 2560 ระบุว่าไม่สามารถตรวจสอบผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างได้ เนื่องจาก ณ วันที่ผู้ประเมินรวบรวมข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อเข้าทำการประเมิน ผู้ประเมินไม่ได้รับข้อมูลในเรื่องดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทได้สอบถามเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่า FAR EAST เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และผู้ประเมินได้รับเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างซึ่งระบุชื่อ FAR EAST เรียบร้อยแล้ว

^{2/} FAR EAST ได้ให้การรับรองต่อ CMC ว่าจะปลดภาระจำนองและหรือภาระผูกพันใดๆ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตกลงจะซื้อขาย โดยเป็นหนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อน ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

● หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ

ผู้ประเมินอิสระได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้นำหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าที่เป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าจะสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัดและบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการว่าจ้างจากบริษัทได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของสินทรัพย์คือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณามูลค่าต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สินเป็นสำคัญเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะและรูปแบบที่แตกต่างจากอาคารทั่วไป โดยแยกมูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน (ค่าก่อสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร)

- รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน
 - เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
1.	13596	56	4-3-99.0	1,999.0
2.	3891	55	8-3-43.0	3,543.0
3.	1153	20	8-0-56.0	3,256.0
4.	18326	54	5-1-00.0	2,100.0
5.	18327	53	5-1-00.0	2,100.0
6.	1146	291	0-0-45.0	47.0
7.	1152	20	5-1-20.0	2,120.0
8.	15280	21	4-2-40.0	1,840.0
9.	15281	19	6-0-00.0	2,400.0
10.	3899	17	17-0-90.0	6,890.0
11.	1157	205	13-1-68.0	5,368.0
12.	1158	33	4-1-53.0	1,753.0
13.	1159	37	4-1-21.0	1,721.0
14.	1147	22	2-3-35.0	1,135.0
15.	1149	23	4-1-45.0	1,745.0
16.	1151	43	0-0-65.0	65.0
17.	12102	45	4-1-60.0	1,760.0
18.	12203	24	3-2-70.0	1,470.0
19.	43952	42	2-0-12.0	812.0
20.	43953	44	1-0-0.0	400.0

แหล่งที่มา: 1) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัดลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัดลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

- ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ที่ดินมีลักษณะรูปแปลงหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้าง ด้านทิศตะวันตกติดถนนเพชรเกษม (ทล.4) กว้างประมาณ 120 เมตร และที่ดินมีความลึกสุดจากด้านทิศใต้ไปยังทิศเหนือ ยาวประมาณ 320 เมตร สภาพถมแล้วสูงเสมอรระดับถนน ผ่านหน้าทรัพย์สิน ปัจจุบันที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งโรงงาน ภายได้ชื่อ บริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด โดยมีอาณาเขตติดต่อดินโดยรวม ดังต่อไปนี้

ทิศ	ระยะโดยประมาณ	อาณาเขตติดต่อ
ทิศเหนือ	213.00 เมตร หรือ 215.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศใต้	417.00 เมตร หรือ 420.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	430.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	120.00 เมตร	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)

แหล่งที่มา: 1) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัดลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัดลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

- การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินอิสระ

บริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด						
รายการ	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 7	ข้อมูลตลาด 8	ทรัพย์สินที่ประเมิน
รายละเอียดที่ดิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
	ถนนเพชรเกษม	ถนนเพชรเกษม	ถนนเพชรเกษม	ถนนนครชัยศรี-ศาลายา	ถนนธรรมสพันธ์	ถนนเพชรเกษม
ขนาด (ไร่)	106-0-0.0	6-2-0.0	18-2-0.0	90-0-0.0	63-0-0.0	106-1-32.0
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	8,000,000	7,000,000	9,000,000	2,400,000	2,500,000	-
มูลค่าจากคะแนนถ่วงน้ำหนัก (บาท/ไร่)	1,440,000	1,359,538	1,288,636	445,252	343,636	4,887,062
มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยประมาณ						4,900,000 บาท/ไร่

แหล่งที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัดลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

บริษัท พรีเมียร์ แอปไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด					
รายการ	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4	ข้อมูลตลาด 10	ทรัพย์สินที่ประเมิน
รายละเอียดที่ดิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
	ถนนเพชรเกษม	ถนนเพชรเกษม	ถนนเพชรเกษม	ถนนธรรมสพันธ์	ถนนเพชรเกษม
ขนาด (ไร่)	106-2-0.0	18-2-0.0	15-2-0.0	63-0-0.0	104-3-86.5
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	20,000	22,500	30,000	12,500	-
มูลค่าจากคะแนนถ่วงน้ำหนัก (บาท/ตารางวา)	3,098	3,101	3,130	3,123	12,452
มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยประมาณ					12,000 บาท/ตารางวา

แหล่งที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรีเมียร์ แอปไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัดลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

- รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- รายละเอียดการเปรียบเทียบอาคารสิ่งปลูกสร้าง และมูลค่าการประเมิน

ผู้ประเมิน	บริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด				บริษัท พรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด				บริษัท เซฟคอนอินสเปคชั่น จำกัด			
โฉนดที่ดิน เลขที่	อาคาร ^{1/}	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^{2/}		อาคาร ^{1/}	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^{2/}		อาคาร ^{1/}	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^{3/}	
			มูลค่าก่อนหัก ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าหลังหัก ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าก่อนหักค่า เสื่อมราคา	มูลค่าหลังหัก ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าก่อสร้างตาม วัตถุประสงค์เดิม	มูลค่าก่อสร้างตาม วัตถุประสงค์ใหม่
3891 และ 3899 13596	1 ^{4/} 2 ^{4/}	อาคารโกดังเก็บผ้าและ ตรวจสอบผ้า อาคารโกดัง (โรงทอ)	25,728,000	14,150,400	4 3	อาคารโกดัง (โรงทอ) อาคารโกดังเก็บผ้าและ ตรวจสอบผ้า	25,984,000 26,880,000	13,511,680 13,977,600	9 ^{5/} 8 ^{5/}	อาคารโรงทอ อาคารโรงทอ	153,015,000	183,618,000
3899 15280 1152 และ 1147	3 ^{4/}	อาคารโรงปั่นและ สำนักงาน	117,450,000	68,121,000	2	อาคารโรงปั่นและ สำนักงาน 2 ชั้น	123,760,000	68,068,000	4 ^{5/}	อาคารโรงทอ		
1145และ 26242-44	4 ^{4/}	อาคารโรงทอ	103,175,000	41,270,000	1	อาคารโรงทอ	133,500,000	53,400,000	3 ^{5/}	โรง OE	107,250,000	128,700,000
		รวม	271,223,400	137,220,120		รวม	310,124,000	148,957,280		รวม	260,265,000	312,318,000
1153 และ 18326	5	อาคารโรงอาหาร	10,000,000	4,000,000	7	อาคารโรงอาหาร	9,362,500	3,745,000				
18326 และ 18327	6	อาคารบ้านพักคนงาน4 ชั้น (หลังที่ 1)	23,660,000	9,464,000	8	อาคารบ้านพักคนงาน 4 ชั้น (1)	24,960,000	9,984,000				
18326 และ 18327	7	อาคารบ้านพักคนงาน 4 ชั้น (หลังที่ 2)	23,660,000	9,464,000	9	อาคารบ้านพักคนงาน 4 ชั้น (2)	24,960,000	9,984,000				
18327	8	อาคารบ้านพักคนงาน 2 ชั้น	13,594,500	5,437,800	10	อาคารบ้านพักคนงาน 2 ชั้น	14,310,000	5,724,000				
1158	9	อาคารควบคุมระบบ	208,000	83,200	11	อาคารควบคุมระบบ	224,000	89,600				

ผู้ประเมิน	บริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด				บริษัท พรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด				บริษัท เซฟคอนอินสเปคชั่น จำกัด			
โฉนดที่ดิน เลขที่	อาคาร ^{1/}	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^{2/}		อาคาร ^{1/}	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^{2/}		อาคาร ^{1/}	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^{3/}	
			มูลค่าก่อนหัก ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าหลังหัก ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าก่อนหัก ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าหลังหัก ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าก่อสร้างตาม วัตถุประสงค์เดิม	มูลค่าก่อสร้างตาม วัตถุประสงค์ใหม่
13596	10	ไฟฟ้า			5	ไฟฟ้า						
13596	11	อาคารสถานีไฟฟ้า	1,020,000	408,000	6	อาคารสถานีไฟฟ้า	1,080,000	432,000				
-	12	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เช่น พื้นถนน และลาน คอนกรีต เป็นต้น	252,000	100,800		อาคารปั๊มน้ำมัน	342,000	136,800				
			7,760,000	3,104,000								
		รวมทั้งหมด	351,377,900	169,281,920		รวมทั้งหมด	385,362,500	179,052,680				

แหล่งที่มา: 1) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัดลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัดลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

3) รายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและประเมินอาคารโรงงานของบริษัท เซฟคอนอินสเปคชั่น จำกัด ลงวันที่ 31 มีนาคม 2560

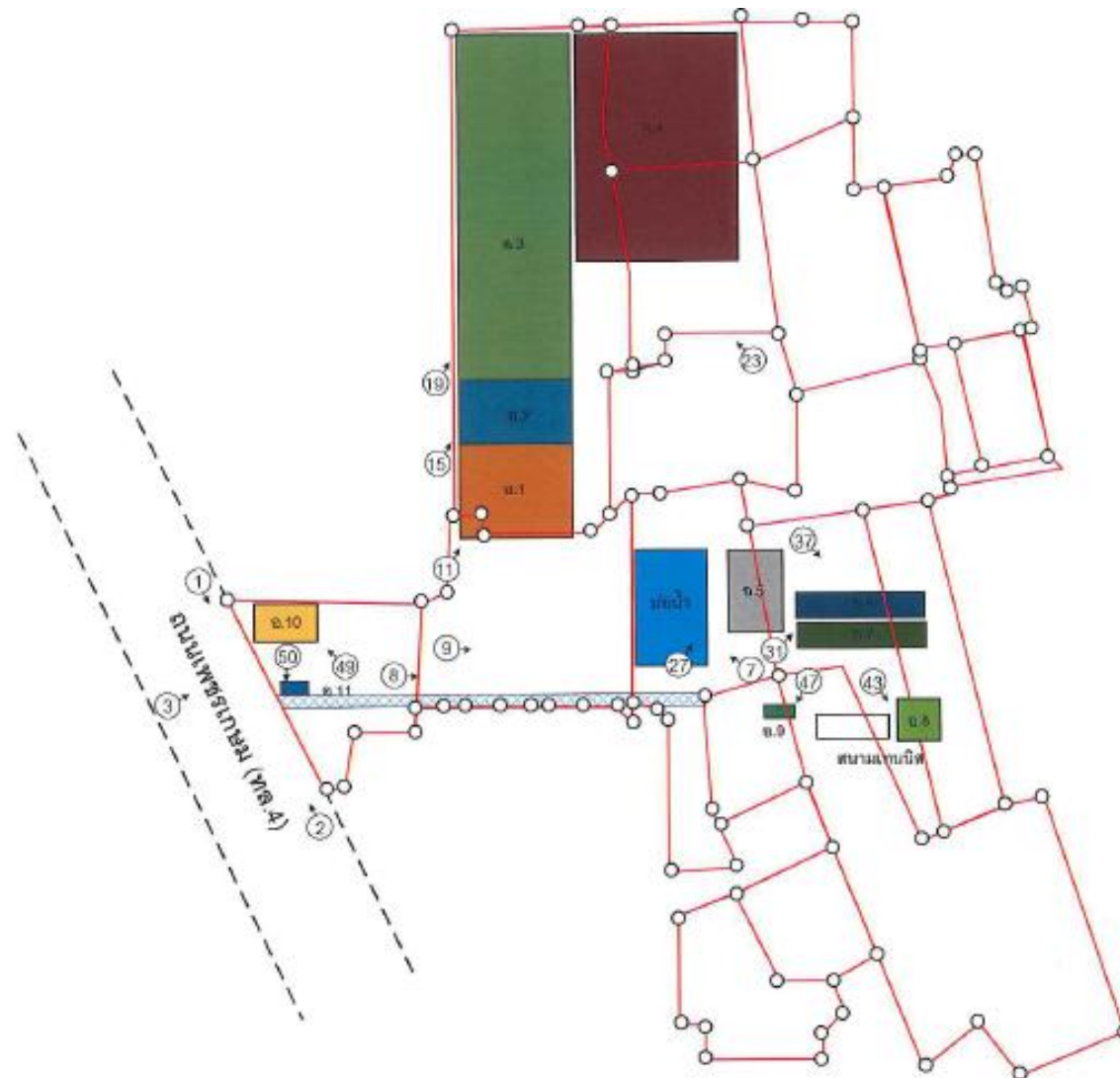
หมายเหตุ: ^{1/} ผู้ประเมินอิสระและผู้ตรวจสอบทางด้านวิศวกรรมใช้หมายเลขลำดับอาคารและชื่ออาคารอ้างอิงที่แตกต่างกัน ทั้งนี้จากการพิจารณาแบบแปลนอาคารของทั้ง 3 บริษัท พบว่ามีลักษณะอาคารและขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน

^{2/} ผู้ประเมินอิสระรายบริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด และ บริษัท พรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด อ้างอิงราคาประเมินตามเกณฑ์มาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) พ.ศ.2559 โดยพิจารณาหักค่าเสื่อมร้อยละ 3.00 ต่อปี

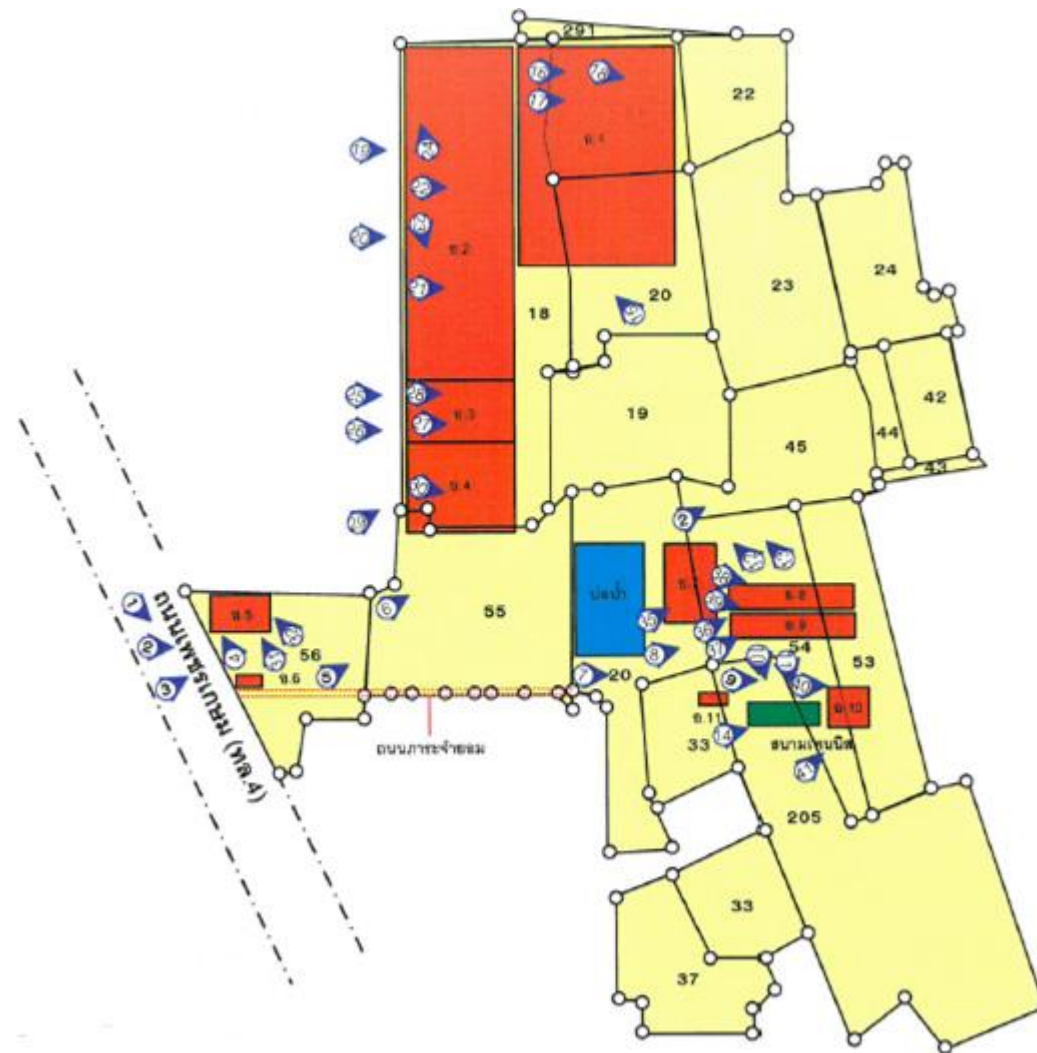
^{3/} ผู้ตรวจสอบทางด้านวิศวกรรมรายบริษัท เซฟคอนอินสเปคชั่น จำกัด อ้างอิงราคาประเมินที่กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณะประโยชน์) โดยการก่อสร้างอาคารตามวัตถุประสงค์เดิม (โรงงานอุตสาหกรรมเกี่ยวกับเส้นด้ายและทอผ้า) และการก่อสร้างตามวัตถุประสงค์ใหม่ (ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร) ทั้งนี้มูลค่าการก่อสร้างทั้ง 2 วิธีเป็นมูลค่าต้นทุนการได้มาที่ถูกประเมินขึ้นโดยที่ยังมิได้หักค่าเสื่อมราคาอาคารตามวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ที่กำหนดโดยมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่ได้รับการสนับสนุนโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นไป

- ^{4/} อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ถูกนำมาพัฒนาเป็นโครงการตลาดนครชัยศรีตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทโมเดิร์นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี ประกอบไปด้วย อาคาร 1 อาคาร 2 อาคาร 3 และอาคาร 4 (อ้างอิงตามแปลนอาคารของ บริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด)
- ^{5/} รายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและประเมินอาคารโรงงานของบริษัท เซฟคอนอินสเปคชั่น จำกัด ลงวันที่ 31 มีนาคม 2560 จัดทำขึ้นเพื่อตรวจสอบสภาพอาคารและประเมินอาคารโรงงานจำนวน 4 หลังของบริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) สำนวจอายุการใช้งานที่ยังเหลืออยู่ของตัวอาคารตามวัตถุประสงค์เดิม (โรงงานอุตสาหกรรมเกี่ยวกับเส้นด้ายและทอผ้า) และวัตถุประสงค์ใหม่ (ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร) และ (2) ประเมินมูลค่าการก่อสร้างอาคารตามวัตถุประสงค์เดิม (โรงงานอุตสาหกรรมเกี่ยวกับเส้นด้ายและทอผ้า) และวัตถุประสงค์ใหม่ (ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร)

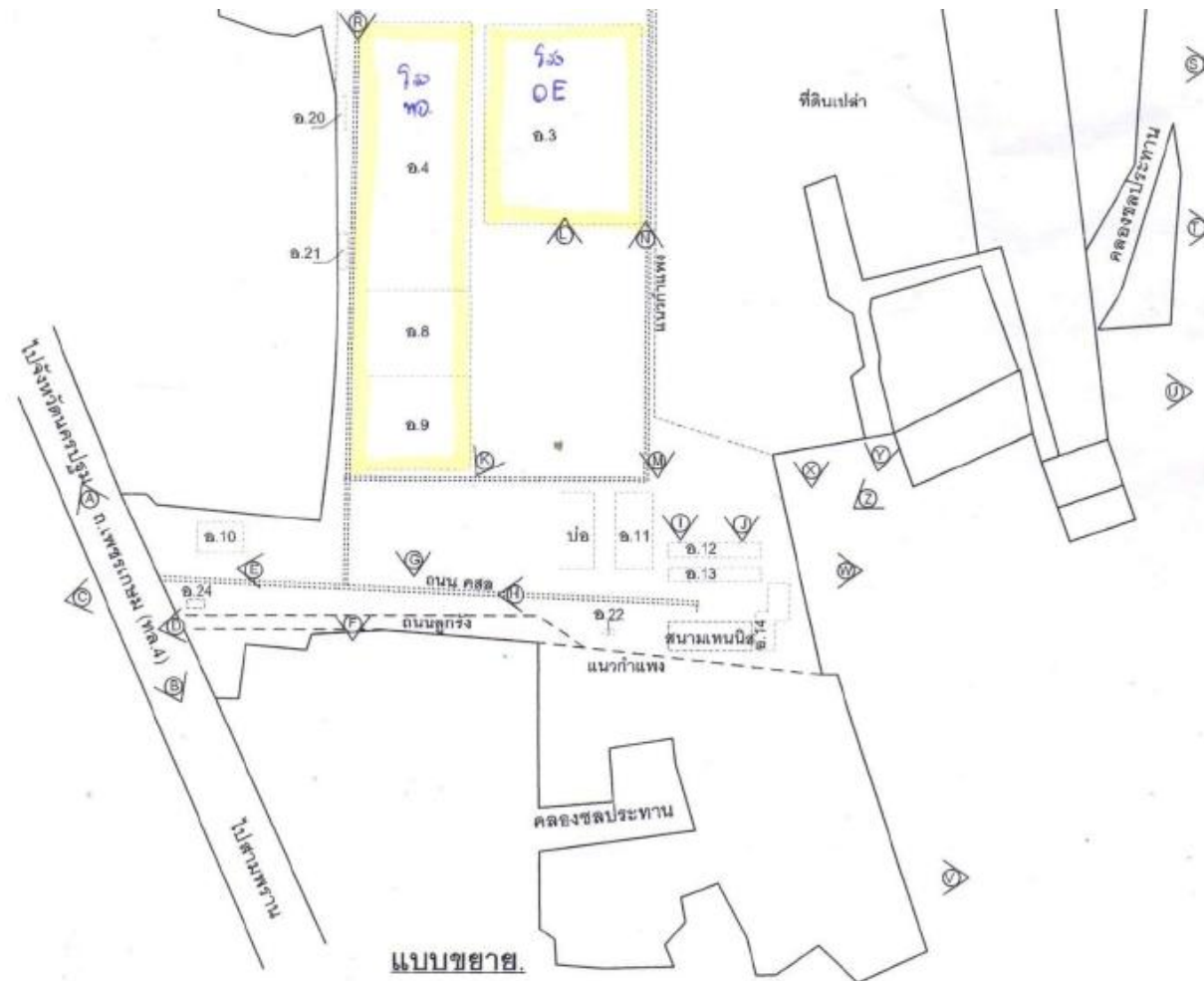
แบบแปลนอาคาร บริษัท ฟิวเจอร์เอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด



แบบแปลนอาคาร บริษัท ฟรีเมียร์ แอปไฟรซ์ล และกฎหมาย จำกัด



แบบแปลนอาคาร บริษัท เซฟคอนอินสเปคชั่น จำกัด



- มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (หน่วย: บาท)	บริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบ อาคารและประเมินราคา จำกัด	บริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
ที่ดิน	511,829,500	503,838,000
สิ่งปลูกสร้าง	169,281,920	179,052,680
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	681,111,420	682,890,680
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (พิเศษ)	681,100,000	682,900,000

แหล่งที่มา: 1) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัดลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัดลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

- ความเห็นของผู้ประเมินอิสระ บริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 11 รายการ เนื้อที่ดิน 106-1-32.0 ไร่ (หรือ 42,352.0 ตารางวา) ตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ที่ 2 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม สภาพแวดล้อมโดยรอบเป็นย่านชุมชน และอุตสาหกรรมกรมการคมนาคมสะดวก มีระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานครบครัน ศักยภาพการพัฒนา และแนวโน้มความเจริญอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

จากการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีการเสนอ และการซื้อ - ขายที่ดินเปล่าภายในย่านนครชัยศรี (ติดถนนเพชรเกษม) และบริเวณใกล้เคียง พบว่ามีระดับราคาซื้อ - ขาย และประกาศขายระหว่างตารางวาละ 6,000.00 – 40,000.00บาท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านต่างๆ อาทิ ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน สภาพแวดล้อม การตั้งราคาเสนอขาย ดังนั้นในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินผู้ประเมินจึงเลือกใช้ข้อมูลที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินมาวิเคราะห์ และปรับแก้โดยให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

- ความเห็นของผู้ประเมินอิสระ บริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด

- ไม่มี -

- ความเห็นของผู้ตรวจสอบทางด้านวิศวกรรมรายบริษัท เซฟคอนอินสเปคชั่น จำกัด

จากการที่บริษัท เซฟคอนอินสเปคชั่น จำกัด ได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบสภาพอาคารและประเมินราคาอาคารโรงงานจำนวน 4 หลัง ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยรวม 34,702 ตารางเมตร (อาคารหลังที่ 1 อาคารหลังที่ 2 อาคารหลังที่ 3 และอาคารหลังที่ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประเมินอิสระบริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด) ของบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

การสำรวจอายุการใช้งานอาคาร อาคาร 1 อาคาร 2 และอาคาร 3 มีลักษณะอาคารทั้งหมดเชื่อมต่อกันกลายเป็นอาคารหลังเดียว โดยก่อสร้างอาคารหลังแรก (อาคาร 1) เมื่อปี พ.ศ.2535 และเริ่มก่อสร้างหลังสุดท้าย (อาคาร 3) เมื่อปี พ.ศ. 2543 ดังนั้นอาคารมีอายุ 25 ปี คงเหลืออีก 25 ปี ส่วนอาคารหลังที่ 4 ก่อสร้างเมื่อปีพ.ศ. 2544 ดังนั้นอาคารมีอายุ 16 ปี คงเหลืออีก 34 ปี

การประเมินมูลค่าอาคาร ราคาประเมินมูลค่าการก่อสร้างอาคารตามวัตถุประสงค์เดิม (โกดัง-โรงงานทั่วไป) มีมูลค่า 260,265,000 บาท ส่วนราคาประเมินมูลค่าก่อสร้างอาคารตามวัตถุประสงค์ใหม่ (อาคารตลาดค้าส่งสินค้า) มีมูลค่า 312,318,000 บาท

● มูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างอ้างอิงจากเอกสารงานออกแบบและประมาณราคาก่อสร้างซึ่งจัดทำโดยการทำการสำรวจปริมาณ (Bill of Quantity: BOQ) ตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทโมเดอร์นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี เพื่อประมาณการราคาก่อสร้างของโครงการ ทั้งนี้ ในเบื้องต้นต้นทุนที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายการ	ประมาณการต้นทุน
1.	ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก	
	ค่าถมที่ดินสูง	13,407,000
	ค่าทำถนนหลัก	28,175,000
	ค่าทำท่อระบายน้ำ	2,400,000
	ค่าทำถนนรองและที่จอดรถลาดยางมะตอย	11,660,400
	ค่าท่อเมนประปา	2,400,000
	ค่าเดินสายไฟฟ้า	2,400,000
	ค่าพัฒนาภูมิทัศน์, ซุ้มทางเข้าโครงการ	3,000,000
	รวม	63,442,400
2.	ค่าก่อสร้างอาคาร/ปรับปรุงอาคาร	
	ค่ารื้อถอนผนังอาคารเดิม	2,125,000

ลำดับ	รายการ	ประมาณการต้นทุน
	อาคาร 1+2 (ตลาดผลไม้)	25,650,000
	อาคาร 3 (ตลาดผัก)	17,550,000
	อพาร์ทเมนต์	2,730,000
	พื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์	6,187,500
	อาคารห้องน้ำ	3,740,000
	ค่าปรับปรุงอาคารสโมสร	1,687,500
	ประมาณการค่าเผื่อสำหรับการก่อสร้าง	6,155,620
	รวม	65,825,620
3.	เครื่องจักร, อุปกรณ์ และอื่นๆ	
	รถยก	3,000,000
	เฟอร์นิเจอร์	1,170,000
	ตู้คอนเทนเนอร์ (ห้องเย็น)	16,000,000
	รวม	20,170,000
4.	ค่าดำเนินการช่วงก่อสร้าง	
	ค่าออกแบบ/ขออนุญาตก่อสร้าง/ค่าธรรมเนียมราชการ และอื่นๆ	8,000,000
	ค่าดำเนินการอื่นๆ	3,693,372
	ค่าที่ปรึกษาและควบคุมงาน	3,693,372
	รวม	15,386,744
5.	ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการก่อสร้าง	25,000,000
	รวม	25,000,000
รวมต้นทุนการพัฒนาโครงการ		189,824,764

1.3.2 การคำนวณขนาดรายการและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ณ วันที่ 17 เมษายน 2560 กรรมการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 600,000,000.00บาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลังและการลงทุนพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00บาท รวมเป็นประมาณไม่เกิน 790,000,000.00 บาท ของ CMC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 86.22 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท (สินทรัพย์รวมของบริษัทตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 916,213,958.18บาท) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เนื่องจากบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50.00 หรือ สูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 ซึ่งถูกพิจารณาเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ท.จ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก “ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์ของรายการ ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ^{1/}	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	-
	(มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของเงินลงทุนในบริษัท / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท) x สัดส่วนการถือหุ้นของเงินลงทุนในบริษัท	
เกณฑ์กำไรสุทธิ ^{2/}	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	-
	(มูลค่ากำไรสุทธิของเงินลงทุนในบริษัท / มูลค่ากำไรสุทธิของบริษัท) x สัดส่วนการถือหุ้นของเงินลงทุนในบริษัท	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ^{3/}	790,000,000.00 ^{3/} / 916,213,958.18	86.22
	จำนวนเงินที่จ่ายชำระรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ / มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท	
เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์	-
	มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทออกเพื่อแลกกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ / มูลค่าหลักทรัพย์ของบริษัท	
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ = สินทรัพย์รวม – หนี้สินรวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		
กำไรสุทธิ = กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล		

แหล่งที่มา: ^{1/} งบการเงินตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุ: ^{1/} สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึงสินทรัพย์รวม – หนี้สินรวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

โดยที่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนหมายถึง ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่ต้องหัก

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน และประทานบัตร เป็นต้น

^{2/} กำไรสุทธิ หมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล

^{3/} มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน หมายถึง มูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงต้นทุนการพัฒนาและปรับปรุง เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	หน่วย : บาท
ค่าที่ดิน	450,000,000.00
ค่าสิ่งปลูกสร้างเดิม	150,000,000.00
รวมค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	600,000,000.00
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก	63,442,400.00
ค่าก่อสร้างอาคาร/ปรับปรุงอาคาร	65,825,620.00
เครื่องจักรอุปกรณ์ และอื่นๆ	20,170,000.00
ค่าดำเนินการช่วงก่อสร้าง	15,386,744.00
ดอกเบี้ยจ่ายช่วงก่อสร้าง	25,000,000.00
รวมมูลค่าการพัฒนาโครงการ	189,824,764.00
พิเศษขึ้นเป็นมูลค่าการพัฒนาโครงการที่ขออนุมัติการทำรายการ	190,000,000.00
รวมทั้งสิ้น	790,000,000.00

นอกจากนี้ การลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 600,000,000.00 บาท ระหว่าง CMC กับ FAR EAST เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก “ประกาศเกี่ยวข้อง”) ที่มีขนาดรายการร้อยละ 82.54 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (คำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 682,900,000.00 บาท หารด้วยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 827,357,101.10 บาท โดยมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ คือ มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอปไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดจากการเปรียบเทียบระหว่าง 1) มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายชำระ 600,000,000.00 บาท 2) มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอปไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด จำนวน 682,900,000.00 บาท และ 3) มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของ บริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด จำนวน 681,100,000.00 บาท นอกจากนี้มูลค่ารายการไม่รวมต้นทุนการพัฒนาโครงการเนื่องจากบริษัทไม่ได้ชำระต้นทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ เนื่องจากขนาดของรายการมีมูลค่ามากกว่า 20.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามประกาศเกี่ยวข้องบริษัทจึงต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นตามที่ประกาศเกี่ยวข้องกำหนด รวมทั้งขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวต่อไป นอกจากนี้ ตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวข้อง เรื่อง การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับการพิจารณาว่าระดังกล่าวมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังต่อไปนี้

สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
$682,900,000.00^{1/} / 827,357,101.10^{2/}$	82.54
จำนวนเงินที่จ่ายชำระรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	

แหล่งที่มา: ^{1/} งบการเงินตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุ: ^{1/} มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ คือ มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดโดยเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายชำระ 600,000,000.00 บาท มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมิน ของของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด จำนวน 682,900,000.00 บาท และมูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของของบริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัดจำนวน 681,100,000.00 บาท นอกจากนี้มูลค่ารายการไม่รวมต้นทุนการพัฒนาโครงการเนื่องจากบริษัทไม่ได้ชำระต้นทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (หน่วย: บาท)	บริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบ อาคารและประเมินราคา จำกัด	บริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
ที่ดิน	511,829,500.00	503,838,000.00
สิ่งปลูกสร้าง	169,281,920.00	179,052,680.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	681,111,420.00	682,890,680.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (พิเศษ)	681,100,000.00	682,900,000.00

^{2/} สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึงสินทรัพย์รวม –หนี้สินรวม –สินทรัพย์ไม่มีตัวตน- ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

โดยที่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนหมายถึง ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่ต้องหักสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน และประทานบัตร เป็นต้น การคำนวณสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ TCC แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

หน่วย : บาท

สินทรัพย์รวม	916,213,958.18
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	
- ค่าความนิยม	(17,622,070.88)
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(9,417,884.50)
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(5,703,245.95)
หนี้สินรวม	(56,113,695.75)
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
รวม	827,357,101.10

1.3.3 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน พร้อมคำอธิบายเรื่องเงื่อนไขการชำระเงิน และข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนประกอบด้วยการจ่ายชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 600,000,000.00 บาท โดยเงื่อนไขการชำระเงิน และข้อตกลงต่าง ๆ สำหรับการจ่ายชำระเงินมัดจำ และการจ่ายชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงราคาจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง CMC และ FAR EAST ซึ่งจะลงนาม ภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2560 โดยมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

รายการ	จำนวน	หน่วย
จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย	190,000,000.00	บาท
จ่ายเงินมัดจำค่าสิ่งปลูกสร้างภายใน 7 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย	60,000,000.00	บาท
รวม	250,000,000.00	บาท
จ่ายชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือ ภายใน 60 วัน นับจากวันที่สถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อ โครงการสำหรับการดำเนินการตามโครงการตลาดนครชัยศรี ตามสัดส่วนการลงทุนที่กำหนด โดยสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อโครงการ โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 มีมติ อนุมัติรายการดังกล่าว และเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้ระบุไว้ในสัญญาได้ถูกปฏิบัติตามแล้ว	260,000,000.00	บาท
จ่ายชำระค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เหลือภายใน 60 วัน นับจากวันที่สถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อ โครงการสำหรับการดำเนินการตามโครงการตลาดนครชัยศรี ตามสัดส่วนการลงทุนที่กำหนด โดยสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อโครงการและที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 มีมติ อนุมัติรายการดังกล่าว โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 มีมติอนุมัติรายการ ดังกล่าว และเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้ระบุไว้ในสัญญาได้ถูกปฏิบัติตามแล้ว	90,000,000.00	บาท
รวม	350,000,000.00	บาท
รวมทั้งสิ้น	600,000,000.00	บาท

1.3.4 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทได้ประเมินมูลค่าการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ต้นทุนการพัฒนาโครงการ”) เพื่อให้ที่ดินจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง ดังกล่าวอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานเพื่อดำเนินการเป็นตลาดค้าส่งพืชผลทางเกษตร โดยการจัดจ้างบริษัทเคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามสัญญาให้บริการลงวันที่ 6 ธันวาคม 2559 โดยบริษัทเคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จัดจ้างบริษัทไมเคอร์นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อรวบรวมข้อมูลต้นทุนการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เช่น ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน และค่าปรับปรุงอาคาร เป็นต้น โดยที่ดินจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง และต้นทุนการพัฒนาโครงการดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วยบาท

ลำดับ	รายการ	ต้นทุนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และต้นทุนการพัฒนาโครงการ
1.	ที่ดินจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่ ^{1/}	450,000,000
2.	สิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง ^{2/}	150,000,000
3.	ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก ^{1/}	63,442,400
4.	ค่าก่อสร้างอาคาร / ปรับปรุงอาคาร ^{1/}	65,825,620
5.	เครื่องจักรอุปกรณ์ และอื่น ๆ ^{1/}	20,170,000
6.	ค่าดำเนินการช่วงก่อสร้าง ^{1/}	15,386,744
7.	ดอกเบี้ยจ่ายช่วงก่อสร้าง ^{1/}	25,000,000
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมด		789,824,764

หมายเหตุ: ^{1/} มูลค่าที่ดินจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 แห่งอ้างอิงราคาจากสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง CMC และ FAR EAST ซึ่งจะลงนาม ภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2560

^{2/} มูลค่าต้นทุนการพัฒนาโครงการอ้างอิงราคาจากเอกสารงานออกแบบ และประมาณราคาค่าก่อสร้างในรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทไมเคอร์นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด

1.4 กำไรสุทธิหลังภาษี และหลังรายการพิเศษที่เป็นส่วนของสินทรัพย์ที่เข้าซื้อ 2 ปีการเงิน ก่อนเกิดรายการ

- ไม่มี - เนื่องจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ไม่ใช้การได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัท ดังนั้น สินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ จึงไม่มีรายละเอียดกำไรสุทธิหลังภาษี และหลังรายการพิเศษที่เป็นส่วนของสินทรัพย์ที่เข้าซื้อ 2 ปีการเงิน ก่อนเกิดรายการ

1.5 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทจดทะเบียน

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทสามารถนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาพัฒนาเป็นโครงการตลาดค้าส่งสินค้าทางการเกษตรกรรม ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัท กล่าวคือ บริษัทจะกระจายการลงทุนไปยังธุรกิจต่างๆ เพื่อแสวงหาโอกาสและทำกำไรให้ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือเป็นจำนวนมากสำหรับการลงทุนในธุรกิจใหม่ ในขณะที่บริษัทยังมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน โดยบริษัทมีวัฏจักรเงินสด (Cash Cycle) โดยเฉลี่ย ประมาณ 60-70 วัน ซึ่งถือว่าไม่ยาวมาก (เปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่น 5 แห่งซึ่งประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกัน ซึ่งมีวัฏจักรเงินสดระหว่าง 47 - 270 วัน) บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน สูงกว่าหนี้สินทางการเงินค่อนข้างมาก (สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของบริษัท ตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 678.60 ล้านบาท และ 49.76 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ รายการที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งบริษัทสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนระยะสั้นได้ทันที สำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินลงทุนติดภาระหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่ารวมเท่ากับ 326.87 ล้านบาท) และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน 0.07 เท่า ซึ่งถือว่าค่อนข้างต่ำ (ทั้งนี้ หลังจาก เข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 0.53 เท่า)

ทั้งนี้จากแผนการศึกษา รายงานการศึกษาคำความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทไมเคอร์ นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรีบ่งชี้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพในเบื้องต้นค่อนข้างสูงเนื่องจากมีปัจจัยสนับสนุนหลักได้แก่ ที่ตั้งโครงการที่มีระบบโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวกต่อการเดินทาง ประกอบกับความต้องการสินค้าเกษตรในตลาดโลกมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากประชากรที่เพิ่มมากขึ้นส่งผลให้เกิดความต้องการเข้าพื้นที่ของผู้ค้าส่งสินค้าทางการเกษตรที่ไม่เพียงพอในปัจจุบัน นอกจากนี้สิ่งปลูกสร้างเดิมที่มีอยู่ส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่ อาคาร 4 หลัง ขนาดพื้นที่รวม 35,102 ตารางเมตร ยังมีสภาพพร้อมใช้งานและสามารถนำมาพัฒนาได้ด้วยต้นทุนที่ไม่สูงจนเกินไป

1.6 แหล่งเงินทุน และเงื่อนไขที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น

แหล่งเงินทุนของ CMC ที่ใช้ในการเข้าทำรายการและการพัฒนาโครงการมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ	จำนวน(บาท)	เงื่อนไขที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ^{1/2/}	400,000,000	ไม่มี
เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ^{3/}	389,824,764	ไม่มี
รวม	789,824,764	

หมายเหตุ: ^{1/} CMC จะดำเนินการขอสินเชื่อโครงการกับสถาบันการเงินทันทีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 อนุมัติการทำรายการ ทั้งนี้ ในระหว่างที่บริษัทศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตลาดนครชัยศรีตามรายงานการศึกษาคำความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทไมเคอร์ นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรีนั้น บริษัทได้ดำเนินการเตรียมรายละเอียดสำหรับการขอสินเชื่อโครงการ โดย CMC ควบคุมไปด้วย ส่งผลให้บริษัทสามารถประเมินได้ว่า จะไม่มีเงื่อนไขการกู้ยืมใด ๆ ที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ CMC ยื่นข้อมูลการขอกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่รับเรื่องจะใช้เวลาในการพิจารณาข้อมูลจนถึงการอนุมัติไม่เกิน 3 เดือน

^{2/} เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งนครชัยศรีใช้สินทรัพย์ที่ได้มาทั้งหมดในครั้งซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ เป็นหลักประกันเงินกู้ นอกจากนี้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการมีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 6 ปี (เริ่มภายในปี 2560 และสิ้นสุดภายในปี 2565) และมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย และดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นทุนที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ตามสมมติฐาน เรื่อง โครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุน สำหรับการพัฒนาโครงการที่ระบุในรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทไมเคอร์นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี

^{3/} เงินสดจากการจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 252,000,000.00 บาท โดย TCC ณ วันจดทะเบียนจัดตั้ง คือภายในวันที่ 30 เมษายน 2560 และเงินสดจากการจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนส่วนที่เหลือจำนวน 148,000,000.00 บาท โดย TCC ตามแผนการใช้เงินและตามสัดส่วนโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุนสำหรับการขอสินเชื่อโครงการที่กำหนดโดยสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อโครงการ

1.7 เงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เงื่อนไขที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

เงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เงื่อนไขที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณีมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

- เงื่อนไขบังคับก่อน
- 1) บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาวาระดังกล่าว
 - 2) ในกรณีที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ไม่อนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 600,000,000.00 บาท และการลงทุนพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท รวมเป็นประมาณไม่เกิน 790,000,000.00 บาทระหว่าง บริษัท กับ FAR EAST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้น FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมดจำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) มีมติไม่พิจารณาอนุมัติวาระดังกล่าว
 - 3) บริษัทจะเข้าทำรายการดังกล่าวภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 รวมถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งจะลงนามภายใน วันที่ 7 พฤษภาคม 2560 มีผลบังคับใช้ ในกรณีที่ FAR EAST ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา CMC มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขอื่น

ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว แต่บริษัท หรือ CMC ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัท หรือ CMC จะไม่ชดใช้ค่าปรับ หรือค่าเสียหายใดๆ ให้ FAR EAST ไม่ว่ากรณีใด ๆ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 250,000,000.00 บาท ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไข ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร

1.8 การอธิบายสาเหตุที่บริษัทจดทะเบียนไม่เป็นผู้ถือหุ้นทั้งจำนวนแทนบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และให้ระบุมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ในครั้งนี้ ไม่เข้าเกณฑ์ที่จะต้องอธิบายสาเหตุที่บริษัทจดทะเบียนไม่เป็นผู้ถือหุ้นทั้งจำนวนแทนบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรม ดังกล่าว เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มิใช่เงินลงทุนในหุ้นสามัญ

ทั้งนี้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าว สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่ต้องการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทแกนเพียงบริษัทเดียวไปยังบริษัทแกนอื่น และ/หรือ กลุ่มธุรกิจอื่น และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ซึ่งเป็นธุรกิจที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นธุรกิจทับซ้อน หรือแข่งขันกัน กับธุรกิจหลักของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทมีความเห็นว่าไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

1.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการตลาดนครชัยศรี เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่ต้องการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทแกนเพียงบริษัทเดียว (ได้แก่ TCCE) ไปยังบริษัทแกนอื่น และ/หรือ กลุ่มธุรกิจอื่น โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว สามารถนำมาพัฒนาเป็นตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรได้ทันทีโดยที่ CMC ไม่ต้องเริ่มพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรตั้งแต่ช่วงเริ่มก่อสร้าง นอกจากนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทางและมีศักยภาพเชิงธุรกิจสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีเงื่อนไขที่มีความยืดหยุ่นมากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก เช่น การคืนเงินมัดจำทั้งจำนวน พร้อมทั้งดอกเบี้ย โดยไม่มีเงื่อนไขกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ และบริษัท หรือ CMC สามารถตัดสินใจไม่เข้าทำรายการได้แม้ว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทจะอนุมัติการเข้าทำรายการแล้ว อย่างไรก็ตาม การลงทุนในโครงการดังกล่าวอาจไม่เป็นไปตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการเนื่องจากปัจจัยเสี่ยงภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การพัฒนาเส้นทางการคมนาคมโดยหน่วยงานภาครัฐที่ล่าช้าและไม่เป็นไปตามแผนงานซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ และ/หรือ ข้อมูลอุปสงค์และอุปทานในขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการมีความคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงอันมีสาเหตุจากมุมมองเชิงเศรษฐศาสตร์มหภาคที่ไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาลดความเสี่ยงจากปัจจัยดังกล่าวโดยการศึกษารายงานการสำรวจความต้องการของลูกค้าเพื่อประเมินระดับความสนใจของการเข้าพื้นที่ในโครงการตลาดค้าส่งนครชัยศรีจากกลุ่มลูกค้าคาดหวังที่เป็นผู้ประกอบการค้าส่งในตลาดค้าส่งต่าง ๆ ทั่วประเทศ

1.10 รายชื่อกรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	TCC		FAR EAST	
	ตำแหน่งใน	สัดส่วนการถือ	ตำแหน่งใน	สัดส่วนการถือ
นายมนัส ชัยวิริยะ ^{1/}	ประธานกรรมการ	-	กรรมการ	9.99
นางสาวยุพิน ชัยวิริยะ ^{1/}	รองประธาน	12.63	กรรมการ	10.00
นายเจริญชัย ชัยวิริยะ ^{1/}	กรรมการ	-	กรรมการ	8.33
นายบุญอนันต์ ศรีขาว ^{1/}	กรรมการ	0.03	-	-
นายกิตติศักดิ์ ชัยวิริยะ ^{1/}	กรรมการ	-	กรรมการ	10.00

หมายเหตุ: ^{1/} กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือถูกพิจารณาว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ไม่ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาเรื่องการทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST และจะไม่เข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ในวาระที่ 4 พิจารณานุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

1.12 แนวทางในการบริหารธุรกิจและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ

ในด้านโครงสร้างบริษัท และกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจของบริษัท หลังจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ในครั้งนี้ หากพิจารณาในเรื่องสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทย่อยทุกบริษัทเข้าข่ายถูกพิจารณาเป็นบริษัทแกน อย่างไรก็ตาม ในแง่รายได้ ตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทโมเดิร์นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทจะยังคงสถานะ TCCE เป็นบริษัทแกนหลัก และยังคงอยู่ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจเดิม ได้แก่กลุ่มทรัพยากรและหมวดธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภคตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากบริษัทย่อยอื่นมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่า TCCE บริษัทจะแจ้งให้ SET ทราบในลำดับถัดไป

ในส่วนของการจัดการและการบริหารงานของ CMC คณะกรรมการส่วนใหญ่ของ CMC จะเป็นผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทใน TCC และบริษัทจะสรรหาผู้บริหารมืออาชีพจากตลาดแรงงานซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของ CMC จะอยู่ภายใต้นโยบายการดำเนินธุรกิจ การกำกับดูแลกิจการ ซึ่งรวมถึงระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการป้องกันการทุจริต และมาตรการการติดตามผลการดำเนินงาน ซึ่งสอดคล้องและเป็นไปตามนโยบายของ TCC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียน

ในด้านผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการตลาดนครชัยศรี ตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัทโมเดิร์นพร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก จำนวน 428.99 ล้านบาท
- ผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) ร้อยละ 15.26
- ระยะเวลาในการคืนทุน 8.59 ปี

2. ข้อมูลอื่น ๆ

2.1 ข้อมูลของบริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด

1) ประวัติความเป็นมาและพัฒนาที่สำคัญ

ข้อมูลประวัติความเป็นมาและพัฒนาที่สำคัญของ FAR EAST แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

บริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด	
ปี	ประวัติความเป็นมาและการพัฒนาที่สำคัญ
2516	- จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดภายใต้กฎหมายแห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อบริษัท ฟาร์อีสท์การทออุตสาหกรรม จำกัดด้วยทุนจดทะเบียน 500.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12กรกฎาคม2516ภายใต้หมวดธุรกิจ 13122 การทอผ้าจากเส้นใยสังเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลิต จำหน่ายและส่งออกสิ่งทอ และมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ 600/95 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร10120
2537	- จัดทะเบียนเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จำนวน 500.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 1,000.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 16กุมภาพันธ์2537
2539	- จัดทะเบียนเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จำนวน 500.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 1,500.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 25ธันวาคม2539
2547	- จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อนิติบุคคล ครั้งที่ 1 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นชื่อ บริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัดเมื่อวันที่ 12 เมษายน2547

2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของ FAR EAST ณ วันที่ 30 เมษายน 2558 แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

บริษัท ฟาร์อีสท์ปันทออุตสาหกรรม จำกัด					
ลำดับ	ชื่อ – สกุล	สัดส่วนการถือหุ้น	จำนวนหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นที่ออกและ	สัญชาติ
	นายกิตติศักดิ์ชัยวิกรัย	10.00	1,500,000	150,000,000.00	ไทย
	นางสาวพรพินชัยวิกรัย	10.00	1,500,000	150,000,000.00	ไทย
	นางสาวยุพินชัยวิกรัย	10.00	1,500,000	150,000,000.00	ไทย
	นางสาวโสพิณชัยวิกรัย	10.00	1,500,000	150,000,000.00	ไทย
	นายมนัสชัยวิกรัย	9.99	1,499,000	149,900,000.00	ไทย
	นางสาวกฤตพรชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
	นายกฤษณะชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
	นายเจริญชัยชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
	นางสาวณัฐพรชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
	นางสาวปัทมณชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
	นางสาวภาณินีชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
	นางธนกรชัยวิกรัย	0.03	1,000	100,000.00	ไทย
รวม		100.00	15,000,000	1,500,000,000.00	

หมายเหตุ: ^{1/} ณ วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2558 (ในปี 2559 FAR EAST มีรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 11 กรกฎาคม) โดย FAR EAST มีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,500,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 15,000,000 หุ้น มูลค่าที่ออกและเรียกชำระแล้วหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 1,500,000,000.00 บาท

3) คณะกรรมการบริษัท

ข้อมูลคณะกรรมการตามหนังสือรับรองของ FAR EAST ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

บริษัท ฟาร์อีสท์ปันทออุตสาหกรรม จำกัด		
ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายมนัส ชัยวิทย์	กรรมการ
2.	นายเจริญชัย ชัยวิทย์	กรรมการ
3.	นายกิตติศักดิ์ ชัยวิทย์	กรรมการ

หมายเหตุ: กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

4) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ FAR EAST แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

หน่วย: บาท

บริษัท ฟาร์อีสท์ปันทออุตสาหกรรม จำกัด			
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 11 กรกฎาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบแล้ว)		
	2557	2558	2559
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,622,152.67	10,644,951.95	12,696,304.37
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	138,386,442.74	179,241,996.95	112,490,785.92
สินค้าคงเหลือ สุทธิ	2,404,396,433.12	1,688,509,141.94	965,199,808.43
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,558,405,028.53	1,878,396,090.84	1,090,386,898.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในกิจการอื่น	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	2,481,442,118.79	2,168,555,337.57	1,831,247,784.07
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน	65,000,000.00	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,547,442,118.79	2,169,555,337.57	1,832,247,784.07
รวมสินทรัพย์	5,105,847,147.32	4,047,951,428.41	2,922,634,682.79
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			

บริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด			
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 11 กรกฎาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบแล้ว)		
	2557	2558	2559
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	296,150,990.81	299,386,438.76	297,705,575.87
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	338,343,928.89	302,675,511.53	191,479,457.08
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,634,040,000.00	2,334,930,000.00	2,198,454,249.48
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	134,312.66	-	-
หนี้สินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	144,000,000.00	144,000,000.00	60,000,000.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,412,669,232.36	3,080,991,950.29	2,747,639,282.43
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เจ้าหนี้เข้าซื้อ	-	689,821.60	463,600.12
หนี้สินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้	492,000,000.00	348,000,000.00	316,000,000.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	492,000,000.00	348,689,821.60	316,463,600.12
รวมหนี้สิน	3,904,669,232.36	3,429,681,771.89	3,064,102,882.55
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
ทุนหุ้นสามัญ 15,000,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100 บาท	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
ทุนหุ้นสามัญ 15,000,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100 บาท	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(298,822,085.04)	(881,730,343.48)	(1,641,468,199.76)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,201,177,914.96	618,269,656.52	(141,468,199.76)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,105,847,147.32	4,047,951,428.41	2,922,634,682.79

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2557 – 2559 ของบริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด

บริษัท ฟาร์อีสท์ปันทออุตสาหกรรม จำกัด			
งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 11 กรกฎาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบแล้ว)		
	2557	2558	2559
รายได้จากการขายและบริการ			
รายได้จากการขาย	1,213,954,668.48	987,879,631.17	704,874,462.29
รายได้จากการบริการ	42,729,296.64	58,531,301.98	89,620,209.66
รายได้จากการขายวัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลือง	1,025,160,915.43	1,006,092,028.00	617,078,580.00
ต้นทุนขายและบริการ	2,364,467,796.44	2,514,603,176.41	2,097,671,317.13
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(82,622,915.89)	(462,100,215.26)	(686,098,065.18)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4,074,701.44)	(2,557,551.30)	(941,780.28)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(138,006,294.48)	(112,761,593.44)	(80,630,375.49)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(224,703,911.81)	(577,419,360.00)	(767,670,220.95)
รายได้อื่น	67,308,471.17	12,799,636.98	12,592,136.09
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและต้นทุนทางการเงิน	(157,395,440.64)	(564,619,723.02)	(755,078,084.86)
ต้นทุนทางการเงิน	(18,267,211.83)	(18,288,535.42)	(4,659,771.42)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,414,514.65)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(177,077,167.12)	(582,908,258.44)	(759,737,856.28)

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2557 – 2559 ของบริษัท ฟาร์อีสท์
ปันทออุตสาหกรรม จำกัด