

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ไทย แคมปีตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)

ที่ บล.เชชี 103/2560

วันที่ 18 พฤษภาคม 2560

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการอิสระ คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์
บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 1) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน)

2) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด

อ้างถึง 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 เมื่อ
วันที่ 17 เมษายน 2560

2) สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทย
แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560

3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน) สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

4) งบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่
31 ธันวาคม 2557 – 2559 และข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน)

5) งบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่
11 กรกฎาคม 2558 – 2559 ของบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด

6) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ตลอดจนการ
สัมภาษณ์ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่
เกี่ยวข้อง

7) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟโฟรซิส และกฎหมาย จำกัด ลงวันที่ 30
มีนาคม 2560

8) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท พีวาลีน ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด
ลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

9) รายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และประเมินราคาอาคารโรงงานที่จัดทำโดยบริษัท เซฟคอน
อินสเปคชั่น จำกัด ลงวันที่ 31 มีนาคม 2560

3

- 10) รายงานศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่โดยบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 31 มีนาคม 2560 จัดทำโดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
- 11) รายงานสำรวจความต้องการของลูกค้าโดยบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 31 มีนาคม 2560 จัดทำโดยบริษัท เอ็มเอ็นเอ็ม คอนซัลติง จำกัด และบริษัท มาร์เก็ต ซัพพอร์ท จำกัด
- 12) ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 13) ข้อมูลและเอกสารที่เปิดเผยหรือเผยแพร่ต่อประชาชนทั่วไป เช่น ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข่าวสารจากหนังสือพิมพ์ และข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "TCC") ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อย 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 800,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นค่าที่ดินจำนวนประมาณ 460 ล้านบาท และค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 150 ล้านบาท ระหว่าง CMC และ บริษัท ฟาร์อีสท์ป็นทออุตสาหกรรม จำกัด ("FAR EAST") เพื่อซื้อที่ดินเนื้อที่ประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง ตามที่บริษัทได้เจรจาทันทีกับ FAR EAST ถึงเงื่อนไขการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยบริษัทกำหนดให้ CMC วางเงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 บาท ภายในระยะเวลาไม่เกิน 7 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แบ่งออกเป็นเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 190 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 60 ล้านบาท โดย CMC จะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2560 (CMC ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายกับ FAR EAST ในวันที่ 19 เมษายน 2560 และลงนามในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560) ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้กับจุดทางแยกต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงหมายเลข 3323) ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร และชุมทางต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงพิเศษหมายเลข 91 หรือ นอติเวย์นครปฐม - ชะอำ) ระยะทางประมาณ 10 กิโลเมตร และ
- 2) ให้ CMC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีมูลค่าการพัฒนาโครงการเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท (มูลค่าการพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษา

โครงการตลาดนครชัยศรีผู้ประมาณ 189.82 ล้านบาท) และมีระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาโครงการซึ่งรวมถึงการตกแต่ง และการก่อสร้างเพื่อให้ตลาดนครชัยศรีพร้อมดำเนินงานประมาณ 1 ปี

อย่างไรก็ตาม การลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 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 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก "ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป")

นอกจากนี้ การลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 600,000,000.00 บาท ระหว่าง CMC กับ FAR EAST เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก "ประกาศเกี่ยวข้อง") ที่มีขนาดรายการร้อยละ 82.54 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (คำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 682,900,000.00 บาท นารด้วยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 827,357,061.10 บาท โดยมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ คือ มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟโพรซัล และกฎหมาย จำกัด ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดจากการเปรียบเทียบระหว่าง 1) มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายชำระ 600,000,000.00 บาท 2) มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟโพรซัล และกฎหมาย จำกัด จำนวน 682,900,000.00 บาท และ 3) มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ที่วายเอ็น ตระกูลอบอาคารและประเมินราคา จำกัด จำนวน 681,100,000.00 บาท นอกจากนี้ มูลค่ารายการไม่รวมต้นทุนการพัฒนาโครงการเนื่องจากบริษัทไม่ได้ชำระต้นทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ เนื่องจากขนาดของรายการมีมูลค่ามากกว่า 20.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามประกาศเกี่ยวข้อง บริษัทจึงต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นตามที่ประกาศเกี่ยวข้อง กำหนด รวมทั้งขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวต่อไป นอกจากนี้ ตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวข้อง เรื่อง การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบอำนาจ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับการพิจารณาวาระดังกล่าว

ดังนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการ และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ให้ความยืดหยุ่นต่อ CMC ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสีย หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาการดังกล่าว
- 2) ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ไม่อนุมัติการทำรายการที่ดินซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 600,000,000.00 บาท ระหว่าง CMC กับ FAR EAST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการลงทุนพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท รวมเป็นประมาณไม่เกิน 790,000,000.00 บาท นั้น FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมดจำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) มีมติไม่พิจารณาอนุมัติการดังกล่าว (เงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 ล้านบาท ที่ไม่ถูกพักไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงินมัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไขและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนในสัญญาซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย)
- 3) CMC ต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร และ/หรือ การขออนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดย FAR EAST หรือดำเนินการโดยบุคคลอื่นใดที่ได้รับการมอบอำนาจจาก FAR EAST ในฐานะเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ CMC สามารถก่อสร้างอาคารสำหรับประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตรภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- 4) ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว แต่ CMC ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว CMC จะไม่ขอรับค่าปรับ หรือ ค่าเสียหายใด ๆ ให้ FAR EAST ไม่ว่ากรณีใด ๆ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมดจำนวน 250,000,000.00 บาท ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร (เงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 ล้านบาท ที่ไม่ถูกพักไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงินมัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไขและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนในสัญญาซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย)
- 5) บริษัทจะเข้าทำรายการดังกล่าวภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 รวมถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้ระบุไว้ในสัญญาจะข้อจะขาย มีผลบังคับใช้ ในกรณีที่ FAR EAST ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา CMC มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมดจำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร (เงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 ล้านบาท ที่ไม่ถูกพักไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงิน

มัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไข และวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนในสัญญาซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย)

- 6) FAR EAST ต้องปลดภาระจำนอง และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตกลงจะซื้อจะขายกับ CMC

ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 มีมติไม่อนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทจะยังคงมีลักษณะการประกอบธุรกิจตามเดิม ซึ่งได้แก่ ธุรกิจพลังงาน (ถ่านหินและเหล็ก) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) และธุรกิจบริหารสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม CMC จะพิจารณาลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ต่อไปเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้จดทะเบียนไว้กับกระทรวงพาณิชย์

นอกจากนี้ บริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการเสนอต่อผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 เพื่อพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จาก FAR EAST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการลงทุนในโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีมูลค่าการพัฒนาโครงการเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงอนุมัติแต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ") เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในการจัดทำความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวข้างต้นเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อการพิจารณา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นฐานในการพิจารณาและจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยมีสมมติฐานในการให้ความเห็นว่า ข้อมูลตามที่ได้กล่าวข้างต้นนั้น เป็นข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริง และไม่มีเหตุการณ์ใดที่จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือรับผิดชอบเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลและคำรับรองต่าง ๆ ของบริษัท ทั้งนี้ หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และอาจส่งผลกระทบต่อรายการของ บริษัทในครั้งนี้ ดังนั้น ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันผลกระทบต่ออาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อ บริษัทในภายหน้าได้

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้นควรพิจารณาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานความเห็นต้นฉบับเป็นภาษาไทย และได้ทำการแปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความเข้าใจของผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติ ทั้งนี้ หากมีข้อความในฉบับภาษาอังกฤษไม่ตรงกับข้อความในต้นฉบับภาษาไทยให้ยึดถือข้อความในต้นฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาซื้อขายที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตัดสินใจ "อนุมัติ" หรือ "ไม่อนุมัติ" การเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

คำย่อ

บริษัท หรือ TCC	บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
FAR EAST	บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด
CMC	บริษัท ตลาดชัย จำกัด
TCCE	บริษัท ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี จำกัด
TCCAM	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ทีซีซี จำกัด
NYC	บริษัท เอ็นวายซี-ไทย บิดี จำกัด
TCS	บริษัท ทีโกเชลล์ จำกัด
TCCGYE	บริษัท กวางโจว ไทจีเอเจีย จิอัสยูน จำกัด
TCIM	บริษัท ไทย แคปปิตอล อินโด ไมนิ่ง จำกัด
ผู้เชี่ยวชาญ 1	บริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เชี่ยวชาญ 2	บริษัท พรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด
ผู้เชี่ยวชาญ 3	บริษัท พีวายเงิน ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด
ผู้เชี่ยวชาญ 4	บริษัท เซฟคอน อินสเปกชั่น จำกัด
รายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 1 ฉบับที่ 1	รายงานศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่โดยบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 1 ฉบับที่ 2	รายงานสำรวจความต้องการของลูกค้าโดยบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 2	รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท พรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด
รายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 3	รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท พีวายเงิน ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด
รายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 4	รายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และประเมินราคาอาคารโรงงานที่จัดทำโดยบริษัท เซฟคอน อินสเปกชั่น จำกัด

คำย่อ (ต่อ)

ผู้สนับสนุนรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 1 รายที่ 1	บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
ผู้สนับสนุนรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 1 รายที่ 2	บริษัท เอ็มเอ็นเอ็ม คอนซัลติ้ง จำกัด
ผู้สนับสนุนรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 1 รายที่ 3	บริษัท มาร์เก็ต ชัมพอร์ต จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ AEC	บริษัท หลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	11
1) ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	12
1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	14
1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียนรวมถึงลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	14
1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	19
1.4 กำไรสุทธิหลังภาษี และหลังรายการพิเศษที่เป็นส่วนของสินทรัพย์ที่เข้าซื้อ 2 ปีการเงิน ก่อนเกิดรายการ	36
1.5 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทจดทะเบียน	36
1.6 แหล่งเงินทุน และเงื่อนไขที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น	36
1.7 เงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เงื่อนไขที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี	37
1.8 รายละเอียดที่สำคัญของสัญญา	39
1.9 แนวทางในการบริหารธุรกิจและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ	39
2) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ต่อบริษัทจดทะเบียน	40
2.1 จัดดูประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	40
2.2 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยในการทำรายการและการไม่ทำรายการ	64
2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก	66
2.4 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท	68
2.5 ความเสี่ยงจากการทำรายการ	91
2.6 ผลกระทบต่อโครงสร้างธุรกิจและโครงสร้างการจัดการของบริษัท	93
2.7 ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	94
3) ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการทำรายการ	98
3.1 ความเป็นธรรมของราคาและสิ่งตอบแทนอื่น	98
3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขการทำรายการ	103
3.3 แหล่งที่มาของเงินทุนในการซื้อสินทรัพย์	105
4) สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการลงมติของผู้ถือหุ้น	106
ภาคผนวก	
เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท ไทย แอปเปิลส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	
เอกสารแนบ 2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด	

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น 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 400.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันจดทะเบียนจัดตั้ง CMC บริษัทจะจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนของ CMC จำนวน 252.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 40.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ออกและเรียกชำระแล้วหุ้นละ 6.30 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 252.00 ล้านบาท เพื่อจ่ายเงินค่ามัดจำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 250.00 ล้านบาท ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 19 เมษายน 2560 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เพื่อประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ โดยมี TCC เป็นผู้กำหนดนโยบายในการดำเนินงานให้แก่ CMC ในขณะที่ TCC ไม่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร เนื่องจาก TCC ประกอบธุรกิจในหมวดธุรกิจ พลังงานและสาธารณูปโภค กลุ่มอุตสาหกรรมทรัพยากร ดังนั้น CMC จึงอาจเกิดความเสี่ยงเรื่องการบริหารโครงการที่ไม่เป็นไปตามแผนงานจากนโยบายที่กำหนดโดย TCC เช่น แผนการก่อสร้างล่าช้า แผนการตลาดไม่เป็นไปตามแผนงาน และแผนการบริหารจัดการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่ไม่มีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถประเมินในขั้นต้นได้ว่าบริษัทไม่มีความชำนาญในเรื่องดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจึงควบคุมการก่อสร้างด้วยวิศวกรที่มีความชำนาญ ดำเนินการตามแผนการตลาดด้วยบริษัทบริหารการขายและการตลาด และแผนการบริหารจัดการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรด้วยผู้บริหารมืออาชีพที่จัดจ้างมาจากตลาดแรงงาน เพื่อลดผลกระทบจากการเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นั้น

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และเนื่องจากขนาดรายการดังกล่าวมีมูลค่าเกินเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องดำเนินการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัท หลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัท ได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องของบริษัทและผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ราคาและเงื่อนไขการซื้อขายหลักทรัพย์ระหว่างบริษัทและ FAR EAST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาซื้อขายทรัพย์สิน ที่ราคารวมทั้งสิ้นประมาณ 600,000,000.00 บาท และการลงทุนพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท รวมเป็นประมาณไม่เกิน 790,000,000.00 บาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปความเห็นว่า รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อการพัฒนาเป็นตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรไม่มีข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการเรื่องกฎหมายผังเมือง และแนวทางการพัฒนามีความเป็นไปได้เรื่องแผนการดำเนินงาน แผนการตลาด และสมมติฐานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ราคาซื้อขายทรัพย์สินมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระกว่าจำนวน 81.11 – 82.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (13.52) – (13.82) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร อนุมัติ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแนะนำให้ ผู้ถือหุ้นพิจารณาประเด็นอื่น ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการตัดสินใจ เช่น ความเหมาะสมผลของการทำรายการ และข้อดีข้อด้อยของการทำรายการ รวมทั้งความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบและความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจ "อนุมัติ" หรือ "ไม่อนุมัติ" การเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น 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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ทั้งนี้ CMC มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 45 ซอยชินันต์เพลส ถนนวิบูลย์ แขวงจตุรทิศ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 และสถานประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ 2 ถนนเพชรเกษม ตำบลท่าตำหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัด นครปฐม นั้น บริษัทมีขั้นตอนการดำเนินงานที่ผ่านมาดังต่อไปนี้

ขั้นตอนการดำเนินงานที่ผ่านมา	
6 ธันวาคม 2559	บริษัทดำเนินการจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญ 1 " หรือ ที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรีรายบริษัท เคพีที รีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้คำแนะนำเกี่ยวกับ 1) การจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ (Feasibility Study Report) ซึ่งจัดทำโดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ในฐานะผู้สนับสนุนรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 1 รายที่ 1 " 2) การจัดทำรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้า (Customer Survey Report) ซึ่งจัดทำโดยบริษัท เอ็มเอ็นเอ็ม คอนซัลติ้ง จำกัด และบริษัท มาร์เก็ต ซัพพอร์ต จำกัด ในฐานะผู้สนับสนุนรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 1 รายที่ 2 " และในฐานะผู้สนับสนุนรายงานความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 1 รายที่ 3 " ตามลำดับ
9 กุมภาพันธ์ 2560	บริษัทดำเนินการจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญ 2 " หรือ ผู้ประเมินราคาอิสระรายบริษัท พีวีเออร์ แอฟโฟรซิด และกฎหมาย จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
9 กุมภาพันธ์ 2560	บริษัทดำเนินการจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญ 3 " หรือ ผู้ประเมินราคาอิสระรายบริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ขั้นตอนการดำเนินงานที่ผ่านมา	
23 มีนาคม 2560	บริษัทดำเนินการจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญ 4 ⁶ หรือ ผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมรายบริษัท เซฟคอน อินสเปคชั่น จำกัด เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบสภาพอาคาร และประเมินราคาอาคารโรงงาน
17 เมษายน 2560	ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2560 ของบริษัทโดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในวาระนี้ ได้มีมติเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 พิจารณานุมัติให้บริษัทจัดตั้ง CMC ภายในวันที่ 30 เมษายน 2560 เพื่อลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 600,000,000.00 บาท ระหว่าง CMC และ บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด ("FAR EAST") และลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีมูลค่าการพัฒนาโครงการเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท
19 เมษายน 2560	จัดตั้ง CMC เพื่อประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่
19 เมษายน 2560	CMC ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง กับ FAR EAST
20 เมษายน 2560	CMC โอนเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 190 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 60 ล้านบาท รวมเป็นเงินมัดจำที่โอนให้แก่ FAR EAST จำนวน 250 ล้านบาท
15 พฤษภาคม 2560	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560
16 พฤษภาคม 2560	วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 255 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
24 พฤษภาคม 2560	CMC ลงนามในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญากับ FAR EAST โดยกำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนเพิ่มเติมว่า CMC ต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร และ/หรือ การขออนุญาตขึ้นไต่จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องไม่จะเป็นการดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดย FAR EAST หรือดำเนินการโดยบุคคลอื่นใดที่ได้รับการมอบอำนาจจาก FAR EAST ในฐานะเจ้าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ CMC สามารถก่อสร้างอาคารสำหรับประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตรภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
29 มิถุนายน 2560	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560

หมายเหตุ: " ผู้เชี่ยวชาญที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการถือหุ้นระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย FAR EAST และผู้เชี่ยวชาญอื่น ๆ รวมถึงไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบุคคลดังกล่าว

" ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยที่ทำหน้าที่จัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ (Feasibility Study Report) เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งไม่มี

ความสัมพันธ์ในลักษณะการถือหุ้นระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย FAR EAST และผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึง
ไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบุคคลดังกล่าว

- ๓ ผู้เชี่ยวชาญที่ทำหน้าที่จัดทำรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้า (Customer Survey Report) ซึ่งไม่มี
ความสัมพันธ์ในลักษณะการถือหุ้นระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย FAR EAST และผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึง
ไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบุคคลดังกล่าว
- ๔ ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการถือหุ้นระหว่างบริษัทและ
บริษัทย่อย FAR EAST และผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึงไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบุคคลดังกล่าว
- ๕ ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการถือหุ้นระหว่างบริษัทและ
บริษัทย่อย FAR EAST และผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึงไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบุคคลดังกล่าว
- ๖ ผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมที่ทำหน้าที่ตรวจสอบสภาพอาคาร และประเมินราคาอาคารโรงงาน ซึ่งไม่มี
ความสัมพันธ์ในลักษณะการถือหุ้นระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย FAR EAST และผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึง
ไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบุคคลดังกล่าว

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

CMC จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ซึ่งมีกำหนดการ
ประชุมในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่ง
ปลูกสร้างระหว่าง CMC และ FAR EAST มีผลบังคับใช้ ซึ่งลงนามในวันที่ 19 เมษายน 2560 และบันทึกข้อตกลงแนบท้าย
สัญญาลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 (โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 1.7 เงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เงื่อนไขที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี)

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียนรวมถึงลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสีย ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.2.1 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัท ตลาดชัย จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560)

ผู้ขาย : บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท)

1.2.2 ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียนรวมถึงลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด หรือ ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามนิยามของประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และฉบับที่มีการแก้ไข
เพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ
บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก "ประกาศเกี่ยวข้อง")
เนื่องจากกลุ่มช่วยวิภัยที่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นราย

ใหญ่ของ FAR EASTตามรายละเอียดความสัมพันธ์ของผู้สัญญาซึ่งระบุลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้อง
 ไขกันในการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

ลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันระหว่าง TCC CMC ¹⁾ และ FAR EAST						
กลุ่มชื่อวิกรัยใน 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 ชัยวิกรัย	- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - รองประธานกรรมการ - กรรมการการลงทุน - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	12.63	-	-	- ผู้ถือหุ้น รายใหญ่	10.00
2. นางสาวพรพิน ชัยวิกรัย	- ผู้ถือหุ้น	5.47	-	-	- ผู้ถือหุ้น รายใหญ่	10.00
3. นางสาวโสฬส ชัยวิกรัย	- ผู้ถือหุ้น	5.58	-	-	- ผู้ถือหุ้น รายใหญ่	10.00
4. นายธนกร หริ วงศาภา ⁵⁾	- ผู้ถือหุ้น	0.04	-	-	-	-
5. นายบุญอนันต์ ศรีขาว ⁶⁾	- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - กรรมการบริหาร - กรรมการผู้จัดการ - กรรมการสรรหาและ พิจารณาตอบแทน - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการการลงทุน - ผู้ถือหุ้น	0.03	-	-	-	-
6. นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	- กรรมการ	-	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	0.000000025	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น รายใหญ่	10.00
7. นายมันสิน ชัย วิกรัย	- ประธานกรรมการ	-	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	0.000000025	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	9.99
8. นายเจริญชัย ชัยวิกรัย	- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - กรรมการ - ประธานกรรมการบริหาร - ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	-	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	0.000000025	- กรรมการ - ผู้ถือหุ้น	8.33

ลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันระหว่าง TCC CMC ¹⁾ และ FAR EAST						
กลุ่มชื้อกริกรัยใน 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)
	- ประธานกรรมการการลงทุน - กรรมการสรรหาและ พิจารณาตำแหน่ง - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร					
	รวม	23.75		0.000000075		58.32

แหล่งที่มา: 1) บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2560 ที่ได้รับจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ซึ่งมีกำหนดการประชุมในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 โดยบริษัทมีหุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,279,416,065 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และมีหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้น 1,279,416,065 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นมูลค่าที่เรียกชำระแล้วจำนวน 639,708,032.50 บาท

2) โครงสร้างการถือหุ้นของ CMC ณ วันจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 19 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 ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560

²⁾ รายชื่อบุคคลในกลุ่มชื้อกริกรัยในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ได้รับจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียน

³⁾ ที่ปรึกษาทางการเงินอ้างอิงลักษณะความสัมพันธ์ของ TCC จากแบบแสดงข้อมูลรายการประจำปี 2559 ของบริษัทในหัวข้อ โครงสร้างการจัดกาาร และ เอกสารแนบรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและเลขานุการบริษัท

⁴⁾ ที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้พิจารณาความนิยมของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันประเภทอื่นนอกเหนือไปจากนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันประเภทกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เนื่องจากรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการระหว่างกันทางตรงระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TCC กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FAR EAST

⁵⁾ ที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาจัดกลุ่มนายธนกร หริวงศานุภาพ เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับกลุ่มชื้อกริกรัย เนื่องจากนายธนกร หริวงศานุภาพ มีความสัมพันธ์เป็นคู่สมรสของนางสาวพรพิน ชัยกริกรัย

- ๙ ที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาจัดกลุ่มนายบุญอนันต์ ศรีขาว เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับกลุ่มชัยวิกรัย เนื่องจากนายบุญอนันต์ ศรีขาว มีความสัมพันธ์เป็นคู่สมรสของนางสาวโสพิน ชัยวิกรัย
- ๑๐ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ ถูกพิจารณาว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ไม่ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 ในการพิจารณาเรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ประกอบด้วย นายมันสิน ชัยวิกรัย นางสาวยุพิน ชัยวิกรัย นายเจริญชัย ชัยวิกรัย นายบุญอนันต์ ศรีขาว และนายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย
- ๑๑ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่จะไม่เข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ในวาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว ประกอบด้วย นายมันสิน ชัยวิกรัย นางสาวยุพิน ชัยวิกรัย นายเจริญชัย ชัยวิกรัย นายบุญอนันต์ ศรีขาว นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย นางสาวพรพิน ชัยวิกรัย นางสาวโสพิน ชัยวิกรัย และนายธนกร หวังศานุกาฬ ผู้ถือหุ้นรวมกันจำนวน 304,025,010 หุ้น มีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันประมาณร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ ในปี 2558 และ 2559 และไตรมาสที่ 1 ปี 2560 บริษัท และบริษัท ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ("TCCE") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่ประกอบธุรกิจซื้อและขายถ่านหินได้ทำรายการระหว่างกันร่วมกับ FAR EAST โดยข้อมูลรายละเอียดรายการระหว่างกันระหว่างบริษัท TCCE และ FAR EAST ที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 มีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้



บริษัท ไทย แคปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลรายละเอียดรายการระหว่างกันที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 รวมทั้งที่เปิดเผยเพิ่มเติมเรื่องรายการที่เกี่ยวข้อง
กันเปรียบเทียบกับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างทางข้อ 4 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

บุคคล นิติบุคคล / ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะ รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล
			1Q ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558	
บริษัท ฟาร์อีสท์เป็นขอ จุดสนใจกรม จำกัด ("FAR EAST") ประกอบธุรกิจผลิตและ จำหน่ายสิ่งทอ	เป็นธุรกิจของกลุ่มครอบครัว "ชัยวัชรชัย" ซึ่งมีการรวมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัทถือหุ้นอยู่ตามรายละเอียดดังนี้ 1. นายมันสืบ ชัยวัชรชัย - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 9.99 2. นางสาวสุพิน ชัยวัชรชัย - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 12.63 - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 10.00 3. นายเจริญชัย ชัยวัชรชัย - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัท - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 8.33 4. นายกิตติศักดิ์ ชัยวัชรชัย - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 10.00 5. นางสาวพรพิน ชัยวัชรชัย - ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 7.35 - ถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 10.00 6. นางสาวโสพิณ ชัยวัชรชัย - ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 5.58 - ถือหุ้นใน FAR EAST ร้อยละ 10.00	1. รายได้จาก การขาย ถ่านหิน 2. ลูกหนี้ การค้า	9.97	31.35	36.25	- การขายสินค้าให้ FAR EAST โดย บริษัท และ TOCE ซึ่งเป็นบริษัท ย่อยของบริษัท ประกอบธุรกิจ นำเข้าและจัดจำหน่ายถ่านหิน - บริษัท และ TOCE ขายถ่านหิน ให้กับ FAR EAST เพื่อใช้ ดำเนินงานตามลักษณะการ ประกอบธุรกิจปกติของบริษัท และ TOCE ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไข การทำไปเพื่อจัดให้มีราคาที่เหมาะสม โดยผู้ค้ารายอื่นมาเปรียบเทียบกับ โดยราคาขายใช้ราคาทุนเบรกด้วย กำไรส่วนเพิ่มจากตลาด

บริษัท ไทย แคปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

1.3.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา พร้อมคำอธิบายเกี่ยวกับธุรกิจที่จะทำต่อไป

CMC ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 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 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง ตามที่บริษัทได้เจรจาต่อรองกับ FAR EAST ถึงเงื่อนไขการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 1.7 เงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เงื่อนไขที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ FAR EAST กำหนดให้ CMC วางเงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 บาท ภายในระยะเวลา 7 วัน นับจากวันที่ CMC ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน แบ่งออกเป็นเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 190 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 60 ล้านบาท โดย CMC ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วในวันที่ 19 เมษายน 2560 และลงนามในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้กับจุดทางแยกต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงหมายเลข 3323) ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร และชุมทางต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงพิเศษหมายเลข 91 หรือ มอเตอร์เวย์นครปฐม – ราชบุรี) ระยะทางประมาณ 10 กิโลเมตร ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ CMC ได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจาก FAR EAST แล้ว CMC มีแผนที่จะลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ภายใต้อิทธิพลโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีมูลค่าการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท (มูลค่าการพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท โมเดิร์น ฟู้ดเพอร์ฟิค คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการอยู่ที่ประมาณ 189.52 ล้านบาท) และมีระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาโครงการซึ่งรวมถึงการตกแต่ง และการก่อสร้างเพื่อให้โครงการตลาดนครชัยศรีพร้อมดำเนินงานประมาณ 1 ปี

ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญตามรายงานของผู้ประเมินอิสระรายบริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด และรายบริษัท พรูเมียร์ แอฟโพรซัล และกฎหมาย จำกัด ดังต่อไปนี้

รายการ	รายละเอียด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 11 รายการ เนื้อที่ดินรวม 106-1-32.0 ไร่ (หรือ 42,532.0 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 79 หมู่ที่ 2 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลท่าตำหนัก อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินรวมจำนวน 20 ฉบับ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคที่เข้าถึง ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ฟาร์อีสต์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ฟาร์อีสต์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด
ภาระผูกพัน	ปัจจุบันจำนวนเป็นประกันกับ บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ¹
วิธีการประเมินมูลค่าสิ่งตอบแทน	วิธีคิดจากต้นทุนและวิธีการเปรียบเทียบตลาด

หมายเหตุ: " FAR EAST ได้ให้การรับรองต่อ CMC ว่าจะปลดภาระจำนอง และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตกลงจะซื้อขาย โดยเป็นหนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อน ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

● หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ

ผู้ประเมินอิสระได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ มูลค่าตลาดหมายถึง มูลค่าที่เป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด และบริษัท พรีเมียร์ แอปไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการว่าจ้างจากบริษัทได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของสินทรัพย์คือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณามูลค่าต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สินเป็นสำคัญเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะและรูปแบบที่แตกต่างจากอาคารทั่วไป โดยแยกมูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน (ค่าก่อสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร)

● รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

- เอกสารสิทธิที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
1.	13596 (บางส่วน) "	56	4-3-99.0	1,999.0
2.	3891 (บางส่วน) "	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 (บางส่วน) "	291	0-0-47.0	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 (บางส่วน) "	17	17-0-90.0	6,890.0
11.	1157	205	13-1-69.0	5,368.0
12.	1158	33	4-1-53.0	1,753.0

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางวา
13.	1159	37	4-1-21.0	1,721.0
14.	1147 (บางส่วน) "	22	2-3-43.0	1,143.0
15.	1149 (บางส่วน) "	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 ที่วายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด ลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟโพรซัล และกฎหมาย จำกัด ลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

หมายเหตุ: " โฉนดที่ดินเลขที่ 13596 เลขที่ 3891 เลขที่ 1146 เลขที่ 3899 เลขที่ 1147 และเลขที่ 1149 ถูกแบ่งแยกโฉนดเพื่อการซื้อขายแล้ว อย่างไรก็ตาม FAR EAST อยู่ระหว่างการประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขานครชัยศรี เพื่อให้ได้โฉนดฉบับจริงภายหลังการแบ่งแยกซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2560

- ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ที่ดินมีลักษณะรูปแปลงหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้าง ด้านทิศตะวันตกติดถนนเพชรเกษม (ทล.4) กว้างประมาณ 120 เมตร และที่ดินมีความลึกสุดจากด้านทิศใต้ไปยังทิศเหนือ ยาวประมาณ 320 เมตร สภาพถมแล้วสูงเสมกระดับถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ปัจจุบันที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งโรงงาน ภายใต้ชื่อ บริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด โดยมีอาณาเขตติดต่อดังต่อไปนี้

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

แหล่งที่มา: 1) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่วายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด ลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟโพรซัล และกฎหมาย จำกัด ลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

• การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินอิสระ

บริษัท พีวายเอ็น ตราชสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด					
รายการ	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 7	ข้อมูลตลาด 8
รายละเอียดที่ดิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ขนาด (ไร่)	106-0-0.0	5-2-0.0	18-2-0.0	90-0-0.0	63-0-0.0
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
					106-1-32.0
					ถนนเพชรเกษม
					106-1-32.0
					ถนนเพชรเกษม
					4,887,062
					4,900,000 บาท/ไร่

แหล่งที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พีวายเอ็น ตราชสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด ลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

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

แหล่งที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรีเมียร์ แอฟโทรซีส และกฎหมาย จำกัด ลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

บริษัท ไทย แคปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- รายละเอียดการเปรียบเทียบราคาสิ่งปลูกสร้าง และมูลค่าการประเมิน

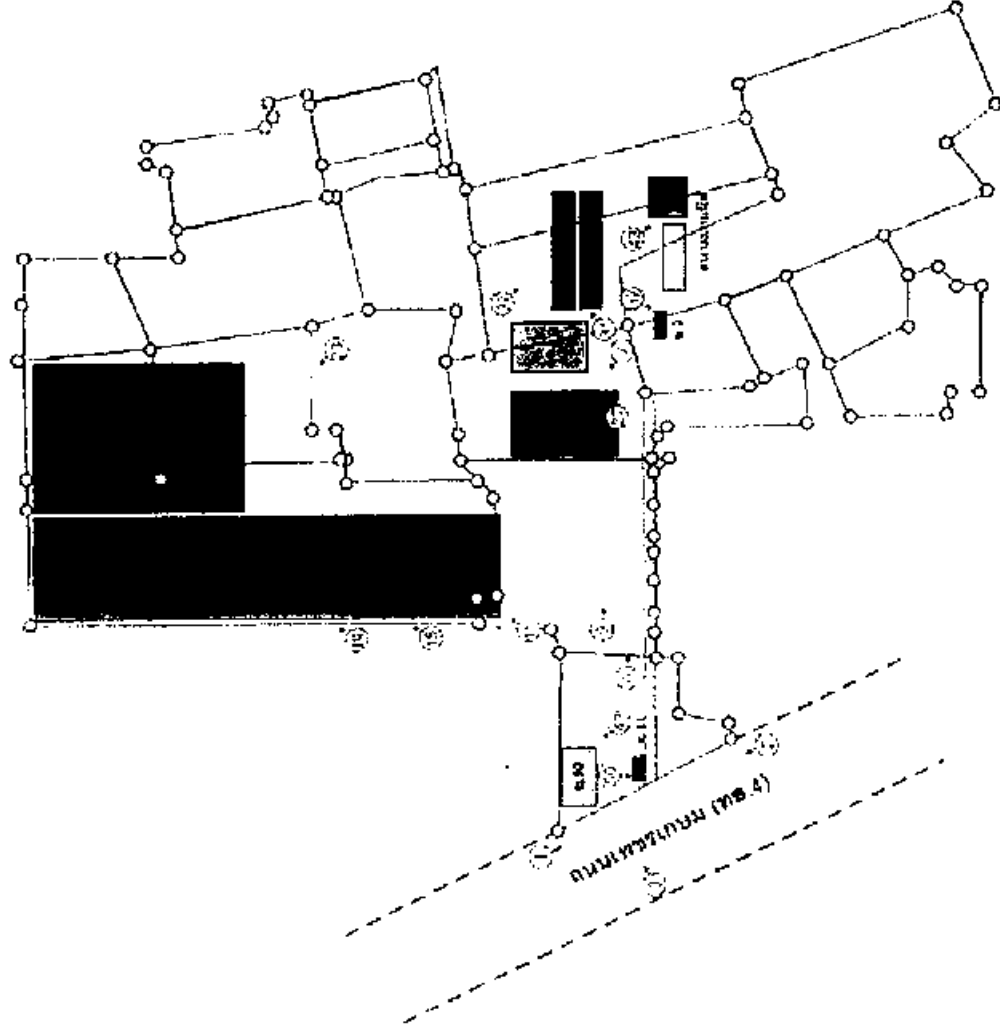
ผู้ประเมิน โฉนดที่ดิน เลขที่	อาคาร v	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒		อาคาร v	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒		อาคาร v	ชื่ออาคาร	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒		บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	
			มูลค่าก่อน หักค่าเสื่อม ราคา	มูลค่าหลังหัก ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าก่อนหัก ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าหลังหัก ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าก่อนหัก ค่าเสื่อมราคา	มูลค่าหลังหัก ค่าเสื่อมราคา		
3899	1 ^๔	อาคารโกดังเก็บผ้าและ ตรวจลงผ้า	25,728,000	14,150,400	4	อาคารโกดัง (โรงทอ)	25,984,000	13,511,890	9 ^๕	อาคารโรงทอ			บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒
3891 และ 3899	2 ^๔	อาคารโกดัง (โรงทอ)	24,870,400	13,678,720	3	อาคารโกดังเก็บผ้าและ ตรวจลงผ้า	26,880,000	13,977,600	8 ^๖	อาคารโรงทอ			บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒
3899 15280 1152 และ 1147	3 ^๔	อาคารโรงงานและ สำนักงาน	117,450,000	68,121,000	2	อาคารโรงงานและ สำนักงาน 2 ชั้น	123,760,000	68,068,000	4 ^๖	อาคารโรงทอ	153,015,000	183,618,000	บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒
3899	4 ^๔	อาคารโรงทอ	103,175,000	41,270,000	1	อาคารโรงทอ	133,500,000	53,400,000	3 ^๖	โรง OE	107,250,000	128,700,000	บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒
1153 และ 18326	5	อาคารโรงงานทอ	271,223,400	137,220,120	7	อาคารโรงงานทอ	310,124,000	148,957,280		รวม	260,265,000	312,318,000	บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒
18326 และ 18327	6	อาคารบ้านพักคนงาน 4 ชั้น (หลังที่ 1)	23,860,000	9,464,000	8	อาคารบ้านพักคนงาน 4 ชั้น (1)	24,960,000	9,984,000					บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒
18326 และ 18327	7	อาคารบ้านพักคนงาน 4 ชั้น (หลังที่ 2)	23,860,000	9,464,000	9	อาคารบ้านพักคนงาน 4 ชั้น (2)	24,960,000	9,984,000					บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒
18327	8	อาคารบ้านพักคนงาน	13,584,500	5,437,800	10	อาคารบ้านพักคนงาน	14,310,000	5,724,000					บริษัท เซฟคอมอินเตอร์เนชันล จำกัด	มูลค่าประเมิน วิธีคิดจากต้นทุน ^๒

เกษตร) ทั้งนี้มูลค่าการก่อสร้างทั้ง 2 วิธี เป็นมูลค่าต้นทุนการได้มาที่ถูกประเมินขึ้นโดยที่ยังมิได้หักค่าเสื่อมราคาอาคารตามวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ที่กำหนดโดยมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยที่ไทยที่ได้รับบริการสนับสนุนโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นไป

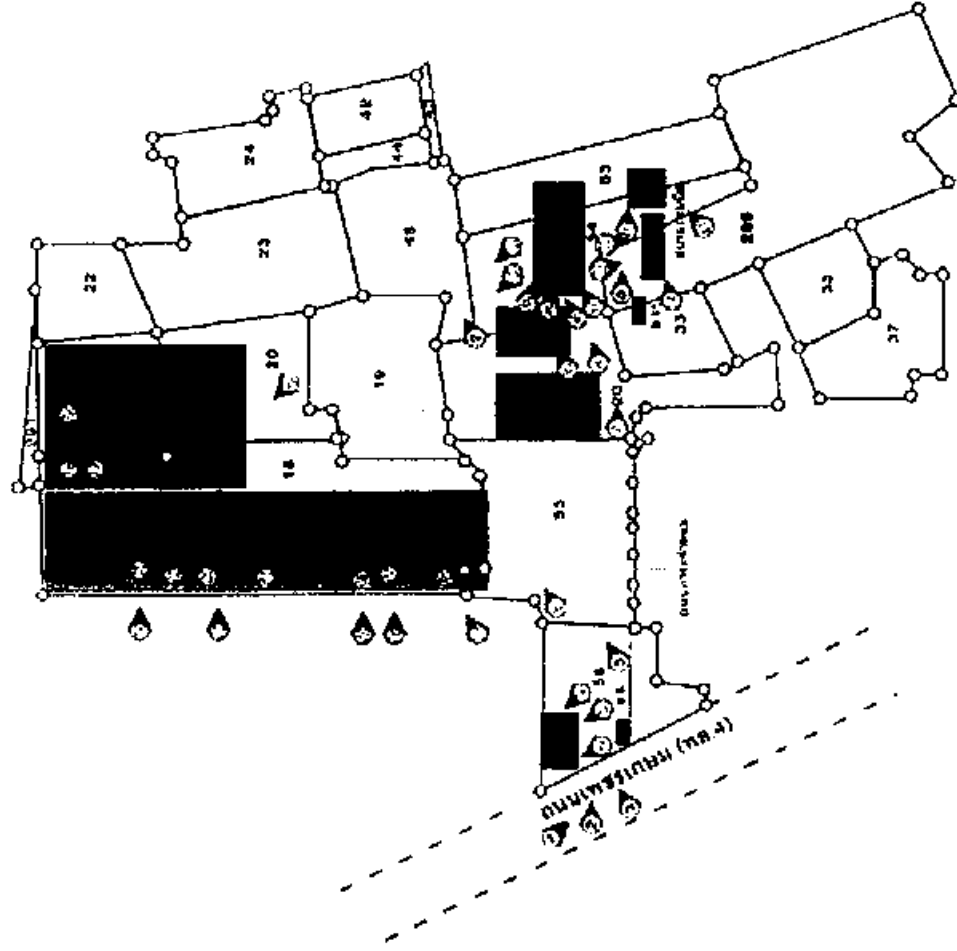
4 อาคารสิ่งปลูกสร้างที่อยู่นำมาพัฒนาเป็นโครงการตามนครชัยศรีตามรายงานการศึกษาการศึกษาคววมเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท โนเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอมมัลติเทนส์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี ประกอบไปด้วย อาคาร 1 อาคาร 2 อาคาร 3 และ อาคาร 4 (อ้างอิงตามแปลนอาคารของ บริษัท พิวายเอเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด)

5 รายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและประเมินราคาโรงเรียนของบริษัท เซฟคอนเนชันสเปคชั่น จำกัด ลงวันที่ 31 มีนาคม 2560 จัดทำขึ้นเพื่อตรวจสอบสภาพอาคารและประเมินอาคารโรงงานจำนวน 4 หลัง ของบริษัท ฟาร์อีสท์บีเอ็มทอตุสสถานกรรม จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) สืบรวจหาอายุการใช้งานที่ยังเหลืออยู่ของตัวอาคารตามวัตถุประสงค์เดิม (โรงงานอุตสาหกรรมเกี่ยวกับเส้นด้ายและทอผ้า) และวัตถุประสงค์ใหม่ (ตลาดค้าส่งสินค้าแฟชั่น) และ (2) ประเมินมูลค่าการก่อสร้างอาคารตามวัตถุประสงค์เดิม (โรงงานอุตสาหกรรมเกี่ยวกับเส้นด้ายและทอผ้า) และวัตถุประสงค์ใหม่ (ตลาดค้าส่งสินค้าแฟชั่น)

แบบแปลนอาคารบริษัท พัทยาเซ็นเตอร์และอาคารประกอบมีราคา จำกัด



แบบแปลนอาคาร บริษัท พรีเมียร์ แอพาร์ทเมนต์ และอสังหาริมทรัพย์ จำกัด



- มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

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

แหล่งที่มา: 1) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด ลงวันที่ 24 มีนาคม 2560

2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรีเมียร์ แอฟโฟรซัล และกฎหมาย จำกัด ลงวันที่ 30 มีนาคม 2560

- ความเห็นของผู้ประเมินอิสระ บริษัท พรีเมียร์ แอฟโฟรซัล 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 อำเภอศรีนครินทร์ จังหวัดนครปฐม สภาพแวดล้อมโดยรอบเป็นย่านชุมชน และอุตสาหกรรมการคมนาคมสะดวก มีระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานครบครัน ศักยภาพการพัฒนา และแนวโน้มความเจริญอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง

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

- ความเห็นของผู้ประเมินอิสระ บริษัท พิวายเอ็น 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 พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด) ของบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

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

2560

ปี

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

• มูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างอ้างอิงจากเอกสารงานออกแบบและประมาณราคาก่อสร้างซึ่งประมาณขึ้นจากประมาณการค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท ไมเคอร์น หรือเพอร์ดี คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรีเพื่อประมาณการราคาก่อสร้างของโครงการ 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 และซุ้มทางเข้าโครงการ	3,000,000
	รวม	63,442,400
2.	ค่าก่อสร้างอาคาร/ปรับปรุงอาคาร	
	ค่ารั่วถอนผนังอาคารเดิม	2,125,000
	อาคาร 1+2 (ตลาดผลไม้)	25,650,000
	อาคาร 3 (ตลาดผัก)	17,650,000
	อาหารพื้นเมือง	2,730,000
	พื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์	6,187,500
	อาคารห้องน้ำ	3,740,000
	ค่าปรับปรุงอาคารสโมสร (อาคารโรงอาหาร)	1,687,500
	ประมาณการค่าเผื่อสำหรับการก่อสร้าง	6,155,620
	รวม	66,825,620
3.	เครื่องจักร อุปกรณ์ และอื่นๆ	
	รถยก	3,000,000
	เพอร์นิเจอร์	1,170,000
	ตู้คอนเทนเนอร์ (ห้องเย็น)	16,000,000

ลำดับ	รายการ	ประมาณการต้นทุน
	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 ธุรกิจการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 600,000,000.00 บาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลังและการลงทุนพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีเพิ่มอีกจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท รวมเป็นประมาณไม่เกิน 790,000,000.00 บาท ของ CMC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 88.22 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท (สินทรัพย์รวมของบริษัทตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 916,213,958.18 บาท) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เนื่องจากบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50.00 หรือ สูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 ซึ่งถูกพิจารณาเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียก “ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสม ผลประโยชน์ของรายการ ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ¹⁷	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	-

2559

หน่วย : ล้านบาท

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
	(มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของเงินลงทุนในบริษัท / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท) x สัดส่วนการถือหุ้นของเงินลงทุนในบริษัท	
เกณฑ์กำไรสุทธิ ²⁷	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	-
	(มูลค่ากำไรสุทธิของเงินลงทุนในบริษัท / มูลค่ากำไรสุทธิของบริษัท) x สัดส่วนการถือหุ้นของเงินลงทุนในบริษัท	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ²⁸	790,000,000.00 ²⁹ / 916,213,958.18	86.22
	จำนวนเงินที่จ่ายชำระรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ / มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท	
เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์	-
	มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทออกเพื่อแลกกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ / มูลค่าหลักทรัพย์ของบริษัท	
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		
กำไรสุทธิ = กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล		

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุ: ¹⁷ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึงสินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

โดยที่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนหมายถึง ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรูดักบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่ต้องหักสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน และประทานบัตร เป็นต้น

²⁸ กำไรสุทธิ หมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล

²⁹ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน หมายถึง มูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงต้นทุนการพัฒนาและปรับปรุงเพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน 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 และอื่น ๆ	20,170,000.00
ค่าดำเนินการช่วงก่อสร้าง	15,386,744.00

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	หน่วย : บาท
ดอกเบี้ยจ่ายช่วงก่อสร้าง	25,000,000.00
รวมมูลค่าการพัฒนาโครงการ	189,824,784.00
เปิดเผยขึ้นเป็นมูลค่าการพัฒนาโครงการที่ขออนุมัติการทำรายการ	190,000,000.00
รวมทั้งสิ้น	790,000,000.00

นอกจากนี้ การลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 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 (คำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 682,900,000.00 บาท หักด้วยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 827,357,061.10 บาท โดยมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ คือ มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท พรีเมียร์ แอฟไพรซ์ และกฎหมาย จำกัด ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดจากการเปรียบเทียบระหว่าง 1) มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายชำระ 600,000,000.00 บาท 2) มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท พรีเมียร์ แอฟไพรซ์ และกฎหมาย จำกัด จำนวน 682,900,000.00 บาท และ 3) มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท ที่วายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด จำนวน 681,100,000.00 บาท นอกจากนี้ มูลค่ารายการไม่รวมต้นทุนการพัฒนาโครงการเนื่องจากบริษัทไม่ได้ชำระต้นทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ เนื่องจากขนาดของรายการมีมูลค่ามากกว่า 20.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามประกาศเกี่ยวข้องบริษัทจึงต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นตามที่ประกาศเกี่ยวข้องกำหนด รวมทั้งขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวต่อไป นอกจากนี้ ตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวข้อง เรื่อง การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับการพิจารณาจะดังกล่าวมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังต่อไปนี้

สูตรคำนวณและวิธีการคำนวณ	หน่วย : ล้านบาท
	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
$682,900,000.00 \div 827,357,061.10$	82.54
จำนวนเงินที่จ่ายชำระรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แคปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุ: ¹ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ คือ มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท พรีเมียร์ แอฟไพรซ์ และกฎหมาย จำกัด ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดโดยเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายชำระ 600,000,000.00 บาท มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินของบริษัท พรีเมียร์ แอฟไพรซ์ และกฎหมาย จำกัด จำนวน 682,900,000.00 บาท และมูลค่าตามราคาตลาดจากราคา

ประเมินของบริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด จำนวน 681,100,000.00 บาท นอกจากนี้ มูลค่ารายการไม่รวมต้นทุนการพัฒนาโครงการเนื่องจากบริษัทไม่ได้ชำระต้นทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ มูลค่าตามราคาตลาดจากราคาประเมินแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (หน่วย: บาท)	บริษัท พิวายเอ็น ตรวจสอบ อาคารและประเมินราคา จำกัด	บริษัท พรีเมียร์ แอปไพเรซัล 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

²² สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึงสินทรัพย์รวม – หนี้สินรวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

โดยที่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนหมายถึง ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายระดับบัญชี 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)
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้ระดับบัญชี	(5,703,245.95)
หนี้สินรวม	(56,113,695.75)
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
รวม	827,357,061.10

1.3.3 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน พร้อมคำอธิบายเรื่องเงื่อนไขการชำระเงิน และข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนประกอบด้วยการจ่ายชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนประมาณ 600,000,000.00 บาท โดยเงื่อนไขการชำระเงิน และข้อตกลงต่าง ๆ สำหรับการจ่ายชำระเงินมัดจำ และการจ่ายชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงราคาจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง CMC และ FAR EAST ซึ่งลงนามในวันที่ 19 เมษายน 2560 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาในวันที่ 24 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 และเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้อนุมัติไว้ในสัญญาได้ถูกปฏิบัติตามแล้ว	260,000,000.00	บาท
จ่ายชำระค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เหลือภายใน 60 วัน นับจากวันที่สถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อ โครงการสำหรับการดำเนินการตามโครงการตลาดนครชัยศรี ตามสัดส่วนการลงทุนที่กำหนด โดยสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อโครงการและที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 มีมติ อนุมัติรายการดังกล่าว โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 มีมติอนุมัติรายการ ดังกล่าว และเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้อนุมัติไว้ในสัญญาได้ถูกปฏิบัติตามแล้ว	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 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง ดังกล่าวอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานเพื่อดำเนินการเป็นตลาดค้าส่งพืชผลทางเกษตร โดยการจัดจ้างบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามสัญญาให้บริการลงวันที่ 6 ธันวาคม 2559 โดยบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จัดจ้างบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อรวบรวมข้อมูลต้นทุนการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เช่น ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน และค่าปรับปรุงอาคาร เป็นต้น โดยที่ดินจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 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 ¹⁾	150,000,000
3)	ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก ²⁾	63,442,400
4)	ค่าก่อสร้างอาคาร / ปรับปรุงอาคาร ²⁾	65,825,620
5)	เครื่องจักรอุปกรณ์ และอื่น ๆ ²⁾	20,170,000
6)	ค่าดำเนินการช่วงก่อสร้าง ²⁾	15,386,744
7)	ดอกเบี้ยจ่ายช่วงก่อสร้าง ²⁾	25,000,000
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมด		789,824,764



หมายเหตุ: " มูลค่าดินจำนวนประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง อ้างอิงราคาจากสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง CMC และ FAR EAST ซึ่งลงนามในวันที่ 19 เมษายน 2560 และและบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560

" มูลค่าต้นทุนการพัฒนาโครงการอ้างอิงราคาจากเอกสารงานออกแบบ และประมาณราคาก่อสร้างในรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท ไมเคอร์น หรือฟเพอร์ตี คอนซัลแตนท์ จำกัด

1.4 กำไรสุทธิหลังภาษี และหลังรายการพิเศษที่เป็นส่วนของสินทรัพย์ที่เข้าซื้อ 2 ปีการเงิน ก่อนเกิดรายการ

- ไม่มี - เนื่องจากไม่ได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้อย่างไรก็ตามได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัท ดังนั้น สินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้อย่างไรก็ตามจะไม่มีการลดกำไรสุทธิหลังภาษี และหลังรายการพิเศษที่เป็นส่วนของสินทรัพย์ที่เข้าซื้อ 2 ปีการเงิน ก่อนเกิดรายการ

1.5 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทจดทะเบียน

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทสามารถนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาพัฒนาเป็นโครงการตลาดค้าส่งสินค้าทางการเกษตร ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัท กล่าวคือ บริษัทจะกระจายการลงทุนไปยังธุรกิจต่างๆ เพื่อแสวงหาโอกาสและทำกำไรให้ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือเป็นจำนวนมากสำหรับการลงทุนในธุรกิจใหม่ในขณะที่บริษัทยังมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน โดยบริษัทมีวงจรเงินสด (Cash Cycle) โดยเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2557 - 2559 และไตรมาสที่ 1 ปี 2560 ประมาณ 84 วัน ซึ่งถือว่าไม่ยาวมาก (เปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่น 5 แห่งซึ่งประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกัน ซึ่งมีวงจรเงินสดเฉลี่ยในช่วงเวลาเดียวกันระหว่าง 28 - 149 วัน) บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินสูงกว่าหนี้สินทางการเงินค่อนข้างมาก (สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของบริษัทตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 685.40 ล้านบาท และ 100.47 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ รายการที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ซึ่งบริษัทสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนระยะสั้นได้ทันที สำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินลงทุนติดภาระหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่ารวมเท่ากับ 475.85 ล้านบาท) และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน 0.13 เท่า ซึ่งถือว่าค่อนข้างต่ำ (ทั้งนี้ หลังจากเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 0.53 เท่า)

ทั้งนี้จากแผนการศึกษารายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท ไมเคอร์น หรือฟเพอร์ตี คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรีบึงชีว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพในเบื้องต้นค่อนข้างสูงเนื่องจากมีปัจจัยสนับสนุนหลักได้แก่ ที่ตั้งโครงการที่มีระบบโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวกต่อการเดินทาง ประกอบกับความต้องการสินค้าเกษตรในตลาดโลกมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากประชากรที่เพิ่มมากขึ้นส่งผลให้เกิดความต้องการเช่าพื้นที่ของผู้ค้าส่งสินค้าทางการเกษตรที่ไม่เพียงพอในปัจจุบัน นอกจากนี้สิ่งปลูกสร้างเดิมที่มีอยู่ส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่ อาคาร 4 หลัง ขนาดพื้นที่รวม 35,102 ตารางเมตร ยังมีสภาพพร้อมใช้งานและสามารถนำมาพัฒนาได้ด้วยต้นทุนที่ไม่สูงเกินไป

1.6 แหล่งเงินทุน และเงื่อนไขที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น

แหล่งเงินทุนของ CMC ที่ใช้ในการเข้าทำรายการและการพัฒนาโครงการมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ	จำนวน(บาท)	เงื่อนไขที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ¹²⁾	400,000,000	ไม่มี
เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ¹³⁾	389,824,764	ไม่มี
รวม	789,824,764	

หมายเหตุ: ¹²⁾ CMC จะดำเนินการขอสินเชื่อโครงการกับสถาบันการเงินทันทีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 อนุมัติการทำรายการ ทั้งนี้ ในระหว่างที่บริษัทศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตลาดนครชัยศรีตาม รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท ไมเคอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรีนั้น บริษัทได้ดำเนินการเตรียมรายละเอียดสำหรับการขอสินเชื่อโครงการโดย CMC ควบคู่ไปด้วย ส่งผลให้บริษัทสามารถประเมินได้ว่า จะไม่มีเงื่อนไขการกู้ยืมใด ๆ ที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ CMC ยื่นข้อมูลการขอกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่รับเรื่องจะใช้เวลาในการพิจารณาข้อมูลจนถึงการอนุมัติไม่เกิน 3 เดือน

¹³⁾ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการลงทุนในโครงการตลาดนครชัยศรีใช้สิทธิประโยชน์ได้มาทั้งหมดในครั้ง นี้ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ เป็นหลักประกันเงินกู้ นอกจากนี้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการมีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 7 ปี(เริ่มภายในปี 2560 และสิ้นสุดภายในปี 2566) และมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย และดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นทุนที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ตามสมมติฐาน เรื่อง โครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุน สำหรับการพัฒนาโครงการที่ระบุในรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดย บริษัท ไมเคอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี

¹⁴⁾ เงินสดจากการจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 252,000,000.00 บาท โดย TCC ณ วันจดทะเบียนจัดตั้ง ณ วันที่ 19 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 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาว่าจะดังกล่าว
 - 2) ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 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 ผู้มอบอำนาจ (ถ้ามี) มีมติไม่พิจารณาอนุมัติวาระดังกล่าว (เงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 ล้านบาท ที่ไม่ถูกหักไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงินมัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไขและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนในสัญญาซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย)

- 3) บริษัทจะเข้าทำรายการดังกล่าวภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 รวมถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งลงนามในวันที่ 19 เมษายน 2560 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 มีผลบังคับใช้ ในกรณีที่ FAR EAST ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา CMC มีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาได้ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญากับ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร (เงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 ล้านบาท ที่ไม่ถูกหักไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงินมัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไขและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนในสัญญาซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย)
- 4) CMC ต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร และ/หรือ การขออนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดย FAR EAST หรือดำเนินการโดยบุคคลอื่นใดที่ได้รับการมอบอำนาจจาก FAR EAST ในฐานะเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ CMC สามารถก่อสร้างอาคารสำหรับประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตรภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- 5) FAR EAST ต้องปลดภาระจำนอง และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตกลงจะซื้อจะขายกับ CMC

เงื่อนไขอื่น

ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว แต่บริษัท หรือ CMC ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัท หรือ CMC จะไม่ขอใช้คำปรับ หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้ FAR EAST ไม่ว่ากรณีใด ๆ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 250,000,000.00 บาท ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไข ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญากับ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร (เงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 ล้านบาท ที่ไม่ถูกหักไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงินมัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไขและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนในสัญญาซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย)

1.8 รายละเอียดที่สำคัญของสัญญา

- ประเภทสัญญา : สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ซื้อ : บริษัท ตลาดชัย จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560)
- ผู้ขาย : บริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท)
- ความสัมพันธ์ : โปรดพิจารณา ข้อ 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียนรวมถึงลักษณะ และขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- สรุปรายละเอียด : บริษัท ตลาดชัย จำกัด และบริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในวันที่ 19 เมษายน 2560 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญา ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้
- 1) โปรดพิจารณา ข้อ 1.7 เงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เงื่อนไขที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
 - 2) ผู้จะขายยินยอมให้ผู้ซื้อโอนสิทธิต่าง ๆ ตามสัญญานี้ทั้งหมดให้แก่บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดตามที่ผู้ซื้อกำหนด ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขานครชัยศรี
 - 3) FAR EAST จะปลดภาระจำนอง และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตกลงจะซื้อจะขายภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2560
 - 4) ผู้จะขายจะเป็นฝ่ายรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานับนี้ทั้งหมด

1.9 แนวทางในการบริหารธุรกิจและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ

ในด้านโครงสร้างบริษัท และกลุ่มอุตสาหกรรม และหมวดธุรกิจของบริษัท ภายหลังจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ในครั้งนี้ หากพิจารณาในเรื่องสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทย่อยทุกบริษัทเข้าข่ายถูกพิจารณาเป็นบริษัทแทน อย่างไรก็ตาม ในแฟรายด์ ตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทจะยังคงสถานะ TCEE เป็นบริษัทแทนหลัก และยังคงอยู่ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจเดิม ได้แก่กลุ่มทรัพยากรและหมวดธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภคตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากบริษัทย่อยอื่นมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่า TCEE บริษัทจะแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบในลำดับถัดไป

ในส่วนของการสร้างการจัดการและการบริหารงานของ CMC คณะกรรมการส่วนใหญ่ของ CMC จะเป็นผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารใน TCC และบริษัทจะสรรหาผู้บริหารมืออาชีพจากตลาดแรงงานซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของ CMC จะอยู่ภายใต้นโยบายการดำเนินธุรกิจ การกำกับดูแลกิจการ ซึ่งรวมถึงระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการป้องกันการทุจริต และมาตรการการติดตามผลการดำเนินงาน ซึ่งสอดคล้องและเป็นไปตามนโยบายของ TCC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียน

ในด้านผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการตลาดนครชัยศรี ตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่จัดทำโดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

2. ความเหมาะสมและประโยชน์ต่อบริษัทจดทะเบียน

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การจัดตั้ง CMC เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่โดยยึดรูปแบบการบริหารจัดการ เรื่อง การตรวจสอบคุณภาพสินค้าประเภทผักและผลไม้จากตลาดเวียงกิส (Rungris) ที่ตั้งอยู่ในประเทศฝรั่งเศสซึ่งเป็นตลาดค้าส่งที่ใหญ่ที่สุดในโลก เป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต และมีความสามารถในการทำกำไร โดยผู้บริหารของบริษัทมีความต้องการที่จะกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัท แทนเพียงบริษัทเดียว (ได้แก่ TCCE) ไปยังบริษัทนอกอื่น และ/หรือ กลุ่มธุรกิจอื่น และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืน ให้แก่ผู้ถือหุ้น ดังนั้น การลงทุนในครั้งนี้จึงเป็นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพเชิงธุรกิจ อย่างไรก็ตาม การลงทุนในครั้งนี้เป็นการลงทุนในธุรกิจที่บริษัทไม่มีความชำนาญส่งผลให้บริษัทต้องจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และสำรวจความถี่ของการของลูกค้า ทั้งนี้ จากการให้ข้อมูลของผู้เชี่ยวชาญ บริษัทสามารถประเมินความเสี่ยงของแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการพัฒนาโครงการ รวมถึงประเมินความสามารถในการทำกำไร และปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อกรอบธุรกิจดังกล่าวเพื่อเตรียมความพร้อมในการดำเนินการตามแผนงานให้มีความรัดกุม โดยมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

2.1.1 เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทแทนเพียงบริษัทเดียว (ได้แก่ TCCE) ไปยังบริษัทนอกอื่น และ/หรือ กลุ่มธุรกิจอื่น

บริษัทเริ่มประกอบธุรกิจการลงทุนตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา ทั้งนี้ ธุรกิจที่บริษัทเข้าไปลงทุน ประกอบด้วย ธุรกิจเครื่องบินปรับอากาศ ธุรกิจพลังงาน (ถ่านหินและเหล็ก) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) ทั้งนี้ เพื่อให้เห็นภาพรวมของการดำเนินการตามแผนงานของบริษัทในการการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน โปรดพิจารณาลำดับเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

• ธุรกิจเครื่องบินปรับอากาศ

- 2515 - จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัดโดยใช้ชื่อว่า "บริษัท ไทยอีทเอ็กซ์เทนส์ จำกัด" เมื่อปี 2515 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายชิ้นส่วนเครื่องบินอากาศยานเครื่องยนต์เพื่อทดแทนการนำเข้า
- 2534 - บริษัทได้ดำเนินธุรกิจไปอย่างต่อเนื่อง และได้มีการร่วมทุนกับกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเครื่องบินอากาศยานอีกหลายแห่งทั้งในและต่างประเทศ จนกระทั่งสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2534
- 2541 - 2549 - ธุรกิจของบริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจในประเทศไทยเมื่อปี 2541 บริษัทจึงได้ยื่นขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลางเมื่อปลายปี 2543 และทยอยขายเงินลงทุนในกิจการต่าง ๆ รวมทั้งมีการปรับโครงสร้างหนี้และเงินลงทุนหลายครั้ง จนกระทั่งในเดือนมีนาคม 2549 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งเห็นชอบให้แก่โฉนดที่ดินผู้กิจการ โดยบริษัทได้จัดหาเงินเพิ่มทุนจากกลุ่มผู้ร่วมลงทุนกลุ่มใหม่และ



- นำเงินที่ระดมทุนที่จัดหาได้ไปชำระหนี้สถาบันการเงิน รวมถึงได้ถอนหลักประกันกลับคืนมาทั้งหมดและออกจากกระบวนการฟื้นฟูกิจการในเดือนกรกฎาคม 2549 หลังจากนั้น ได้มีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการและผู้บริหารโดยกลุ่มผู้ลงทุนใหม่
- 2549 - จากภาวะความผันผวนของราคาวัตถุดิบหลัก คือ ทองแดง ประกอบกับแนวโน้มปริมาณการสั่งซื้อชิ้นส่วนสำหรับเครื่องปรับอากาศรถยนต์ลดลงจากผลการพัฒนาเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีเครื่องปรับอากาศ ทำให้บริษัทไม่สามารถผลิตสินค้าตอบสนองความต้องการของตลาดดังกล่าวได้ บริษัทจึงเริ่มขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอื่น ๆ เริ่มต้นด้วยการซื้อหุ้นในบริษัท เหล็กบูรพาอุตสาหกรรม จำกัด ("BRP") ในปี 2549
- 2550 - จากสถานการณ์ความผันผวนของราคาเหล็กและข้อจำกัดของจำนวนเงินทุนหมุนเวียน ส่งผลให้ผลประกอบการของบริษัทในปี 2550 ยังคงมีผลขาดทุน และไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
- 2551 - บริษัทขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท BRP ส่งผลให้ BRP พ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยนับตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมา
- บริษัทหยุดดำเนินการธุรกิจผลิตและจำหน่ายชิ้นส่วนเครื่องปรับอากาศรถยนต์ผ่านบริษัท ทีทีเซลล์ จำกัด ("TCS") ในปี 2551 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2551
- 2557 - 2560 - บริษัทไม่มีรายได้จากธุรกิจเครื่องปรับอากาศ
- ธุรกิจพลังงาน (ด้านหินและเหล็ก)
- 2551 - บริษัทเริ่มประกอบธุรกิจซื้อและขายด้านหินตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมา
- 2557 - 2560 - กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจซื้อและขายด้านหินผ่าน TCC บริษัท กว่างโจว ไฟจิอเจีย จีเอสยู จำกัด ("TCOGE") และบริษัท ไทย แคปปิตอล อินโด โนนิ่ง จำกัด ("TCIM")
- TCOGE ที่ประกอบธุรกิจที่ปรึกษาด้านด้านหินซึ่งจัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐประชาชนจีน และ TCIM ที่ประกอบธุรกิจจำหน่ายเชื้อเพลิงแข็งเหลวและก๊าซซึ่งจัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐอินโดนีเซียไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจ
- บริษัทได้จัดตั้ง TCCE ขึ้นมาในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 เพื่อรับโอนส่วนงานธุรกิจด้านหิน โดย TCCE จะเป็นผู้ประกอบธุรกิจซื้อและขายด้านหินแทน TCC ตั้งแต่วไตรมาสที่ 3 ปี 2559 เป็นต้นไป เนื่องจากการขึ้นตอนการปรับโครงสร้างธุรกิจโดยการโอนธุรกิจบางส่วนจาก TCC ไปยัง TCCE แล้วเสร็จ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559
- บริษัทกำหนดกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจให้ TCCE มุ่งเน้นการซื้อและขายด้านหินกับคู่ค้าภายในประเทศโดยการพิจารณาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจ
- ธุรกิจการลงทุน
- 2559 - ภายหลังจากการปรับโครงสร้างธุรกิจโดยการโอนธุรกิจด้านหินให้ TCCE ส่งผลให้บริษัทมีสถานะเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอื่น
- บริษัทได้จัดตั้งบริษัท บริหารสินทรัพย์ ทีซีซี จำกัด ("TCCAM") เพื่อประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์
- บริษัทได้ลงทุนในธุรกิจไอศกรีมโดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอ็นวายซี-ไทย ปีดี จำกัด ("NYC") จากผู้ถือหุ้นเดิมที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

332

2558 - 2560 - บริษัทประกอบธุรกิจการลงทุนในธุรกิจซื้อและขายถ่านหิน ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และธุรกิจไอศกรีม โดยมีรายได้หลักจากธุรกิจซื้อและขายถ่านหิน

• ธุรกิจบริหารสินทรัพย์

2559 - 2560 - บริษัทยังไม่มีรายได้จากธุรกิจบริหารสินทรัพย์ เนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาลักษณะการประกอบธุรกิจที่มีความซับซ้อนเรื่องการบันทึกบัญชี และต้องเตรียมการเรื่องระบบฐานข้อมูลเพื่อการดำเนินการด้านปฏิบัติการ และการจัดทำรายงานทางการเงินเพื่อรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

• ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม)

2559 - 2560 - บริษัทยังไม่มีกำไรจากธุรกิจไอศกรีม

- บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการตามแผนการตลาดเพื่อเพิ่มช่องทางการจำหน่ายไอศกรีมผ่านช่องทางธุรกิจต่อธุรกิจ (Business to Business) ที่บริษัทพิจารณาว่ามีความเป็นไปได้ในการดำเนินการ
- บริษัทอยู่ระหว่างขยายสาขาในที่ตั้งที่มีความเป็นไปได้ทางธุรกิจโดยการพิจารณาปิดสาขาที่ไม่ทำกำไรได้แก่สาขาเซ็นทรัลเวิลด์เกต และสาขาเซ็นทรัลลาดพร้าว โดยบริษัทมีแผนจะเปิดสาขาที่ถนนข้าวสารเพิ่มเติมเนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทคือนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติ และ/หรือ บุคคลทั่วไปที่มีรายได้ค่อนข้างสูง

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจต่าง ๆ ของบริษัท แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

รายการ	งบการเงินรวม			
	ตรวจสอบ			สอบทาน
	31/12/57	31/12/58	31/12/59	31/03/60
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)				
รายได้จากการจำหน่ายถ่านหินและเหล็ก	1,593.21	1,160.15	1,058.68	238.62
รายได้จากการจำหน่ายไอศกรีม	-	-	13.59	5.08
กำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายถ่านหินและเหล็ก	198.35	145.50	145.19	26.87
กำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายไอศกรีม	-	+	7.84	2.90
ค่าใช้จ่ายในการขาย	131.35	89.33	95.79	24.67
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40.36	40.31	60.83	23.82
กำไรจากการดำเนินงาน	37.91	28.06	15.02	(15.91)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	28.20	20.58	8.42	(15.89)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (ร้อยละ)				
อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพลังงาน	12.45	12.54	13.71	12.10
อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	57.68	56.98
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	2.38	2.42	1.40	(6.53)
อัตรากำไรสุทธิ	1.77	1.77	0.79	(6.52)

จากตารางข้างต้น จะสังเกตได้ว่า แม้ว่าบริษัทจะสามารถรักษำอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพลังงาน และอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มให้อยู่ในระดับใกล้เคียงเดิมไว้ได้ แต่อัตรากำไรสุทธิของบริษัทมีแนวโน้มที่จะลดลงเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารประเภทค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่บริษัทจัดจ้างมาเพื่อดำเนินการตามส่วนงานธุรกิจที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ รายได้จากการจำหน่ายถ่านหินและเหล็กซึ่งเป็นรายได้หลักจากบริษัทแกนหลักก็มีแนวโน้มที่ลดลงทุกปีเนื่องจากค่าของของบริษัทสามารถซื้อถ่านหินจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีต้นทุนต่ำกว่าได้ ในขณะที่ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีผลการดำเนินงานขาดทุนเนื่องจาก NYC ยังไม่สามารถขยายธุรกิจตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องได้ ส่งผลให้คณะกรรมการของบริษัททำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจอื่นที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทแกนเพียงบริษัทเดียว (ได้แก่ TCCE)

2.1.2 เพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น

การจัดตั้ง CMC เพื่อซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่า 600,000,000.00 บาท มาพัฒนาเป็นโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี โดยมีมูลค่าการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 190,000,000.00 บาท รวมเป็นประมาณไม่เกิน 790,000,000.00 บาท จะส่งผลให้บริษัทมีรายได้ค่าเช่าประเภทต่าง ๆ เช่น ค่าเช่าพื้นที่ขายผักและผลไม้ ค่าเช่าห้องเย็น ค่าเช่าลานรถกระบะค้าส่ง และค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ เป็นต้น ซึ่งมีความเป็นไปได้ทางธุรกิจเมื่อพิจารณาจากรายงานศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ของบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่จัดทำโดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด และรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้าของบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่จัดทำโดยบริษัท เอ็มเอ็นเอ็ม คอนซัลติง จำกัด และบริษัท มาร์เก็ต ทัชพอร์ต จำกัด โดยมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

• ภาพรวมโครงการตลาดนครชัยศรี

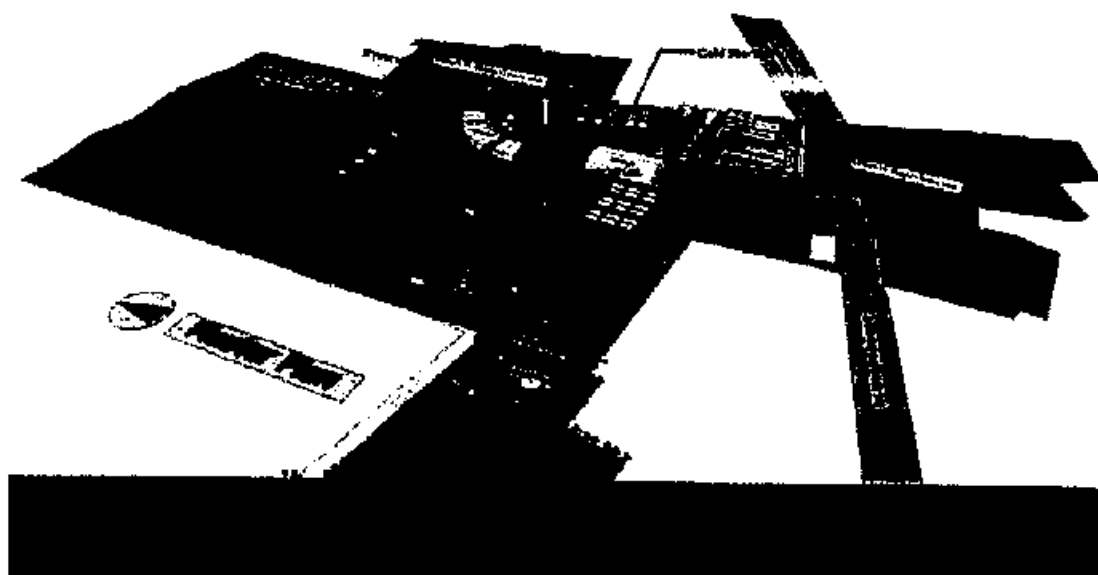
โครงการตลาดนครชัยศรีเป็นโครงการลงทุนในตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการอีกประมาณ 1 ปี ทั้งนี้โครงการตลาดนครชัยศรีถูกออกแบบให้สามารถใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เพื่อดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ทันทีที่โครงการเปิดทำการ ทั้งนี้รายละเอียดโครงการโดยสรุป ประกอบด้วย

1. อาคาร A หรือ อาคารตลาดกลางค้าผัก มีแนวค้าจำนวน 255 แนว พื้นที่ประมาณ 7,345 ตารางเมตร
2. อาคาร B หรือ อาคารตลาดกลางค้าผลไม้ มีแนวค้าจำนวน 430 แนว พื้นที่ประมาณ 11,910 ตารางเมตร
3. ท่าเทียบจอดรถสำหรับรับและส่งสินค้ารถบัสอาคาร A และอาคาร B เนื่องจากอาคาร A และอาคาร B อยู่สูงกว่าพื้นถนนโครงการประมาณ 1.00 – 2.00 เมตร
4. ถนนหลักของโครงการกว้าง 20 เมตร และทางเข้าจากถนนใหญ่กว้าง 120 เมตร
5. อาคารเช่าเชิงพาณิชย์สำหรับร้านค้า ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม ธนาคาร ร้านขายยา และ/หรือ ไปรษณีย์ เป็นต้น จำนวน 8 แห่ง
6. ลานรถกระบะค้าส่งจำนวน 200 คัน
7. ตลาดนัดกลางคืนจำนวน 364 แนว
8. ห้องเย็นให้เช่าในรูปแบบตู้คอนเทนเนอร์จำนวน 40 ตู้ ความจุน้ำหนักตู้ละ 10 ตัน พื้นที่รวมประมาณ 600 ตารางเมตร
9. พื้นที่จอดรถบรรทุกจำนวน 141 คัน
10. อพาร์ทเม้นท์จำนวน 78 ห้อง

11. อาคารห้องน้ำและห้องอาบน้ำพื้นที่รวมประมาณ 680 ตารางเมตร
12. มีการจัดเก็บขยะในโครงการเป็นรายวันเพื่อจำแนกขยะสำหรับการรีไซเคิล และมีพนักงานรักษาความสะอาดที่เพียงพอ
13. มีการรักษาความปลอดภัยภายในโครงการด้วยกล้องวงจรปิด และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยกระจายตามจุดต่าง ๆ อย่างเพียงพอ

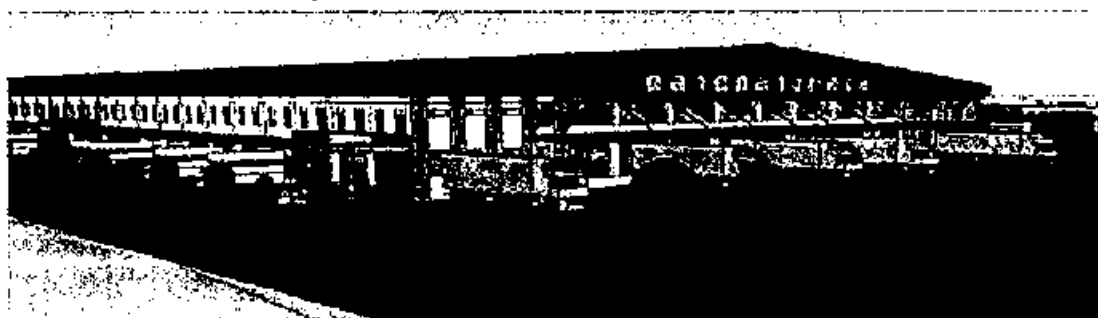
ทั้งนี้ โปรดพิจารณารูปภาพการออกแบบตามแนวคิด (Conceptual Design) ของโครงการตลาดนครชัยศรี ดังต่อไปนี้

รูปภาพที่ 1 ภาพรวมโครงการ



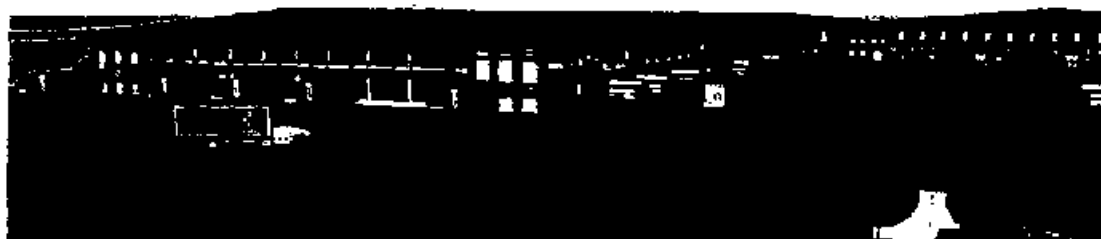
พื้นที่โล่งด้านซ้ายบน และพื้นที่โล่งด้านขวาของรูปภาพที่ 1 คือ พื้นที่รอการพัฒนา

รูปภาพที่ 2 ทำเทียบจุดตรรกรอบอาคาร A และอาคาร B



1366

รูปภาพที่ 3 ที่จอดรถหน้าอาคาร A และอาคาร B



รูปภาพที่ 4 ทางขึ้น-ลงรถยกของอาคาร A และอาคาร B



ทางขึ้น-ลงรถยกด้านหน้าอาคาร



ทางขึ้น-ลงรถยกด้านหลังอาคาร



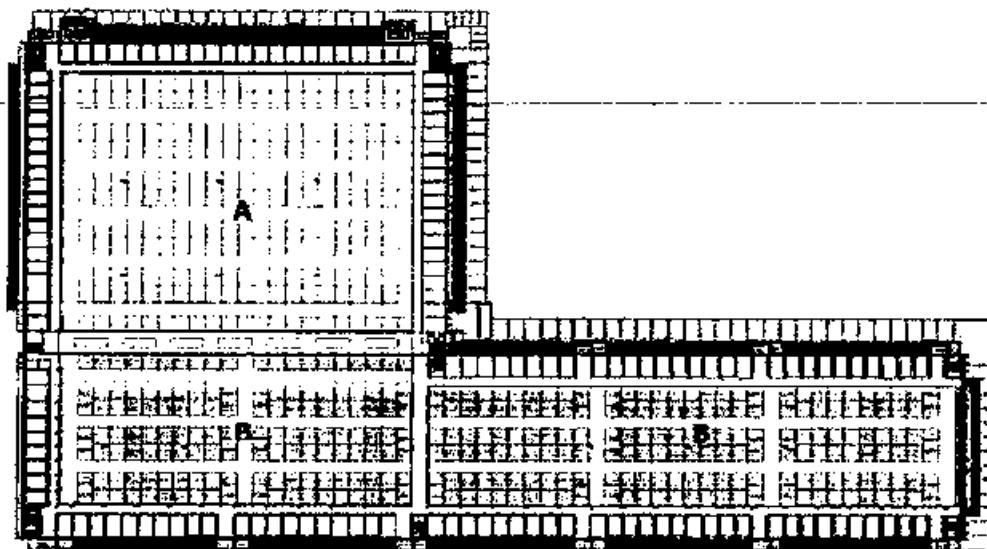
ทางขึ้น-ลงรถยกอาคารด้านขวา



ทางขึ้น-ลงรถยกอาคารด้านซ้าย

46/2

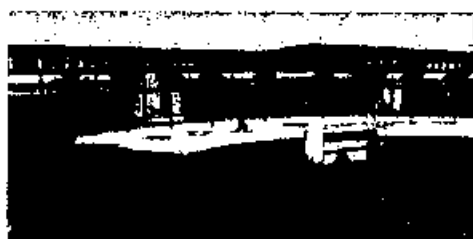
รูปภาพที่ 5 แผนผังของอาคาร A และอาคาร B



รูปภาพที่ 6 อาคารเช่าเชิงพาณิชย์ ตลาดนัด และลานจอดรถบริเวณต่าง ๆ



อาคารเช่าเชิงพาณิชย์ ตลาดนัด และลานจอดรถบริเวณต่าง ๆ



อาคารเช่าเชิงพาณิชย์ด้านข้าง



อาคารเช่าเชิงพาณิชย์ด้านหน้า



ตลาดนัดด้านข้าง



ตลาดนัดด้านหน้า

● ตลาดต้นแบบ (ตลาดเริงกิส์ (Rungis))

CMC พัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่โดยยึดรูปแบบการบริหารจัดการ เรื่อง การตรวจสอบคุณภาพสินค้าประเภทผักและผลไม้จากตลาดเริงกิส์ (Rungis) ที่ตั้งอยู่ในประเทศฝรั่งเศสซึ่งเป็นตลาดค้าส่งที่ใหญ่ที่สุดในโลก ทั้งนี้คุณลักษณะที่โดดเด่นของตลาดเริงกิส์ ประกอบด้วย

- 1) พื้นที่โครงการประมาณ 1,449 ไร่ (ประมาณ 2.31 ล้านตารางเมตร) โดยมีจำนวนผู้ประกอบอาชีพในตลาดจำนวนประมาณ 25,000 คนต่อวัน จากจำนวน 1,300 บริษัท และมีปริมาณผู้ให้บริการที่เดินทางโดยรถยนต์เข้า-ออก กว่า 26,000 คัน (ประกอบด้วยรถบรรทุกขนของจำนวนประมาณ 3,000 คัน) และสามารถรองรับสินค้าได้กว่า 1,698,000 คัน
- 2) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วยร้านอาหารจำนวน 21 ร้าน ธนาคาร ร้านทำผม สำนักงานให้เช่า โกดัง ร้านค้า และที่จอดรถ เป็นต้น
- 3) การให้ข้อมูลข่าวสารผ่านบริการออนไลน์ โดยได้รับความร่วมมือจากกระทรวงเกษตร ประเทศฝรั่งเศส และได้รับใบรับรองมาตรฐาน ISO 9001 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อติดตามราคาของผลิตภัณฑ์อาหารและการเพาะปลูกทั่วประเทศ โดยข้อมูลดังกล่าวจะถูกนำมาใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงให้กับองค์กรต่าง ๆ ในการกำหนดราคา
- 4) การตรวจสอบคุณภาพสินค้าแต่ละประเภทดังต่อไปนี้
 - ผักและผลไม้ จำนวน 300 ผลิตภัณฑ์ ตรวจสอบทุกวัน
 - สินค้าออร์แกนิก จำนวน 120 ผลิตภัณฑ์ ตรวจสอบ 2 ครั้งต่อสัปดาห์
 - ดอกไม้ จำนวน 140 ผลิตภัณฑ์ ตรวจสอบ 2 ครั้งต่อสัปดาห์
 - เนื้อสัตว์ จำนวน 220 ผลิตภัณฑ์ ตรวจสอบทุกวัน
 - ผลิตภัณฑ์ท้องถิ่นแปรรูป จำนวน 300 ผลิตภัณฑ์ ตรวจสอบทุกวัน
 - ผลิตภัณฑ์นม จำนวน 70 ผลิตภัณฑ์ ติดตามเดือนละครั้ง
 - สินค้าแช่แข็ง จำนวน 180 ผลิตภัณฑ์ ติดตามเดือนละครั้ง
- 5) อสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการตลาดค้าส่ง ได้แก่ สำนักงานให้เช่า โกดัง ร้านค้า ที่จอดรถ ร้านอาหาร ธนาคาร และร้านทำผม เป็นต้น
- 6) จุดเด่นอื่น ๆ ประกอบด้วย

- บัตรประจำตัวผู้ซื้อ-ผู้ขายในโครงการ การบันทึกและจัดการข้อมูลการซื้อขาย สัญญาเช่า เอกสาร บัญชี และบริการอื่นๆ
- ตลาดมาร์เก็ตติ้งออนไลน์รองรับระบบปฏิบัติการในโทรศัพท์มือถือ และแอปพลิเคชันเป็นส่วนช่วยในการติดต่อซื้อขายระหว่างผู้ซื้อ-ผู้ขายสินค้าและการกระจายสินค้าในระดับประเทศ
- โครงข่ายคมนาคมทางถนนสายสำคัญ 5 เส้นทาง สถานีรถไฟ พื้นที่จัดกิจกรรมสำหรับตลาด
- โครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ศูนย์จัดการของเสียและรีไซเคิล ห้องเย็น และมาตรฐานความปลอดภัยจากอัคคีภัย

7) เปรียบเทียบคุณลักษณะสำคัญของตลาดเรื่งกีส และตลาดนครชัยศรี

ลำดับ	คุณลักษณะ	ตลาดเรื่งกีส	ตลาดนครชัยศรี
1.	การประกอบการ	ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร เนื้อสัตว์ ดอกไม้ สินค้าอเนกนิค สินค้าห้องถิ่นแปรรูป และสินค้าอื่นๆ	ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร (ผักและผลไม้)
2.	พื้นที่ประกอบการ	พื้นที่โครงการประมาณ 1,449 ไร่	พื้นที่โครงการประมาณ 106-1-32 ไร่
3.	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ร้านอาหารจำนวน 21 ร้าน ธนาคาร ร้านทำผม สำนักงานให้เช่า เซา โกดัง ร้านค้า และที่จอดรถ เป็นต้น	ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านค้า และที่จอดรถ เป็นต้น
4.	การให้ข้อมูลข่าวสารผ่านบริการออนไลน์	ได้รับความร่วมมือจากกระทรวงเกษตร ประเทศฝรั่งเศส และได้รับใบรับรองมาตรฐาน ISO 9001 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อติดตามราคาของผลิตภัณฑ์อาหารและการเพาะปลูกทั่วประเทศ โดยข้อมูลดังกล่าวจะถูกมาใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงให้กับองค์กรต่างๆ ในการกำหนดราคา	ในกรณีที่ CMC มีสภาพคล่องคงเหลือเพียงพอในอนาคต CMC จะลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ข้อมูลข่าวสารผ่านบริการออนไลน์
5.	การตรวจสอบคุณภาพสินค้า	มีสำนักงานตรวจสอบคุณภาพสินค้าเพื่อตรวจสอบคุณภาพสินค้า	ดำเนินการตรวจสอบคุณภาพสินค้าโดยที่ยังไม่มีสำนักงานตรวจสอบคุณภาพสินค้า อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ CMC มีสภาพคล่องคงเหลือเพียงพอในอนาคต CMC จะจัดให้มีสำนักงานตรวจสอบคุณภาพสินค้า
6.	อสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการ	สำนักงานให้เช่า โกดัง ร้านค้า ที่	อพาร์ทเมนท์ให้เช่า

ลำดับ	คุณลักษณะ	ตลาดโรงสี	ตลาดนครชัยศรี
		จัดรถ ร้านอาหาร ธนาคาร และ ร้านค้าผ่ม เป็นต้น	
7.	ระบบเอกสาร และฐานข้อมูล	บัตรประจำตัวผู้ซื้อ-ผู้ขายใน โครงการ การบันทึกและจัดการ ข้อมูลการซื้อขาย สัญญาเช่า เอกสาร บัญชี และบริการอื่นๆ	สัญญาเช่า เอกสาร และการบันทึก บัญชีของ CMC
8.	ตลาดมาร์เก็ตติ้งออนไลน์	รองรับระบบปฏิบัติการใน โทรศัพท์มือถือ และแอพลิเคชั่น เป็นส่วนช่วยในการติดต่อซื้อขาย ระหว่างผู้ซื้อ-ผู้ขายสินค้าและการ กระจายสินค้าในระดับประเทศ	ซื้อ-ขายสินค้าเกษตรในสถานที่ ประกอบการจริง อย่างไรก็ตาม ใน กรณีที่ CMC มีสภาพคล่อง คงเหลือเพียงพอในอนาคต CMC จะลงทุนในระบบเทคโนโลยี สารสนเทศเพื่อการซื้อขายสินค้า ผ่านอินเทอร์เน็ต
9.	การคมนาคม	ถนนสายสำคัญ 5 เส้นทาง สถานี รถไฟ และพื้นที่จัดกิจกรรมสำหรับ ตลาด	ถนนสายสำคัญ 3 เส้นทาง (ถนน เพชรเกษม ถนนบรมราชชนนี และ ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก) ใน ปัจจุบัน และพื้นที่จัดกิจกรรม สำหรับตลาด
10.	โครงสร้างพื้นฐาน	ศูนย์จัดการของเสียและรีไซเคิล ห้องเย็น และมาตรฐานความ ปลอดภัยจากอัคคีภัย	ห้องเย็น และมาตรฐานความ ปลอดภัยจากอัคคีภัย โดย CMC อาจพิจารณาจัดตั้งศูนย์จัดการของ เสียและรีไซเคิลในกรณีที่ CMC มี สภาพคล่องคงเหลือเพียงพอใน อนาคต อย่างไรก็ตาม CMC ได้จัด ให้มีการคัดแยกขยะภายใน โครงการเพื่อการรีไซเคิล

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารูปภาพผังโครงการตลาดโรงสี ดังต่อไปนี้

รูปภาพที่ 7 ผังโครงการตลาดโรงสี

รายงานศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่			
ลำดับ	รายการ	รายละเอียด	
1)	- ทำเลที่ตั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเฉพาะความเป็นไปได้ทางกายภาพภายในประเทศเท่านั้น โดยไม่ได้พิจารณาความเป็นไปได้กรณีการเชื่อมต่อการค้าระหว่างภูมิภาค เนื่องจากลักษณะการค้าดังกล่าวเป็นปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อสินค้า และผู้ขายสินค้า ในขณะที่บริษัทอยู่ในสถานะผู้ให้เช่าพื้นที่ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร	- ที่ตั้งโครงการมีความสะดวกในการกระจายสินค้าไปยังผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียงด้วยเส้นทางถนนเพชรเกษม ถนนบรมราชชนนี และถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก - โครงการถนนสำคัญในอนาคต ประกอบด้วย ถนนมอเตอร์เวย์สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี โครงการมอเตอร์เวย์สายนครปฐม – หัวหิน โครงการทางรถไฟเชื่อมท่าเรือพระวอย – แหลมฉบัง และโครงการถนนสายไกลเดินเกิดเชื่อมทะวาย - ระยะทางเชื่อมต่อไปยังภูมิภาคต่าง ๆ ประกอบด้วย 1) ตัวเมืองนครปฐม 16 กิโลเมตร 2) กรุงเทพมหานคร 40 กิโลเมตร 3) ท่าเรือคลองเตย กรุงเทพมหานคร 64 กิโลเมตร 4) สนามบินสุวรรณภูมิ 80 กิโลเมตร 5) ท่าเรือแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี 175 กิโลเมตร 6) ชะอำ – หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 40 กิโลเมตร	
2)	- กฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าบริษัทอาจมีความเสี่ยงเรื่องการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการเรื่องการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในขั้นตอนการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง บริษัทจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมงานโครงสร้างเพื่อตัดแปลงอาคารให้สามารถใช้งานได้ตามที่กฎหมายกำหนด	- อาคารเดิมมีความสูงประมาณ 15.25 เมตร อย่างไรก็ตาม CMC สามารถดำเนินการ หรือ ประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ในกรณีที่ต้องสร้างอาคารใหม่สำหรับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ทั้งนี้ การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือ บ้านหมา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดม้านั่งของชั้นสูงสุด ทั้งนี้ ในกรณีปรับปรุงอาคารเดิมที่มีความสูงประมาณ 15.25 เมตร CMC สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอจำกัดเรื่องความสูง 12 เมตร สำหรับการก่อสร้างอาคารใหม่ โดย CMC ต้องยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานราชการก่อนดำเนินการ - ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 1 : 1 โดย CMC จะดำเนินการก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อการพาณิชย์ และปรับปรุงอาคารเดิมเพื่อการค้าส่งสินค้าเกษตรตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 1 : 1 - ก่อนการพัฒนาตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรโดยการให้พื้นที่อาคารที่มีอยู่เดิม ต้องยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานราชการอีกครั้ง ทั้งนี้ CMC ได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการว่า CMC ต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อขออนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร และ/หรือ การขออนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องไม่ว่า	

รายงานศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่		
ลำดับ	รายการ	รายละเอียด
		จะเป็นการดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดย FAR EAST หรือ ดำเนินการโดยบุคคลอื่นใดที่ได้รับการมอบอำนาจจาก FAR EAST ในฐานะเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ CMC สามารถก่อสร้างอาคารสำหรับประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตรภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน - การปรับปรุงอาคารเก่า และ/หรือ การก่อสร้างอาคารใหม่ตามกฎหมายผังเมือง สามารถดำเนินการได้ดังต่อไปนี้ 1) จากการสอบถามเทศบาลตำบลนครชัยศรี อาคารเดิมเนื้อที่รวมประมาณ 35,102 ตารางเมตร สามารถพัฒนาเป็นอาคารตลาดค้าส่งผักและผลไม้เพื่อการค้าส่งสินค้าเกษตรได้พื้นที่เนื่องจากถูกพิจารณาเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ที่มีถนนทางเข้าออกกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และแปลงที่ดินมีหน้ากว้างติดถนนสาธารณะเกินกว่า 12 เมตร นอกจากนี้ ในกรณีที่ CMC จะก่อสร้างอาคารเพื่อการค้าส่งสินค้าเกษตร CMC จะก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งสามารถดำเนินการได้ทันที 2) จากการสอบถามเทศบาลตำบลนครชัยศรี การก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร) เพื่อการพาณิชย์ไม่สามารถดำเนินการได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ CMC จะก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อการพาณิชย์ CMC จะทำการก่อสร้างอาคารดังกล่าวในแต่ละหลังให้มีพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และจะไม่ใช้อาคารดังกล่าวเพื่อทำการค้าส่งสินค้าเกษตรเพราะต้องถูกต้องความตามกฎหมายผังเมืองว่าสามารถทำได้หรือไม่ - ก่อนการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ CMC นั้น FAR EAST มีภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 13596 เลขที่ 3891 และเลขที่ 1153 กับประชาชนที่อยู่อาศัยจำนวนประมาณ 10 ครัวเรือนบนที่ดินทางทิศใต้ที่ติดกับแปลงที่ขายให้ CMC ดังนั้น CMC จึงมีภาระจำยอมให้กับประชาชนบนที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไป โดยภาระจำยอมดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบด้านการดำเนินงานต่อ CMC เนื่องจาก CMC จะทำรั้วกัน และทำทางเข้าออกให้กับประชาชนจำนวนประมาณ 10 ครัวเรือน ดังกล่าว ทั้งนี้ ประชาชนจำนวน

รายงานศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่		
ลำดับ	รายการ	รายละเอียด
		ประมาณ 10 ครัวเรือน ดังกล่าวจะกลายเป็นกลุ่มลูกค้าของผู้เช่าแผงค้า และผู้เช่าพื้นที่พาณิชย์อื่น ๆ ในตลาดนครชัยศรีในอนาคต นอกจากนี้ การกระทำดังกล่าวยังเป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อ CMC ในแง่ของความรับผิดชอบต่อสังคมอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จ และการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นสมบูรณ์ FAR EAST และ CMC จะไม่มีภาระจ่ายอโมใด ๆ ต่อกัน บนที่ดินที่อยู่ติดกันด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออก
3)	- การตลาด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทควรทำการสำรวจด้านอุปสงค์เพิ่มเติมเพื่อทราบความต้องการที่แท้จริงจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยบริษัทได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลดังกล่าวจากรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทได้วางแผนการตลาดสำหรับการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าคาดหวังโดยมีรายละเอียดนำเสนอในหัวข้อถัดไปเรื่อง แผนการตลาด	- ผลสำรวจด้านอุปทานสำหรับตลาดประเภทเดียวกันในประเทศไทย พบว่าตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรดังกล่าว ประกอบด้วย 1) ตลาดไท ปทุมธานี (450 ไร่) 2) ตลาดสี่มุมเมือง ดอนเมือง กรุงเทพมหานคร (400 ไร่) 3) ตลาดปทุมมงคล นครปฐม (59 ไร่) 4) ตลาดศรีเมือง ราชบุรี (350 ไร่)
4)	- การเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า 1) ข้อมูลทางสถิติประเภทค่าเช่าและค่าเช่าแบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ ของตลาดค้าส่งต่าง ๆ เช่น ตลาดไท ตลาดสี่มุมเมือง ตลาดปทุมมงคล และตลาดศรีเมือง สามารถอ้างอิงได้ เนื่องจากผู้สำรวจมีข้อมูลแบบแปลนอาคารของตลาดค้าส่งต่าง ๆ รวมถึงผู้สำรวจได้รวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ในสถานที่ปฏิบัติงานจริง 2) อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เริ่มต้นของตลาดผักและผลไม้ที่อ้างอิงในการศึกษาความเป็นไปได้	- สมมติฐาน เรื่อง ค่าเช่า และ ค่าเช่าแบ่ง โดยเฉลี่ยของตลาดผักและผลไม้ถูกพิจารณาตามปัจจัยทางด้านกายภาพ รูปแบบ และการบริหารตลาดเพื่อนำไปประกอบการวิเคราะห์ราคาค่าเช่า และค่าเช่าที่เหมาะสมโดยการใช้เครื่องมือคะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score: WQS) จากค่าเช่า และค่าเช่าขั้นต่ำของตลาดไท ตลาดสี่มุมเมือง และตลาดศรีเมืองเนื่องจากเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่และมีกลุ่มสินค้าที่ใกล้เคียงกับแนวทางการดำเนินการของโครงการตลาดนครชัยศรีเพื่อคำนวณหาค่าเช่า และค่าเช่าที่เหมาะสมของโครงการตลาดนครชัยศรี - สมมติฐาน เรื่อง อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เป็นการประเมินโดยใช้ข้อมูลจากรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้า โดยการอ้างอิงจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่มีวิธีการคำนวณทาง

รายงานศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่		
ลำดับ	รายการ	รายละเอียด
	ทางการเงินที่ร้อยละ 75 ¹ / ₂ ของพื้นที่เขตลาดผักและผลไม้ทั้งหมดของโครงการตลาดนครชัยศรีสามารถเข้าถึงได้ เนื่องจากอัตราการเข้าถึงกลุ่มอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราการเข้าทั่วไปที่ประมาณร้อยละ 90 – 100 ของพื้นที่เขตลาดผักและผลไม้ทั้งหมดของตลาดค้าส่งต่าง ๆ	สถิติที่วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่นจำนวน 641 ราย ประกอบด้วย (1) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 323 คน สำหรับสินค้าประเภทผักสด และ (2) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 318 คน สำหรับสินค้าประเภทผลไม้ (แบ่งเข้าร่วมของโครงการตลาดนครชัยศรีจำนวน 1,049 แผง โดยผู้วางแผนจะย้ายจำนวน 641 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของแผงเข้าทั้งหมด) แล้วนำมาเปรียบเทียบกับอัตราการเข้าของตลาดค้าส่งต่าง ๆ ที่รวบรวมมาได้

แหล่งที่มา: รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ ลงวันที่ 31 มีนาคม 2560 จัดทำโดยบริษัท ไม เดอร์น หรือเพอร์ตี คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุ: ¹ องค์ประกอบอื่น ๆ ประกอบการพิจารณาอัตราการเข้า (Occupancy Rate) เริ่มต้นของตลาดผักและผลไม้ที่อ้างอิงในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินที่ร้อยละ 75 ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบด้วย

- 1) โปรดพิจารณารายงานการศึกษาความต้องการของลูกค้าในหัวข้อถัดไปเพิ่มเติม
- 2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามแบบสอบถามจำนวนประมาณ 764 ฉบับ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยแบบสอบถามดังกล่าวนำเสนอคำตอบของกลุ่มตัวอย่างเพื่อการประมวลผลตามความเป็นจริงที่ได้จากการเก็บข้อมูล
- 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามวิธีคำนวณจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่น พบว่า ผลลัพธ์จากการสอบถามมีค่าเท่ากับผลลัพธ์ที่นำเสนอ
- 4) แผงเข้าร่วมของโครงการตลาดนครชัยศรีจำนวน 1,049 แผง ประกอบด้วย แผงผลไม้ 430 แผง แผงผัก 255 แผง และแผงเขตลาดผักและผลไม้ 364 แผง ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่นต่อแผงผักและผลไม้รวมสามารถคำนวณอัตราการเข้าของแผงผักและผลไม้ได้ประมาณร้อยละ 93.58
- 5) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม พบว่า มีกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าแผงผักและผลไม้ที่สนใจเกี่ยวกับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่นครชัยศรี และ วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่น จำนวนประมาณ 561 ราย ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวสามารถคำนวณอัตราการเข้าของแผงผักและผลไม้ได้ประมาณร้อยละ 81.90
- 6) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สำรวจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรจากสถานที่จริงโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจเฉพาะสินค้าประเภทผักและผลไม้ โดยแบ่งการสำรวจออกเป็น 3 ช่วงเวลา ประกอบด้วย ตลาดศรีเมืองเวลา 9.00 น. ถึง 10.30 น. ตลาดไทเวลา 13.00 น. ถึง 15.00 น. และตลาดสี่มุมเมืองเวลา 15.30 น. ถึง 17.00 น. พบว่า
 - ทั้ง 3 ช่วงเวลาที่ทำการสำรวจ แผงผักและผลไม้ประเภทเช่าแผง และประเภทเช่าลานจอดรถมีผู้เช่าประจำการอยู่ (เปิดแผง) ค่อนข้างครบถ้วน ทั้งนี้ จากการสังเกตการณ์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 ขึ้นไป

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกสำรวจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรในวันหยุดราชการ (วันที่ 12 พฤษภาคม 2560) ซึ่งเป็นวันหยุดยาว (ศุกร์ เสาร์ และอาทิตย์) พบว่า ณ วันที่ทำการสำรวจ วันหยุดยาวจำนวน 3 วัน ไม่ส่งผลกระทบต่อภาระจำหน่ายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคประเภทผัก และผลไม้ (สามารถจำหน่ายได้ทุกวันเนื่องจากเป็นของสด) โดยในวันที่สำรวจดังกล่าว ผู้เข้าเปิดแผงค้าตามปกติ

^{2/} พื้นที่เช่า และอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ของตลาดค้าส่งต่าง ๆ แยกตามประเภทผลิตภัณฑ์แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ยสัดส่วนพื้นที่เช่าและอัตราการใช้											
ประเภทตลาด	ประเภทพื้นที่	ตลาดไท		ตลาดสี่มุมเมือง		ตลาดปทุมวัน		ตลาดศรีเมือง		รวม	
		ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน
ตลาดดอกไม้	พื้นที่เช่า	2,745	ร้อยละ	1,680	ร้อยละ	-	-	1,478	ร้อยละ	5,903	ร้อยละ
	พื้นที่เช่าจริง	2,471	3	1,512	2	-	-	1,034	3	5,017	2
	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	90		90		-		70		85	
ตลาดผลไม้	พื้นที่เช่า	53,184	ร้อยละ	34,828	ร้อยละ	12,000	ร้อยละ	16,758	ร้อยละ	116,770	ร้อยละ
	พื้นที่เช่าจริง	50,525	57	33,087	51	12,000	51	15,920	31	111,532	49
	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	95		95		100		95		96	
ตลาดผัก	พื้นที่เช่า	9,010	ร้อยละ	27,087	ร้อยละ	11,600	ร้อยละ	25,620	ร้อยละ	73,317	ร้อยละ
	พื้นที่เช่าจริง	8,560	10	25,732	40	11,600	49	23,058	47	68,950	31
	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	95		95		100		90		94	
ตลาดปลา/อาหารทะเล	พื้นที่เช่า	2,892	ร้อยละ	-	-	-	-	-	-	2,892	ร้อยละ
	พื้นที่เช่าจริง	2,892	3	-	-	-	-	-	-	2,892	1
	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	100		-		-		-		100	
ตลาดอาหารแห้ง	พื้นที่เช่า	4,992	ร้อยละ	-	-	-	-	-	-	4,992	ร้อยละ
	พื้นที่เช่าจริง	4,742	5	-	-	-	-	-	-	4,742	2
	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	95		-		-		-		95	
ตลาดสด/เนื้อสัตว์	พื้นที่เช่า	2,650	ร้อยละ	4,668	ร้อยละ	-	-	-	-	7,318	ร้อยละ
	พื้นที่เช่าจริง	2,650	3	4,201	7	-	-	-	-	6,851	3
	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	100		90		-		-		94	
ตลาดต้นไม้	พื้นที่เช่า	12,000	ร้อยละ	-	-	-	-	-	-	12,000	ร้อยละ
	พื้นที่เช่าจริง	12,000	13	-	-	-	-	-	-	12,000	5
	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	100		-		-		-		100	
ตลาดสินค้าอื่น	พื้นที่เช่า	5,980	ร้อยละ	-	-	-	-	11,000	ร้อยละ	16,980	ร้อยละ
	พื้นที่เช่าจริง	4,784	6	-	-	-	-	8,800	20	13,584	7
	อัตราการใช้ (ร้อยละ)	80		-		-		80		80	

ค่าเฉลี่ยสัดส่วนพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่า											
ประเภท ตลาด	ประเภท พื้นที่	ตลาดไท		ตลาดสีลมเมือง		ตลาดปทุมมงคล		ตลาดศรีเมือง		รวม	
		ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน
	(ร้อยละ)										
รวมพื้นที่เช่าจริง		88,623		64,532		23,600		48,812		230,609	
รวมอัตราค่าเช่า		ร้อยละ 95		ร้อยละ 95		ร้อยละ 100		ร้อยละ 89		ร้อยละ 96	

๖ รายได้จากค่าเช่า และรายได้จากค่าเช่าของตลาดค้าส่งต่าง ๆ แยกตามประเภทผลิตภัณฑ์แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าและรายได้จากค่าเช่า											
ประเภทตลาด	รายได้	ตลาดไท		ตลาดสีลมเมือง		ตลาดปทุมมงคล		ตลาดศรีเมือง		รวม	
		บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	เฉลี่ย/รวม	สัดส่วน
ตลาดดอกไม้ม	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ต.)	260	ร้อยละ 2	152	ร้อยละ 1	-	-	307	ร้อยละ 1	237	ร้อยละ 1
	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ต.)	100		156		-	-	-		ไม่	
	รายได้รวม (พันบาท/ปี)	889		466		-	-	317		1,673	
ตลาดผลไม้	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ต.)	418	ร้อยละ 48	422	ร้อยละ 57	133	ร้อยละ 49	385	ร้อยละ 42	391	ร้อยละ 50
	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ต.)	361		259		125		200		236	
	รายได้รวม (พันบาท/ปี)	27,058		22,547		3,100		8,891		61,696	
ตลาดผัก	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ต.)	621	ร้อยละ 23	369	ร้อยละ 32	261	ร้อยละ 51	227	ร้อยละ 45	335	ร้อยละ 31
	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ต.)	479		229		35		200		236	
	รายได้รวม (พันบาท/ปี)	12,768		12,609		3,234		9,841		38,452	
ตลาดปลา/อาหารทะเล	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ต.)	1,024	ร้อยละ 6	-	-	-	-	-	-	1,024	ร้อยละ 3
	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ต.)	189		-		-		-		ไม่	
	รายได้รวม (พันบาท/ปี)	3,508		-		-		-		3,508	

รายได้จากค่าเช่าและรายได้จากค่าเช่า											
ประเภทตลาด	รายได้	ตลาดไท		ตลาดสี่มุมเมือง		ตลาดปทุมมณฑล		ตลาดศรีเมือง		รวม	
		บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	เจดีย์รวม	สัดส่วน
	(พันบาท/ปี)										
ตลาดอาหารแห้ง	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ด.)	304	ร้อยละ 4	-	-	-	-	-	-	304	ร้อยละ 2
	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ด.)	128		-		-		-		ไม่ คำนวณ เนื่องจาก มี ตัวอย่าง น้อย	
	รายได้รวม (พันบาท/ปี)	2,052		-		-		-		2,052	
ตลาดสด/เนื้อสัตว์	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ด.)	1,300	ร้อยละ 8	471	ร้อยละ 10	-	-	-	-	792	ร้อยละ 7
	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ด.)	458		486		-		-		ไม่ คำนวณ เนื่องจาก มี ตัวอย่าง น้อย	
	รายได้รวม (พันบาท/ปี)	4,660		4,020		-		-		8,680	
ตลาดต้นไม้	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ด.)	21	ร้อยละ 4	-	-	-	-	-	-	21	ร้อยละ 2
	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ด.)	22		-		-		-		ไม่ คำนวณ เนื่องจาก มี ตัวอย่าง น้อย	
	รายได้รวม (พันบาท/ปี)	2,151		-		-		-		2,151	
ตลาดสินค้าอื่น 7	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ด.)	354	ร้อยละ 5	-	-	-	-	286	ร้อยละ 12	310	ร้อยละ 4
	ค่าเช่าเฉลี่ย (บ./ตร.ม./ด.)	273		-		-		-		ไม่ คำนวณ เนื่องจาก มี ตัวอย่าง น้อย	

รายได้จากค่าเช่าและรายได้จากค่าเช่า											
ประเภทตลาด	รายได้	ตลาดไท		ตลาดสีลมเมือง		ตลาดปทุมมณฑล		ตลาดศรีเมือง		รวม	
		บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	บาท	สัดส่วน	เฉลี่ย/รวม	สัดส่วน
	รายได้รวม (พันบาท/ปี)	3,000		-		-		2,514		5,514	
รายได้รวม (บาทต่อปี)		56,083,199		39,642,693		6,334,306		21,662,873		123,723,070	

หมายเหตุ: รายได้รวมต่อปีของตลาดไท ตลาดสีลมเมือง ตลาดปทุมมณฑล และตลาดศรีเมืองจำนวนรวมประมาณ 6.33 - 56.08 ล้านบาท ต่อปี ดังกล่าวข้างต้น เป็นข้อมูลสำหรับผู้สำรวจเก็บรวบรวมมาจากการสัมภาษณ์ผู้เช่าร้านค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ถูกสัมภาษณ์ แล้วนำผลลัพธ์ได้มารวมกัน ซึ่งไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เกิดขึ้นจริงตามงบการเงินตรวจสอบที่เกี่ยวข้องที่ถูกนำเสนอต่อกรรมการบริหารธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยรายได้รวมตามงบการเงินตรวจสอบของตลาดต่าง ๆ แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: บาท

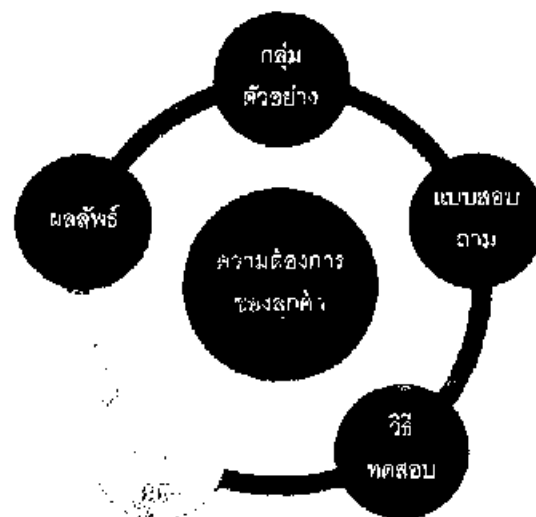
ลำดับ	รายการ	2557	2558	2559
1.	ตลาดไท (พื้นที่ประมาณ 450 ไร่)	635,297,562.16	406,245,406.06	ไม่สามารถระบุได้
2.	ตลาดสีลมเมือง (พื้นที่ประมาณ 400 ไร่)	ไม่สามารถระบุได้	ไม่สามารถระบุได้	ไม่สามารถระบุได้
3.	ตลาดปทุมมณฑล (พื้นที่ประมาณ 59 ไร่)	ไม่สามารถระบุได้	ไม่สามารถระบุได้	ไม่สามารถระบุได้
4.	ตลาดศรีเมือง (พื้นที่ประมาณ 350 ไร่)	141,226,759.60	126,836,001.07	116,865,317.30

“ ค่าเฉลี่ยสัดส่วนพื้นที่เช่าค้าปลีก และพื้นที่เช่าค้าส่งของตลาดค้าส่งต่าง ๆ แยกตามประเภทผลิตภัณฑ์
แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ยสัดส่วนพื้นที่เช่าค้าปลีกและพื้นที่เช่าค้าส่ง											
ประเภทตลาด	ประเภทพื้นที่	ตลาดไท		ตลาดสีลมเมือง		ตลาดปทุมมณฑล		ตลาดศรีเมือง		รวม	
		ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน
ตลาดดอกไม้	พื้นที่เช่าทั้งหมด	2,745		1,680		-		1,478		5,903	ร้อยละ 2
	พื้นที่ค้าส่ง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	พื้นที่ค้าปลีก	2,745	ร้อยละ 100	1,680	ร้อยละ 100	-	-	1,478	ร้อยละ 100	5,903	ร้อยละ 100
ตลาดผลไม้	พื้นที่เช่าทั้งหมด	53,184		34,828		12,000		16,758		116,770	ร้อยละ 49
	พื้นที่ค้าส่ง	39,791	ร้อยละ 75	34,828	ร้อยละ 100	8,400	ร้อยละ 70	16,758	ร้อยละ 100	99,777	ร้อยละ 85
	พื้นที่ค้าปลีก	13,393	ร้อยละ 25	-	-	3,600	ร้อยละ 30	-	-	16,993	ร้อยละ 15
ตลาดผัก	พื้นที่เช่าทั้งหมด	9,010		27,087		11,600		25,620		73,317	ร้อยละ 31
	พื้นที่ค้าส่ง	5,860	ร้อยละ 65	27,087	ร้อยละ 100	11,600	ร้อยละ 100	25,620	ร้อยละ 100	70,167	ร้อยละ 96
	พื้นที่ค้าปลีก	3,150	ร้อยละ 35	-	-	-	-	-	-	3,150	ร้อยละ 4
ตลาดปลา/อาหารทะเล	พื้นที่เช่าทั้งหมด	2,892		-	-	-	-	-	-	2,892	ร้อยละ 1
	พื้นที่ค้าส่ง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	พื้นที่ค้าปลีก	2,892	ร้อยละ 100	-	-	-	-	-	-	2,892	ร้อยละ 100

ค่าเฉลี่ยสัดส่วนพื้นที่เช่าค้าปลีกและพื้นที่เช่าค้าส่ง											
ประเภทตลาด	ประเภทพื้นที่	ตลาดไท		ตลาดสีลมเมือง		ตลาดปทุมมณฑล		ตลาดศรีเมือง		รวม	
		ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน	ตร.ม.	สัดส่วน
			100								100
ตลาดอาหารแห้ง	พื้นที่เช่าทั้งหมด	4,992		-		-		-		4,992	ร้อยละ 2
	พื้นที่ค้าส่ง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	พื้นที่ค้าปลีก	4,992	ร้อยละ 100	-	-	-	-	-	-	4,992	ร้อยละ 100
ตลาดสด/เนื้อสัตว์	พื้นที่เช่าทั้งหมด	2,650		4,668		-		-		7,318	ร้อยละ 3
	พื้นที่ค้าส่ง	-	-	2,334	ร้อยละ 50	-	-	-	-	2,334	ร้อยละ 32
	พื้นที่ค้าปลีก	2,650	ร้อยละ 100	2,334	ร้อยละ 50	-	-	-	-	4,984	ร้อยละ 68
ตลาดต้นไม้	พื้นที่เช่าทั้งหมด	12,000		-		-		-		12,000	ร้อยละ 5
	พื้นที่ค้าส่ง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	พื้นที่ค้าปลีก	12,000	ร้อยละ 100	-	-	-	-	-	-	12,000	ร้อยละ 100
ตลาดสินค้าอื่น 7	พื้นที่เช่าทั้งหมด	5,980		-		-		11,000		16,980	ร้อยละ 7
	พื้นที่ค้าส่ง	-	-	-	-	-	-	4,350	ร้อยละ 40	4,350	ร้อยละ 26
	พื้นที่ค้าปลีก	5,980	ร้อยละ 100	-	-	-	-	6,650	ร้อยละ 60	12,630	ร้อยละ 74
รวมพื้นที่เช่า		93,453		68,236		23,600		54,856		240,171	
พื้นที่ค้าส่ง		45,651	ร้อยละ 49	64,249	ร้อยละ 94	20,000	ร้อยละ 85	46,728	ร้อยละ 85	176,628	ร้อยละ 74
พื้นที่ค้าปลีก		47,802	ร้อยละ 51	4,014	ร้อยละ 6	3,600	ร้อยละ 15	8,128	ร้อยละ 15	63,544	ร้อยละ 26

แผนภาพที่ 2 ปัจจัยในการพิจารณาความต้องการของลูกค้าที่สนใจโครงการตลาดนครชัยศรี



รายงานศึกษาความต้องการของลูกค้า		
ลำดับ	รายการ	รายละเอียด
1)	- กลุ่มตัวอย่าง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า กลุ่มตัวอย่างจำนวน 764 กลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนผู้ประกอบการทั้งหมด 3,400 ราย มีจำนวนมากเพียงพอ และสามารถนำมาอ้างอิงได้ เนื่องจากในทางสถิติ จำนวนของกลุ่มตัวอย่างที่จะสามารถอธิบายถึงประชากรได้นั้นอยู่ที่ 385 กลุ่มตัวอย่าง (คำนวณจากค่าความคลาดเคลื่อนในการสุ่มตัวอย่างที่ร้อยละ 5.00) อย่างไรก็ตาม การสำรวจในครั้งนี้ มีการเก็บจำนวนกลุ่มตัวอย่างอยู่ที่ 764 กลุ่มตัวอย่าง ส่งผลให้ค่าความคลาดเคลื่อนในการสุ่มตัวอย่างลดลงไปเท่ากับร้อยละ 3.84 ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างจึงมีความสามารถในการอธิบายถึงประชากรได้แม่นยำมากยิ่งขึ้น	- ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่ถูกสำรวจ ประกอบด้วย ตลาดไท ตลาดโอโยรา ตลาดปทุมมงคล ตลาดศรีเมือง และตลาดสี่มุมเมือง - จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 764 ตัวอย่าง " ในทางสถิติเป็นตัวแทนผู้ประกอบการทั้งหมด 3,400 ราย ที่ถูกสำรวจโดยวิธีการสุ่มอย่างมีระบบ (Systematic Random Sampling) แบบ 1 เว้น 3 เป็นการสุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมกับประชากรที่ได้จัดเรียงลำดับหน่วยตัวอย่างไว้แล้วอย่างมีระบบ เช่น เลขที่ร้านค้า และการเดินสำรวจเก็บข้อมูลตามบ้าน เป็นต้น
2)	- แบบสอบถาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า แบบสอบถามที่ใช้ในการสำรวจมีความซับซ้อนเพียงพอที่จะนำข้อมูลมา	- ผู้สำรวจจัดทำแบบสอบถามจำนวนประมาณ 9 ข้อ เพื่อระบุความสนใจของกลุ่มตัวอย่างจากทั้ง 5 ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ว่าสนใจที่ย้ายตลาด และ/หรือ ขยายพื้นที่ตลาดไปยังโครงการตลาดนครชัยศรีหรือไม่

3/22

รายงานศึกษาความต้องการของลูกค้า		
ลำดับ	รายการ	รายละเอียด
	ประเมินผลเพื่อหาข้อสรุปว่า ในทางสถิติ กลุ่มตัวอย่างมีความสนใจที่จะย้ายตลาด และ/หรือ ขยายพื้นที่ตลาดไปยังโครงการ ตลาดนครชัยศรีหรือไม่	- แบบสอบถามกำหนดให้กลุ่มตัวอย่างกรอกชื่อ ที่อยู่ เบอร์ติดต่อ ชื่อ ตลาดค้าส่งที่ทำการอยู่ และประเภทสินค้าที่ขายเพื่อการขยายผลทางการตลาดในอนาคต - แบบสอบถามเป็นการสอบถามในลักษณะการสัมภาษณ์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กลุ่มตัวอย่างตอบแบบสอบถาม
3)	- วิธีทดสอบ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีทดสอบทางสถิติของ Cochran (1963) เป็นวิธีการกำหนดขนาดตัวอย่างที่เป็นสากล และสามารถนำไปอ้างอิงได้	- ใช้วิธีทางสถิติสำหรับการกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากสูตร $n = Z^2(P)(1-P) / e^2$ ของ Cochran (1963) โดยมีเงื่อนไขว่า 1) e หมายถึง ค่าความคลาดเคลื่อนในการสุ่ม (Margin of Error) โดยทั่วไปจะใช้ที่ร้อยละ 5.00 2) z หมายถึง ระดับความเชื่อมั่น (Confidence Interval) ที่ร้อยละ 95.00 3) P หมายถึง สัดส่วนในประชากรจะมีค่ามาตรฐานอยู่ที่ 0.50 4) n หมายถึง จำนวนตัวอย่าง 5) จากเงื่อนไขตามหลักสากล โดยจำนวนของกลุ่มตัวอย่างที่สามารถอธิบายถึงประชากรได้นั้นอยู่ที่ 385 กลุ่มตัวอย่าง อย่างไรก็ตาม การสำรวจในครั้งนี้มีการเก็บจำนวนกลุ่มตัวอย่างอยู่ที่ 764 กลุ่มตัวอย่าง ส่งผลให้ค่าความคลาดเคลื่อนในการสุ่มตัวอย่างลดลงไปเท่ากับร้อยละ 3.84 ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างจึงมีความสามารถในการอธิบายถึงประชากรได้แม่นยำมากยิ่งขึ้น
4)	- การประเมินผล ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า โปรแกรมเซอร์เวย์คราฟต์ (Surveycraft) เป็นโปรแกรมที่เป็นสากล และให้คำแนะนำการประเมินผลเพื่อจัดทำตารางข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว	- ใช้โปรแกรม Surveycraft ในการนำเสนอข้อมูลตามการตั้งคำถามของแบบสอบถาม เช่น สามารถเลือกคำถาม กลุ่มตัวอย่าง และลักษณะสินค้าเพื่อนำเสนอข้อมูลคำตอบพร้อมกันได้ เป็นต้น - ไม่ได้ใช้วิธีการวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis) เพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปร
5)	- ผลลัพธ์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผลลัพธ์ที่ได้จากการประเมินผลโดยโปรแกรมเซอร์เวย์คราฟต์ (Surveycraft) เพื่อนำเสนอข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้จากกลุ่มตัวอย่างมีความน่าเชื่อถือ และสามารถนำไปอ้างอิงได้เนื่องจากผลลัพธ์ที่ประเมินผลได้เป็นผลลัพธ์ที่ประเมินผล	- ผลลัพธ์จากการประเมินผล คือ 1) เมื่อสอบถามในเชิงความสนใจเกี่ยวกับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่นครชัยศรี พบว่า มีเพียงแค่ร้อยละ 34 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่สนใจเพราะต้องการจะเพิ่มยอดขาย ขยายฐานลูกค้า และขยายสาขา แต่อีกร้อยละ 66 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ไม่สนใจเพราะติดปัญหาเรื่องทำเลที่ตั้งเป็นหลัก 2) เมื่อสอบถามว่าวางแผน หรือ คิดจะย้ายไปตลาดค้าส่งอื่นหรือไม่ พบว่า ร้อยละ 22 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดวางแผน

รายงานศึกษาความต้องการของลูกค้า		
ลำดับ	รายการ	รายละเอียด
	ได้จากชุดข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างจริง และค่าที่อ่านได้จากผลลัพธ์สอดคล้องกับพฤติกรรมของกลุ่มตัวอย่างที่ได้กรอกข้อมูลไว้ในแบบสอบถาม	หรือ คิดจะย้ายที่ทำการไปตลาดค้าส่งอื่น ทั้งนี้ เมื่อคำนวณค่าทางสถิติประกอบกับพฤติกรรมของกลุ่มตัวอย่างตามการตอบคำถามพบว่า มีกลุ่มตัวอย่างจำนวน 641 ราย จากตัวแทนผู้ประกอบการทั้งหมด 3,400 ราย วางแผน หรือ คิดจะย้ายที่ทำการไปตลาดค้าส่งอื่น ประกอบด้วย (1) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 323 คน สำหรับสินค้าประเภทผักสด และ (2) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 318 คน สำหรับสินค้าประเภทผลไม้ 3) เมื่อวิเคราะห์เพิ่มเติม พบว่า กลุ่มที่สนใจเกี่ยวกับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่นครชัยศรี และวางแผน หรือ คิดจะย้ายไปตลาดค้าส่งอื่นหรือไม่ เฉพาะผลิตภัณฑ์ประเภทผักและผลไม้ พบว่า กลุ่มตัวอย่างดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 561 ราย จากตัวแทนผู้ประกอบการทั้งหมด 3,400 ราย ประกอบด้วย (1) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 289 คน สำหรับสินค้าประเภทผักสด และ (2) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 272 คน สำหรับสินค้าประเภทผลไม้

แหล่งที่มา: รายงานสำรวจความต้องการของลูกค้า ลงวันที่ 31 มีนาคม 2560 จัดทำโดยบริษัท เอ็มเอ็นเอ็ม คอนซัลติ้ง จำกัด และบริษัท มาร์เก็ต รีเสิร์ช จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุ: " จำนวนกลุ่มตัวอย่างแสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

รายการ	ทั้งหมด	ตลาดไท	ตลาด ไทรน้อย	ตลาดปทุม มณฑล	ตลาดศรี เมือง	ตลาดสี่มุม เมือง
ผลไม้สด	342	104	79	31	96	33
ผักสด	207	104	-	30	40	33
อาหารแห้ง	135	75	-	9	26	25
ดอกไม้สด	45	17	-	-	19	9
กุ้ง	9	-	-	1	8	-
ปลา	8	-	-	-	8	-
ไก่	10	-	-	2	8	-
หมู	8	-	-	-	8	-
ทั้งหมด	764	300	79	73	212	100

• แผนการตลาด

จากรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้าในขั้นต้น พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่วางแผน หรือ คิดจะย้ายไปตลาดค้าส่งอื่นมีเหตุผลส่วนใหญ่เพื่อขยายสถานที่ประกอบการ แต่ไม่ได้มีความต้องการที่จะย้ายออกจากตลาดเดิมแบบถาวรเนื่องจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าส่งมานานกว่า 10 - 20 ปี ดังนั้น ในแง่ของการทำการตลาดการชักชวนลูกค้ากลุ่ม

353

นี้ให้มาเช่าแผงในตลาดนครชัยศรีจะให้แผนการตลาดด้วยวิธีการส่งเสริมการขาย (Promotion) โดยจะเน้นเรื่องค่าเช่าแผงที่มีราคาถูกกว่าตลาดปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ในแง่ของการทำธุรกิจ เนื่องจากบริษัทไม่มีความชำนาญในเรื่องการทำการตลาดส่วนรับภาระจากผู้เช่าแผงค้า (Supply) และการหาลูกค้าผู้ซื้อสินค้าของผู้เช่าแผงค้า (Demand) บริษัทจึงมีแนวทางในการจัดจ้างบริษัทบริหารการขายและการตลาด เพื่อวางกลยุทธ์ และควบคุมการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะสามารถดำเนินการตามแผนการตลาดได้ก็ต่อเมื่อ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 อนุมัติการเข้าทำรายการแล้ว

ทั้งนี้ ในแง่ของการตลาด บริษัทบริหารการขายและการตลาดจะชักชวนบุคคลที่มีความเป็นไปได้ที่จะเป็นลูกค้าของบริษัททุกคน โดยวิธีการที่เหมาะสมที่สุดสำหรับกรณีตลาดนครชัยศรี คือ การทำการตลาดทางตรงแบบรายบุคคลในลักษณะเดียวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่านสื่อโฆษณาอิเล็กทรอนิกส์ (Online Marketing) และผ่านสื่อโฆษณาแบบป้าย (Offline Marketing) เพื่อหาผู้เช่าแผง และผู้ซื้อสินค้า (ลูกค้าของผู้เช่าแผง) โดยเน้นกลยุทธ์หลัก คือ การหาคนซื้อ (ลูกค้าของผู้เช่าแผง) ให้คนขาย (ผู้เช่าแผงที่มีฐานลูกค้าอยู่แล้ว กล่าวคือ เป็นผู้เช่าแผงของตลาดค้าส่งอื่นที่ต้องการขยายพื้นที่เช่าแผงมาที่ตลาดนครชัยศรี)

เนื้อหาของ Online Marketing และ Offline Marketing คือ ข้อมูลโครงการประเภท ที่ตั้ง คุณลักษณะเด่นเรื่องพื้นที่ใช้สอย ที่ไม่ได้มีแค่แผงค้าส่งสินค้าเกษตร และรูปภาพแนวคิดของโครงการ เพื่อสร้างความนิยม (Trend) และกิจกรรม (Activity) ที่เกี่ยวข้อง

ขั้นตอนของแผนการตลาดที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

1. ก่อนที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 อนุมัติการเข้าทำรายการ
 - ผู้บริหารของบริษัทได้ติดต่อประสานงานกับบริษัทบริหารการขายและการตลาดเพื่อพูดคุยในรายละเอียดของโครงการตลาดนครชัยศรี
 - บริษัทบริหารการขายและการตลาดนำเสนอหลักการ และกลยุทธ์ของแผนการตลาดที่เหมาะสมกับตลาดนครชัยศรีให้ผู้บริหารของบริษัทรับฟัง
2. หลังที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 อนุมัติการเข้าทำรายการ
 - CMC แต่งตั้งบริษัทบริหารการขายและการตลาดเพื่อกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องในวันที่เดือนมิถุนายน ก่อนมีผลสมบูรณ์ และการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นแล้ว
 - บริษัทบริหารการขายและการตลาดดำเนินการตามแผนการตลาดดังต่อไปนี้
 - 1) ติดต่อกลุ่มตัวอย่างจำนวน 764 กลุ่มตัวอย่าง ตามรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้า เพื่อให้ข้อมูลโครงการอย่างต่อเนื่อง และมีการติดตามผลการตอบรับ
 - 2) 12 เดือนแรก ทำ Online Marketing ผ่าน กูเกิลแอด (Google Ad) เฟสบุ๊คแอด (Facebook Ad) ไลน์แอด (Line Ad) และอินสตาแกรมแอด (Instagram Ad) และทำ Offline Marketing โดยการติดป้ายโฆษณาในตลาดค้าส่งที่เป็นคู่แข่งทุกตลาด แหล่งชุมชน และพื้นที่ที่มีประชาชนสัญจรผ่านค่อนข้างหนาแน่น เพื่อหาผู้เช่าแผงค้า

- 3) หลังจากทำ Online Marketing และ Offline Marketing ไปแล้ว 6 เดือน ผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาดจะสร้างการรับรู้ตลาดนครชัยศรีโดยการเปิดจองและมียอดจองคาคาหงเริ่มต้นที่ร้อยละ 50 ซึ่งกำหนดไว้ในสัญญาจัดจ้างบริษัทบริหารการขายและการตลาด และมีเป้าหมายในการสร้างยอดจองเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ต่อเดือน สำหรับระยะเวลา 6 เดือนหลัง รวมยอดจองคาคาหง 1 ปีแรก ประมาณร้อยละ 80
 - 4) 12 เดือนถัดมา ทำ Online Marketing ผ่าน กูเกิลแอด (Google Ad) เฟสบุ๊คแอด (Facebook Ad) लाईนแอด (Line Ad) และอินสตาแกรมแอด (Instagram Ad) และทำ Offline Marketing โดยการติดป้ายโฆษณาในแหล่งชุมชน และพื้นที่ที่มีประชาชนสัญจรผ่านค่อนข้างหนาแน่น เพื่อหาลูกค้าผู้ซื้อสินค้าของผู้เช่าแผงค้า ทั้งนี้ การทำการตลาดในแนวทางนี้จะเป็นการทำการตลาดทางอ้อมสำหรับการหาผู้เช่าแผงค้าด้วย
- CMC จะทำการติดตามผลการดำเนินงานตามแผนการตลาดของบริษัทบริหารการขายและการตลาดทุก 3 เดือน จากรายงานสรุปสถานการณ์ดำเนินการเพื่อประเมินความเป็นไปได้ และกลยุทธ์ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มลูกค้าคาคาหงประเภท Supply ประกอบด้วย

1. กลุ่มตัวอย่างจำนวน 764 กลุ่มตัวอย่าง ตามรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้า
2. ลูกค้ารายอื่น ๆ ที่มีความสนใจผ่านช่องทาง Online Marketing และ Offline Marketing
3. เกษตรกรในพื้นที่ที่ต้องการจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตรของตนเอง

กลุ่มลูกค้าคาคาหงประเภท Demand ประกอบด้วย

1. พ่อค้าแม่ค้าปลีกที่มาซื้อสินค้าไปจำหน่ายต่อให้ประชาชน และ/หรือ ร้านค้าปลีกอื่น ๆ
2. กลุ่มลูกค้าที่มาซื้อสินค้าเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ เช่น โรงแรม ร้านอาหาร และผู้ให้บริการจัดทำอาหาร เป็นต้น
3. นักธุรกิจที่มาซื้อสินค้าเพื่อจำหน่ายต่อไปยังลูกค้าที่เป็นบริษัท และห้างร้านต่าง ๆ
4. ผู้ประกอบการประเภทค้าปลีก (Retailer) และผู้ประกอบการประเภทค้าส่ง (Wholesaler)

2.2 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยในการทำรายการและการไม่ทำรายการ

2.2.1 ข้อดีข้อด้อยในการทำรายการ

• ข้อดีในการทำรายการ

- 1) ลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากบริษัทไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายผังเมือง และไม่ต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารใหม่ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ใช้สำหรับการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง และการก่อสร้างอาคารตลาดค้าส่งมีระยะเวลาในการดำเนินการประมาณ 2 ปี (ในกรณีที่ไม่มีกรณีการตีความเรื่องกฎหมายผังเมือง) เปรียบเทียบกับระยะเวลาที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารโรงงานเดิมเป็นอาคารตลาดค้าส่งที่ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 ปี
- 2) สร้างโอกาสในการก่อให้เกิดผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบของเงินปันผลจากการลงทุนในธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรโดยการใช้เงินสดจากสภาพคล่องส่วนเกินประเภทสินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทซึ่งประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว รวมถึงเงินลงทุนติดภาระหลักประกันที่เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในการจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียน และค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนรวมจำนวน 400.00 ล้านบาท ส่งผลให้ CMC

สามารถจัดโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุนเพื่อกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 400.00 ล้านบาท ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อได้

- 3) หลังการเข้าทำรายการจะส่งผลให้บริษัทมีกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยบริษัทจะสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างอิสระรวมถึงการดำเนินการปรับปรุง หรือ การลงทุนเพิ่มเติมบนสินทรัพย์ และ/หรือ การขยายการทำประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่มีแผนในการทำประโยชน์ เพิ่มเติม นอกเหนือไปจากการประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตร
 - 4) หลังการเข้าทำรายการจะส่งผลให้บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรประเภทที่ดินเพิ่มขึ้น ดังนั้น บริษัทจะมีสินทรัพย์ถาวรที่สามารถใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินได้ และส่งผลให้บริษัทสามารถมีแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจในอนาคตได้ตามนโยบายของบริษัทโดยไม่ต้องพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Financing) เพียงอย่างเดียว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติการทำรายการบริษัทยังคงมีภาระผูกพันจากการใช้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรเป็นระยะเวลาประมาณ 7 ปี นับจากวันที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ให้ CMC
 - 5) ส่งเสริมอาชีพเกษตรกรให้มีช่องทางการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้คุณภาพชีวิตของเกษตรกรในพื้นที่ดังกล่าวดีขึ้น
- ข้อดีในการทำรายการ
- 1) หนี้สินเพิ่มสูงขึ้น และมีต้นทุนทางการเงินในรูปแบบของดอกเบี้ยจ่ายเนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งที่ใช้ในการทำธุรกรรมครั้งนี้เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 400.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 6.2625 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาสูบใหญ่ขั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่ง ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560) ส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินในรูปแบบของดอกเบี้ยจ่ายตลอดระยะเวลากู้ยืมจำนวน 7 ปี ประมาณ 96.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากประมาณการทางการเงินที่นำเสนอข้างต้น CMC มีความสามารถในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมดแก่สถาบันการเงิน นอกจากนี้ CMC มีดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นทุน (Capitalization) จำนวนประมาณ 9.96 ล้านบาท
 - 2) การทำรายการในครั้งนี้เป็นการลงทุนในธุรกิจที่บริษัทยังไม่มีควมชำนาญส่งผลให้บริษัทต้องจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และสำรวจความต้องการของลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงมีค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานหลักของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น
 - 3) การทำรายการในครั้งนี้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากสินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทซึ่งประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประเภทเงินลงทุนติดภาระหลักประกันซึ่งบริษัทสามารถนำออกมาใช้ได้ทันทีและมีมูลค่ารวมประมาณ 475.85 ล้านบาท ตามรายการที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียนของ CMC ไปแล้วจำนวน 252.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินลดลงทันที นอกจากนี้ ภายในปี 2560 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 148.00 ล้านบาท เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อโครงการ

2.2.2 ข้อดีข้อด้อยในการไม่ทำรายการ

- ข้อดีในการไม่ทำรายการ



- 1) ลดภาระผูกพันทางการเงินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทไม่ต้องใช้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพิ่มเติมจำนวน 148.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทจะได้รับเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืนทั้งจำนวนพร้อมผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี
- 2) เพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงิน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทไม่ต้องกู้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งนครชัยศรี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.13 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่ต่ำกว่ามาตรฐานของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมทรัพยากร นวัตกรรมกิจพลังงานและสาธารณูปโภคที่มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 1.14 เท่า (อ้างอิงข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในส่วนของการเปิดเผยข้อมูลเรื่อง "การสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรายอุตสาหกรรมแบบเปรียบเทียบ" ประจำปี 2559)

• ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- 1) สูญเสียโอกาสการลงทุนในธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่มีศักยภาพเชิงธุรกิจตามปัจจัยในการพิจารณาด้านทำเลที่ตั้ง กฎหมาย การตลาด และการเงินตามแนวทางการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- 2) บริษัทจะมีข้อจำกัดในเรื่องความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจซื้อและขายถ่านหินเนื่องจากทิศทางของราคาขายถ่านหินในตลาดโลกมีแนวโน้มที่จะปรับตัวลดลงในอนาคต ดังนั้น บริษัทในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการที่ไม่มีเหมืองถ่านหินเป็นของตนเองจะมีต้นทุนสินค้าขาย และค่าขนส่งจากการซื้อถ่านหินสูงกว่าบริษัทคู่แข่งที่สามารถผลิตวัตถุดิบเพื่อจำหน่ายได้เอง นอกจากนี้ ธุรกิจเดิมของบริษัทมีแนวโน้มที่จะมีผลการดำเนินงานลดลงทุกปีแม้ว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพลังงาน และอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มให้อยู่ในระดับใกล้เคียงเดิมไว้ได้ แต่อัตรากำไรสุทธิของบริษัทมีแนวโน้มที่จะลดลงเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารประเภทค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่บริษัทจัดจ้างมาเพื่อดำเนินการตามส่วนงานธุรกิจที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ รายได้จากการจำหน่ายถ่านหินและเหล็กซึ่งเป็นรายได้หลักจากบริษัทแกนหลักก็มีแนวโน้มที่ลดลงทุกปีเนื่องจากลูกค้าของบริษัทสามารถซื้อถ่านหินจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีต้นทุนต่ำกว่าได้ ในขณะที่ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีผลการดำเนินงานขาดทุนเนื่องจาก NYC ยังไม่สามารถขยายธุรกิจตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องได้ ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถค้นหาธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพในการทำกำไรในอนาคต บริษัทอาจจะมีผลการดำเนินงานขาดทุนและส่งผลกระทบต่อการทำงานต่อเนื่อง

2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

2.3.1 ข้อดีข้อด้อยในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

• ข้อดีในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสามารถลดขั้นตอนในการเจรจาต่อรองที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทสามารถตกลงเงื่อนไขการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้อย่างรวดเร็ว
- 2) การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีเงื่อนไขการทำธุรกรรมที่มีความยืดหยุ่นมากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก เช่น การคืนเงินมัดจำทั้งจำนวนพร้อมทั้งผลตอบแทนในรูปแบบดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ และบริษัท หรือ CMC สามารถตัดสินใจไม่เข้าทำรายการได้แม้ว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทจะอนุมัติการเข้าทำรายการแล้ว เป็นต้น

- 3) การได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันส่งผลให้ CMC สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารโรงงานเดิมได้เร็วกว่าการก่อสร้างอาคารใหม่ โดยการปรับปรุงอาคารโรงงานเดิมเป็นอาคารตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 1 ปี ในขณะที่การก่อสร้างอาคารใหม่อาจต้องใช้เวลาประมาณ 2 ปี (รวมขั้นตอนการออกแบบ การขออนุญาตก่อสร้างใหม่ และการก่อสร้าง) นอกจากนี้ ตามกฎหมายผังเมือง การก่อสร้างอาคารตลาดในบริเวณอำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม (ที่ตั้งโครงการอยู่ภายใต้ประกาศผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2556 ในผังเมืองประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู) บริเวณ 1.10 และผังเมืองรวมชุมชนนครชัยศรี พ.ศ.2558 ตั้งอยู่ในผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง) บริเวณ ย.2.2) นั้น ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร) โดยในกรณีนี้ CMC ซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกในบริเวณดังกล่าวอาจมีปัญหาเรื่องการตีความว่าอาคารตลาดที่ก่อสร้างใหม่เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์กรรมตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่ ซึ่งอาจส่งผลให้ CMC ไม่สามารถดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรในบริเวณดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามเทศบาลตำบลนครชัยศรี สิ่งปลูกสร้างเนื้อที่รวมประมาณ 35,102 ตารางเมตรสามารถพัฒนาเป็นอาคารตลาดค้าส่งผักและผลไม้เพื่อการค้าส่งสินค้าเกษตรได้ทันทีเนื่องจากถูกพิจารณาเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ที่มีถนนทางเข้าออกกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และแปลงที่ดินมีหน้ากว้างติดถนนสาธารณะเกินกว่า 12 เมตร นอกจากนี้ ในกรณีที่ CMC จะก่อสร้างอาคารเพื่อการค้าส่งสินค้าเกษตร CMC จะก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งสามารถดำเนินการได้ทันที

นอกจากนี้ จากการสอบถามเทศบาลตำบลนครชัยศรี การก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร) เพื่อการพาณิชย์ไม่สามารถดำเนินการได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ CMC จะก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อการพาณิชย์ CMC จะทำการก่อสร้างอาคารดังกล่าวในแต่ละแปลงให้มีพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และจะไม่ใช้อาคารดังกล่าวเพื่อทำการค้าส่งสินค้าเกษตรเพราะต้องปฏิบัติตามกฎหมายผังเมืองว่าสามารถทำได้หรือไม่

• ข้อดีในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) บริษัทต้องประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรในบริเวณจังหวัดนครปฐมซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทอาจสูญเสียโอกาสในการลงทุนในธุรกิจดังกล่าวบนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพมากกว่าทำเลที่ตั้งสินทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) การทำรายการในครั้งนี้ ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันส่งผลให้บริษัทมีความคล่องตัวในการทำธุรกรรมดังกล่าวลดลง โดยบริษัทต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในการทำรายการ และต้องผ่านกระบวนการการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

2.3.2 ข้อดีข้อดีในการทำรายการกับบุคคลภายนอก

• ข้อดีในการทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ในกรณีที่บริษัทได้รับข้อเสนอที่ดีกว่าจากบุคคลภายนอก และทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์ที่เป็นที่ตั้งของโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรดีกว่าทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน CMC จะมีศักยภาพในการทำกำไร และศักยภาพในการเติบโตทางธุรกิจดีกว่าการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นศักยภาพในการ



เติบโตของ CMC ในการเข้าทำรายการดังกล่าว และบริษัทไม่ได้รับข้อเสนออื่นใดในลักษณะเดียวกัน และ/หรือ ที่ดีกว่าจากบุคคลภายนอก

• ข้อด้วยในการทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ในกรณีที่บริษัทต้องซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอก บริษัทอาจมีระยะเวลาในการดำเนินการที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทอาจต้องใช้เวลาในการค้นหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรในกรณีที่บริษัทไม่สามารถประมาณการระยะเวลาได้อย่างแน่นอน รวมถึงบริษัทอาจจะต้องใช้ระยะเวลาการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้ราคาซื้อขาย และเงื่อนไขของการเข้าทำรายการที่ดีที่สุดด้วยระยะเวลาที่ยาวนานกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

2.4 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

2.4.1 ประมาณการทางการเงินของ CMC

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินของ CMC เพื่อจัดทำประมาณการงบการเงินตามเกณฑ์ดังกล่าว ด้านการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของ CMC จากการลงทุนในโครงการตลาดนครชัยศรี และอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) ของการลงทุนในโครงการตลาดนครชัยศรี โดยการใช้กระแสเงินสดอิสระของกิจการ (Free Cash Flow to Firm: FCFF) ในระยะเวลาประมาณการ และเงินลงทุนเริ่มแรก (Initial Investment) ของ CMC มาคำนวณ NPV และ IRR ซึ่งผลของการจัดทำประมาณการงบการเงินตามเกณฑ์ดังกล่าวส่งผลให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียนในอนาคตที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CMC ได้อย่างน่าเชื่อถือ

ทั้งนี้ แนวทางในการจัดทำประมาณการงบการเงินตามเกณฑ์ดังกล่าวส่งผลให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถนำมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกิจการมาบวกกลับด้วยเงินสด และหักออกด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกิจการเพื่อคำนวณหามูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ (Value of Equity) หรือ มูลค่ากิจการ (Enterprise Value) ได้ ในขณะที่การคำนวณกระแสเงินสดสุทธิตามวิธีสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ตามเกณฑ์เงินสด ไม่สามารถคำนวณหามูลค่ากิจการได้อย่างน่าเชื่อถืออันมีสาเหตุจากการใช้ดุลยพินิจตามเกณฑ์ดังกล่าว เรื่อง การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยที่รวมเป็นทุนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุน และเกณฑ์การรับรู้รายการทางบัญชีที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

สมมติฐานหลักที่แตกต่างจากรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ลำดับ	รายการ	รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1.	ระยะเวลาที่ใช้ในการประมาณการ	30 ปี (1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2589)	ประมาณ 5 ปี (19 เมษายน 2560 ถึง 31 มีนาคม 2565)
2.	เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน	เกณฑ์เงินสด	เกณฑ์ดังกล่าว
3.	เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบการเงิน	ไม่ได้จัดทำ	เกณฑ์ดังกล่าว
4.	แนวทางการคำนวณ NPV และ IRR	สินเชื่อโครงการ (Project Finance)	มูลค่ากิจการ (Enterprise Value)
5.	อัตราการเช่า (Occupancy Rate)	เริ่มต้นที่ร้อยละ 75 และ	คงที่ที่ร้อยละ 75 ตลอด

ลำดับ	รายการ	รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
		เพิ่มขึ้นไปจนถึงที่ร้อยละ 95	ระยะเวลาในการประมาณการ
6.	อัตราดอกเบี้ยของค่าเช่า	อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนี ราคาผู้บริโภคทั่วไป เฉลี่ย ย้อนหลัง 30 ปี ที่ร้อยละ 2.40 ต่อปี	อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนี ราคาผู้บริโภคพื้นฐาน เฉลี่ย ย้อนหลัง 32 ปี ที่ร้อยละ 2.65 ต่อปี
7.	อัตราดอกเบี้ยของค่าใช้จ่าย	อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนี ราคาผู้บริโภคทั่วไป เฉลี่ย ย้อนหลัง 30 ปี ที่ร้อยละ 2.40 ต่อปี	อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนี ราคาผู้บริโภคพื้นฐาน เฉลี่ย ย้อนหลัง 32 ปี ที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี (ปกติเศษ)
8.	อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: K_e)	คำนวณจากอัตราเงินปันผล จ่ายหารด้วยมูลค่าที่ตราไว้ ของหลักทรัพย์	คำนวณจากแบบจำลองการ กำหนดราคาสหทรัพย์ (Capital Assets Pricing Model: CAPM)
9.	อัตราคิดลดประเภทต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC)	อัตราคงที่ของโครงการตลาด นครราชสีมา	อัตราไม่คงที่โดยเปลี่ยนแปลง ไปตามโครงสร้างหนี้และ โครงสร้างทุนตามประมาณ การทางการเงินของ TCC

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

- ในปี 2560 TCC ได้จัดตั้งบริษัท ตลาดชัย จำกัด ("CMC") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ทั้งนี้ ณ วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในวันที่ 19 เมษายน 2560 CMC มีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 252.00 ล้านบาท และ CMC ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง กับ FAR EAST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย CMC ได้วางเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน 250.00 ล้านบาท ในวันที่ 20 เมษายน 2560 ต่อมา CMC ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เพื่อระบุเงื่อนไขเรื่องใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารจากหน่วยงานราชการสำหรับการประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตรที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อย่างไรก็ตาม TCC อยู่ในระหว่างกระบวนการขออนุมัติการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และขออนุมัติสินเชื่อโครงการจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการว่า ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว สถาบันการเงินจะสามารถปล่อยกู้สินเชื่อโครงการให้แก่ CMC ได้ภายในเดือนตุลาคม ปี 2560 โดย CMC จะสามารถเริ่มการก่อสร้างตามแผนการลงทุนได้ภายในเดือนเดียวกัน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการว่า โครงการตลาดนครราชสีมาจะสามารถเริ่มดำเนินงานและมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจได้ตั้งแต่เดือนตุลาคมปี 2561 เป็นต้นไป โดยอ้างอิงจากรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการของบริษัท ที่จัดทำโดย บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อนำเสนอต่อบริษัท เคพีที ดีเวลลอปเม้นท์

จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาโครงการตลาดนครชัยศรี ซึ่งระบุว่าโครงการดังกล่าวมีระยะเวลาในการปรับปรุงและก่อสร้างประมาณ 1 ปี

- CMC มีรายได้และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร
- CMC สามารถดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรไปได้อย่างต่อเนื่องในอนาคตตามหลักการดำเนินงานต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลาประมาณ 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2560 ซึ่งเป็นวันจัดตั้งบริษัท ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่มีความเหมาะสมสำหรับการจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้และค่าใช้จ่ายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีความไม่น่าเชื่อถือสูงเนื่องจากอาจมีเหตุการณ์ และ/หรือ ปัจจัยที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า และ/หรือ ปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้เกิดขึ้น
- สมมติฐานทางการเงินในปี 2560 เริ่มคำนวณจากประมาณการแผนการดำเนินงานของ CMC ตั้งแต่วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเป็นต้นไป
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด 7 ปี และมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น (Grace Period) 1 ปี ดังนั้น CMC จะเริ่มชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2560 เป็นต้นไป และชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2561 จนถึงสิ้นในเดือนกันยายน ปี 2567 โดยมีสมมติฐานเพิ่มเติมว่า CMC มีการชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นจำนวนรวมเท่ากันทุกเดือนและให้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่ง ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ที่ร้อยละ 6.2625 ต่อปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ตามตารางชำระเงินกู้ยืมหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ได้คำนวณไว้ตามสมมติฐานดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียน
- เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservatism Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้โครงการค้าส่งสินค้าเกษตรของ CMC มีอัตราการใช้พื้นที่เริ่มต้นที่ร้อยละ 75 (สมมติฐาน เรื่อง อัตราการใช้ (Occupancy Rate) เป็นการประเมินโดยใช้ข้อมูลจากรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้าโดยการอ้างอิงจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่มีวิธีการคำนวณทางสถิติที่วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่นจำนวน 641 ราย ประกอบด้วย (1) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 323 คน สำหรับสินค้าประเภทผักสด และ (2) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 318 คน สำหรับสินค้าประเภทผลไม้ (แบ่งเข้าร่วมของโครงการตลาดนครชัยศรีจำนวน 1,049 แห่ง โดยผู้วางแผนจะย้ายจำนวน 641 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของแบ่งเข้าร่วมทั้งหมด) แล้วนำมาเปรียบเทียบกับอัตราการใช้ของตลาดค้าส่งต่าง ๆ ที่รวบรวมมาได้ ในขณะที่ เมื่อพิจารณาในเชิงความสนใจเกี่ยวกับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่นครชัยศรี พบว่า มีเพียงแค่ร้อยละ 34 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่สนใจเพราะต้องการจะเพิ่มยอดขาย ขยายฐานลูกค้า และขยายสาขา แต่อีกร้อยละ 66 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ไม่สนใจเพราะติดปัญหาเรื่องทำเลที่ตั้งเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม แบ่งเข้าร่วมของโครงการตลาดนครชัยศรีจำนวน 1,049 แห่ง ประกอบด้วย แบ่งผลไม้ 430 แห่ง แบ่งผัก 265 แห่ง และแบ่งเช่าตลาดนัดกลางคืน 364 แห่ง ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่นต่อแบ่งผักและผลไม้รวมสามารถคำนวณอัตราการใช้ของแบ่งผักและผลไม้ได้ประมาณร้อยละ 93.58 (641หารด้วย 685) นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม พบว่า มีกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าแบ่งผักและผลไม้ที่สนใจเกี่ยวกับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่นครชัยศรี และ วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่น

25/5/2560

จำนวนประมาณ 561 ราย ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวสามารถคำนวณอัตราการเข้าของแผงผักและผลไม้ได้ประมาณร้อยละ 81.90 (561 / 685) และจะคงที่ไปตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ (รายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการกำหนดให้อัตราการเข้าพื้นที่เริ่มต้นที่ ร้อยละ 75 ในปี 2561 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 80 ในปี 2562 ร้อยละ 85 ในปี 2563 ร้อยละ 90 ในปี 2564 และร้อยละ 95 ในปี 2565 และคงที่ที่ร้อยละ 95 ตลอดระยะเวลาประมาณการ)

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำแนกประเภทค่าใช้จ่ายของโครงการตลาดนครชัยศรีออกเป็นต้นทุนการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน ตามดุลพินิจของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยต้นทุนการให้บริการประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายปฏิบัติการ) และ (2) ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายบริหาร) (2) ค่าสาธารณูปโภค (พื้นที่สวนกลาง) (3) ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนพื้นที่ให้เช่า) (4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (5) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ (6) ค่าบำรุงรักษา
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการเติบโตของรายการที่เกี่ยวข้องกับรายได้โดยใช้อัตราการเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 2.65 ต่อปี (อ้างอิงจากการเปิดเผยข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน เฉลี่ยย้อนหลัง 32 ปี) อย่างไรก็ตาม สำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราการเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี (ปรับเศษ) (อ้างอิงจากการเปิดเผยข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ปรับปรุงล่าสุด ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน เฉลี่ยย้อนหลัง 32 ปี) โดยที่ ดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน (Core Consumer Pricing Index: Core CPI) ถือเป็นเป็นตัวแทนของอัตราเงินเฟ้อในระยะยาวเนื่องจากได้รับผลกระทบของดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปโดยการไม่รวมราคาสินค้าในหมวดอาหารสดและพลังงานซึ่งปกติจะมีความผันผวนค่อนข้างมากอันมีสาเหตุจากปัจจัยภายนอกและเป็นลักษณะตามฤดูกาล
- CMC จะเพิ่มทุนจำนวน 148.00 ล้านบาท ส่งผลให้ CMC มีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 400.00 ล้านบาท ในปี 2560 เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีตามสัดส่วนโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุนที่กำหนดโดยสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อโครงการ

สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณทางการเงิน

1. รายได้ค่าเช่าและค่าเช่า
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลการประมาณการรายได้ของโครงการจากรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเนื่องจาก CMC ไม่มีข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ CMC เพิ่มเติมเพื่อประมาณการ และสอบถามถึงความเป็นไปได้ของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่า อย่างไรก็ตาม ข้อมูลประมาณการดังกล่าวอาจแตกต่างจากรายการที่จะเกิดขึ้นจริงเนื่องจากการประมาณการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการที่จัดทำขึ้นในเบื้องต้นเท่านั้น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินสมมติฐานต่าง ๆ พร้อมทั้งปรับสมมติฐานบางรายการตามดุลพินิจของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยสมมติฐานของค่าเช่าในโครงการตลาดนครชัยศรีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

356

รายการ	ปัจจัยในการพิจารณารายได้ค่าเช่า และค่าเช่าที่จัดรายการเช่าร้อยละ 100							
	ขนาด	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	รายได้ค่าเช่าต่อหน่วย (บาทต่อเดือน)	รายได้ค่าเช่าต่อหน่วย (บาทต่อปี)	จำนวน	หน่วย	รวม (บาท)
ตลาดผลไม้								
- รายได้ค่าเช่า	20	ตร.ม.	350 ^{1/}	7,000	84,000	97	แผง	8,148,000
	25	ตร.ม.	350 ^{1/}	8,750	105,000	10	แผง	1,050,000
	30	ตร.ม.	350 ^{1/}	10,500	126,000	323	แผง	40,698,000
รวมค่าเช่าตลาดผลไม้								49,896,000
- รายได้ค่าเช่า	20	ตร.ม.	210 ^{2/}	-	50,000	97	แผง	4,850,000
	25	ตร.ม.	210 ^{2/}	-	62,500	10	แผง	625,000
	30	ตร.ม.	210 ^{2/}	-	75,000	323	แผง	24,225,000
รวมรายได้ค่าเช่าตลาดผลไม้								29,700,000
ตลาดผัก								
- รายได้ค่าเช่า	25	ตร.ม.	310 ^{3/}	7,750	93,000	55	แผง	5,115,000
	30	ตร.ม.	310 ^{3/}	9,300	111,600	200	แผง	22,320,000
รวมค่าเช่าตลาดผัก								27,435,000
- รายได้ค่าเช่า	25	ตร.ม.	170 ^{4/}	-	50,000	55	แผง	2,750,000
	30	ตร.ม.	170 ^{4/}	-	60,000	200	แผง	12,000,000
รวมรายได้ค่าเช่าตลาดผัก								14,750,000
ค่าเช่าอื่น ๆ								
- พื้นที่เช่าห้องเย็น	10,000	กิโลกรัม	1 ^{5/}	10,000	120,000	400	ตู้	4,800,000
- พื้นที่ลานกระเบื้องล้าง	30	ตัน	300 ^{6/}	9,000	108,000	200	ตัน	21,600,000
- พื้นที่ตลาดนัดกลางคืน	16	ตัน	190 ^{7/}	3,040	36,480	364	แผง	13,278,720
- พื้นที่จอดรถบรรทุก	30	ตัน	330 ^{8/}	19,800	237,600	141	ตัน	33,501,600
- จักรเย็บผ้า	-	-	-	1,800 ^{9/}	21,600	78	ห้อง	1,684,800
รวมรายได้ค่าเช่าอื่น ๆ								74,865,120
พื้นที่เช่าพาณิชย์								
- ธนาคาร	200	ตร.ม.	600 ^{10/}	120,000	1,440,000	1	แห่ง	1,440,000
- ร้านสะดวกซื้อ	100	ตร.ม.	600 ^{10/}	60,000	720,000	1	แห่ง	720,000
- โรงงานน้ำและโรงงานน้ำแข็ง	100	ตร.ม.	600 ^{10/}	60,000	720,000	1	แห่ง	720,000
- ไปรษณีย์	50	ตร.ม.	600 ^{10/}	30,000	360,000	1	แห่ง	360,000
- โรงงานกลึง	100	ตร.ม.	600 ^{10/}	60,000	720,000	1	แห่ง	720,000
- คลินิก	25	ตร.ม.	600 ^{10/}	15,000	180,000	1	แห่ง	180,000
- ร้านขายยา	25	ตร.ม.	600 ^{10/}	15,000	180,000	1	แห่ง	180,000

รายการ	ปัจจัยในการพิจารณารายได้ค่าเช่า และค่าแรงที่อัตราการเช่าร้อยละ 100							
	ขนาด	หน่วย	ราคาต่อ หน่วย	รายได้ค่าเช่า ต่อหน่วย (บาทต่อเดือน)	รายได้ค่าเช่า ต่อหน่วย (บาทต่อปี)	จำนวน	หน่วย	รวม (บาท)
- ร้านอาหาร	50	ตร.ม.	600 ¹⁰⁰	30,000	360,000	1	แห่ง	360,000
- ร้านเครื่องดื่ม	25	ตร.ม.	600 ¹⁰⁰	15,000	180,000	1	แห่ง	180,000
- ให้เช่าขนส่งมวลชน	25	ตร.ม.	600 ¹⁰⁰	15,000	180,000	1	แห่ง	180,000
- ที่จอดรถ	100	ตร.ม.	600 ¹⁰⁰	60,000	720,000	1	แห่ง	720,000
- ประกันภัย	25	ตร.ม.	600 ¹⁰⁰	15,000	180,000	1	หน่วย	180,000
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ เช่าพาณิชย์								5,940,000
รวมรายได้ค่าเช่าทั้งหมด								202,586,120

หมายเหตุ: ¹ ที่มาของค่าเช่าตลาดผลไม้สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ช่วงราคา (บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน)	ตลาดไท	ตลาดสี่มุมเมือง	ตลาดศรีเมือง	โครงการตลาด นครชัยศรี
ตลาดผลไม้ - ค่าเช่า				
ค่าเช่าสูงสุด	440	400	714	
ค่าเช่าต่ำสุด	333	350	250	
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก)	353	350	300	350

² ที่มาของค่าเช่าตลาดผลไม้สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ช่วงราคา (บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน)	ตลาดไท	ตลาดสี่มุมเมือง	ตลาดศรีเมือง	โครงการตลาด นครชัยศรี
ตลาดผลไม้ - ค่าเช่า				
ค่าเช่าสูงสุด	250	354	200	
ค่าเช่าต่ำสุด	222	208	150	
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก)	222	208	150	210

³ ที่มาของค่าเช่าตลาดผักสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ช่วงราคา (บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน)	ตลาดไท	ตลาดสี่มุมเมือง	ตลาดศรีเมือง	โครงการตลาด นครชัยศรี
ตลาดผัก - ค่าเช่า				
ค่าเช่าสูงสุด	833	375	264	
ค่าเช่าต่ำสุด	421	275	198	
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก)	421	275	198	310

⁴ ที่มาของค่าเช่าตลาดผักสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ช่วงราคา (บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน)	ตลาดไท	ตลาดสีลมเมือง	ตลาดศรีเมือง	โครงการตลาด นครชัยศรี
ตลาดฝัก - ค่าเช่า				
ค่าเช่าสูงสุด	173	347	200	
ค่าเช่าต่ำสุด	156	208	150	
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก)	156	208	150	170

57 ที่มาของค่าเช่าพื้นที่เช่าห้องเย็นสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ช่วงราคา (บาทต่อ กิโลกรัมต่อเดือน)	ตลาดไท	ตลาดสีลมเมือง	ตลาดศรีเมือง	โครงการตลาด นครชัยศรี
พื้นที่เช่าห้องเย็น				
ค่าบริการ	0.50-1.00	1.00	8.00	1.00

ทั้งนี้ พื้นที่เช่าตลาดไทอ้างอิงค่าบริการจากบริษัทเอกชนใกล้เคียง ประกอบด้วยบริษัท ยู.เอช.ไอ ตลาดไท

จำกัด บริษัท ยู.เอช.ไอ จำกัด และบริษัท เอสเค ห้องเย็น จำกัด

58 ที่มาของค่าเช่าพื้นที่ลานกระบะค้าส่งสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ช่วงราคา (บาทต่อคันต่อ วัน)	ตลาดไท	ตลาดสีลมเมือง	ตลาดศรีเมือง	โครงการตลาด นครชัยศรี
พื้นที่ลานกระบะค้าส่ง				
ค่าเช่าสูงสุด	300	360	350	
ค่าเช่าต่ำสุด	300	250	250	
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก)	300	305	275	300

59 ที่มาของค่าเช่าพื้นที่ตลาดนัดกลางคืนสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ช่วงราคา (บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน)	กรีนมาร์เก็ต จตุจักร	ตลาด คุณาวรรณ	โมอามี บางปู	โครงการตลาด นครชัยศรี
พื้นที่ตลาดนัดกลางคืน				
ค่าเช่าสูงสุด	880	600	600	
ค่าเช่าต่ำสุด	273	500	375	
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก)	770	540	720	600
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก) ต่อแผง (แผงละ 5 ตร.ม.)				190

60 ที่มาของค่าเช่าพื้นที่สำหรับจอดรถบรรทุกสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ช่วงราคา (บาทต่อคันต่อ วัน)	ตลาดไท	ตลาดสีลมเมือง	ตลาดศรีเมือง	โครงการตลาด นครชัยศรี
พื้นที่สำหรับจอด				

562

ช่วงราคา (บาทต่อคันต่อวัน)	ตลาดไท	ตลาดสี่มุมเมือง	ตลาดศรีเมือง	โครงการตลาดนครชัยศรี
รถบรรทุก				
รถ 6 ล้อ				
ค่าเช่าสูงสุด	400	800	300	
ค่าเช่าต่ำสุด	300	500	200	
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก)	300	500	200	300
รถ 8 ล้อ				
ค่าเช่าสูงสุด	400	800	300	
ค่าเช่าต่ำสุด	300	500	200	
ค่าเช่าเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนัก)	400	800	300	450
ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำหรับจอดรถบรรทุก				330

^๙ จากการสำรวจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรพบว่ามีเพียงโครงการตลาดไทเท่านั้นที่มีรายได้จากการทำอาหารเย็นหรืออยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงตลาดค้าส่ง มีลักษณะเป็นอาหารพื้นบ้าน 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารละประมาณ 140 ห้อง รวม 280 ห้อง โดยมีราคาค่าเช่า 1,500 - 2,300 บาทต่อเดือน ในขณะที่โครงการอื่นไม่มีรายได้จากการทำอาหารเย็น โดยห้องพักอาหารพื้นบ้านของเอกชนสำหรับกลุ่มพ่อค้าแม่ค้าและกลุ่มแรงงานบริเวณใกล้เคียง กำหนดค่าเช่าประมาณ 1,800 บาทต่อเดือน

^{๑๐} พื้นที่เช่าพาณิชยกรรมสำหรับโครงการตลาดไท ตลาดสี่มุมเมือง และตลาดศรีเมืองมีค่าเช่าประมาณ 10,000 บาท โดยส่วนใหญ่ร้านค้ามีขนาดประมาณ 5 - 20 ตารางเมตร หรือเฉลี่ยประมาณ 600 บาทต่อตารางเมตร

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาสมมติฐานเรื่องค่าเช่า และค่าเช่าที่เหมาะสมของโครงการตลาดนครชัยศรีตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ใช้เครื่องมือคะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score: WQS) ในการคำนวณค่าเช่า และค่าเช่าของโครงการตลาดนครชัยศรีจากค่าเช่า และค่าเช่าขั้นต่ำของตลาดไท ตลาดสี่มุมเมือง และตลาดศรีเมืองเนื่องจากเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่และมีกลุ่มสินค้าที่ใกล้เคียงกับแนวทางการดำเนินการของโครงการตลาดนครชัยศรีโดยพิจารณาปัจจัยทางด้านกายภาพ รูปแบบ และการบริหารตลาดประกอบการวิเคราะห์ WQS โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ข้อมูลทางสถิติประเภทค่าเช่าและค่าเช่าแบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ ของตลาดค้าส่งต่าง ๆ เช่น ตลาดไท ตลาดสี่มุมเมือง ตลาดปทุมมงคล และตลาดศรีเมือง สามารถอ้างอิงได้ เนื่องจากผู้สำรวจมีข้อมูลแบบแปลนอาคารของตลาดค้าส่งต่าง ๆ รวมถึงผู้สำรวจได้รวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ในสถานที่ปฏิบัติงานจริง

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าในปีที่ 3 นับตั้งแต่เริ่มดำเนินการ (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 เป็นต้นไป) เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าโครงการดังกล่าวอาจจะยังไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงแรกของการดำเนินงาน เนื่องจากเหตุผลด้านการแข่งขันและการตลาดโดยมีอัตราการเติบโตตามอัตรา

เงินเพื่อที่ร้อยละ 2.65 ต่อปี (อ้างอิงจากการเปิดเผยข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560)
อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน เฉลี่ยย้อนหลัง 32 ปี)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	ประมาณการรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าเช่า				
		ที่อัตราการใช้ร้อยละ 100				
		2561	2562	2563	2564	2565
ตลาดผลไม้						
- รายได้ค่าเช่า	100%	49.90	49.90	49.90	50.23	51.56
- รายได้ค่าเช่า	100%	29.70	29.70	29.70	29.90	30.69
รวมรายได้ค่าเช่าตลาดผลไม้		79.60	79.60	79.60	80.13	82.25
ตลาดผัก						
- รายได้ค่าเช่า	100%	27.44	27.44	27.44	27.62	28.35
- รายได้ค่าเช่า	100%	14.75	14.75	14.75	14.85	15.24
รวมรายได้ค่าเช่าตลาดผัก		42.19	42.19	42.19	42.47	43.59
ค่าเช่าอื่น ๆ						
- พื้นที่เช่าห้องเย็น	100%	4.80	4.80	4.80	4.83	4.96
- พื้นที่ลานกระบะค้าส่ง	100%	21.60	21.60	21.60	21.74	22.32
- พื้นที่ตลาดนัดกลางคืน	100%	13.28	13.28	13.28	13.37	13.72
- พื้นที่จอดรถบรรทุก	100%	33.50	33.50	33.50	33.72	34.62
- อพาร์ทเมนต์	100%	1.68	1.68	1.68	1.70	1.74
- พื้นที่เช่าพาณิชย์ ¹	100%	5.94	5.94	5.94	5.98	6.14
รวมรายได้ค่าเช่าอื่น ๆ		80.80	80.80	80.80	81.34	83.50
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าเช่าทั้งหมด		202.59	202.59	202.59	203.94	209.34

หมายเหตุ: ¹ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำเสนอรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่เช่าพาณิชย์เป็นรายการเดียว เนื่องจากรายละเอียดของแต่ละพื้นที่เช่ามีลักษณะใกล้เคียงกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าเช่าจากอัตราการใช้พื้นที่ร่วมกับประมาณการค่าเช่าในแต่ละปี โดยรายได้ค่าเช่าและค่าเช่าที่คาดว่าจะ CMC จะได้รับในแต่ละปีตามอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 75 (สมมติฐาน เรื่อง อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เป็นการประเมินโดยใช้ข้อมูลจากรายงานสำรวจความต้องการของลูกค้าโดยการอ้างอิงจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่มีวิธีการคำนวณทางสถิติที่วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่นจำนวน 641 ราย ประกอบด้วย (1) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 323 คน สำหรับสินค้าประเภทผักสด และ (2) ตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 318 คน สำหรับสินค้าประเภทผลไม้ (แผงเช่า

รวมของโครงการตลาดนครชัยศรีจำนวน 1,049 แห่ง โดยผู้วางแผนจะย้ายจำนวน 641 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของแผงเช่าทั้งหมด) แล้วนำมาเปรียบเทียบกับอัตราการเช่าของตลาดค้าส่งต่าง ๆ ที่รวบรวมมาได้ ในขณะที่ เมื่อพิจารณาในเชิงความสนใจเกี่ยวกับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่นครชัยศรี พบว่า มีเพียงแคร้อยละ 34 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่สนใจเพราะต้องการจะเพิ่มยอดขาย ขยายฐานลูกค้า และขยายสาขา แต่อีกร้อยละ 66 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ไม่สนใจเพราะติดปัญหาเรื่องทำเลที่ตั้งเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม แผงเช่ารวมของโครงการตลาดนครชัยศรีจำนวน 1,049 แห่ง ประกอบด้วย แผงผลไม้ 430 แผง แผงผัก 255 แผง และแผงเช่าตลาดนัดกลางคืน 364 แผง ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่นต่อแผงผักและผลไม้รวมสามารถคำนวณอัตราการเช่าของแผงผักและผลไม้ได้ประมาณร้อยละ 93.58 (641 นารด้วย 685) นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม พบว่า มีกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าแผงผักและผลไม้ที่สนใจเกี่ยวกับตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่นครชัยศรี และ วางแผน หรือคิดจะย้ายที่ทำการค้าขายไปตลาดค้าส่งอื่น จำนวนประมาณ 561 ราย ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวสามารถคำนวณอัตราการเช่าของแผงผักและผลไม้ได้ประมาณร้อยละ 81.90 (561 นารด้วย 685)) ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹⁾ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²⁾	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
ตลาดผลไม้						
- รายได้ค่าเช่า	-	9.36	37.42	37.42	37.87	9.67
- รายได้ค่าเช่า	-	5.57	22.28	22.28	22.42	5.75
รวมรายได้ค่าเช่าตลาดผลไม้	-	14.93	59.70	59.70	60.09	15.42
ตลาดผัก						
- รายได้ค่าเช่า	-	5.14	20.58	20.58	20.71	5.32
- รายได้ค่าเช่า	-	2.77	11.06	11.06	11.14	2.86
รวมรายได้ค่าเช่าตลาดผัก	-	7.91	31.64	31.64	31.85	8.18
ค่าเช่าอื่น ๆ						
- พื้นที่เช่าห้องเย็น	-	0.90	3.60	3.60	3.62	0.93
- พื้นที่ลานกระบะค้าส่ง	-	4.05	16.20	16.20	16.31	4.18
- พื้นที่ตลาดนัดกลางคืน	-	2.49	9.96	9.96	10.03	2.57
- พื้นที่จอดรถบรรทุก	-	6.28	25.13	25.13	25.29	6.49
- อพาร์ทเมนต์	-	0.32	1.26	1.26	1.27	0.33
- พื้นที่เช่าพาณิชย์ ³⁾	-	1.11	4.46	4.46	4.48	1.15
รวมรายได้ค่าเช่าอื่น ๆ	-	15.15	60.61	60.61	61.00	15.65

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ^u (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ^v	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าเช่าทั้งหมด	-	37.99	151.95	151.95	152.94	39.25

หมายเหตุ: ^u CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

^v ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินการธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

^{3f} ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำเสนอรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่เช่าพาณิชย์เป็นรายการเดียว เนื่องจากรายละเอียดของแต่ละพื้นที่เช่ามีลักษณะใกล้เคียงกัน

2. ต้นทุนการให้บริการ

- ต้นทุนการให้บริการของ CMC ได้แก่ (1) ค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายปฏิบัติการ) และ (2) ค่าเสื่อมราคา เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถจำแนกต้นทุนการให้บริการตามรายได้ค่าเช่าแต่ละประเภทได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการต้นทุนการให้บริการโดยคำนวณค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายปฏิบัติการ) จากรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการซึ่งระบุว่าโครงการมีพนักงานฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด 74 คน รวมเป็นเงินเดือนทั้งสิ้น 19.38 ล้านบาทต่อปี โดยมีอัตราการเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี (พิเศษ) (อ้างอิงจากการเปิดเผยข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ปรับปรุงล่าสุด ณ วันที่ 11 เมษายน 2560 อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน เฉลี่ยย้อนหลัง 32 ปี) ในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตามสมมติฐานอายุการใช้งานทางบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ไม่มีการลงทุนในสินทรัพย์ และ/หรือ รายจ่ายฝ่ายทุนใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือไปจากการลงทุนในช่วงแรกของการพัฒนาโครงการ และไม่มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ใหม่ตลอดช่วงระยะเวลาในการประมาณการ

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ^u (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ^v	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
ค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายปฏิบัติการ)	-	4.85	19.96	20.56	21.18	5.45
ค่าเสื่อมราคา						
- ค่าเสื่อมราคาอาคาร		6.08	24.31	24.31	24.31	6.08
- ค่าเสื่อมราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์		0.69	2.78	2.78	2.78	0.69
รวมค่าเสื่อมราคา	-	6.77	27.09	27.09	27.09	6.77
รวมต้นทุนการให้บริการ	-	11.62	47.05	47.65	48.27	12.23

หมายเหตุ: ^u CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

0/65

^๒ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

3. กำไรขั้นต้น

- CMC มีกำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงเนื่องจาก CMC ประกอบธุรกิจบริการ โดยในช่วงระยะเวลาประมาณการ CMC มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณร้อยละ 68.00 ถึง ร้อยละ 70.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าเช่าทั้งหมด

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹ (เม.ธ.-ธ.ค.)	2561 ^๒	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
กำไรขั้นต้น	-	26.37	104.88	104.28	104.67	27.02
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้ (ร้อยละ)	-	69.41	69.03	68.63	68.44	68.85

หมายเหตุ: ¹ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

^๒ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

4. รายได้อื่น

- รายได้อื่น เป็นรายได้ที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจหลักของ CMC โดยรายได้อื่นประกอบไปด้วย (1) รายได้ค่าบริการห้องน้ำ (2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค และ (3) รายได้อื่น ๆ เช่น ค่าที่จอดรถ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้อื่นจากรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยไว้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 75 คงที่ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ และมีอัตราการเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 2.65 ต่อปี (อ้างอิงจากการเปิดเผยข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน เฉลี่ยย้อนหลัง 32 ปี)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹ (เม.ธ.-ธ.ค.)	2561 ^๒	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
รายได้ค่าบริการห้องน้ำ	-	0.83	3.32	3.32	3.35	0.86
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	-	1.52	6.06	6.06	6.11	1.57
รายได้อื่น ๆ	-	0.78	3.11	3.11	3.13	0.80
รวมรายได้อื่น	-	3.13	12.49	12.49	12.59	3.23

หมายเหตุ: ¹ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

^๒ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

2552

5. ค่าใช้จ่ายในการขาย

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำแนกรายการที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการขาย และประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย ตามสมมติฐานจากรายงานศึกษาความของโครงการซึ่งกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้ที่ประมาณการไว้ทั้งหมดภายในปีนั้น ๆ โดยค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย (Promotion) เป็นต้น

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ^{1/} (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ^{2/}	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	0.31	4.93	4.93	4.97	0.32

หมายเหตุ: ^{1/} CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

^{2/} ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือน กันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

6. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำแนกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีไว้ต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งได้แก่ (1) ค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายบริหาร) (2) ค่าสาธารณูปโภค (พื้นที่ส่วนกลาง) (3) ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนพื้นที่ให้เช่า) (4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (5) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ (6) ค่าบำรุงรักษา ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารแต่ละประเภทตามสมมติฐานจากรายงานศึกษาความของโครงการ โดยได้ปรับลดประมาณการ ค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายบริหาร) เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservatism Basis) ทั้งนี้ (1) ค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายบริหาร) และ (2) ค่าสาธารณูปโภค (พื้นที่ส่วนกลาง) ได้ถูกประมาณการจากจำนวนพนักงานและขนาดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายการดังกล่าวโดยมีอัตราการเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี (ปัดเศษ) (อ้างอิงจากการเปิดเผยข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ปรับปรุงล่าสุด ณ วันที่ 11 เมษายน 2560 อัตราเงินเฟ้อส่วนของดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐานเฉลี่ยย้อนหลัง 32 ปี ที่ร้อยละ 3.00) สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการโดยอ้างอิงสมมติฐานจากรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการซึ่งได้แก่ (3) ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนพื้นที่ให้เช่า) คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคในปีนั้น ๆ (4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน คิดเป็นอัตราร้อยละ 5.00 ของรายได้รวมในปีนั้น ๆ (5) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมในปีนั้น ๆ และ (6) ค่าบำรุงรักษา คิดเป็นอัตราร้อยละ 1.50 ของรายได้รวมในปีนั้น ๆ

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ^{1/} (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ^{2/}	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
ค่าใช้จ่ายบุคลากร (ฝ่ายบริหาร)	-	1.44	5.77	5.94	6.12	1.58
ค่าสาธารณูปโภค (พื้นที่ส่วนกลาง)	-	1.78	7.14	7.35	7.57	1.95

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนพื้นที่ให้เช่า)	-	0.19	3.03	3.03	3.05	0.20
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	0.51	8.22	8.22	8.28	0.53
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	0.31	4.93	4.93	4.97	0.32
ค่าบำรุงรักษา	-	0.15	2.47	2.47	2.48	0.16
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	4.38	31.56	31.94	32.47	4.74

หมายเหตุ: ¹ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

² ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

7. ต้นทุนทางการเงิน

- จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ CMC ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด 7 ปี และมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น (Grace Period) 1 ปี ดังนั้น CMC จะเริ่มชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2560 เป็นต้นไป และชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2561 จนถึงสิ้นเดือนกันยายน ปี 2567 โดยมีสมมติฐานเพิ่มเติมว่า CMC มีการชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นจำนวนรวมเท่ากับทุกเดือนและใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่ง ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 หรือจะ 6.2625 ต่อปี โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท

รอบระยะเวลา	ยอดหนี้คงค้าง ณ วันสิ้นงวด	เงินจ่ายชำระ ทั้งหมด	จ่ายชำระ คืนเงินต้น	จ่ายชำระ ดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย อ้างอิง (MLR) ¹
ต.ค. - ธ.ค. 2560 ²	400,000	6,263	-	6,263	6.26%
ม.ค. - ก.ย. 2561 ²	400,000	18,788	-	18,788	6.26%
ต.ค. - ธ.ค. 2561	386,154	20,036	13,846	6,190	6.26%
ม.ค. - ธ.ค. 2562	328,556	80,146	57,598	22,548	6.26%
ม.ค. - ธ.ค. 2563	267,246	80,146	61,310	18,836	6.26%
ม.ค. - ธ.ค. 2564	201,984	80,146	65,262	14,884	6.26%
ม.ค. - ธ.ค. 2565	132,516	80,146	69,468	10,678	6.26%
ม.ค. - ธ.ค. 2566	58,603	80,146	73,913	6,233	6.26%
ม.ค. - ก.ย. 2567	-	60,143	58,603	1,541	6.26%

หมายเหตุ: "อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ได้แก่ อัตราเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่ง ประกอบไปด้วย ธนาคารกรุงเทพ (อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 6.250) ธนาคารกรุงไทย (อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 6.275) ธนาคารกสิกรไทย (อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 6.250) และธนาคารไทยพาณิชย์ (อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 6.275)

"ระยะเวลาปลอดชำระเงินทุน (Grace Period) จำนวน 1 ปี

- ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่สามารถรวมเป็นต้นทุนการก่อสร้างจะถูกรวมคำนวณเฉพาะดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้เพื่อซื้ออาคาร และค่าก่อสร้างอาคาร ซึ่งไม่นับรวมค่าซื้อที่ดิน และนับระยะเวลาตั้งแต่การกู้ยืมเกิดขึ้นจนสิ้นสุดเมื่อการก่อสร้าง และ/หรือ ปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จ ซึ่งมีระยะเวลาประมาณ 1 ปี ดังนั้น ดอกเบี้ยที่จ่ายชำระตามตารางชำระเงินกู้ยืมข้างต้นในระยะเวลา 1 ปีแรก จึงไม่ถูกนับรวมเป็นดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดสรรสัดส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่สามารถคิดรวมเป็นต้นทุนการก่อสร้างซึ่งได้แก่เงินกู้ยืมที่ใช้เพื่อซื้ออาคารและก่อสร้างอาคารและต้นทุนการกู้ยืมที่คิดเป็นดอกเบี้ยจ่ายซึ่งได้แก่เงินกู้ยืมที่ใช้เพื่อซื้อที่ดิน โดยจัดสรรตามสัดส่วนมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ^{1/2} (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ^{3/}	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่คิดรวมเป็นต้นทุนการก่อสร้าง	2.49	7.48	-	-	-	-
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่คิดเป็นดอกเบี้ยจ่าย	3.77	17.51	22.55	18.84	14.88	3.07
รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	6.26	24.99	22.55	18.84	14.88	3.07

หมายเหตุ: " ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ CMC เบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในเดือนตุลาคม ปี 2560 ดังนั้น CMC จึงมีต้นทุนทางการเงินตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2560 เป็นต้นไป

^{2/} CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

^{3/} ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

8. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยอ้างอิงจากอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20 และคงที่ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ

9. เงินทุนหมุนเวียน

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียนโดยกำหนดให้ระยะเวลาเก็บชำระหนี้มีระยะเวลา 30 วัน เนื่องจาก CMC ไม่มีข้อมูลการดำเนินงานในอดีต จากนั้น นำค่าระยะเวลาเก็บชำระหนี้ดังกล่าวมาคำนวณร่วมกับประมาณการรายได้ค่าเช่าที่ดินจนได้ จะได้เป็นมูลค่าของลูกหนี้การค้าในระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมิได้ประมาณการระยะเวลาขายสินค้าและระยะเวลาชำระหนี้ เนื่องจาก

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรมีลักษณะเป็นธุรกิจบริการจึงส่งผลให้ไม่มีสินค้าคงเหลือและ
เจ้าหนี้การค้า

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
ระยะเวลาเก็บชำระหนี้ (วัน)	-	30	30	30	30	30
รายได้ค่าเช่าและค่าเช่า	-	37.98	151.94	151.94	152.95	39.25
ลูกหนี้การค้า	-	3.17	12.66	12.66	12.75	13.08

หมายเหตุ: ¹ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

² ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือน
กันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินการธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม
2561 เป็นต้นไป

10. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการว่าโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรจะสามารถเริ่มดำเนินงานและมีรายได้
จากการดำเนินธุรกิจตั้งแต่เดือนตุลาคมปี 2561 เป็นต้นไป โดยอ้างอิงจากรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
ของบริษัท ซึ่งระบุว่าโครงการดังกล่าวต้องใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงและก่อสร้างประมาณ 1 ปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษา
ทางการเงินอิสระกำหนดให้ไม่มีการลงทุนในสินทรัพย์ และ/หรือ รายจ่ายฝ่ายทุนใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือไปจากการ
ลงทุนในช่วงแรกของการพัฒนาโครงการ และไม่มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ในมัลติเพล็กซ์ระยะเวลาในการ
ประมาณการ โดยในช่วงปีแรกของการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการ สินทรัพย์ดังกล่าวทั้งหมด (รวมถึงต้นทุนการ
กู้ยืม) จะถูกบันทึกรวมอยู่ในรายการงานระหว่างก่อสร้างซึ่งจะไม่มีค่าเสื่อมราคา โดยหลังจากการก่อสร้าง
เสร็จสิ้น งานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนการกู้ยืมจะถูกจัดสรรเป็นสัดส่วนของอาคารและส่วนแบ่งอาคาร และ
เครื่องจักรและอุปกรณ์ตามสัดส่วนของมูลค่าการก่อสร้างที่ได้รับไว้ในตอนแรกและจะเริ่มรับรู้ค่าเสื่อมราคาของ
สินทรัพย์ดังกล่าวในเดือนตุลาคม ปี 2561 เป็นต้นไป
- ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้พิจารณาการจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ประเภทงานระบบและ
สถาปัตยกรรมในปีที่ 22 และปีที่ 23 ตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการเนื่องจากที่ปรึกษา
ทางการเงินอิสระพิจารณาสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบการเงินเป็นระยะเวลาประมาณ 5 ปี เริ่มตั้งแต่
วันที่ 19 เมษายน 2560 ถึง 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่มีความเหมาะสมสำหรับการจัดทำประมาณการทาง
การเงิน โดยสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้และค่าใช้จ่ายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีความไม่น่าเชื่อถือสูง
เพราะอาจมีเหตุการณ์ และ/หรือ ปัจจัยที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า และ/หรือ ปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้
เกิดขึ้น

2562

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹⁾ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²⁾	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
ที่ดิน	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	303.92	303.92	303.92	303.92	303.92
ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	6.08	30.39	54.71	79.02	85.10
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร-สุทธิ	-	297.84	273.53	249.21	224.90	218.82
เครื่องจักรและอุปกรณ์ ³⁾	-	20.87	20.87	20.87	20.87	20.87
ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	0.70	3.48	6.26	9.04	9.74
เครื่องจักรและอุปกรณ์-สุทธิ	-	20.17	17.39	14.61	11.83	11.13
งานระหว่างทำการก่อสร้าง	193.70	-	-	-	-	-
รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	643.70	768.01	740.92	713.82	686.73	679.85

หมายเหตุ: ¹⁾ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560²⁾ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินงานธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป³⁾ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประกอบด้วย รถบรรทุกแท่นวางสินค้า (Power Pallet Truck) เฟอริลลิเจอร์ของขพwrท เมันท์ และตู้คอนเทนเนอร์ (ห้องเย็น)

11. หนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และส่วนของหนี้สินจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด 7 ปี และมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น (Grace Period) 1 ปี ดังนั้น CMC จะเริ่มชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2560 เป็นต้นไป และชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2561 จนถึงสิ้นเดือนกันยายน ปี 2567 โดยมีสมมติฐานเพิ่มเติมว่า CMC มีการชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นจำนวนรวมเท่ากันทุกเดือนและใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้าย่อยชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่ง ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ที่ร้อยละ 6.2625 ต่อปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ตามตารางชำระเงินกู้ยืมหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ได้คำนวณไว้ตามสมมติฐานดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มี.ค.)
ส่วนของหนี้สินจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	13.85	57.60	61.31	65.26	69.47	70.53
หนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	386.15	328.56	267.25	201.98	132.52	114.49
รวมหนี้สินจากสถาบันการเงิน	400.00	386.16	328.56	267.24	201.99	185.02

หมายเหตุ: ¹ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

² ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

12. ทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

- จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ CMC ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ CMC มีการเพิ่มทุนจำนวน 148.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้น 400.00 ล้านบาท ภายในปี 2560 เนื่องจาก CMC ไม่มีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับให้ทุนเวียนในกิจการในช่วงแรกของการลงทุน นอกจากนี้ CMC ต้องเพิ่มทุนเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยสถาบันการเงินเรื่องสัดส่วนโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุนที่ร้อยละ 1 ต่อ 1

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มี.ค.)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (กรณีไม่เพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว)	4.53	(130.22)	(123.55)	(108.91)	(95.22)	(88.87)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (กรณีเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว)	152.53	17.78	24.45	39.09	52.78	59.13

หมายเหตุ: ¹ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

² ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

13. มูลค่ากิจการภายหลังจากปีประมาณการสุดท้าย (Terminal Value)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมูลค่าของกิจการภายหลังจากปีประมาณการสุดท้ายโดยวิธีการเติบโตคงที่ (Perpetuity Growth Model) ดังนั้น เพื่อคำนึงถึงหลักของความระมัดระวัง (Conservatism Basis) และลดผลกระทบจากมูลค่าปัจจุบันสุดท้ายที่อาจมีผลกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการตลาดนครชัยศรี ที่



ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 0.00

โดยสูตรการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุดท้ายแสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

$$\text{Terminal Value} = (\text{FCFF}_n \cdot (1 + G)) / (\text{WACC} - G)$$

โดยที่	FCFF_n	=	กระแสเงินสดอิสระของกิจการในปีสุดท้ายซึ่งถูกปรับเป็นฐานการคำนวณรายปี
	G	=	อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการโดยวิธีการเติบโตคงที่ (Perpetuity Growth Model) เท่ากับร้อยละ 0.00
	WACC	=	ต้นทุนการจัดหาเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัท หรือ อัตราคิดลด ซึ่งแสดงรายละเอียดประกอบในหัวข้อถัดไป

14. อัตราคิดลด

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างเงินทุนของ TCC เนื่องจาก CMC เป็นบริษัทที่จัดตั้งใหม่ และ TCC เป็นผู้กำหนดนโยบายในการดำเนินงานให้แก่ CMC อย่างไรก็ดีตาม TCC ไม่มีประสบการณ์ และความชำนาญในการประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้ค่าสัมประสิทธิ์ซึ่งแสดงความเสี่ยงของ TCC ซึ่งมีความเสี่ยงสูงกว่าค่าสัมประสิทธิ์ซึ่งแสดงความเสี่ยงของบริษัทเทียบเคียงที่ประกอบธุรกิจเหมือน และ/หรือ ใกล้เคียงกันกับธุรกิจของ CMC ซึ่งได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ("TTLPF") โดยค่าสัมประสิทธิ์ที่แสดงความเสี่ยงของ TCC และ TTLPF ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 เท่ากับ 0.87 และ 0.49 ตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อให้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณ NPV และ IRR สะท้อนความเสี่ยงของการบริหารจัดการ และการกำหนดนโยบายโดย TCC ที่ประกอบธุรกิจในหมวดธุรกิจ พลังงานและสาธารณูปโภค กลุ่มอุตสาหกรรมทรัพยากร และไม่มีประสบการณ์ และความชำนาญในการประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_D) และต้นทุนของทุน (K_E) ของ TCC โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\text{Weighted Average Cost of Capital (WACC)} = (D/D+E) \cdot K_D \cdot (1-T) + (E/D+E) \cdot K_E$$

โดยที่	$D/D+E$	=	สัดส่วนของหนี้สินต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)
	$E/D+E$	=	สัดส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)
	T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่แท้จริงของ TCC ในปี 2560 - 2565
	K_D	=	อัตราดอกเบี้ยของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ TCC ถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

K_e = อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถคำนวณได้จากตัวแบบ Capital Asset Pricing Model (CAPM) เท่ากับร้อยละ 9.66 ซึ่งมีสูตรในการคำนวณดังนี้

$$\text{Cost of Equity } (K_e) = R_f + (R_m - R_f) \times \beta$$

โดยที่ R_f = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง อ้างอิงจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 อยู่ที่ร้อยละ 2.17 ต่อปี อัตราดังกล่าวเป็นอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี

ทั้งนี้ สาเหตุที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ R_f ที่มีระยะเวลาการลงทุน 5 ปี เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินและประมาณการงบการเงินตามเกณฑ์คงค้างเพื่อประเมินผลกระทบของรายการทางบัญชีต่าง ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยที่รวมเป็นทุนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุน และเกณฑ์การรับรู้รายการทางบัญชีที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และประเมินผลกระทบทางการเงินจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินต่าง ๆ เช่น การนำกระแสเงินสดสุทธิส่วนของกิจการ (Free Cash Flow to Firm: FCFF) มาคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกิจการเพื่อบวกกลับด้วยเงินสด และหักออกด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกิจการ ในท้ายที่สุด นำผลลัพธ์ดังกล่าวมาคำนวณหามูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ (Value of Equity) หรือ มูลค่ากิจการ (Enterprise Value) เป็นต้น โดยใช้หลักความระมัดระวัง (Conservatism Basis) ที่มีสมมติฐานว่า สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้และค่าใช้จ่ายหลังจากระยะเวลาในการประมาณการจำนวน 5 ปี มีความไม่น่าเชื่อถือสูงเนื่องจากอาจมีเหตุการณ์ และ/หรือ ปัจจัยที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า และ/หรือ ปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้เกิดขึ้น ดังนั้น การเลือกใช้ R_f ที่มีระยะเวลาการลงทุน 5 ปี เป็นหนึ่งในตัวแปรที่ใช้สำหรับการคำนวณอัตราคิดลดจึงมีความสมเหตุสมผลเนื่องจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยงดังกล่าวสะท้อนความเสี่ยงจากการลงทุนที่แฝงอยู่ในการประเมินผลกระทบของรายการทางบัญชีตามประมาณการงบการเงิน และการประเมินผลกระทบทางการเงินจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินตลอดช่วงระยะเวลาที่ใช้ในการประมาณการ

R_m = อัตราผลตอบแทนคาดหวังจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ที่ระดับร้อยละ 10.82 ต่อปี อ้างอิงจาก Bloomberg ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 (ย้อนหลัง 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 10 พฤษภาคม 2560) ซึ่งคำนวณจากการพยากรณ์การเติบโตของธุรกิจ ภาพรวม ความสามารถในการทำกำไร การจ่ายเงินปันผล การเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาหุ้นที่สำคัญในประเทศ และราคาปัจจุบันของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

β = ค่าสัมประสิทธิ์ซึ่งแสดงความเสี่ยงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ของบริษัท ไทย แคมป์ทอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนในดัชนีผลตอบแทนของหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยรวม หรือ SET Index ในที่นี้ให้ข้อมูลในอดีตย้อนหลัง 2 ปี อ้างอิงจาก Bloomberg ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 เท่ากับ 0.87

โดยรายละเอียดของกระแสเงินสดอิสระส่วนของกิจการ อัตราคิดลด มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการตลาดนครชัยศรี และอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) ของการลงทุนในโครงการตลาดนครชัยศรี แสดงรายละเอียดประกอบดังตารางต่อไปนี้



หน่วย : ล้านบาท

บริษัท ตลาดชัย จำกัด						
รายการ	2560 ¹⁾ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²⁾	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มี.ค.)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	24.79	80.88	79.90	79.81	25.20
หัก: ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	(0.70)	(11.67)	(12.21)	(12.99)	(4.22)
กำไรจากการดำเนินงานหลังภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	24.09	69.21	67.69	66.82	20.98
บวก: ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	-	6.77	27.10	27.10	27.10	6.77
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานหลังภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	30.86	96.31	94.79	93.92	27.75
ลบ: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	-	(3.17)	(9.50)	-	(0.08)	(0.34)
ลบ: รายจ่ายฝ่ายทุน	(774.79)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของกิจการ	(774.79)	27.69	86.81	94.79	93.84	27.41
อัตราดอกเบี้ยของหนี้สินที่มีภาวะดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Interest Bearing Debt) (ร้อยละ)	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26
อัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) (ร้อยละ)	28.75	39.88	34.57	41.84	58.57	27.52
ต้นทุนของส่วนของหนี้ (หลังหักผลกระทบทางภาษี) (Weighted Average Cost of Debt – After-tax) (ร้อยละ)	4.46	3.77	4.10	3.64	2.59	4.54
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง (Risk-free Rate) (ร้อยละ)	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17
อัตราผลตอบแทนคาดหวังจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ (Expected Market Return) (ร้อยละ)	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82
ค่าสัมประสิทธิ์ซึ่งแสดงความเสี่ยงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ (β)	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Weighted Average Cost of Equity)	9.66	9.66	9.66	9.66	9.66	9.66
ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) (ร้อยละ)	8.24	8.05	8.14	8.02	7.74	8.27
ระยะเวลาคิดลด (Discount Period) (ปี)	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.00

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท ตลาดชัย จำกัด						
รายการ	2560 ^{1/} (ม.ย.-ธ.ค.)	2561 ^{2/}	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
อัตราคิดลด (Discount Factor) (เท่า)	0.94	0.87	0.81	0.75	0.70	0.67
มูลค่าปัจจุบันของกิจการ	(730.10)	24.18	70.00	70.97	65.87	18.43
บวก: มูลค่าปัจจุบันของมูลค่ากิจการภายหลังจากปีประมาณการสุดท้าย ^{3/}	892.07					
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	411.42					
อัตราผลตอบแทนภายใน (ร้อยละ)	18.31					

หมายเหตุ: ^{1/} CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

^{2/} ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินงานธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

^{3/} คำนวณจาก มูลค่ากิจการภายหลังจากปีประมาณการสุดท้าย ณ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับจำนวน 1,326.90 ล้านบาท โดยใช้อัตราคิดลด 0.67 เท่า

โดยอาศัยสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ CMC ได้เท่ากับ 441.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ได้จากกรณีฐาน (Base Case) นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิดังกล่าว โดยเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ระหว่างร้อยละ (5.00) ถึง 5.00 ต่อปี และ เปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาประมาณการระหว่างร้อยละ (0.50) ถึง 0.50 ต่อปี ส่งผลให้ได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิอยู่ในช่วง 295.96 – 540.29 ล้านบาท รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่เมื่อเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่า (Occupancy Rate) และอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาประมาณการตามสมมติฐานข้างต้นสามารถแสดงได้ ดังต่อไปนี้

		อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (ร้อยละ)				
		(Terminal Growth Rate)				
		(0.50)	(0.25)	0.00	0.25	0.50
อัตราการเช่า (ร้อยละ) (Occupancy Rate)	71.25	295.96	321.29	348.16	376.71	407.11
	73.13	326.12	352.15	379.77	409.10	440.33
	75.00	356.33	383.07	411.42	441.55	473.61
	76.88	386.58	414.02	443.12	474.03	506.94
	78.75	416.85	445.00	474.85	506.55	540.29

นอกจากนี้ โดยอาศัยสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในของ CMC ได้เท่ากับร้อยละ 18.31 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่ได้จากกรณีฐาน (Base Case) นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความไวของการประเมินอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว โดยเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ระหว่างร้อยละ (5.00) ถึง 5.00 ต่อปี และ เปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาประมาณการระหว่างร้อยละ

(0.50) ถึง 0.50 ต่อปี ส่งผลให้ได้อัตราผลตอบแทนภายในอยู่ในช่วงร้อยละ 15.52-21.15 ต่อปี รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงอัตราที่เมื่อเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่า (Occupancy Rate) และอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาประมาณการตามสมมติฐานข้างต้นสามารถแสดงได้ ดังต่อไปนี้

		อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาประมาณการ (ร้อยละ) (Terminal Growth Rate)				
		(0.50)	(0.25)	0.00	0.25	0.50
อัตราการเช่า (ร้อยละ) (Occupancy Rate)	71.25	15.52	16.13	16.76	17.42	18.10
	73.13	16.30	16.91	17.54	18.20	18.88
	75.00	17.06	17.68	18.31	18.97	19.65
	76.88	17.81	18.43	19.06	19.72	20.41
	78.75	18.55	19.16	19.80	20.46	21.15

2.4.2 ผลกระทบต่อฐานะการเงินของบริษัท

การจัดตั้ง CMC เพื่อลงทุนในธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตรส่งผลให้ CMC มีกำไรจากการดำเนินงานธุรกิจ และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยตลอดระยะเวลาในการประมาณการตามสมมติฐานที่นำเสนอข้างต้น CMC สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ในขณะที่ CMC มีเงินสดคงเหลือเพียงพอสำหรับการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ CMC ยังไม่มีความเสี่ยงเรื่องการผิดนัดชำระหนี้ที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาในครั้งนี้ที่ถูกใช้เป็นหลักประกันสำหรับ การกู้ยืมไม่มีความเสี่ยงเรื่องการถูกบังคับขายโดยสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อโครงการ ทั้งนี้ ฐานะการเงินของ CMC จะไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อฐานะการเงินรวมของบริษัทเรื่องสภาพคล่องของการดำเนินงานธุรกิจ และความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน โดยมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹⁾ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²⁾	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	152.53	17.78	24.45	39.09	52.78	59.13
ส่วนของหนี้สินจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	13.85	57.60	61.31	65.26	69.47	70.53
หนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงิน	386.15	328.56	287.25	201.98	132.52	114.49
รวมหนี้สินจากสถาบันการเงิน	400.00	386.16	328.56	267.25	201.98	185.02

หมายเหตุ: ¹⁾ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

²⁾ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินงานธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

2020

นอกจากนี้ เมื่อรวมฐานะการเงินของ CMC เข้ากับฐานะการเงินตามงบการเงินรวมของ TCC ในช่วงระยะเวลาที่ใช้ในการประมาณการ พบว่า TCC มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ระหว่าง 0.26 – 0.53 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ระหว่าง 3.62 – 7.17 เท่า โดยมีรายละเอียดแสดงดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	228.20	141.93	163.75	166.31	136.03	112.74
สินทรัพย์หมุนเวียน	576.86	487.68	530.66	553.38	549.90	564.72
สินทรัพย์รวม	1361.12	1376.92	1380.23	1364.19	1323.16	1328.92
หนี้สินหมุนเวียน	80.46	122.69	128.18	136.05	146.18	156.09
หนี้สินรวม	468.93	453.48	397.66	340.27	280.94	272.82
ส่วนของผู้ถือหุ้น	892.19	923.43	982.57	1023.92	1042.22	1056.10
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.53	0.49	0.40	0.33	0.27	0.26
อัตราส่วนสภาพคล่อง	7.17	3.97	4.14	4.07	3.76	3.62

2.4.3 ผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

การจัดตั้ง CMC เพื่อลงทุนในธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตรส่งผลให้ CMC มีกำไรจากการดำเนินธุรกิจ และมีกำไรสะสมเพียงพอสำหรับการจ่ายเงินปันผลให้แก่บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้น โดยรายละเอียดกำไร (ขาดทุน) สุทธิ และกำไร (ขาดทุน) สะสมของ CMC แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ปีประมาณการ					
	2560 ¹ (เม.ย.-ธ.ค.)	2561 ²	2562	2563	2564	2565 (ม.ค.-มิ.ค.)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(3.77)	6.58	46.67	48.85	61.94	16.88
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(3.77)	2.81	49.48	98.33	160.27	167.15

หมายเหตุ: ¹ CMC ถูกจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 19 เมษายน 2560

² ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า CMC จะดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2561 และจะสามารถดำเนินธุรกิจและมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นไป

2.5 ความเสี่ยงจากการทำรายการ

- 1) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของ CMC ไม่เป็นไปตามประมาณ โดยในกรณีที่ผลการดำเนินงานของ CMC ไม่เป็นไปตามประมาณการอาจส่งผลให้ CMC ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้จนกระทั่ง CMC ผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืม และถูกบังคับยึดหลักประกันที่จำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อนำไปขาย โดยในท้ายที่สุด ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับความเสียหายจากกรณีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ก่อนการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทได้ศึกษาข้อมูล

ของผู้เชี่ยวชาญ และสามารถประเมินความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการพัฒนาโครงการ รวมถึงประเมินความสามารถในการทำกำไร และปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจดังกล่าวเพื่อเตรียมความพร้อมในการดำเนินการตามแผนงานให้มีความรัดกุม

- 2) ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการล่าช้ากว่ากำหนดและต้นทุนโครงการสูงกว่าประมาณการ โดยบริษัทอาจได้รับผลกระทบเรื่องค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้าง และดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ถูกความเป็นทุนเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ รายได้จากการดำเนินงานจะไม่เป็นไปตามประมาณการเนื่องจากบริษัทไม่สามารถเปิดพื้นที่ให้เขาได้ตามกำหนดการ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินการก่อสร้าง และมีการติดตามควบคุมงานก่อสร้างที่ใกล้ชิด รวมถึงวัสดุที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารเดิม และ/หรือ ก่อสร้างอาคารใหม่เป็นวัสดุทั่วไปที่สามารถหาซื้อได้ภายในประเทศ และเป็นวัสดุที่ไม่ใช่วัสดุนำเข้าและไม่มีลักษณะพิเศษเฉพาะที่ต้องสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายสินค้าเฉพาะราย ซึ่งส่งผลให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าวได้
- 3) ภาวะผูกพันทางการเงินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทจะมีหนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้นในจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.2625 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่ง ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ตามงบการเงินรวมตรวจสอบของบริษัท บริษัทไม่มีหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระหนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินประมาณ 0.17 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.13 เท่า ซึ่งหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวนไม่เกิน 400.00 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นไม่เกิน 0.60 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- 4) การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่า CMC มีแนวโน้มที่จะประสบกับปัญหาการขาดทุนจากการดำเนินงานจนทำให้ CMC ไม่สามารถดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรต่อไปได้ในอนาคต โดยบริษัทต้องรับรู้รายการโดยการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าว ซึ่งส่งผลให้บริษัทอาจมีขาดทุนสุทธิสำหรับปีในงวดที่มีการรับรู้รายการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากบริษัทดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและการถือหุ้นในบริษัทอื่น ซึ่ง ณ วันสิ้นแต่ละรอบระยะเวลารายงาน บริษัทต้องประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ใดที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ของบริษัทอาจเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่มีการรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ CMC ประสบกับปัญหาขาดทุนจากการดำเนินงานหรือมีข้อบ่งชี้ใด ๆ ที่บริษัทต้องประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทอาจต้องรับรู้การด้อยค่าจากเงินลงทุนใน CMC เพื่อสะท้อนการคาดการณ์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นกับจำนวนและจังหวะเวลาของกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงหรือขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจะไม่ถูกรับรู้สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทเนื่องจากรายการดังกล่าวถือเป็นรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัท
- 5) ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจที่ไม่มีควมชำนาญ โดย TCC ที่ประกอบธุรกิจในหมวดธุรกิจ พลังงานและสาธารณูปโภค กลุ่มอุตสาหกรรมทรัพยากร ไม่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ดังนั้น CMC จึงอาจเกิดความเสี่ยงเรื่องการบริหารโครงการที่ไม่เป็นไปตามแผนงานจากนโยบายที่

กำหนดโดย TCC เช่น แผนการก่อสร้างลำช้า แผนการตลาดไม่เป็นไปตามแผนงาน และแผนการบริหารจัดการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่ไม่มีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถประเมินในขั้นต้นได้ว่าบริษัทไม่มีความชำนาญในเรื่องดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจึงควบคุมการก่อสร้างด้วยวิศวกรที่มีความชำนาญ ดำเนินการตามแผนการตลาดด้วยบริษัทบริหารการขายและการตลาด และแผนการบริหารจัดการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรด้วยผู้บริหารมืออาชีพที่จัดจ้างมาจากตลาดแรงงาน เพื่อลดผลกระทบจากการเกิดความเสี่ยงดังกล่าว

- 6) ความเสี่ยงจากการไม่ได้เงินมัดจำจำนวน 250,000,000 บาท คืน เนื่องจาก TCC ได้วางเงินมัดจำจำนวน 250,000,000 บาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 41.67 ของราคาซื้อขาย) ให้กับ FAR EAST โดยที่เงินมัดจำจำนวนดังกล่าวไม่ได้ถูกหักไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงินมัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไขและวิธีปฏิบัติให้อย่างชัดเจนในสัญญาว่า “ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้รับรู้ไว้ข้างต้นของสัญญาฉบับนี้แล้ว แต่ผู้ซื้อจะซื้อตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว ผู้ซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ผู้ขายตกลงจะไม่เรียกร้องตอบแทน ค่าชดเชย และค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ซื้อทั้งสิ้น และผู้ขายตกลงที่จะคืนเงินค่าที่ดินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้ผู้ขายทั้งจำนวนโดยไม่มีเงื่อนไข ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ผู้ขายเป็นลายลักษณ์อักษร” ซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย ส่งผลให้บริษัทมีสิทธิในการทวงคืนเงินมัดจำดังกล่าวจาก FAR EAST ได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

2.6 ผลกระทบต่อโครงสร้างธุรกิจและโครงสร้างการจัดการของบริษัท

2.6.1 ผลกระทบต่อโครงสร้างธุรกิจของบริษัท

บริษัทจะดำเนินธุรกิจโดยมี TCCE เป็นบริษัทแกนหลัก โดยใช้ชื่อกลุ่มอุตสาหกรรมทรัพยากร หมวดธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภคภายหลังจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ในครั้งนี้ เนื่องจากตามประมาณการทางการเงินที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในเดือนเมษายน 2560 ถึงเดือนมีนาคม 2565 TCCE ยังคงสถานะเป็นบริษัทแกนหลักที่สร้างรายได้ให้แก่ TCC ในสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 80.00 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในเรื่องสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทย่อยทุกบริษัทเข้าข่ายถูกพิจารณาเป็นบริษัทแกนที่เป็นกลุ่มธุรกิจหลักของบริษัท

2.6.2 ผลกระทบต่อโครงสร้างการจัดการของบริษัท

เนื่องจากบริษัทมีธุรกิจหลากหลายประเภทส่งผลให้ผู้บริหารของบริษัทมีความจำเป็นต้องจัดจ้างทีมงาน และผู้บริหารมืออาชีพเข้ามาร่วมงานกับบริษัทสำหรับธุรกิจประเภทอื่นที่ไม่ใช่ธุรกิจพลังงาน โดยผู้บริหารและคณะกรรมการของบริษัทจะยังคงเป็นผู้กำหนดนโยบายในการบริหารงานของกลุ่มธุรกิจอื่น ดังนั้น โครงสร้างการจัดการและการบริหารงานของ CMC และคณะกรรมการส่วนใหญ่ของ CMC จะเป็นผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทใน TCC โดยบริษัทจะสรรหาผู้บริหารมืออาชีพจากตลาดแรงงานซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้นำมาทำงาน ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของ CMC จะอยู่ภายใต้นโยบายการดำเนินธุรกิจ การกำกับดูแลกิจการ ซึ่งรวมถึงระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการป้องกันการทุจริต และมาตรการการติดตามผลการดำเนินงาน ซึ่งสอดคล้องและเป็นไปตามนโยบายของ TCC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียน

2.7 ความเหมาะสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ก่อนการพิจารณาซื้อที่ดินจำนวน 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา ดังกล่าวข้างต้น บริษัทพิจารณาซื้อที่ดินจำนวนประมาณ 120 ไร่ จากที่ดินรวมทั้งหมดของ FAR EAST ประมาณ 235 ไร่ 1 งาน 84 เพื่อพัฒนาเป็นโครงการตลาดนครชัยศรี อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ของโครงการ ในกรณีที่มีบริษัทต้องการพัฒนาตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแบบเก่าเหมือน ตลาดไท ตลาดสี่มุมเมือง และตลาดศรีเมือง ซึ่งไม่มีแนวคิดการใช้พื้นที่แบบผสมผสาน (Mixed Use) ตามแนวทางของ ตลาดต้นแบบ (ตลาดเวียงกิส (Rungis)) โดยการออกแบบให้มีพื้นที่จอดรถที่ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรอื่น ๆ ไม่ได้วางแผน จัดเตรียมไว้ และมีพื้นที่เชิงพาณิชย์อื่น ๆ เช่น ตลาดนัดกลางคืน (สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องจำกัดของกฎหมายผังเมือง) ลานจอดรถระบะค้าส่ง อาคารเช่าสำหรับร้านค้าต่าง ๆ และอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อการใช้สอยในประโยชน์ด้านอื่น ๆ ของผู้ประกอบการค้าส่งท้ายของตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรได้อย่างลงตัว บริษัทมีความจำเป็นในการซื้อที่ดินเพียงประมาณ 80 – 100 ไร่ ทั้งนี้ การซื้อที่ดินจำนวน 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา นอกจากเพื่อการใช้แบบผสมผสาน (Mixed Use) แล้ว ยังเป็นการซื้อเพื่อให้เกิดอัตราการหมุนเวียนของการใช้พื้นที่เช่า ดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อให้ผู้เช่าแผงตลาดค้าส่งดำเนินการค้าขายในเวลาประมาณเที่ยงคืน ถึง เที่ยงวัน
- 2) เพื่อให้ผู้เช่าแผงตลาดค้าปลีกดำเนินการค้าขายในเวลาประมาณ หกโมงเช้า ถึง สิบเอ็ดโมงเช้า
- 3) เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ตลาดนัดกลางคืนดำเนินการค้าขายในเวลาประมาณ ปายโมง ถึง สี่ทุ่ม

อย่างไรก็ตาม ด้วยเงินทุนในการพัฒนาโครงการที่มีอยู่อย่างจำกัด บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการแบ่งออกเป็น 2 เฟส ประกอบด้วย

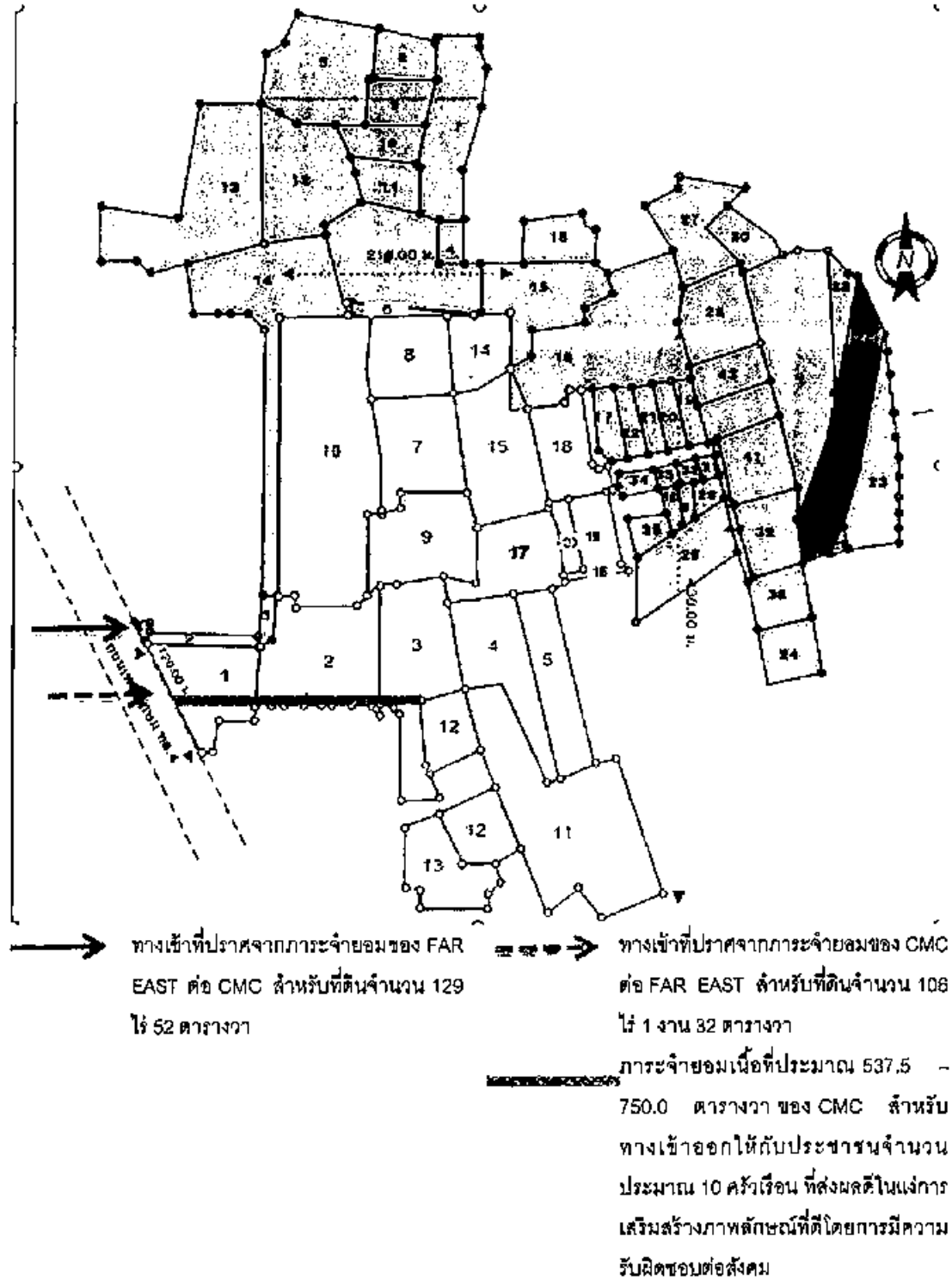
- 1) เฟส 1 จากการให้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการไม่เกิน 190,000,000.00 บาท ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น
- 2) เฟส 2 จากการใช้สภาพคล่องคงเหลือจากการดำเนินงานมาลงทุนเพิ่มเติมบนพื้นที่โครงการพัฒนาจำนวน 2 แปลง ตามที่ระบุไว้ในรูปภาพที่ 1 ภาพรวมโครงการ โดยมีการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าประเภท Demand และ Supply ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ในขณะนั้น แล้วแบ่งทางเลือกจากการลงทุนออกเป็น 3 แนวทาง ประกอบด้วย
 - พัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตามแนวทางของตลาดตลาดเวียงกิส (Rungis) ประเทศฝรั่งเศสที่เป็นตลาดต้นแบบของโครงการตลาดนครชัยศรีตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น เช่น สถานีจัดเก็บสินค้าขนาดเล็ก สำนักงานตรวจสอบคุณภาพสินค้า ศูนย์คัดแยกขยะเพื่อการรีไซเคิล และศูนย์บริหารจัดการข้อมูลสมาชิกด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น
 - พัฒนาอาคารค้าส่งสินค้าเกษตรเพิ่มเติม
 - ใช้ประโยชน์จากพื้นที่ว่างรอการพัฒนาเป็นลานจัดกิจกรรมตามโอกาสที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการตลาด และการส่งเสริมการขายของโครงการ เช่น งานกาชาด งานวัดที่มีสวนสนุก ลานอาหารและเครื่องดื่มเพื่อการพบปะสังสรรค์ และกิจกรรมพิเศษอื่น ๆ เป็นต้น

นอกจากนี้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ สมเหตุสมผล เนื่องจากในกรณีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ และเลื่อนใบบังคับก่อนมีผลบังคับใช้ และ CMC ตัดสินใจซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อพัฒนาโครงการตลาดนครชัยศรีสำหรับการประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตร CMC จะสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูก

สร้างที่ซื้อมาจาก FAR EAST ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และไม่ติดข้อจำกัดด้านกฎหมายจากการตีความตามกฎหมายผังเมืองเนื่องจาก

- 1) ภายหลังจากที่ FAR EAST ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ CMC แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ที่ดินดังกล่าวจะปราศจากการผูกพันเรื่องการใช้ทางเข้าที่ดินร่วมกันระหว่าง FAR EAST และ CMC ส่งผลให้ FAR EAST และ CMC สามารถใช้ประโยชน์บนพื้นที่ของตนเองในการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องได้อย่างอิสระ และไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของการใช้ที่ดิน อย่างไรก็ตาม ก่อนการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ CMC นั้น FAR EAST มีภาระจ่ายอมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 13596 เลขที่ 3891 และเลขที่ 1153 เนื้อที่ประมาณ 537.5 – 750.0 ตารางวา กับประชาชนที่อยู่อาศัยจำนวนประมาณ 10 ครัวเรือน บนที่ดินทางทิศใต้ที่ติดกับแปลงที่ขายให้ CMC ดังนั้น CMC จึงมีภาระจ่ายอมให้กับประชาชนบนที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไป โดยภาระจ่ายอวดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบด้านการดำเนินงานต่อ CMC เนื่องจาก CMC จะทำรั้วกัน และทำทางเข้าออกให้กับประชาชนจำนวนประมาณ 10 ครัวเรือน ดังกล่าว ทั้งนี้ ประชาชนจำนวนประมาณ 10 ครัวเรือน ดังกล่าวจะกลายเป็นกลุ่มลูกค้าของผู้เช่าแผงค้า และผู้เช่าพื้นที่พาณิชย์อื่น ๆ ในตลาดนครชัยศรีในอนาคต นอกจากนี้ การกระทำดังกล่าวยังเป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อ CMC ในแง่ของความรับผิดชอบต่อสังคมอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จ และการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นสมบูรณ์ FAR EAST และ CMC จะไม่มีการจ่ายอมใด ๆ ต่อกัน บนที่ดินที่อยู่ติดกันด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออก

รูปภาพที่ 7 แผนภาพแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ไม่ติดภาระจำยอม



- 2) จากการสอบถามเทศบาลตำบลนครชัยศรี ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินผืนดังกล่าวเนื้อที่รวมประมาณ 35,102 ตารางเมตร (แบ่งค้าผักและผลไม้ประมาณ 19,255 ตารางเมตร และทางเดินและอื่น ๆ ประมาณ 15,847 ตารางเมตร) สามารถ

พัฒนาเป็นอาคารตลาดค้าส่งผักและผลไม้เพื่อการค้าส่งสินค้าเกษตรได้ทันทีเนื่องจากถูกพิจารณาเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ที่มีถนนทางเข้าออกกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และแปลงที่ดินมีหน้ากว้างติดถนนสาธารณะเกินกว่า 12 เมตร

- 3) ในกรณีที่ CMC ต้องการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างสำหรับการค้าส่งสินค้าเกษตรเพิ่มเติม CMC ยังมีพื้นที่รอการพัฒนาเหลือเพียงพอสำหรับการขยายโครงการ ดังนี้

ที่ดิน 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 42,532 ตารางวา คิดเป็นประมาณ	170,128	ตารางเมตร
หัก พื้นที่ติดภาวะจำยอมภายหลังแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560	2,150 – 3,000	ตารางเมตร
หัก พื้นที่ตลาดค้าส่งผักและผลไม้ประมาณ	(35,102)	ตารางเมตร
หัก พื้นที่เชิงพาณิชย์อื่น ๆ ประมาณไม่เกิน	(6,000)	ตารางเมตร
หัก พื้นที่จอดรถประมาณไม่เกิน (สามารถปรับเพิ่มลดได้)	(5,000)	ตารางเมตร
หัก พื้นที่สาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ถนน และทางเดิน เป็นต้น ประมาณไม่เกิน (สามารถปรับเพิ่มลดได้)	(24,500)	ตารางเมตร
คงเหลือ	96,526 – 97,376	ตารางเมตร
หัก อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินต้องไม่เกิน 1 : 1 (170,128 ตารางวา)	(85,064)	ตารางเมตร

นาร 2)

พื้นที่คงเหลือสำหรับการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างเพื่อการประกอบธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรเพิ่มเติมประมาณ 11,462 – 12,312 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามเทศบาลตำบลนครชัยศรี การก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร) เพื่อการพาณิชย์ไม่สามารถดำเนินการได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ CMC จะก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อการพาณิชย์ CMC จะทำการก่อสร้างอาคารดังกล่าวในแต่ละหลังให้มีพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และจะไม่ให้อาคารดังกล่าวเพื่อการค้าส่งสินค้าเกษตรเพราะต้องถูกตีความตามกฎหมายผังเมืองว่าสามารถทำได้หรือไม่

- 4) ตามประมาณการทางการเงินของ CMC ที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ CMC ยังไม่มีความสามารถในการลงทุนในรายจ่ายฝ่ายทุนเพื่อขยายพื้นที่โครงการค้าส่งสินค้าเกษตรเพิ่มเติมโดยการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดช่วงระยะเวลาในประมาณการทั้งหมดประมาณ 5 ปี (19 เมษายน 2560 ถึง 31 มีนาคม 2565) ส่งผลให้ตลอดช่วงระยะเวลาในการประมาณการตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2560 ถึง 31 มีนาคม 2565 CMC จะไม่พิจารณาได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในบริเวณเดียวกันเพิ่มเติมไม่ว่าจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือบุคคลภายนอก นอกจากนี้ CMC ยังมีพื้นที่รอการพัฒนาคงเหลือสำหรับการก่อสร้างอาคารตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรอีกประมาณ 11,462 – 12,312 ตารางเมตร (สามารถปรับลดพื้นที่จอดรถ และพื้นที่สาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ถนน และทางเดิน เป็นต้น เพื่อสร้างอาคารตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรได้)
- 5) การพัฒนาโครงการค้าส่งสินค้าเกษตรเพียงอย่างเดียวอาจไม่มุ่งใจให้กลุ่มลูกค้าคานหังของ CMC มาเช่าแผงผักและผลไม้ของโครงการตลาดนครชัยศรีได้ ดังนั้น CMC จึงพิจารณาซื้อที่ดินจำนวน 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา จาก FAR EAST โดยมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการตามตลาดรังกิส (Rungis) ของประเทศฝรั่งเศสเพื่อ

- พัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่แบบผสมผสาน (Mixed Use) โดยการออกแบบให้มีพื้นที่จอดรถที่ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรอื่น ๆ ไม่ได้วางแผนจัดเตรียมไว้ และพื้นที่เชิงพาณิชย์อื่น ๆ เช่น ตลาดนัดกลางคืน (สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องมีข้อจำกัดของกฎหมายผังเมือง) ลานจอดรถกระบะค้าส่ง อาคารเช่าสำหรับร้านค้าต่าง ๆ และอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อการใช้อยู่ในประโยชน์ด้านอื่น ๆ ของผู้บริโภคลำดับสุดท้ายของตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรได้อย่างลงตัว
- รอกการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตามแนวทางของตลาดตลาดริงกีส์ (Rungis) ประเทศฝรั่งเศสที่เป็นตลาดต้นแบบของโครงการตลาดนครชัยศรี เช่น สำนักงานตรวจสอบคุณภาพสินค้า ศูนย์คัดแยกขยะเพื่อการรีไซเคิล และศูนย์บริหารจัดการข้อมูลสมาชิกด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น ในกรณีนี้ CMC มีสภาพคล่องคงเหลือเพียงพอ
- รอกพัฒนาอาคารค้าส่งสินค้าเกษตรเพิ่มเติม (สามารถปรับลดพื้นที่จอดรถ และพื้นที่สาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ถนน และทางเดิน เป็นต้น เพื่อสร้างอาคารตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรได้) ในกรณีนี้ CMC มีสภาพคล่องเหลือเพียงพอ
- ใช้ประโยชน์จากพื้นที่ว่างรอกการพัฒนาเป็นลานจัดกิจกรรมตามโอกาสที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการตลาด และการส่งเสริมการขายของโครงการ เช่น งานกาชาด งานวัดที่มีสวนสนุก ลานอาหารและเครื่องดื่มเพื่อการพบปะสังสรรค์ และกิจกรรมพิเศษอื่น ๆ เป็นต้น

3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

3.1 ความเป็นธรรมของราคาและสิ่งตอบแทนอื่น

ในการพิจารณาด้านความเป็นธรรมของราคาและสิ่งตอบแทนอื่นที่ทำการจ่ายชำระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลจาก 2 แหล่งข้อมูล คือ วิจารณ์ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ และ วิจารณ์ราคาประเมินของหน่วยงานราชการ ดังต่อไปนี้

3.1.1 วิจารณ์ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ

บริษัทแต่งตั้งบริษัท ฟรีเมียร์ แอฟไพร์ซัล และกฎหมาย จำกัด ("PAL") โดยนายพัลลภ พรหมนิลและบริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด ("PYN") โดยนายจุฬพล ดำริหาณชัย ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการถือหุ้นระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย FAR EAST และผู้เชี่ยวชาญอื่น ๆ รวมถึงไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบุคคลดังกล่าว ทำการประเมินราคายุติธรรมในการซื้อที่ดินของ FAR EAST สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) PAL และ PYN มีวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 2) PAL เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากทรัพย์สินมีรูปแบบแตกต่างจากอาคารทั่วไป และมีลักษณะเฉพาะ

3) PYN เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าโดยแยกมูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพอาคารที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน (ค่าก่อสร้างใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร) ทั้งนี้ วิธีการดังกล่าวจะพิจารณามูลค่าจากต้นทุนในการพัฒนาสินทรัพย์เป็นสำคัญ

4) วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

การประเมินมูลค่าที่ดิน	
PAL	PYN
1. ผู้ประเมินสำรวจข้อมูลตลาดเพื่อเปรียบเทียบข้อมูลจำนวน 10 ข้อมูล สำหรับการแสดงภาพรวมของมูลค่าราคาที่ดินในพื้นที่และคัดเลือกข้อมูล 4 ข้อมูล ที่สภาพที่ดิน สอดคล้องต่อชุมชน ความสะดวกในการคมนาคม และทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่จะทำการซื้อ โดยราคาซื้อ-ขายภายในย่านนครชัยศรีอยู่ระหว่างตารางวาละ 6,000 – 40,000 บาท	1. ผู้ประเมินสำรวจข้อมูลตลาดเพื่อเปรียบเทียบข้อมูลจำนวน 12 ข้อมูล สำหรับการแสดงภาพรวมของมูลค่าราคาที่ดินในพื้นที่และคัดเลือกข้อมูล 5 ข้อมูล ที่ทำเลที่ตั้ง ขนาด และสภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับที่ดินที่จะทำการซื้อขาย โดยราคาซื้อ-ขายภายในย่านนครชัยศรีอยู่ระหว่างตารางวาละ 6,000 – 40,000 บาท
2. ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้วิธี (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อบริหารมูลค่าราคาที่ดิน	2. ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้วิธี (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อบริหารมูลค่าราคาที่ดิน
3. ราคาประเมินตารางวาละ 12,000 บาท	3. ราคาประเมินไร่ละ 4,800,000 บาท คิดเป็นตารางวาละ 12,250 บาท

5) วิธีการประเมินมูลค่าอาคารมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง	
PAL	PYN
1. ผู้ประเมินประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุงพัฒนาด้วยวิธีราคาทุน	1. ผู้ประเมินประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพอาคารที่เป็นอยู่ ณ ปัจจุบัน (ค่าก่อสร้างอาคารใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร)
2. ทำการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง 11 รายการ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคา	2. ทำการประเมินมูลค่าค่าก่อสร้างใหม่ ณ ปัจจุบัน ของอาคารและสิ่งก่อสร้าง 11 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประเภทพื้นที่ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก / ลานคอนกรีต รวมจำนวน 1 รายการ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคา
3. รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา 179,052,680 บาท	3. รวมมูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อมราคา 169,281,920 บาท

6) มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
PAL		PYN	
ที่ดิน เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	42,532.0	ที่ดิน เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	42,532.0
หักส่วนที่เป็นภาระจำยอม 537.5 ตาราง	537.5	หักส่วนที่เป็นภาระจำยอม 750.0	750.0

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
PAL		PYN	
รา		ตารางวา	
คงเหลือเนื้อที่ที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตารางวา)	41,986.5	คงเหลือเนื้อที่ที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตารางวา)	41,782.0
ราคาประเมินตารางวาละ (บาทต่อตารางวา)	12,000	ราคาประเมินตารางวาละ (บาทต่อตารางวา)	12,250
รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)	503,838,000	รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)	511,829,500
สิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ	179,052,680	สิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ	169,281,920
รวมมูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมิน	682,890,680	รวมมูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมิน	681,111,420
รวมมูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมิน (พิเศษ)	682,900,000	รวมมูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมิน (พิเศษ)	681,100,000

7) โปรดพิจารณาข้อ 1.3.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา พร้อมคำอธิบายเกี่ยวกับธุรกิจที่จะทำต่อไปเพิ่มเติมเพื่อศึกษารายละเอียดอื่น ๆ ของสินทรัพย์

3.1.2 วิธีราคาประเมินของหน่วยงานราชการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ได้ตรวจสอบเพิ่มเติมในส่วนราคาประเมินราชการ ซึ่งเป็นการสรุปราคาประเมินที่ดินในภาพรวม และข้อมูลตาม "บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน" ที่เป็นการประเมินเป็นรายแปลงตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินรวม
1.	1146 "	47.0	2,000	94,000
2.	แปลงอื่น ๆ	42,485	ตกสำรวจ	ไม่มี
ราคาประเมินที่ดินของราชการ ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 เท่ากับราคาประเมินที่ทำ การตรวจสอบ ณ วันประเมินมูลค่า				94,000

หมายเหตุ: "ที่ดินตามโฉนดที่ดินอื่น ๆ อีก 19 โฉนด มีสถานะตกสำรวจจากกรมที่ดิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถนำราคาประเมินหน่วยงานราชการมารวมคำนวณได้

3.1.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อข้อมูลที่น่ามาเทียบเคียง

จากการพิจารณาราคาประเมินของผู้ประเมินราคา และราคาประเมินจากข้อมูลของหน่วยงานราชการตามตารางข้างล่าง พบว่าราคาประเมินที่ดินจากข้อมูลของหน่วยงานราชการต่ำกว่าราคาของผู้ประเมินค่อนข้างมากจนไม่สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: บาท

ราคาประเมิน	PAL	PYN	หน่วยงานราชการ	ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงต่อราคาประเมิน	
				PAL	PYN
ที่ดิน	503,838,000	511,829,500	94,000	ไม่สามารถเปรียบเทียบได้	ไม่สามารถเปรียบเทียบได้
สิ่งปลูกสร้าง	179,052,880	169,281,920	-		
รวม	682,890,880	681,111,420	94,000		
พิเศษ	682,900,000	681,100,000	94,000		

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นราคาเทียบเคียงสำหรับการทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาประเมินดังกล่าวสะท้อนมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการคำนวณสำหรับการจ่ายชำระมากกว่าการใช้ราคาประเมินของหน่วยงานราชการ โดยราคดังกล่าวเป็นราคาที่จะสะท้อนมูลค่าตามราคาตลาดสำหรับการซื้อขายสินทรัพย์ที่ใช้ตกลงกันระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกันแม้ว่าจะเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในขณะที่ราคาประเมินของหน่วยงานราชการเป็นราคาที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้เป็น ฐานในการจัดเก็บภาษี จึงอาจเป็นราคาที่ไม่สะท้อนราคาตลาดสำหรับการซื้อขายที่แท้จริงของสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ราคา ประเมินของหน่วยงานราชการสามารถใช้อ้างอิงเป็นมูลค่าขั้นต่ำเพื่อให้ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

• ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อวิธีการประเมินราคา

โดยทั่วไป วิธีการประเมินราคามี 3 วิธีหลัก ได้แก่ วิธีราคาตลาด (Market Approach) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach) โดยแต่ละวิธีมีความเหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันดังต่อไปนี้

รายการ	วิธีคิดจากต้นทุน	วิธีราคาตลาด	วิธีรายได้
หลักการประเมิน	ประเมินโดยหลักมูลค่าของสิ่งหนึ่งเท่ากับต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน	ประเมินโดยหลักมูลค่าของสิ่งหนึ่งเท่ากับมูลค่าของที่คล้ายคลึงหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ที่มีการซื้อขายในตลาดจริง	ประเมินโดยหลักมูลค่าทรัพย์สินวันนี้เท่ากับผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้รับในอนาคตจนสิ้นอายุ ของทรัพย์สิน
วิธีการประเมิน	ประเมินโดยประมาณต้นทุนในการหาทรัพย์สินใหม่ เช่น การ ก่อสร้างอาคารทดแทน และ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุใช้งาน บวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน	ประเมินโดยทำการสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขายในตลาดและพิจารณาว่า มีลักษณะคล้ายคลึง หรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน โดยข้อมูลที่น่ามาพิจารณาคควรมีจำนวนที่เพียงพอรวมทั้งผู้ประเมินต้องพิจารณาปัจจัยต่าง	ประเมินโดยประมาณรายได้ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ และทำการหามูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วยการกำหนดอัตราผลตอบแทนคิดลดที่เหมาะสม

รายการ	วิธีคิดจากต้นทุน	วิธีราคาตลาด	วิธีรายได้
		ๆ ที่มีผลเกี่ยวข้องให้ครบถ้วน และทำการปรับปรุงให้มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน หลังจากนั้นจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ เช่น การปรับแก้โดยให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS) เป็นต้น	
ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมิน	เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะ เช่น อาคาร และโรงงาน เป็นต้น	เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะที่เทียบเคียงกันได้ เช่น ที่ดิน และบ้านจัดสรร เป็นต้น	เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ได้ เช่น ห้องชุดที่อยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน และโรงแรม เป็นต้น
ข้อพิจารณา	ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ แต่ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลให้มูลค่าที่ประเมินอาจมีความเบี่ยงเบนได้	ข้อมูลที่นำมาใช้เปรียบเทียบ ควร มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่จะประเมิน	ความเชื่อมั่นในการกำหนดสมมุติฐานในการประเมิน อัตราการเข้าอยู่และความสามารถที่ก่อให้เกิด รายได้ในอัตราที่คาดไว้ซึ่ง อาจมีความเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตรวมทั้งการกำหนดอัตราผลตอบแทนคิดลดที่เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การที่ผู้ประเมินอิสระเลือกวิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อคำนวณหาราคาตลาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างมีความเหมาะสมกับลักษณะทรัพย์สินที่จะทำการซื้อ เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีรูปแบบแตกต่างจากอาคารทั่วไป และมีลักษณะเฉพาะส่งผลให้ผู้ประเมินต้องประมาณต้นทุนในการหาทรัพย์สินใหม่โดยการก่อสร้างอาคารทดแทน และ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุใช้งาน นอกจากนี้ การประเมินราคาตลาดของที่ดินโดยวิธีการเปรียบเทียบกับตัวอย่างเพื่อปรับแก้โดยให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS) สามารถสะท้อนมูลค่าการซื้อขายที่แท้จริงได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากการสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขายในตลาด และพิจารณาว่า มีลักษณะคล้ายคลึง หรือ แตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินโดยข้อมูลที่นำมาพิจารณามีจำนวนที่เพียงพอต่อการพิจารณาเปรียบเทียบรวมทั้งผู้ประเมินได้พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลเกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และได้ทำการปรับปรุงให้มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน

- ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินต่อการประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินมูลค่าที่ดิน PAL ได้มีการสำรวจข้อมูลเปรียบเทียบ 10 ข้อมูล และนำข้อมูล 4 ข้อมูลมาใช้เปรียบเทียบ ในขณะที่ PYN ได้มีการสำรวจข้อมูล 12 ข้อมูล และนำข้อมูล 5 ข้อมูลมาใช้เปรียบเทียบ โดยทั้ง PAL และ PYN ได้มีการ

สอบยื่นข้อมูลทางด้านราคาและการเสนอขายจากกรมที่ดิน จังหวัดนครปฐม และแหล่งข้อมูลต่าง ๆ พบว่า ที่ดินในบริเวณ อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ทำการซื้อขายกันนั้น สามารถติดต่อเพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลราคาซื้อขายที่ดิน ได้อย่างไม่มีข้อจำกัด ในขณะที่ข้อมูลจากกรมที่ดินมีการตรวจสอบที่ดินแปลงอื่น ๆ จำนวน 42,485 ตารางวา จากพื้นที่รวม 42,532 ตารางวา ดังนั้น ข้อมูลที่ผู้ประเมินอิสระนำมาเทียบเคียงนั้น ถือเป็นข้อมูลราคาตลาดล่าสุดที่สามารถสืบค้นได้

- ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินต่อราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่ามีความเหมาะสมในการใช้อ้างอิง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาตลาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และ ราคาตลาดของที่ดินจากการสำรวจข้อมูลเปรียบเทียบ มีความเหมาะสมและสามารถอ้างอิงได้ เนื่องจากวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระเลือกใช้เป็นวิธีการที่เหมาะสมกับประเภททรัพย์สิน และมีแนวทางการดำเนินการที่สอดคล้องกับมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่ได้รับการสนับสนุนโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา

3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขการทำรายการ

การซื้อขายพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก FAR EAST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการทำรายการดังนี้

- เงื่อนไขบังคับก่อน
- 1) บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบอำนาจ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงโดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสียหรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาว่าจะดังกล่าว
 - 2) ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 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 ซึ่งเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้น FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมดจำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับจากวันที่ ผู้ถือหุ้น หรือ ผู้มอบอำนาจ (ถ้ามี) มีมติไม่พิจารณาอนุมัติว่าจะดังกล่าว
 - 3) บริษัทจะเข้าทำรายการดังกล่าวภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 รวมถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งลงนามในวันที่ 19 เมษายน 2560 และบันทึกข้อตกลงแนบท้าย สัญญาในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 มีผลบังคับใช้ ในกรณีที่ FAR EAST ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา CMC มีสิทธิบอก เลิกสัญญาได้ และ FAR EAST ต้องคืนเงินมัดจำทั้งหมด จำนวน 250,000,000.00 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ให้แก่ CMC โดยไม่มีเงื่อนไขภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ CMC ได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ FAR EAST เป็นลายลักษณ์อักษร
 - 4) CMC ต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อ ขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร และ/หรือ การขออนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานราชการที่ เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดย FAR EAST หรือดำเนินการโดย

บุคคลอื่นใดที่ได้รับการมอบอำนาจจาก FAR EAST ในฐานะเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ CMC สามารถก่อสร้างอาคารสำหรับประกอบธุรกิจค้าส่งสินค้าเกษตรภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

- 5) FAR EAST ต้องปลดภาระจำนอง และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตกลงจะซื้อขายกับ CMC

เงื่อนไขอื่น

ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว แต่บริษัท หรือ CMC ตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว บริษัท หรือ CMC จะไม่ขอใช้ค่าปรับ หรือค่าเสียหายใด ๆ 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

นอกจากนี้ FAR EAST จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาทั้งหมด ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขในการทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม และเป็นเงื่อนไขที่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทได้รับประโยชน์โดยปราศจากความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ ยกเว้น เรื่อง เงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 ล้านบาท ที่ไม่ถูกหักไว้ในบัญชีดุลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงินมัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไขและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนในสัญญาว่า "ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นของสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ผู้ซื้อตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว ผู้ซื้อจะสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ผู้ขายจะตกลงจะไม่เรียกร้องค่าชดเชย และค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ซื้อทั้งสิ้น และผู้ขายจะตกลงที่จะคืนเงินมัดจำที่ดินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้ผู้ขายทั้งหมดโดยไม่มีเงื่อนไข ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญากับผู้ขายเป็นลายลักษณ์อักษร" ซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย นอกจากนี้ ในกรณีที่ทั่วไป ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อและผู้ขายจะตกลงรับผิดชอบจ่ายร่วมกันในสัดส่วนที่เท่าเทียมกัน ในขณะที่การซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้ FAR EAST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว

- ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของราคาเป็น 2 แนวทาง ได้แก่ 1) เปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ และ 2) ประเมินความเหมาะสมของการลงทุน หรือ การการพัฒนาโครงการบนที่ดินผืนดังกล่าว โดยเปรียบเทียบผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน กับ ต้นทุนทางการเงินที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัท

แนวทางที่ 1

ผู้ประเมินอิสระได้ทำการสำรวจที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และประเมินทรัพย์สินตามรายงานเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะฉบับลงวันที่ 30 มีนาคม 2560 โดย PAL และฉบับลงวันที่ 24 มีนาคม 2560 โดย PYN โดยประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคากลาง (Market Approach) และประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ CMC จะเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์จาก FAR EAST ในจำนวนรวม 800.00 ล้านบาท พบว่า ราคาซื้อต่ำกว่า

83.2

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ (81.11) – (82.90) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (13.52) – (13.82) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมิน

รายการ	PAL	PYN	วิธีการประเมิน
ราคาประเมิน			
ที่ดิน	503,838,000	511,829,500	เปรียบเทียบราคาตลาด
สิ่งปลูกสร้าง	179,052,680	169,281,920	วิธีคิดจากต้นทุน
รวม	682,890,680	681,111,420	
ปรับเศษ	682,900,000	681,100,000	
ราคาซื้อ			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	600,000,000	600,000,000	
ราคาซื้อ (ต่ำกว่า) ราคาประเมิน	(82,900,000)	(81,111,420)	
ราคาซื้อ (ต่ำกว่า) ราคาประเมิน	(13.82)	(13.52)	

แนวทางที่ 2

การประเมินผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรบนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัท

รายการ	ผลตอบแทน
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR)	ร้อยละ 18.31 ต่อปี
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV)	411.42 ล้านบาท

จากการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนของโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ซึ่งรวมเงินลงทุนในที่ดิน และมูลค่าการพัฒนาโครงการมีอัตราเท่ากับร้อยละ 18.31 ต่อปี เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของบริษัทในปีประมาณการซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.74 – 8.27 ต่อปี จะเห็นว่าอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนสูงกว่าต้นทุนทางการเงินด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัท หรืออีกนัยหนึ่ง ราคาในการเข้าทำรายการก่อให้เกิดผลตอบแทนที่ดีต่อบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาจ่ายซื้อสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้มีความเหมาะสม

3.3 แหล่งที่มาของเงินทุนในการซื้อสินทรัพย์

3.3.1 การซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ใช้เงินสดจากสภาพคล่องส่วนเกินประเภทสินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทซึ่งประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว รวมถึงเงินลงทุนติดภาระหลักประกันที่เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในการจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจดทะเบียน และค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนรวมจำนวน 400.00 ล้านบาท ส่งผลให้ CMC สามารถจัดโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุนเพื่อกู้เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 400.00 ล้านบาท ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อได้

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการลงมติของผู้ถือหุ้น

จากการพิจารณาข้อมูลทั้งหมด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้น ควรอนุมัติ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากการเข้าทำรายการ มีความสมเหตุสมผล ด้วยสาเหตุต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดินเนื้อที่ประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา หรือ 106-1-32 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้กับจุดทางแยกต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงหมายเลข 3323) ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร และชุมทางต่างระดับนครชัยศรี (จุดตัดทางหลวงพิเศษหมายเลข 91 หรือมอเตอร์เวย์นครปฐม – ชะอำ) ระยะทางประมาณ 10 กิโลเมตร ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ต้องการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทแกนเพียงบริษัทเดียว (ได้แก่ OTCC) ไปยังบริษัทแกนอื่น และ/หรือ กลุ่มธุรกิจอื่น และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้จัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และสำรวจความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ จากการให้ข้อมูลของผู้เชี่ยวชาญ บริษัทสามารถประเมินความเสี่ยงของแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการพัฒนาโครงการ รวมถึงประเมินความสามารถในการทำกำไร และปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจดังกล่าวเพื่อเตรียมความพร้อมในการดำเนินการตามแผนงานให้มีความรัดกุม
- 2) ราคาซื้อสินทรัพย์ในจำนวนรวม 600.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระกว่าจำนวน (81.11) – (82.90) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (13.52) – (13.82) นอกจากนี้ ข้อมูลที่ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์นำมาเปรียบเทียบ วิธีที่ใช้ในการประเมินราคา และแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีความเหมาะสม
- 3) การพัฒนาโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อ โครงการตลาดค้าส่งนครชัยศรี มีผลตอบแทนภายในจากการลงทุนจากการจัดทำประมาณการทางการเงินภายใต้หลักความระมัดระวัง (Conservatism Basis) สำหรับสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ และประมาณการงบการเงินรวมเกณฑ์ดังกล่าวเพื่อประเมินผลกระทบต่อความเสี่ยงของเงินทุนหมุนเวียน และฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 18.31 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทในปีประมาณการซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.74 – 8.27 ต่อปี ถือเป็นผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสม
- 4) เงื่อนไขที่บริษัทได้รับตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินลงวันที่ 19 เมษายน 2560 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 มีความยืดหยุ่นค่อนข้างมาก เช่น การคืนเงินมัดจำทั้งจำนวนพร้อมทั้งผลตอบแทนในรูปแบบดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขกรณีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ และบริษัท หรือ CMC สามารถตัดสินใจไม่เข้าทำรายการได้แม้ว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทจะอนุมัติการเข้าทำรายการแล้ว เป็นต้น และเป็นเงื่อนไขที่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทได้รับประโยชน์โดยปราศจากความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ ยกเว้น เรื่อง เงินมัดจำจำนวน 250,000,000.00 ล้านบาท ที่ไม่ถูกหักไว้ในบัญชีและผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเรื่องการฟ้องร้องเพื่อทวงคืนเงินมัดจำคืนจาก FAR EAST อย่างไรก็ตาม FAR EAST ในฐานะที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทได้กำหนดเงื่อนไขและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนในสัญญาว่า "ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นของสัญญานี้แล้ว แต่ผู้จะซื้อตัดสินใจไม่เข้าทำรายการดังกล่าว ผู้จะซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าชดเชย และค่าเสียหายใด ๆ จากผู้จะซื้อทั้งสิ้น และผู้จะขายตกลงที่จะคืนเงินค่าที่ดินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้ผู้จะขายทั้งจำนวนโดยไม่มีเงื่อนไข ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งความประสงค์บอกเลิกสัญญาแก่ผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษร" ซึ่งมีผลบังคับตามกฎหมาย นอกจากนี้ FAR EAST

จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าวหรือไม่ เป็นดุลพินิจของผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นจึงควรศึกษาข้อมูลทั้งหมดในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่แนบพร้อมมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ และใช้ดุลพินิจเพื่อตัดสินใจในการลงมติอย่างรอบคอบ

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาซื้อ ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตัดสินใจ "อนุมัติ" หรือ "ไม่อนุมัติ" การเข้าทำรายการดังกล่าว

บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาแล้วด้วยความรอบคอบ และถูกต้องตามจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ และมีความเป็น อิสระในการให้ความเห็นโดยได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม และคำนึงถึงประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การให้ความเห็นดังกล่าวข้างต้นอิงจากข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากฝ่ายบริหาร ของบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท การสัมภาษณ์ผู้ ประเมินราคา ข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนเป็นการทั่วไป ตลอดจนข้อมูลอุตสาหกรรมที่ได้รับจากภายนอกเป็นสำคัญ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่า ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระมิได้เข้าทำการตรวจสอบถึงความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลทั้งหมด ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และไม่เป็นจริง หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระได้

ลงชื่อ



(นายชนะชัย จุลจิราภรณ์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

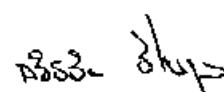


ลงชื่อ



(นายอังกร ทิมพะกร)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ลงชื่อ



(นายรัชชัย ชินกุล)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ภาคผนวก

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1. สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

1.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ "บริษัท ไทยอีทีเอ็กซ์เทนจ์ จำกัด (มหาชน)" จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัดโดยใช้ชื่อว่า "บริษัท ไทยอีทีเอ็กซ์เทนจ์ จำกัด" เมื่อปี 2515 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายชิ้นส่วนเครื่องปรับอากาศรถยนต์เพื่อทดแทนการนำเข้า ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินธุรกิจไปอย่างต่อเนื่อง มีการร่วมทุนกับกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเครื่องปรับอากาศอีกหลายแห่งทั้งในและต่างประเทศ จนกระทั่งสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2534

ธุรกิจของบริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจในประเทศไทยเมื่อปี 2541 จึงได้ยื่นขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลางเมื่อปลายปี 2543 และทยอยขายเงินลงทุนในกิจการต่าง ๆ รวมทั้งมีการปรับโครงสร้างหนี้และเงินลงทุนหลายครั้ง จนกระทั่งในเดือนมีนาคม 2549 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งเห็นชอบให้แก้ไขแผนฟื้นฟูกิจการ โดยบริษัทได้จัดหาเงินเพิ่มทุนจากกลุ่มผู้ร่วมลงทุนกลุ่มใหม่และนำเงินเพิ่มทุนที่จัดหาได้ไปชำระหนี้สถาบันการเงิน รวมถึงได้ถอนหลักประกันกลับคืนมาทั้งหมดและออกจากกระบวนการฟื้นฟูกิจการในเดือนกรกฎาคม 2549 หลังจากนั้น ได้มีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการและผู้บริหารโดยกลุ่มผู้ลงทุนใหม่

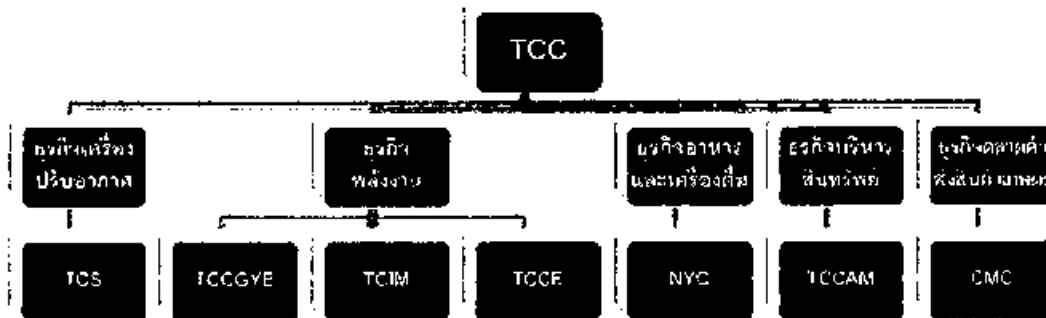
จากภาวะความผันผวนของราคาวัตถุดิบหลัก คือ ทองแดง ประกอบกับแนวโน้มปริมาณการสั่งซื้อชิ้นส่วนสำหรับเครื่องปรับอากาศรถยนต์ลดลงจากผลการพัฒนาเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีเครื่องปรับอากาศ ทำให้บริษัทไม่สามารถผลิตสินค้าตอบสนองความต้องการของตลาดดังกล่าวได้ บริษัทจึงเริ่มขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอื่น ๆ เริ่มต้นด้วยการซื้อหุ้นในบริษัท เหล็กบูรพาอุตสาหกรรม จำกัด ("BRP") ในปี 2549

อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ความผันผวนของราคาเหล็กและข้อจำกัดของจำนวนเงินลงทุนหมุนเวียน ทำให้ผลประกอบการของบริษัทในปี 2550 ยังคงมีผลขาดทุน ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ก่อปรกับบริษัทมีแผนพิจารณาลงทุนในธุรกิจด้านอื่นซึ่งถูกประเมินว่าเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการทำกำไรได้สูงกว่าธุรกิจหลักในจำนวนเงินลงทุนที่ใกล้เคียงกัน คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติให้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวในต้นปี 2551 และขายเงินลงทุนในบริษัท BRP ออกทั้งหมด ส่งผลให้ BRP พ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยนับตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมา โดยในปี 2550 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น "บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)"

ทั้งนี้ ในปี 2559 บริษัทได้ปรับโครงสร้างการประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และได้โอนส่วนงานธุรกิจนำเข้าและจำหน่ายด้านสินค้าให้บริษัท ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายการลงทุนโดยมุ่งเน้นในกิจการที่มีศักยภาพในการเติบโต สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในอนาคตให้แก่กลุ่มบริษัทในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทลงทุนในธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพลังงาน (ถ่านหินและเหล็ก) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) และธุรกิจบริหารสินทรัพย์

1.1.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ชำระแล้วจำนวน 7 บริษัท โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ณ วันที่ 19 เมษายน 2560 ดังนี้



รายละเอียดบริษัท และบริษัทย่อย				
ชื่อย่อ	ชื่อบริษัท	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ประเภทธุรกิจ
TCC	บริษัท ไทย แคมปิটอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	639.71	-	ธุรกิจการลงทุน
TCS	บริษัท ทีไอซีแอล จำกัด	10.00	99.99	หยุดดำเนินการแล้วตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2551
TCCGYE	บริษัท กว้างใจ ไข่เจียว ข้าวสุก จำกัด	2.44	100.00	ธุรกิจที่ปรึกษาด้านด้านหนี้ ซึ่งจัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐประชาชนจีน
TCIM	บริษัท ไทย แคมปิটอล อินโด ไมนิ่ง จำกัด	30.16	99.83	ธุรกิจจำหน่ายเชื้อเพลิงแข็งเหลวและก๊าซ ซึ่งจัดตั้งขึ้นในสาธารณรัฐอินโดนีเซีย
TCCE	บริษัท ทีซีซี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	150.00	100.00	ธุรกิจซื้อขายด้านหนี้
NYC	บริษัท เอ็นวายซี-ไทย บิโอดี จำกัด	25.00	100.00	ธุรกิจไอศกรีม
TCCAM	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ทีซีซี จำกัด	20.00	100.00	ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ TCCAM ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการบริษัทบริหารสินทรัพย์จากธนาคารแห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560
CMC	บริษัท ตลาดชัย จำกัด	252.00	100.00	ธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร

1.1.2 นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

03/56

บริษัทประกอบธุรกิจด้านการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ เป็นหลัก โดยมีนโยบายในการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทย่อยเป็นกลุ่มธุรกิจหลัก ๆ ได้แก่ ธุรกิจพลังงาน ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยบริษัทจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทย่อยเพื่อร่วมกำหนดแนวนโยบายและให้ความเห็นอันเป็นประโยชน์แก่การดำเนินงานของบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทจะให้บริการหน่วยงานสนับสนุนบางส่วนกับบริษัทย่อยเพื่อเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลที่มีอยู่ของบริษัทและบริษัทย่อยให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานของผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท คือ กรรมการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 31 ธันวาคม 2558 และ 31 ธันวาคม 2559 และไตรมาสที่ 1/2560 บริษัทมีรายได้จากส่วนงานในประเทศเพียงอย่างเดียว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ส่วนงานดำเนินงาน	ดำเนินการโดย	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560 (ม.ค.-มี.ค.)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจพลังงาน (ถ่านหิน)	TCC และ TCOE	1,593.21	100.00	1,160.15	100.00	1,058.68	98.73	238.62	97.92
ธุรกิจอาหารและ เครื่องดื่ม (ไอศกรีม)	NYC	-	-	-	-	13.59	1.27	5.08	2.08
รวม		1,593.21	100.00	1,160.15	100.00	1,072.27	100.00	243.70	100.00

แหล่งที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แคมปิเตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1.2.2 ธุรกิจพลังงาน (ถ่านหินและเหล็ก)

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

ลักษณะทางกายภาพของถ่านหินอยู่ในสถานะที่เป็นของแข็ง มีรูปร่างไม่แน่นอน และมีสีตั้งแต่สีน้ำตาลไปจนถึงสีดำสนิท ด้วยคุณสมบัติของถ่านหินที่สามารถจุดติดไฟได้ ทำให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์เป็นแหล่งพลังงานสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและโรงไฟฟ้า

การจำแนกประเภทของถ่านหินมีหลายระบบ แตกต่างกันไปตามจุดประสงค์ของการใช้งาน แต่ระบบที่เป็นที่นิยมใช้กันในปัจจุบันได้แก่ ระบบของสมาคมทดสอบและวัสดุแห่งสหรัฐอเมริกา (American Society for Testing and Materials: ASTM) โดยได้จำแนกถ่านหินเป็น 4 ประเภทตามปริมาณของธาตุคาร์บอนจากมากที่สุดไปน้อยที่สุดได้ดังนี้ แอ



แอนทราไซต์ (Anthracite) บิทูมินัส (Bituminous) ซับบิทูมินัส (Sub-Bituminous) และลิกไนต์ (Lignite) คุณสมบัติทั่วไปของถ่านหินที่อยู่ในลำดับสูง จะมีปริมาณคาร์บอนมาก ให้ความร้อนสูง มีไฮโดรเจนและออกซิเจนอยู่น้อย ในขณะที่ถ่านหินที่อยู่ลำดับต่ำจะมีปริมาณคาร์บอนน้อย แต่มีไฮโดรเจนและออกซิเจนมาก ซึ่งแต่ละลำดับชั้นถูกแบ่งย่อยลงไปอีกตามคุณสมบัติทางเคมีและค่าความร้อนที่ต่างกันไป

ตารางเปรียบเทียบคุณสมบัติของถ่านหินแต่ละประเภท

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

คุณสมบัติทั่วไปของถ่านหินแต่ละประเภท

- 1) แอนทราไซต์ (Anthracite) เป็นถ่านหินที่มีคุณภาพสูงสุด มีสีดำ เป็นเงามันวาว มีปริมาณคาร์บอนสูงกว่าร้อยละ 90 ขึ้นไป มีปริมาณความชื้นต่ำมาก ให้ค่าความร้อนสูง และมีอุณหภูมิที่จุดติดไฟในระดับสูง ส่วนใหญ่มักใช้เป็นแหล่งเชื้อเพลิงสำหรับอุตสาหกรรมแก้ว อุตสาหกรรมเคมี และอุตสาหกรรมเหล็ก
- 2) บิทูมินัส (Bituminous) เป็นถ่านหินสีดำสนิทมีความเป็นมันวาว มีปริมาณคาร์บอนประมาณร้อยละ 80 - 90 ถ่านหินประเภทนี้เหมาะสำหรับใช้เป็นเชื้อเพลิงทดแทนน้ำมันเตาสำหรับหม้อไอน้ำ (Boiler) ของโรงงานอุตสาหกรรมหลายประเภท เช่น อุตสาหกรรมผลิตอาหารและอุตสาหกรรมผลิตกระดาษ
- 3) ซับบิทูมินัส (Sub-Bituminous) เป็นถ่านหินที่มีสีน้ำตาลเข้มจนถึงดำ เนื้อถ่านหินมีความอ่อนตัวคล้ายขี้ผึ้ง มีปริมาณคาร์บอนประมาณร้อยละ 71 - 77 และมีค่าความชื้นประมาณร้อยละ 10 - 20 (World Coal Institute, 2004b. Online) ถ่านหินประเภทนี้ส่วนมากใช้เป็นเชื้อเพลิงในการผลิตกระแสไฟฟ้า
- 4) ลิกไนต์ (Lignite) เป็นถ่านหินที่ยังคงเหลือซากพืชปรากฏอยู่บางส่วน มีสีน้ำตาลเข้มจนถึงดำ มีปริมาณคาร์บอนค่อนข้างน้อย และมีปริมาณความชื้นสูง สามารถใช้เป็นเชื้อเพลิงสำหรับกระบวนการอุตสาหกรรมได้ แต่ไม่เป็นที่นิยมเนื่องจากให้ความร้อนต่ำและมีปริมาณกำมะถันมาก ทำให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม



แอนทราไซต์



บิทูมินัส



ซับบิทูมินัส



ลิกไนต์

ถ่านหินที่บริษัทนำเข้ามาจำหน่ายส่วนใหญ่ คือ ถ่านหินบิทูมินัส ซึ่งเป็นถ่านหินสะอาดคุณภาพสูงจากประเทศอินโดนีเซีย มีทั้งแบบไม่คัดขนาด (0 - 50 mm) แบบถ่านฝุ่น (0 - 5 mm และ 0 - 10 mm) และแบบถ่านก้อน (10 - 25 mm และ 25 - 50 mm) ทั้งนี้ ถ่านหินบิทูมินัสจัดว่าเป็นถ่านหินที่สามารถให้ความร้อนได้ในระดับสูง มีปริมาณความชื้น ปริมาณ

5/58

ซีเมนต์ และปริมาณกำมะถันในระดับต่ำ ทำให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อย ประกอบกับมีราคาต่ำกว่าเชื้อเพลิงอื่น ทำให้กลุ่มอุตสาหกรรมเริ่มหันมาใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงทดแทนกันมากขึ้น

การใช้ประโยชน์ถ่านหินค่อนข้างแพร่หลายตั้งแต่อดีตหลายร้อยปีจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากมีแหล่งกระจายอยู่ทั่วโลก และมีปริมาณค่อนข้างมาก การใช้ถ่านหินเป็นที่นิยมกันมากเมื่อหลังการปฏิวัติอุตสาหกรรมในประเทศอังกฤษและยังเพิ่มมากขึ้นหลายเท่าตัวเมื่อเกิดวิกฤตราคาน้ำมันในปี พ.ศ. 2516 ทำให้มีการใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงทดแทนน้ำมันมากขึ้นทั้งการใช้เป็นเชื้อเพลิงในการผลิตกระแสไฟฟ้าและในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ถ่านหินนับเป็นชนิดของแหล่งพลังงานที่สำคัญรองลงมาจากน้ำมันปิโตรเลียมและก๊าซธรรมชาติ ประเทศที่มีแหล่งถ่านหินมากจึงนับว่าเป็นประเทศที่มีความมั่นคงในด้านพลังงานสูงมาก เช่น อินโดนีเซีย รัสเซีย จีน เยอรมัน และออสเตรเลีย เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ของถ่านหินหลัก ๆ จะเป็นการใช้เป็นเชื้อเพลิงสำหรับผลิตกระแสไฟฟ้าและใช้ในอุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมเหล็ก ปูนซีเมนต์ ปูนขาว และอุตสาหกรรมอื่น ๆ ซึ่งจะเป็นเชื้อเพลิงที่มีต้นทุนต่ำกว่าการใช้กระแสไฟฟ้าโดยตรง โดยทั่วไปจะนำมาใช้เป็นเชื้อเพลิงสำหรับงานต่าง ๆ เช่น ในการต้มน้ำเพื่อส่งไอน้ำไปปั่นกังหัน (เทอร์ไบน์) เพื่อผลิตไฟฟ้า หรือส่งไอน้ำไปใช้ในการอบความร้อน เช่น การอบยางและการอบไม้ เป็นต้น

นอกจากการเผาไหม้โดยตรงแล้ว ยังสามารถแปรสภาพถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงเหลว (Coal Liquefaction) หรือเป็นก๊าซ (Coal Gasification) ซึ่งเป็นการใช้ถ่านหินแบบเชื้อเพลิงสะอาดเพื่อช่วยลดมลภาวะจากการใช้ถ่านหินเป็นเชื้อเพลิงได้อีกทางหนึ่ง ภายใต้กระบวนการแปรสภาพถ่านหินจะสามารถแยกเอาก๊าซที่มีฤทธิ์เป็นกรดหรือเป็นพิษและสารพลอยได้ต่าง ๆ ที่มีอยู่ในถ่านหินนำไปใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น กำมะถันใช้ทำกรดกำมะถันและแร่ยิปซัม แอมโมเนียใช้ทำปุ๋ยเพื่อเกษตรกรรม ถ่านหินใช้ทำวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทส่วนใหญ่คือกลุ่มลูกค้าภายในประเทศที่ใช้ถ่านหินประเภทบิทูมินัสเพื่อผลิตพลังงานในกระบวนการผลิตเป็นหลัก ประกอบไปด้วยกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมตั้งแต่ขนาดเล็กไปจนถึงโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ซึ่งมีหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมปูนซีเมนต์ อุตสาหกรรมผลิตกระดาษ อุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม เป็นต้น โดยการจำหน่ายถ่านหินให้แก่ลูกค้ากลุ่มนี้จะเป็นการจำหน่ายโดยตรง บริษัทจะต้องนำถ่านหินขนาดใหญ่นำมาคัดแยกขนาดให้ตรงต่อความต้องการของลูกค้าแต่ละราย

1.2.3 ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทประกอบกิจการธุรกิจไอศกรีมภายใต้เครื่องหมายการค้าอีแมคแอนด์โบลีโอส (Emack and Bolio's) ซึ่งเป็นไอศกรีมคุณภาพระดับพรีเมียม (Premium) ที่ถือกำเนิดขึ้นในเมืองบอสตัน รัฐแมสซาชูเซตส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อตั้งขึ้นโดย มร.โรเบิร์ต รุก เมื่อปี พ.ศ. 2518 ได้รับลิขสิทธิ์เปิดสาขาแรกในประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2557 จุดเด่นของไอศกรีมคือความเป็นไอศกรีมในรูปแบบซูเปอร์พรีเมียมที่เนื้อไอศกรีมมีฟองอากาศค่อนข้างน้อย ทำให้สัมผัสได้ถึงเนื้อไอศกรีมที่เต็มไปด้วยเนื้อครีมนม รสชาติเข้มข้นหอมมัน นอกจากนี้ ยังมีการผสมส่วนผสมต่าง ๆ ลงในเนื้อไอศกรีมเพื่อให้ไอศกรีมที่มีความพิเศษมากขึ้น สินค้าหลักของบริษัทจำหน่าย ได้แก่ ไอศกรีมและโยเกิร์ต ชอสฟัดจ์ร็อน สมูธตี้ ไอศกรีมพืชมะพร้าว และไอศกรีมเค้ก เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

- 1) ช่องทางการขายปลีกผ่านหน้าร้าน (สาขา)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำหรับช่องทางการขายปลีกส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าคนไทยที่มีอายุระหว่าง 12 ถึง 35 ปี มีรายได้ตั้งแต่ระดับปีวกขึ้นไป รวมถึงนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ท่าเรือที่ตั้งสาขาส่วนใหญ่จะอยู่ในศูนย์การค้า แหล่งธุรกิจ และแหล่งชุมชน ลูกค้าที่เข้ามาซื้อไอศกรีมผ่านหน้าร้านจะมีทั้งซื้อแล้วรับประทานภายในร้าน และซื้อกลับบ้าน ปัจจุบันมีสาขาที่เปิดให้บริการรวมทั้งสิ้น 6 สาขา ได้แก่ เซ็นทรัลเวิลด์ นิชดาธานี เอ็มควอเทียร์ เซ็นทรัลลาดพร้าว สยามเซ็นเตอร์ และเซ็นทรัลเวิลด์เกต

2) ช่องทางการขายส่งให้กับร้านอาหารและอีเวนท์ต่าง ๆ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำหรับช่องทางการขายแบบส่งส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้ากลุ่มร้านอาหารระดับพรีเมียม ห้องอาหารในโรงแรม และคอมมูนิตี้มอลล์ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้บริโภคกลุ่มครอบครัวและวัยทำงาน รายได้ระดับปีวกขึ้นไปที่มีพฤติกรรมในการทานไอศกรีมที่ร้านอาหารหลังมื้ออาหาร

1.2.4 ธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ดำเนินการโดย TCCAM ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2559 ด้วยทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เรียกชำระเต็มมูลค่า โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยในปี 2559 บริษัทยังไม่ได้เริ่มประกอบธุรกิจ เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการขอใบอนุญาตประกอบกิจการจากธนาคารแห่งประเทศไทย

1.3 ตารางสรุปงบการเงิน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1.3.1 งบการเงินบริษัท ไทย แอปเปิลคอสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ไทย แอปเปิลคอสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
งบแสดงฐานะการเงินรวม	งบการเงินรวม			
	2557	2558	2559	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	44.93	70.55	134.88	123.86
เงินลงทุนชั่วคราว	322.36	426.67	124.85	284.69
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	153.64	167.84	349.52	207.83
เงินให้กู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.00	-	2.21	1.72
สินค้าคงเหลือ	136.13	85.28	79.11	101.42
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.19	0.28	2.41	4.27
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	659.25	750.80	692.98	723.81
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนติดภาระหลักประกัน	135.84	135.84	67.14	67.28
เงินให้กู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	0.03	-





หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ไทย แอปิเทค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
งบแสดงฐานะการเงินรวม	งบการเงินรวม			
	2557	2558	2559	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	123.40	115.57	119.89	115.71
ค่าความนิยม	-	-	17.62	17.62
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.81	8.50	9.42	9.13
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.95	5.75	5.70	5.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.28	1.06	3.43	11.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	273.28	266.72	223.23	226.67
รวมสินทรัพย์	932.53	1,017.32	916.21	950.48
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	61.58	57.31	49.76	100.47
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	0.08	0.08
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.00	3.99	3.55	3.55
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.42	0.38	0.55	0.36
รวมหนี้สินหมุนเวียน	62.00	61.68	53.94	104.46
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	0.10	0.09
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2.26	2.77	2.06	2.22
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.01	0.02
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2.26	2.77	2.17	2.33
รวมหนี้สิน	64.26	64.45	56.11	106.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,810,292,821 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท			905.15	905.15
หุ้นสามัญ 1,762,973,267 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	881.49	881.49		
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,279,416,065 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท			639.71	639.71
หุ้นสามัญ 1,279,398,753 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		639.70		

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ไทย แคมปิโตล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
งบแสดงฐานะการเงินรวม	งบการเงินรวม			
	2557	2558	2559	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
หุ้นสามัญ 1,202,048,478 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	601.02			
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	172.66	197.49	197.49	197.49
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	8.12	9.13	9.83	9.83
ยังไม่ได้จัดสรร	90.77	110.41	16.77	0.88
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(4.30)	(3.88)	(3.70)	(4.22)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	868.27	952.87	860.10	843.89
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	932.53	1,017.32	916.21	950.48

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบและรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2558 และ 2559 ของบริษัท ไทย แคมปิโตล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และงบการเงินสอบทานไตรมาสที่ 1/2560 ของบริษัท ไทย แคมปิโตล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ไทย แคมปิโตล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)					
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	งบการเงินรวม				
	2557	2558	2559	2559 (ม.ค.-มี.ค.)	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
รายได้จากการขาย	1,593.21	1,160.15	1,072.27	203.70	243.70
ต้นทุนขาย	(1,394.86)	(1,014.65)	(919.24)	(168.24)	(211.93)
กำไรขั้นต้น	198.35	145.50	153.03	35.46	31.77
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(131.35)	(89.33)	(95.80)	(21.00)	(24.67)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(40.36)	(40.31)	(60.83)	(11.59)	(23.83)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	26.64	15.86	(3.60)	2.87	(16.73)
รายได้อื่น	11.27	12.20	18.62	3.38	0.82
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	37.91	28.06	15.02	6.25	(15.91)
ต้นทุนทางการเงิน	(0.01)	-	(0.02)	(0.01)	(0.01)
ภาษีเงินได้	(9.70)	(7.48)	(6.58)	(1.44)	0.03
กำไรสุทธิสำหรับปี	28.20	20.58	8.42	4.80	(15.89)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					

2560

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)					
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	งบการเงินรวม				
	2557	2558	2559	2559 (ม.ค.-มี.ค.)	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(0.54)	0.09	1.23	1.23	-
ภาษีเงินได้ของกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่	0.11	(0.02)	(0.24)	(0.24)	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	(0.43)	0.07	0.99	0.99	-
รายการที่อาจจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	(3.66)	0.44	0.16	(0.07)	(0.52)
รวมรายการที่อาจจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	(3.66)	0.44	0.16	(0.07)	(0.52)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	(4.09)	0.51	1.15	0.92	(0.52)
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	24.11	21.09	9.57	5.72	(16.41)

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบและรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2558 และ 2559 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และงบการเงินสอบทานไตรมาสที่ 1/2560 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)					
งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)				
	2557	2558	2559	2559 (ม.ค.-มี.ค.)	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	62.81	60.06	(176.83)	(131.12)	152.73
กระแสเงินสดได้มาจาก กิจกรรมลงทุน (ใช้ไปใน)	-(191.17)	(98.38)	354.24	140.68	(163.18)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	11.05	63.50	(113.24)	0.01	(0.02)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ในระหว่างงวด สุทธิ (ลดลง)	(117.31)	25.18	64.17	9.57	(10.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	165.90	444.93	70.55	70.55	134.88
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(3.66)	0.44	0.16	(0.07)	(0.53)

4562

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)					
งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)				
	2557	2558	2559	2559 (ม.ค.-มี.ค.)	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	44.93	70.55	134.88	80.05	123.88

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบและรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2558 และ 2559 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และงบการเงินสอบทานไตรมาสที่ 1/2560 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1.3.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวม					
	หน่วย	2557	2558	2559	2559 (ม.ค.-มี.ค.)	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	10.63	12.17	12.85	4.52	6.93
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	8.44	10.79	11.38	4.06	5.96
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.74	0.97	(3.06)	(4.56)	7.71
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	10.01	7.22	4.15	3.37	3.50
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	36.46	50.55	87.95	108.41	104.35
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	8.38	9.17	11.18	8.27	9.39
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	วัน	43.56	39.80	32.65	44.13	38.87
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	16.41	17.07	17.17	11.46	11.29
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	22.24	21.38	21.26	31.84	32.34
Cash Cycle	วัน	57.78	68.97	99.34	120.70	110.87
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	12.45	12.54	14.27	17.41	13.04
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	1.77	1.77	0.79	2.36	(6.52)
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.71	1.05	1.74	1.66	0.34
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	222.73	291.84	(2,100.12)	(2,731.18)	(961.36)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	1.77	1.77	0.79	2.36	(6.52)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.32	2.28	0.93	2.12	(7.46)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวม					
	หน่วย	2557	2558	2559	2559 (ม.ค.-มี.ค.)	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	2.96	2.11	0.87	1.88	(6.81)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	21.86	17.22	7.15	16.79	(53.94)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	1.71	1.20	1.13	0.81	1.05
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.07	0.06	0.06	0.17	0.13
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.07	0.06	0.06	0.20	0.13

แหล่งที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แอปิโตล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และงบการเงินสอบทานไตรมาสที่ 1/2559 และ ไตรมาสที่ 1/2560 ของบริษัท ไทย แอปิโตล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1.3.3 คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1) ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน	2557	2558	2559	2559 (ม.ค.-มี.ค.)	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
รายได้จากการขายถ่านหิน	1,593.21	1,160.15	1,058.68	203.70	238.62
ต้นทุนขายถ่านหิน	(1,394.86)	(1,014.65)	(913.49)	(168.24)	(209.74)
กำไรขั้นต้นจากการขายถ่านหิน	198.35	145.50	145.19	35.46	28.87
รายได้จากการขายไอสกริม	-	-	13.59	-	5.08
ต้นทุนขายไอสกริม	-	-	(5.75)	-	(2.19)
กำไรขั้นต้นจากการขายไอสกริม	-	-	7.84	-	2.90
รวมรายได้จากการขาย	1,593.21	1,160.15	1,072.27	203.70	243.70
รวมต้นทุนขาย	(1,394.86)	(1,014.65)	(919.24)	(168.24)	(211.93)
รวมกำไรขั้นต้น	198.35	145.50	153.03	35.46	31.77

แหล่งที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แอปิโตล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และงบการเงินสอบทานไตรมาสที่ 1/2560 ของบริษัท ไทย แอปิโตล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- รายได้

2559

รายได้จากการขายในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 1,593.21 ล้านบาท 1,160.15 ล้านบาท และ 1,072.27 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงจากปี 2557 และปี 2558 เท่ากับร้อยละ 21.78 และร้อยละ 7.57 ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ที่ลดลงในปี 2558 มีผลมากรายได้จากการขายด้านหนี้ของบริษัทที่ลดลงโดยเฉพาะการซื้อขายที่ลดลงของคู่ค้ารายใหญ่ของบริษัทซึ่งคู่ค้าดังกล่าวมีส่วนในการซื้อด้านหนี้จากบริษัทเท่ากับร้อยละ 46.29 ของรายได้จากการขายด้านหนี้ทั้งหมด สำหรับในปี 2559 บริษัทมีการซื้อบริษัทย่อยซึ่งได้แก่ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) เพิ่มเติมในระหว่างปี 2559 อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีรายได้ลดลงเนื่องจากการซื้อขายกับคู่ค้ารายใหญ่ของบริษัทลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา ทั้งนี้ บริษัทได้มีการสรรหาผู้ซื้อรายใหม่เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงของบริษัท โดยในปี 2559 บริษัทคู่ค้ารายใหญ่ในปี 2558 ดังกล่าวยังมีส่วนในการซื้อด้านหนี้จากบริษัทเท่ากับร้อยละ 35.27 ของรายได้จากการขายด้านหนี้ทั้งหมด

รายได้จากการขายในไตรมาสที่ 1/2559 และไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวน 203.70 ล้านบาท และ 243.70 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1/2559 ร้อยละ 19.63 โดยมีสาเหตุหลักมาจากราคาตลาดของด้านหนี้ปรับตัวสูงขึ้นกว่าปีก่อน ส่งผลให้รายได้จากการขายหนี้เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีการทำสัญญาซื้อขายด้านหนี้ในรูปแบบของการเสนอราคาแก่ผู้ซื้อซึ่งจะสามารถปรับเปลี่ยนราคาเสนอซื้อได้หากราคาตลาดของด้านหนี้มีการเปลี่ยนแปลงไป และทำสัญญาในรูปแบบราคาคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการขายไอศกรีม จากการซื้อบริษัทย่อยซึ่งได้แก่ธุรกิจขายไอศกรีมเพิ่มเติมในระหว่างปี 2559

- ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของบริษัทในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 1,394.86 ล้านบาท 1,014.65 ล้านบาท และ 919.25 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงในปี 2558 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 27.12 และร้อยละ 9.40 ทั้งนี้ ต้นทุนขายมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายเนื่องจากบริษัทมีลักษณะธุรกิจแบบซื้อมาขายไป และจะมีการรับรู้ด้านหนี้เป็นต้นทุนเมื่อมีการขายสินค้าได้ โดยบริษัทมีการนำเข้าด้านหนี้และรับซื้อด้านหนี้จากผู้ค้าในประเทศและจะขายให้แก่ผู้ซื้อภายในประเทศ

ต้นทุนขายของบริษัทในไตรมาสที่ 1/2559 และ ไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวน 168.24 ล้านบาท และ 211.93 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.97 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายด้านหนี้เช่นเดียวกับปี 2557 ถึงปี 2559 อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 1/2560 บริษัทไม่ได้มีการนำเข้าด้านหนี้จากต่างประเทศโดยปัจจุบัน บริษัทรับซื้อด้านหนี้จากผู้ขายในประเทศทั้งหมด

- กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของบริษัทในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 198.35 ล้านบาท 145.50 ล้านบาท 153.03 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงในปี 2558 เท่ากับร้อยละ 27.43 และอัตราเพิ่มขึ้นในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 5.18 โดยกำไรขั้นต้นที่ลดลงในปี 2558 มีผลมากรายได้จากการขายด้านหนี้ที่ลดลงเป็นส่วนที่มากกว่าต้นทุนขายที่ลดลง

กำไรขั้นต้นของบริษัทในไตรมาสที่ 1/2559 และ ไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวน 35.46 ล้านบาท และ 31.77 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 10.42 ทั้งนี้ กำไรขั้นต้นที่ลดลงมีผลมาจากภาวะแข่งขันของตลาดด้านหนี้ในประเทศค่อนข้างสูงโดยเฉพาะในด้านราคา ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของธุรกิจด้านหนี้สำหรับไตรมาสแรกลดลง

- ค่าใช้จ่ายในการขาย

33/2

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 131.44 ล้านบาท 89.33 ล้านบาท และ 95.80 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงในปี 2558 เท่ากับร้อยละ 32.04 และอัตราเพิ่มขึ้นในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 7.24 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทได้แก่ ค่าขนส่งขาย ค่าใช้จ่ายบุคลากร ซึ่งรายการดังกล่าวมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากการขายลดลงในปี 2559 แต่ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นนั้นมีผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายจากการขายไอศกรีม โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้ประมาณร้อยละ 70 ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทโดยรวมเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทในไตรมาสที่ 1/2559 และ ไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวน 21.00 ล้านบาท และ 24.67 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับร้อยละ 17.48 โดยค่าใช้จ่ายในการขายมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายที่สูงขึ้นเช่นกัน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 40.36 ล้านบาท 40.31 ล้านบาท และ 60.83 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงในปี 2558 เท่ากับร้อยละ 0.13 และอัตราเพิ่มขึ้นในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 50.90 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทได้แก่ ค่าใช้จ่ายบุคลากร และค่าเสื่อมราคาซึ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทที่ลดลงในปี 2558 มีผลมาจากการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในปี 2560 มีผลมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจไอศกรีมที่เพิ่มขึ้นสูง รวมไปถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ในการทำธุรกิจใหม่ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ทั้งนี้ นอกจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) แล้ว บริษัทยังได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาธุรกิจอื่น ๆ เช่น ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจไอศกรีมยังมีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น ค่าเช่าพื้นที่ขาย ค่าสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทในปี 2559 เพิ่มขึ้นมาก

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทในไตรมาสที่ 1/2559 และ ไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวน 11.59 ล้านบาท และ 23.83 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับร้อยละ 105.57 ทั้งนี้ สาเหตุหลักของค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นมีผลมาจากการดำเนินธุรกิจของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) ที่มีลักษณะค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ส่งผลให้ถึงแม้ว่าธุรกิจไอศกรีมจะอยู่ในช่วงเริ่มดำเนินธุรกิจช่วงแรกแต่จะมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวค่อนข้างสูง นอกจากนี้ บริษัทยังมีการรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าจากรายการเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งได้แก่เงินลงทุนในหุ้นสามัญและกองทุนของสถาบันการเงิน

- ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 9.70 ล้านบาท 7.48 ล้านบาท และ 6.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงในปี 2557 และปี 2558 เท่ากับร้อยละ 22.04 และร้อยละ 12.12 ตามลำดับ โดยภาษีเงินได้ของบริษัทมีผลมากรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทในไตรมาสที่ 1/2559 เท่ากับจำนวน 1.45 ล้านบาท รายได้ภาษีเงินได้ในไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวน 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้ในไตรมาสที่ 1/2560 เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

- ค่าไร้อำนาจ

01552

กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 28.20 ล้านบาท 20.58 ล้านบาท และ 8.42 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราผลตอบแทน 27.00 และร้อยละ 59.07 ตามลำดับ ทั้งนี้ กำไรสุทธิปีล่าสุดมีผลมาจากรายได้จากการขายที่ลดลง รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นสูงจากการประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม)

บริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาสที่ 1/2559 เท่ากับจำนวน 4.80 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวน 15.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยขาดทุนสุทธิไตรมาสที่ 1/2560 นั้นมีผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) และรายการขาดทุนจากเงินลงทุนชั่วคราวเป็นหลัก

2) ฐานะการเงิน

บริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับฐานะการเงิน ดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงิน	2558	2559	2560 (ม.ค.-มิ.ค.)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2.56	64.33	(11.00)
เงินลงทุนชั่วคราว	10.43	(301.82)	159.84
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1.42	18.17	(14.17)
สินค้าคงเหลือ	(5.08)	(0.62)	2.23
เงินลงทุนติดภาระหลักประกัน	-	(6.87)	0.01

- สินทรัพย์

บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 จำนวนเท่ากับ 64.33 ล้านบาท ซึ่งมีผลมาจากบริษัทได้ขายสุทธิเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งได้แก่เงินลงทุนในหุ้นสามัญ และกองทุนตลาดเงินของสถาบันการเงินจำนวนกับ 301.82 ล้านบาท เพื่อให้หมุนเวียนในกิจการ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการซื้อสุทธิในเงินลงทุนชั่วคราวในไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวน 159.84 ล้านบาท

บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นในปี 2559 จำนวนเท่ากับ 18.17 ล้านบาทซึ่งเป็นผลมาจากบริษัทมีการลงทุนในธุรกิจไอศกรีมในปี 2559 ซึ่งเป็นผลให้บริษัทมีลูกหนี้การค้าที่เกิดขึ้นจากธุรกิจดังกล่าวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ลดลงในไตรมาสที่ 1/2560 ซึ่งเป็นผลมาจากลูกหนี้การค้าของธุรกิจด้านอื่นที่ลดลง ทั้งนี้ ธุรกิจด้านอื่นของบริษัทมีลักษณะการทำธุรกิจแบบรีอมาขายไป ซึ่งจะมีการทำสัญญากับคู่ค้าเพื่อตกลงราคา วันส่งมอบ และสถานที่ส่งมอบ โดยส่วนใหญ่สัญญาจะมีอายุประมาณ 1 ปี และจะมีการต่อสัญญาเป็นรายปีไป

บริษัทมีสินค้าคงเหลือที่ลดลงในปี 2558 และ 2559 จำนวนเท่ากับ 5.08 ล้านบาท และ 0.62 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทมีการนำเข้าด้านอื่นเพื่อนำมาขายให้แก่คู่ค้าในประเทศ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสินค้าคงเหลือดังกล่าวเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท



บริษัทมีเงินลงทุนติดภาระหลักประกันที่ลดลงในปี 2559 เป็นจำนวนเท่ากับ 6.87 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ถอนจำนวนเงินลงทุนดังกล่าวเพื่อนำมาใช้หมุนเวียนในกิจการ

- หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย: ล้านบาท

รายการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงิน	2558	2559	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(4.27)	(7.55)	50.71

บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่ลดลงในปี 2558 และ 2559 เป็นจำนวน 4.27 ล้านบาท และ 7.55 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของรายการดังกล่าวเป็นผลมาจากเจ้าหนี้การค้าที่ลดลง โดยบริษัทจะนำเจ้าหนี้การค้าหรือสั่งซื้อด้านหินภายในประเทศเพื่อขายให้แก่คู่ค้าภายในประเทศ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

- เงินทุนหมุนเวียน

หน่วย: วัน

บริษัท ไทย แคนปีตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
เงินทุนหมุนเวียน	งบการเงินรวม			
	2557	2558	2559	2560 (ม.ค.-มี.ค.)
ธุรกิจด้านหิน				
ระยะเวลาเก็บชำระหนี้	34	51	94	61
ระยะเวลาขายสินค้า	37	33	29	40
ระยะเวลาชำระหนี้	12	16	13	37
วงจรมีเงินสดสำหรับธุรกิจด้านหิน	59	68	110	64
ธุรกิจไอศกรีม				
ระยะเวลาเก็บชำระหนี้	62	17	16	15
ระยะเวลาขายสินค้า	1	297	223	349
ระยะเวลาชำระหนี้	0	6	9	110
วงจรมีเงินสดสำหรับธุรกิจไอศกรีม	63	308	230	254

บริษัทมีวงจรมีเงินสดสำหรับธุรกิจด้านหินเท่ากับ 59 ถึง 110 วัน ทั้งนี้ วงจรมีเงินสดที่สูงขึ้นในปี 2559 มีผลมาจากระยะเวลาเก็บชำระหนี้จากลูกค้าที่การค้าจากด้านหินของบริษัทที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากการขายด้านหินลดลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม วงจรมีเงินสดสำหรับธุรกิจด้านหินในไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับ 64 วัน ซึ่งเป็นผลมาจากระยะเวลาเก็บชำระหนี้ที่ลดลงและระยะเวลาชำระหนี้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ วงจรมีเงินสดเฉลี่ยสำหรับธุรกิจด้านหินนั้นมักมีลักษณะเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

บริษัทมีวงเงินสดสำหรับธุรกิจไอศกรีมเท่ากับ 63 ถึง 308 วัน ทั้งนี้ บริษัทได้ซื้อธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) ในปี 2559 โดยวงเงินสดที่สูงมีผลมาจากระยะเวลาขายสินค้าที่สูง เนื่องจาก ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไอศกรีม) ของบริษัทมีสินค้าคงเหลือค่อนข้างมาก ประกอบกับธุรกิจไอศกรีมที่เริ่มดำเนินธุรกิจได้ไม่นาน ส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนขายจากการขายไอศกรีมที่ไม่สูง ดังนั้น ระยะเวลาขายสินค้าและวงเงินสดสำหรับธุรกิจไอศกรีมของบริษัทจึงสูงเช่นกัน

3) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

- อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2557 ปี 2558 ปี 2559 และไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับ 10.63 เท่า 12.17 เท่า 12.85 เท่า และ 6.93 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่องที่สูงขึ้นในไตรมาสที่ 1/2560 มีผลมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในปี 2557 ปี 2558 ปี 2559 และไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับ 8.44 เท่า 10.79 เท่า 11.38 เท่า และ 5.96 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่อง อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วยังมีได้นับรวมสินค้าคงเหลือของบริษัทในการคำนวณ ดังนั้น อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วจึงมีค่าน้อยกว่าอัตราส่วนสภาพคล่องเล็กน้อย

- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวนร้อยละ 12.46 ร้อยละ 12.54 และร้อยละ 14.27 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับจำนวนร้อยละ 13.04 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทมีลักษณะค่อนข้างคงที่ เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับกำไรขั้นต้น ซึ่งบริษัทมีลักษณะธุรกิจแบบซื้อมาขายไป ดังนั้น รายได้จากการขาย ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้นจึงเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน

บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวนร้อยละ 1.77 ร้อยละ 1.77 และร้อยละ 0.79 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิที่ลดลงเป็นผลมาจากกำไรสุทธิที่ลดลง สำหรับอัตรากำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1/2560 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับจำนวนร้อยละ 7.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการขาดทุนของธุรกิจไอศกรีมเป็นหลัก เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูง

บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวนร้อยละ 3.32 ร้อยละ 2.26 และร้อยละ 0.93 ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นมีผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวนไม่สูงมาก เนื่องจากบริษัทมีส่วนทุนในโครงสร้างเงินทุนค่อนข้างสูง สำหรับอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นที่มีค่าเป็นลบในไตรมาส 1/2560 เท่ากับร้อยละ 7.46 นั้นมีผลจากการที่บริษัทมีขาดทุนสุทธิสำหรับไตรมาส

- อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวนร้อยละ 2.96 ร้อยละ 2.11 และร้อยละ 0.87 ตามลำดับ โดยอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ของบริษัทเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

- อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับ 0.07 เท่า 0.06 เท่า และ 0.06 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทค่อนข้างต่ำเนื่องจากบริษัทมีส่วนทุนในโครงสร้างเงินทุนค่อนข้างสูง สำหรับไตรมาสที่ 1/2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.13 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยโดยมีผลมาจากเจ้าหนี้การค้าของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจึงส่งผลให้หนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้น

1.4 ปัจจัยความเสี่ยงของธุรกิจ

1.4.1 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจพลังงาน (ถ่านหิน)

1) ความเสี่ยงจากต้นทุนสินค้ามีมูลค่าผันแปรตามราคาตลาดโลก

ต้นทุนหลักของผลิตภัณฑ์ถ่านหินของบริษัท คือ ค่าถ่านหินและค่าระวางเรือ ซึ่งอาจมีราคาผันแปรไปตามปัจจัยในอนาคต ได้แก่ ความผันผวนของราคาน้ำมัน อุปสงค์และอุปทานของตลาด เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว บริษัททำสัญญาซื้อขายถ่านหินล่วงหน้าบางส่วนและมีการติดตามทิศทางและแนวโน้มราคาถ่านหินในตลาดโลกตลอดเวลา

2) ความเสี่ยงจากการนำเข้าถ่านหินจากประเทศอินโดนีเซีย

การนำเข้าถ่านหินจากประเทศอินโดนีเซียนั้นอาจมีความเสี่ยงเรื่องคุณภาพและปริมาณที่ไม่คงแน่นอน ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่เป็นปกติสำหรับธุรกิจนี้ บริษัทบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้จัดจำหน่ายในประเทศอินโดนีเซีย

1.4.2 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (โฮตกริม)

1) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาพื้นที่เพื่อเปิดสาขาใหม่

ปัจจุบันผู้ประกอบการรายใหม่ในธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง การเปิดสาขาใหม่ในทำเลที่ได้เปรียบและมีศักยภาพจึงเป็นปัจจัยหลักที่จะผลักดันให้บริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ผลกระทบจากการแข่งขันที่ค่อนข้างสูงทำให้การหาพื้นที่เช่าเพื่อเปิดหน้าร้านหรือสาขาทำได้ยากขึ้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการหาพื้นที่ในการเปิดสาขาใหม่ไม่ได้หรือเปิดได้แต่ไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้หรือไม่คุ้มค่ากับการลงทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดนโยบายในการเปิดสาขาใหม่เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนในแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ ความต้องการและกำลังซื้อของกลุ่มผู้บริโภคในปัจจุบัน รวมทั้งจัดให้มีทีมงานติดตามผลการดำเนินงานของแต่ละสาขาอย่างใกล้ชิด เพื่อรับทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน โดยนำข้อมูลในด้านต่าง ๆ มาวิเคราะห์เพื่อปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์และนำมาประกอบการตัดสินใจในการเปิดสาขาอื่น ๆ ต่อไป

2) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถต่อสัญญาเช่าพื้นที่ในเงื่อนไขตามที่บริษัทเห็นว่าสมควร

การเลือกทำเลที่ตั้งในรูปแบบการเช่าพื้นที่สำหรับการเปิดสาขาใหม่ที่มีศักยภาพและอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักในการสร้างการเติบโตของธุรกิจ โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาการเช่าโดยเฉลี่ย 1 - 3 ปี และจากภาวะการแข่งขันที่ค่อนข้างสูงในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบกับการมีผู้ประกอบการรายใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่เข้มข้น ดังนั้น หากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าหรือถ้าอัตราค่าเช่าและค่าบริการมีการปรับตัวสูงขึ้นเมื่อมีการต่ออายุสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการวางแผนในการรักษาพื้นที่เช่าโดยการรักษาและสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ให้เช่า โดยบริษัทมีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดีและปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัดมาโดยตลอด จึงทำให้เชื่อว่าจะได้รับการต่อสัญญาเช่าต่อไปในอนาคต รวมถึงมีการติดตามและแสวงหาพื้นที่ในทำเลที่ดีใหม่ ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะมีพื้นที่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีในการรองรับการขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง

1.4.3 ความเสี่ยงทางการเงิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ในกรณีที่บริษัทใช้เงินตราต่างประเทศสกุลดอลลาร์สหรัฐฯ ในการชำระค่าสินค้าผ่านดินและค่าระวางเรือ ในขณะที่การขายเป็นการขายภายในประเทศซึ่งรายได้ทั้งหมดเป็นเงินบาท บริษัทจะมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนหากเกิดสถานการณ์ที่อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวอ่อนค่าลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการนำเข้าเพิ่มสูงขึ้น ในการนี้ บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าวด้วยการจัดทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract)

2) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากปัจจุบันบริษัทมีการให้บริการวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับต่ำ โดยการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยทั้งในตลาดโลกและในประเทศไทยทั้งในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

1.5 ประเมินการทางการเงินในปัจจุบัน (ถ้ามี) โดยระบุถึงข้อสมมติฐานทางการค้า เศรษฐกิจ อุตสาหกรรม และสอบทานตัวเลขโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่าประมาณผลการดำเนินงานได้จัดทำขึ้นโดยความระมัดระวัง

บริษัทได้จัดทำประมาณการทางการเงินในปัจจุบันเพื่อใช้เป็นข้อมูลภายในสำหรับการพิจารณาและตัดสินใจเรื่อง แผนการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทต้องเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศได้มาและจำหน่ายไป และ/หรือ ประกาศเกี่ยวโยง บริษัทได้ส่งมอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) ใช้เป็นข้อมูลในการออกความเห็นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

1.5 รายละเอียดกรรมการ ผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

1.5.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 9 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล -	ตำแหน่ง
1	นายมันลีน ชัยวิกกรัย	- ประธานกรรมการ
2	นางสาวยุพิน ชัยวิกกรัย	- รองประธานกรรมการ - กรรมการการลงทุน
3	นายเจริญชัย ชัยวิกกรัย	- กรรมการ - ประธานกรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน - ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง - ประธานกรรมการการลงทุน
4	นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกกรัย	- กรรมการ
5	นายบุญอนันต์ ศรีขาว	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการการลงทุน
6	นายทรงยศ นพปราชญ์	- กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
7	นายอนกร หวังพิพัฒน์วงศ์ ¹	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการตรวจสอบ - ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
8	นายกำพล พัฒนานนกุล ²	- กรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน - กรรมการบริหาร - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการการลงทุน
9	นายวสุ ศรียิ่ง ³	- กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
กรรมการที่ลาออกจากตำแหน่งระหว่างปี:		
	นายเจตศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์ ⁴	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการตรวจสอบ

แหล่งที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แคนปีตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹ นายอนกร หวังพิพัฒน์วงศ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 แทนนางสาวนาตยา อัยวิรัช ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ก่อนครบวาระ เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2558 ต่อมาได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559

^{2/} นายกำพล พัฒนานอนุกุล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

^{3/} นายวสุ ศิริยิ่ง ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 แทนนายเชิดศักดิ์ กุ้เกียรติพันธ์ ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบก่อนครบวาระ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2559

^{4/} นายเชิดศักดิ์ กุ้เกียรติพันธ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2559 แทนนายชัยพัฒน์ สหวิกุล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2558 ต่อมานายเชิดศักดิ์ได้ลาออกจากตำแหน่งดังกล่าวก่อนครบวาระเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2559

1.6.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผู้บริหารของบริษัทประกอบด้วยผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ นามสกุล -	ตำแหน่ง
1	นายเจริญชัย ชัยวิกรัย	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายบุญอนันต์ ศรีขาว	- กรรมการผู้จัดการ
3	นายกำพล พัฒนานอนุกุล	- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

แหล่งที่มา: "แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2559 ของบริษัท ไทย แอปเปิล คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1.6.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกของ บริษัท ไทย แอปเปิล คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อ้างอิงจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2560 ประกอบด้วย

บริษัท ไทย แอปเปิล คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
ลำดับ	ชื่อ - สกุล	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (บาท)
1.	กลุ่มชัยวิกรัย			
1.1	นางสาวยุพิน ชัยวิกรัย	12.63	161,641,758	80,820,879.00
1.2	นางสาวพรพิน ชัยวิกรัย	5.47	70,000,000	35,000,000.00
1.3	นางสาวไฉพิน ชัยวิกรัย	5.56	71,435,600	35,717,800.00
1.4	นายธนกร หริวงศานุภาพ ^{1/}	0.04	524,000	262,000.00
1.5	นายบุญอนันต์ ศรีขาว ^{2/}	0.03	423,652	211,826.00
รวมจำนวนหุ้นที่ถือโดยกลุ่มชัยวิกรัย		23.75	304,025,010	152,012,505.00
2.	กลุ่มสิทธิวิราภรณ์			
2.1	นางภาสกร สิทธิวิราภรณ์	3.85	49,245,000	24,522,500.00
2.2	นายวิชัย สิทธิวิราภรณ์	2.37	30,300,000	15,150,000.00
รวมจำนวนหุ้นที่ถือโดยกลุ่มสิทธิวิราภรณ์		6.22	79,545,000	39,772,500.00



บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
ลำดับ	ชื่อ - สกุล	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้นสามัญ จดทะเบียน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นที่เรียก ชำระแล้ว (บาท)
3.	บริษัท ดีเอ็นเอ 2002 จำกัด (มหาชน) ^{3/}	5.89	75,300,000	37,650,000.00
4.	นางสาวณัฐริชัย เลิศชัยรัตน์	4.87	62,300,000	31,150,000.00
5.	นางสาววิไล เจริญวิฑู	4.75	60,840,000	30,420,000.00
6.	นายราไพทรพรรณ เหล่าถาวรวงศ์	4.73	60,500,000	30,250,000.00
7.	นางสาวสุพรรณิ ไทยกุลวัฒนา	4.35	55,600,000	27,800,000.00
8.	นางสาวนันทนา จิตต์ศรีสุนันท์	4.29	54,900,000	27,450,000.00
9.	นางสาวธัญนิรา นิธิวิฑูวัชร	2.32	29,627,600	14,813,800.00
10.	นางสาวอังคณา ปัทมวรรณ	2.22	28,420,000	14,210,000.00
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		63.39	811,057,610	405,528,805.00
ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เหลือ		36.61	468,358,455	234,179,227.50
รวมผู้ถือหุ้น		100.00	1,279,416,065	639,708,032.50

แหล่งที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2560 ที่ได้รับจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียนเพื่อการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ซึ่งมีกำหนดการประชุมในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 โดยบริษัทมีหุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,279,416,065 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และมีหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้น 1,279,416,065 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นมูลค่าที่เรียกชำระแล้วจำนวน 639,708,032.50 บาท

หมายเหตุ: ^{1/} ที่ปรึกษาทางการเงินจัดกลุ่มนายธนกร หริวงศานุภาพเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับกลุ่มชัยวิกรัยเนื่องจากนายธนกร หริวงศานุภาพมีความสัมพันธ์เป็นคู่สมรสของนางสาวพรพิน ชัยวิกรัย

^{2/} ที่ปรึกษาทางการเงินจัดกลุ่มนายบุญอนันต์ ศรีขาวเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับกลุ่มชัยวิกรัยเนื่องจากนายบุญอนันต์ ศรีขาวมีความสัมพันธ์เป็นคู่สมรสของนางสาวโสพิณ ชัยวิกรัย

^{3/} บริษัท ดีเอ็นเอ 2002 จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าสื่อโฮมเอนเตอร์เทนเมนต์ (Home Entertainment)

1.7 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

๒๕๖๒

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด
1. ข้อมูลอื่น ๆ
1.1 ข้อมูลของบริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด
1) ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

ข้อมูลประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของ FAR EAST แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

บริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด	
ปี	ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ
2516	- จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดภายใต้กฎหมายแห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อบริษัท ฟาร์อีสท์การทออุตสาหกรรม จำกัดด้วยทุนจดทะเบียน 500.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2516 ภายใต้หมวดธุรกิจ 13122 การทอผ้าจากเส้นใยสังเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อผลิต จำหน่ายและส่งออกสิ่งทอ และมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ 600/95 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
2537	- จัดทะเบียนเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จำนวน 500.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 1,000.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2537
2539	- จัดทะเบียนเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จำนวน 500.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 1,500.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2539
2547	- จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อนิติบุคคล ครั้งที่ 1 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นชื่อ บริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัดเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2547

2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของ FAR EAST ณ วันที่ 30 เมษายน 2558 แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

บริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด					
ลำดับ	ชื่อ - สกุล	สัดส่วนการถือหุ้น	จำนวนหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นที่ออกและ	สัญชาติ
1.	นายเกิดดิศักดิ์ ชัยวิกรัย	10.00	1,500,000	150,000,000.00	ไทย
2.	นางสาวพรพิน ชัยวิกรัย	10.00	1,500,000	150,000,000.00	ไทย
3.	นางสาวบุษผิณ ชัยวิกรัย	10.00	1,500,000	150,000,000.00	ไทย
4.	นางสาวโสพิน ชัยวิกรัย	10.00	1,500,000	150,000,000.00	ไทย
5.	นายมันสิน ชัยวิกรัย	9.99	1,499,000	149,900,000.00	ไทย
6.	นางสาวกฤตพร ชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
7.	นายกฤษณะ ชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
8.	นายเจริญชัย ชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
9.	นางสาวณัฐพร ชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
10.	นางสาวปณชญา ชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย
11.	นางสาวภาณินี ชัยวิกรัย	8.33	1,250,000	125,000,000.00	ไทย

บริษัท ฟาร์อีสท์ป็นทออุตสาหกรรม จำกัด					
ลำดับ	ชื่อ - สกุล	สัดส่วนการถือหุ้น	จำนวนหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นที่ออกและ	สัญชาติ
12.	นางธนกร ชัยวิกรัย	0.03	1,000	100,000.00	ไทย
รวม		100.00	15,000,000	1,500,000,000.00	

หมายเหตุ: " 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 มูลค่าที่ชกและเรียกชำระแล้วหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 1,500,000,000.00 บาท

3) คณะกรรมการบริษัท

ข้อมูลคณะกรรมการตามหนังสือรับรองของ FAR EAST ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 แสดงรายละเอียดประกอบดังต่อไปนี้

บริษัท ฟาร์อีสท์ป็นทออุตสาหกรรม จำกัด		
ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายมันสิน ชัยวิกรัย	กรรมการ
2.	นายเจริญชัย ชัยวิกรัย	กรรมการ
3.	นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	กรรมการ

หมายเหตุ: กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

4) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.1 งบการเงินบริษัท ฟาร์อีสท์ป็นทออุตสาหกรรม จำกัด

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ฟาร์อีสท์ป็นทออุตสาหกรรม จำกัด			
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 11 กรกฎาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบแล้ว)		
	2557	2558	2559
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15.62	10.64	12.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	138.39	179.24	112.49
สินค้าคงเหลือ สุทธิ	2,404.40	1,688.51	965.20
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,558.41	1,878.39	1,090.39
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในกิจการอื่น	1.00	1.00	1.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	2,481.44	2,168.56	1,831.24

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด			
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 11 กรกฎาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบแล้ว)		
	2557	2558	2559
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน	65.00	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,547.44	2,169.56	1,832.24
รวมสินทรัพย์	5,105.85	4,047.95	2,922.63
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	296.16	299.38	297.71
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	338.34	302.68	191.48
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,634.04	2,334.93	2,198.45
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.13	-	-
หนี้สินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	144.00	144.00	80.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,412.67	3,080.99	2,747.64
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เจ้าหนี้เข้าซื้อ	-	0.69	0.46
หนี้สินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้	492.00	348.00	316.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	492.00	348.69	316.46
รวมหนี้สิน	3,904.67	3,429.68	3,064.10
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
ทุนหุ้นสามัญ 15,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	1,500.00	1,500.00	1,500.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
ทุนหุ้นสามัญ 15,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	1,500.00	1,500.00	1,500.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(298.82)	(881.73)	(1,641.47)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,201.18	618.27	(141.47)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,105.85	4,047.95	2,922.63

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2557 - 2559 ของบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด



หน่วย: ล้านบาท

บริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด			
งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 11 กรกฎาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบแล้ว)		
	2557	2558	2559
รายได้จากการขายและบริการ			
รายได้จากการขาย	1,213.95	987.88	704.87
รายได้จากการบริการ	42.73	58.53	89.62
รายได้จากการขายวัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลือง	1,025.16	1,006.09	617.08
ต้นทุนขายและบริการ	2,364.47	2,514.60	2,097.67
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	(82.62)	(462.10)	(686.10)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4.07)	(2.56)	(0.94)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(138.01)	(112.78)	(80.63)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(224.70)	(557.42)	(787.67)
รายได้อื่น	87.30	12.80	12.59
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(157.40)	(564.62)	(755.08)
ต้นทุนทางการเงิน	(18.27)	(18.29)	(4.66)
รายได้ภาษีเงินได้	(1.41)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(177.08)	(582.91)	(759.74)

แหล่งที่มา: งบการเงินตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตประจำปี 2557 - 2559 ของบริษัท ฟาร์อีสท์บันทออุตสาหกรรม จำกัด

4.2 คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1) ผลการดำเนินงาน

- รายได้

รายได้จากการดำเนินงานของ FAR EAST แบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลักคือ รายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้จากการขายวัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลือง โดยรายได้จากการขายในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 1,213.95 ล้านบาท 987.88 ล้านบาท และ 704.87 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงจากปี 2557 และปี 2558 เท่ากับร้อยละ 18.62 และร้อยละ 28.65 ตามลำดับ สำหรับรายได้จากการบริการในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 42.73 ล้านบาท 58.53 ล้านบาท และ 89.62 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2557 และ ปี 2558 ร้อยละ 36.98 และร้อยละ 53.12 ตามลำดับ ส่วนรายได้จากการขายวัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองเท่ากับจำนวน 1,025.16 ล้านบาท 1,006.09 ล้านบาท และ 617.08 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงในปี 2558 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 1.86 และร้อยละ 38.67 ตามลำดับ

- ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายของ FAR EAST ในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 2,364.47 ล้านบาท 2,514.60 ล้านบาท และ 2,097.67 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นปี 2558 เท่ากับร้อยละ 6.35 และอัตราลดลงในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 16.58

- กำไรขั้นต้น

FAR EAST มีกำไรขั้นต้นที่เป็นลบเนื่องจากต้นทุนขายและบริการสูงกว่ารายได้จากการขายและบริการ ทั้งนี้ FAR EAST มีขาดทุนขั้นต้นในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 82.62 ล้านบาท 462.10 ล้านบาท 686.10 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นในปี 2558 และปี 2559 เท่ากับร้อยละ 459.29 และร้อยละ 48.47 ตามลำดับ โดยขาดทุนที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงและต้นทุนขายและบริการที่เพิ่มสูงขึ้นมาก

- ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของ FAR EAST ในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 4.07 ล้านบาท 2.56 ล้านบาท และ 0.94 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงในปี 2558 และปี 2559 เท่ากับร้อยละ 37.23 และร้อยละ 63.18 ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลง

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ FAR EAST ในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 138.01 ล้านบาท 112.76 ล้านบาท และ 80.63 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงในปี 2558 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 18.29 และร้อยละ 28.49 ตามลำดับ

- กำไร (ขาดทุน) สุทธิในปี

ขาดทุนสำหรับปีของ FAR EAST ในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับจำนวน 177.08 ล้านบาท 682.91 ล้านบาท และ 759.74 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นในปี 2558 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 229.18 และ 30.34 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงและต้นทุนขายและบริการที่เพิ่มขึ้นสูง

2) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

เนื่องจาก FAR EAST มีขาดทุนจากการดำเนินงานและขาดทุนสุทธิสำหรับปีจึงไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการในงบกำไรขาดทุนซึ่งได้แก่ อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินอื่นที่สำคัญของ FAR EAST สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

- อัตราส่วนสภาพคล่อง

FAR EAST มีอัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับ 0.75 เท่า 0.61 เท่า และ 0.40 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องที่ลดลงมีผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท โดยเฉพาะสินค้าคงเหลือที่ลดลงมากกว่าปี 2557 อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในปี 2559 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2557 และ 2558

FAR EAST มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับ 0.05 เท่า 0.06 เท่า และ 0.05 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วที่ค่อนข้างต่ำมีผลมาจาก FAR EAST มีสัดส่วนของสินค้าคงเหลือที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนหรือสินทรัพย์รวมของ FAR EAST

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

FAR EAST มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2557 และปี 2558 เท่ากับ 3.25 เท่า และ 5.55 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมีผลมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากขาดทุนสะสมที่เพิ่มขึ้น เนื่องจาก FAR EAST มีขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตั้งแต่ปี 2556 ส่งผลให้ FAR EAST มีผลขาดทุนสะสมเพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2559 ไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้เนื่องจาก FAR EAST มีผลขาดทุนสะสมติดลบจนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ

