

- เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566
(การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของบริษัทย่อย การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566)
- เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11)
2. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12)
3. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติสำคัญเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของบริษัทย่อย

อนุมัติให้บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด (“ชัย แอสเซท”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของชัย แอสเซท เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินเพื่อให้สอดคล้องกับการโอกาสทางธุรกิจในปัจจุบัน โดยจากเดิมซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2560 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ของบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ชัย แอสเซท เข้าซื้อที่ดินจำนวน 20 โฉนด โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 106 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 หลัง จากบริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด (“ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม”) โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง ชัย แอสเซท และฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม ลงบับลงวันที่ 19 เมษายน 2560 เพื่อนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาดำเนินธุรกิจตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรแนวใหม่ ในฐานะศูนย์กลางการค้าส่งผลิตผลทางการเกษตรและผลิตผลทางการเกษตรแปรรูปแบบครบวงจร ภายในและระหว่างประเทศ ที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล ภายใต้ชื่อโครงการตลาดนครชัยศรี (“ตลาดฯ”) และสืบเนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งทำให้บริษัทได้มีโอกาสทบทวนแผนการพัฒนาโครงการตลาดฯ บนที่ดินของชัย แอสเซท อีกครั้งหนึ่ง โดยบริษัทเห็นว่าความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ และโอกาสทางธุรกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น จึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ซึ่งคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดีได้เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจที่ได้รับข้อเสนอมา การจำหน่ายที่ดินของชัย แอสเซท บางส่วนให้แก่บริษัทผู้สนใจซื้อที่ดิน และการร่วมลงทุนในบริษัทผู้สนใจซื้อที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัท รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัท และอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2. การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11

2.1 อนุมัติให้ ชัย แอสเซท จำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียด

อนุมัติให้ ชัย แอสเซท ขายที่ดินให้แก่บริษัท บริทาเนีย เอสทีวี 10 จำกัด (“BRI SPV 10”) จำนวน 11 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10”) ในราคา 217,157,640 (สองร้อยสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหกร้อยสี่สิบ) บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมราชการ ภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่าย หรือค่าค่าธรรมเนียมใด ๆ แล้ว เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 ตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง ในการนี้ BRI SPV 10 ประสงค์จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในชื่อโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี (“โครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี”) บนที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ดังกล่าวต่อไป

ในการนี้ ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อกำหนดเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 (“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10”) ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ดังนี้

- (1) การมีผลใช้บังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ระหว่าง BRI นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย (“นายกิตติศักดิ์”) และ BRI SPV 10 (“สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี”)
- (2) ชัย แอสเซท ได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 แล้วเสร็จ โดยที่หากปรากฏว่าเนื้อที่ที่ดินจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินมีจำนวนมากกว่าหรือมีจำนวนลดน้อยลงกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ประสงค์จะขายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 ตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ ในราคาตารางวาละ 14,000 (หนึ่งหมื่นสี่พัน) บาท
- (3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว
- (4) เงื่อนไขอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกำหนดร่วมกัน

โดยภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 สำเร็จ ครบถ้วน และ BRI SPV 10 ได้ชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ชัย แอสเซท ครบถ้วนแล้วนั้น ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดตามที่ทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

ลักษณะรายการ

การที่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ถือเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้น การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ดังกล่าวจึงถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 คิดเป็นร้อยละ 13.38 (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 10 ดังกล่าวยังถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 10 โดยนายกิตติศักดิ์ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 เมื่อ BRI SPV 10 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน จึงส่งผลให้ BRI SPV 10 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนกับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 10 ดังกล่าวจะคิดเป็นร้อยละ 20.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการที่ 2.1 ปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

2.2 **อนุมัติให้ ชัย แอสเซท จำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

รายละเอียด

อนุมัติให้ ชัย แอสเซท ขายที่ดินให้แก่บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด (“BRI SPV 11”) จำนวน 8 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา หรือ 5,125.4 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11”) ในราคา 64,067,500 (หกสิบล้านหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อย) บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมราชการ ภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่าย หรือค่าฤชาธรรมเนียมใด ๆ แล้ว เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 ตกหลังรับผิดชอบร่วมกัน คนละครึ่ง ในกรณีนี้ BRI SPV 11 ประสงค์จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด

และทาวนิสม ในชื่อโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี (“โครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี”) บนที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ดังกล่าวต่อไป

ในการนี้ ชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อกำหนดเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 (“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11”) ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ดังนี้

- (1) การมีผลใช้บังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรีฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ระหว่าง BRI นายกิตติศักดิ์ และ BRI SPV 11 (“สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี”)
- (2) ชัย แอสเซท ได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 แล้วเสร็จ โดยที่ หากปรากฏว่าเนื้อที่ที่ดินจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินมีจำนวนมากกว่าหรือมีจำนวนลดน้อยลงกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ประสงค์จะขายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 ชัย แอสเซทและ BRI SPV 11 ตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ ในราคาตารางวาละ 12,500 (หนึ่งหมื่นสองพันห้าร้อย) บาท
- (3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการโปรตัน ทาวนิสม เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว
- (4) เงื่อนไขอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกำหนดร่วมกัน

โดยภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 แล้วเสร็จครบถ้วน และ BRI SPV 11 ได้ชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ชัย แอสเซท ครบถ้วนแล้วนั้น ชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดตามที่ทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

ลักษณะรายการ

การที่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้น การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ดังกล่าวจึงถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 คิดเป็นร้อยละ 3.95 (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 11 ดังกล่าวยังถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 11 โดยนายกิตติศักดิ์ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 เมื่อ BRI SPV 11 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน จึงส่งผลให้ BRI SPV 11 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของ

บริษัทจดทะเบียนกับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ระหว่าง ชัย แอสเซท กับ BRI SPV 11 ดังกล่าวจะคิดเป็นร้อยละ 6.04 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการที่ 2.2 ปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

3. การจดทะเบียนการระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

รายละเอียด

อนุมัติให้ ชัย แอสเซท จดทะเบียนการระจำยอม เพื่อให้ที่ดินของชัย แอสเซท จำนวน 10 โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม (“ที่ดินการยทรัพย์”) ตกอยู่ในบังคับแห่งการระจำยอมในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 และที่ดินที่ฟาร์มอีสท์ปิ่นทออุตสาหกรรมจะขายให้แก่บริษัท บริทาเนีย เอสทีวี 12 จำกัด (“BRI SPV 12”) โดย BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะร่วมกันชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งการระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์ให้แก่ชัย แอสเซท ในราคาตารางวาละ 8,000 (แปดพัน) บาท ตามสัดส่วนของ BRI SPV 10 ต่อ BRI SPV 11 ที่ประมาณ 1 ต่อ 5 โดยคิดเป็นเงินค่าตอบแทนรวมประมาณ 4,000,000 (สี่ล้าน) บาท และ 20,541,492 (ยี่สิบล้านห้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบสอง) บาท ตามลำดับ โดยสำหรับ BRI SPV 12 นั้น จะไม่มีการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งการระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์ให้แก่ชัย แอสเซท

ทั้งนี้ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนการระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว

(2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 แล้วเสร็จครบถ้วน และ

(3) ชัย แอสเซท ได้รับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งการระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์จาก BRI SPV 10 แล้ว นอกจากนี้ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนการระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 11 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการ บริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว

(2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 แล้วเสร็จครบถ้วน และ

(3) ชัย แอสเซท ได้รับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งการระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์จาก BRI SPV 11 แล้ว

โดยชัย แอสเซท จะจดทะเบียนการระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ที่ประชุมคณะกรรมการของฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรมมีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม กับ BRI SPV 12 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการ บริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไทรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว และ
- (2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรมจะขายให้ BRI SPV 12 ให้แก่ BRI SPV 12 แล้วเสร็จครบถ้วน

ลักษณะรายการ

การที่ ชัย แอสเซท จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม เพื่อให้ที่ดินของชัย แอสเซท ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอม ให้แก่ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 และที่ดินที่ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรมจะขายให้แก่ BRI SPV 12 ถือเป็นกรณำหมายไปซึ่งสิทธิของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้น การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ดังกล่าวจึงถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิ โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการจดทะเบียนภาระจำยอม ให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิทธิที่มีตัวตนสุทธิ โดยมูลค่าขนาดรายการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 คิดเป็นร้อยละ 0.25 และร้อยละ 1.27 ตามลำดับ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) โดยสำหรับ BRI SPV 12 ซึ่งไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภาระที่ทรัพย์สินที่ต้องชำระให้ชัย แอสเซทนั้น จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการได้

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 ดังกล่าวยังถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดยนายกิตติศักดิ์ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 เมื่อ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน จึงส่งผลให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนกับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ดังกล่าวจะคิดเป็นร้อยละ 0.38 และร้อยละ 1.94 ของมูลค่าสิทธิที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามลำดับ (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) โดยสำหรับ BRI SPV 12 ซึ่งไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภาระที่ทรัพย์สินที่ต้องชำระให้ชัย แอสเซทนั้น จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการได้

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการที่ 3 ปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

4. การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.1 การลงทุนใน BRI SPV 10

รายละเอียด

อนุมัติให้ ชัย แอสเซท เข้าลงทุนใน BRI SPV 10 โดยการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 (สี่หมื่นเก้าพัน) หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ในราคาหุ้นละ 10 (สิบ) บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 490,000 (สี่แสนเก้าหมื่น) บาท ทั้งนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นคู่สัญญาและผูกพันตนภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิม

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี ชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 11,221,000 (สิบเอ็ดล้านสองแสนสองหมื่นหนึ่งพัน) หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 (สิบ) บาท เป็นจำนวน 112,210,000 (หนึ่งร้อยสิบสองล้านสองแสนหนึ่งหมื่น) บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 จะมาจากเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 (รายละเอียดปรากฏตามรายการที่ 2) และเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการของชัย แอสเซท

ลักษณะรายการ

การที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ และดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 ถือเป็นการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 10 ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้น การลงทุนใน BRI SPV 10 จึงถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 10 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่าขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยมูลค่าขนาดรายการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 10 คิดเป็นร้อยละ 35.70 (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

นอกจากนี้ เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จึงทำให้นายกิตติศักดิ์ ถือเป็นคนที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ จึงเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทกับกรรมการของบริษัท ซึ่งถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ จะคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ BRI SPV 10 จะไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น การเข้าดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 จึงไม่ถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยรายละเอียดการถือหุ้นภายใน BRI SPV 10 ก่อนและภายหลังจากที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ และการเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 นั้น สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการ ซื้อหุ้นจากนายกิตติศักดิ์		หลังการเข้าทำรายการ เพิ่มทุนตามสัดส่วน	
	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน
บริษัท บริทาเนี่ย จำกัด (มหาชน)	50,999	50.9990	50,999	50.9990	11,730,000	51.0000
นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	1	0.0010	1	0.0010	-	-
นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49,000	49.0000	-	-	-	-
บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด	-	-	49,000	49.0000	11,270,000	49.0000
รวม	100,000	100.0000	100,000	100.0000	23,000,000	100.0000

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการที่ 4.1 ปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

4.2 การลงทุนใน BRI SPV 11

รายละเอียด

อนุมัติให้ ชัย แอสเซท เข้าลงทุนใน BRI SPV 11 โดยการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 15,190 (หนึ่งหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบ) หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 15.19 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ในราคาหุ้นละ 10 (สิบลบาท) ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 151,900 (หนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อย) บาท ทั้งนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นคู่สัญญาและผู้ก่อกำเนิดภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการ ไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิม

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุน สำหรับโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,719,010 (สองล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันสิบ) หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10 (สิบลบาท) เป็นจำนวน 27,190,100 (ยี่สิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นหนึ่งร้อย) บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 จะมาจากเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามรายการที่ 2) และเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการของชัย แอสเซท

ทั้งนี้ สัดส่วนการเข้าลงทุนใน BRI SPV 11 และสัดส่วนการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 อาจเปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้สอดคล้องกับราคาซื้อขายที่ชัย แอสเซท จะได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ภายหลังจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จ

ลักษณะรายการ

การที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ถือเป็นการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 11 ของชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้น การลงทุนใน BRI SPV 11 จึงถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อพิจารณาขนาดของรายการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 11 โดยคำนวณตามเกณฑ์ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พบว่า

ขนาดของรายการมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยมูลค่าขนาดรายการได้มาซึ่งเงินลงทุนใน BRI SPV 11 คิดเป็นร้อยละ 11.57 (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

นอกจากนี้ เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จึงทำให้นายกิตติศักดิ์ ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ จึงเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทกับกรรมการของบริษัท ซึ่งถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ จะคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

ทั้งนี้ นายมันสิน ชัยวิกรัย (“นายมันสิน”) ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ส่วนที่เหลือจากนายกิตติศักดิ์ ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 พร้อมกันกับการที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ นายมันสิน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน BRI SPV 11 ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ซึ่งทำให้ BRI SPV 11 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการนี้ การที่ชัย แอสเซท เข้าดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 จึงถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 จะคิดเป็นร้อยละ 2.56 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

โดยรายละเอียดการถือหุ้นภายใน BRI SPV 11 ก่อนและภายหลังจากที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ และการเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 นั้น สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการซื้อหุ้นจากนายกิตติศักดิ์		หลังการเข้าทำรายการเพิ่มทุนตามสัดส่วน	
	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50,999	50.9990	50,999	50.9990	9,180,000	51.0000
นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	1	0.0010	1	0.0010	-	-
นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49,000	49.0000	-	-	-	-
นายมันสิน ชัยวิกรัย	-	-	33,810	33.8100	6,085,800	33.8100
บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด	-	-	15,190	15.1900	2,734,200	15.1900
รวม	100,000	100.0000	100,000	100.0000	18,000,000	100.0000

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการที่ 4.2 ปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

5. การเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566

สืบเนื่องจากรายการที่ 1 ถึงรายการที่ 4 ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อคำนวณรวมขนาดของรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 และรายการที่ 3 การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดยบริษัท ไม่มีรายการจำหน่ายไปของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 18.85 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการจำหน่ายไปดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และเมื่อพิจารณาขนาดรายการที่ 4 การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนาย กิตติศักดิ์ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการได้มาของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 47.27 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการจำหน่ายไปดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณรวมขนาดของรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 และรายการที่ 3 การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และรายการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนาย กิตติศักดิ์ และการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ซึ่งเป็นรายการส่วนหนึ่งของรายการที่ 4 โดยบริษัทไม่มีรายการกับบุคคลดังกล่าวที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 31.45 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอให้มีการจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 รายการที่ 3 การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และรายการที่ 4 การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้กรรมการของบริษัท และ/หรือ กรรมการบริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขข้อกำหนด และรายละเอียดอื่นใด ที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมถึงการติดต่อ เข้าเจรจา ทำความตกลง ลงนาม ส่งมอบ และแก้ไขรายละเอียด ในสัญญา เอกสาร และหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว

กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการติดต่อและยื่นคำขออนุญาต เอกสาร และหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสารสนเทศที่เกี่ยวข้องที่จะต้องเปิดเผย การให้ถ้อยคำ และข้อมูลต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้มีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควร อันเป็นผลให้การดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวบรรลุผลสำเร็จเป็นไปตามวัตถุประสงค์ รวมทั้งให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้น ในกรณี ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการทั้งหลายดังกล่าวข้างต้น

ในการนี้ คณะกรรมการได้อนุมัติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ในวันพฤหัสบดีที่ 21 ธันวาคม 2566 ณ เวลา 10.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยบริษัทจะกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงสำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 เพื่อพิจารณาวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ทราบ
- วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของบริษัทย่อย
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย และการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน
- วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และจัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกำพล พัฒนานุกูล)
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 ของบริษัท ไทย แคปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 (การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11)

รายการที่ 2 : การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ตามที่เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทย แคปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 5/2566 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด ("BRI SPV 10") ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด ("BRI SPV 11") ให้แก่ BRI SPV 11 โดยมีกำหนดการเบื้องต้นในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 และรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	กำหนดการโดยประมาณ
1	บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด ("ชัย แอสเซท") ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 10 และลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 11 และรับชำระเงินมัดจำจาก BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	6 พฤศจิกายน 2566
2	บริษัทจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ	22 ธันวาคม 2566
3	ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาตกลงกันได้สำเร็จครบถ้วนแล้ว BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายที่เหลือและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ชัย แอสเซท	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
4	ชัย แอสเซท จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
5	ชัย แอสเซท จดทะเบียนให้ที่ดินภาระยทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 และที่ดินที่บริษัท ฟาร์อีสท์บีนทออุตสาหกรรม จำกัด จะขายให้แก่ บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด ("BRI SPV 12")	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
6	ชัย แอสเซท ซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย ("นายกิตติศักดิ์")	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
7	ชัย แอสเซท จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น	ภายใน 31 ธันวาคม 2566

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาที่ทำรายการ และความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ชาย ชัย แอสเซท

ความสัมพันธ์กับบริษัท

ชัย แอสเซท เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของชัย แอสเซท

รายชื่อผู้ถือหุ้นของชัย แอสเซท	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
1. บริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	64,999,997	100.0000
2. นายมันสิน ชัยวิกรัย	1	0.0000
3. นายเจริญชัย ชัยวิกรัย	1	0.0000
4. นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	1	0.0000
รวม	65,000,000	100.0000

(ข้อมูลอ้างอิงจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของชัย แอสเซท ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566)

ผู้ซื้อ

1. BRI SPV 10

ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน กับ BRI SPV 10

ความสัมพันธ์กับบริษัท

BRI SPV 10 ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ดังนั้น BRI SPV 10 จึงเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 10 เป็นไปดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 10	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
1. บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ¹	50,999	50.9990
2. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	1	0.0010
3. นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49,000	49.0000
รวม	100,000	100.0000

(ข้อมูลอ้างอิงจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 10 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

¹ รายละเอียดการถือหุ้นของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) อ้างอิงจากข้อมูลผู้ถือหุ้นของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
1. บริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	599,999,940	70.33
2. นางอารดา จรูญเอก	31,260,191	3.66
3. นายพีระพงศ์ จรูญเอก	20,077,322	2.35

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	12,474,435	1.46
5. บริษัท ทูน่าเทรด จำกัด	8,710,830	1.02
6. นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	8,607,700	1.01
7. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,900,000	0.93
8. นายสุนทร ตานเฉลิมนนท์	7,600,000	0.89
9. นาย สมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล โดยบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	3,864,717	0.45
10. นายประวรินทร์ วงษ์ภิญญาวัฒน์	3,342,400	0.39
รวม	703,837,535	82.49

2. BRI SPV 11

ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 11

ความสัมพันธ์กับบริษัท

BRI SPV 11 ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ดังนั้น BRI SPV 11 จึงเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 11 เป็นไปดังนี้

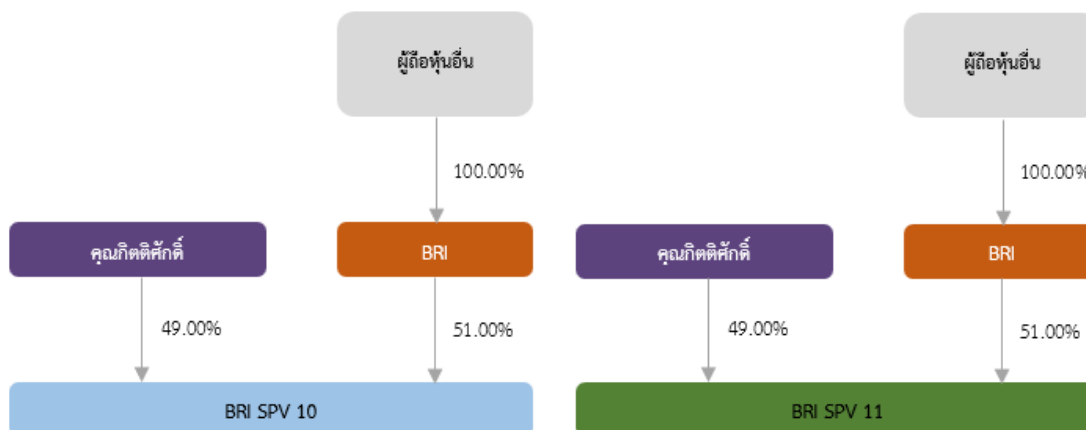
รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 11	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
1. บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ¹	50,999	50.9990
2. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	1	0.0010
3. นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49,000	49.0000
รวม	100,000	100.0000

(ข้อมูลอ้างอิงจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 11 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

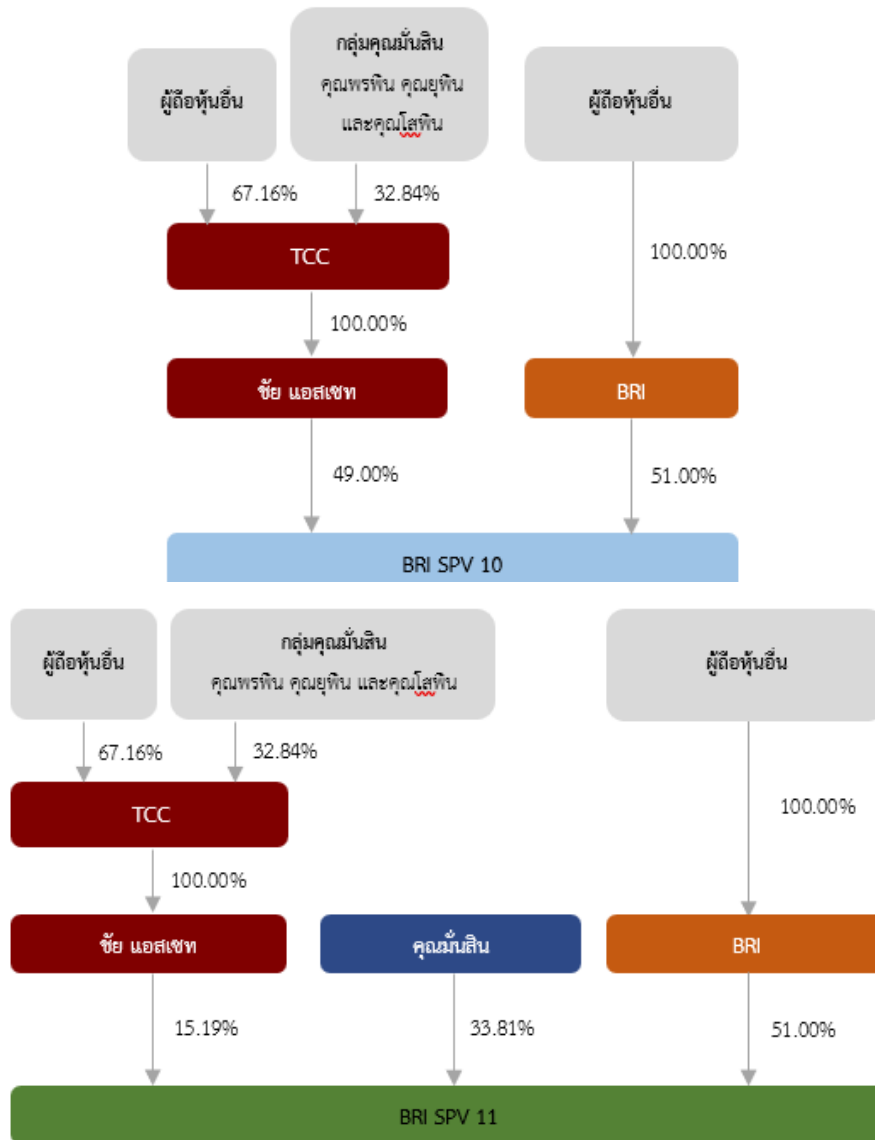
¹ โปรดพิจารณารายละเอียดการถือหุ้นของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ตามที่ได้อธิบายข้างต้น

โครงสร้างการเข้าทำรายการและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น

ก่อนการเข้าทำรายการ



หลังการเข้าทำรายการ



3. ลักษณะ ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 ชัย แอสเซท จำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10

ชัย แอสเซท จะดำเนินการขายที่ดิน ให้แก่ BRI SPV 10 จำนวน 11 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10”) รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ 4.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่กำหนดไป ในราคา 217,157,640 (สองร้อยสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหกร้อยสี่สิบ) บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมราชการ ภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่าย หรือค่าฤชาธรรมเนียมใด ๆ แล้ว เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 ตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง โดย BRI SPV 10 ประสงค์จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในชื่อโครงการบริหารเนียบ เพชรเกษม-นครชัยศรี (“โครงการบริหารเนียบ เพชรเกษม-นครชัยศรี”) บนที่ดินดังกล่าวต่อไป ในกรณีนี้ ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อกำหนดเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10

(“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10”) ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขาย ให้ BRI SPV 10 รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ 10.1 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ โดยรายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท
	งบการเงินรวม ¹
	30 มิถุนายน 2566
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
สินทรัพย์	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	804,109
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,483
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	9,808
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ	806,175
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	818,466
รวมสินทรัพย์	1,622,575
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
รวมหนี้สินหมุนเวียน	332,081
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	217,532
รวมหนี้สิน	549,613
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,072,962
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,622,575

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)
 = 1,622,575 - 2,483 - 9,808 - 549,613 = 1,060,671

¹ จัดทำขึ้นตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว

จากข้อมูลทางการเงินที่สำคัญข้างต้น รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ชีย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 สรุปได้ดังนี้

- (1) การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามที่ชีย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10

หน่วย: ล้านบาท

เกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ
(ก) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป}}{\text{NTA ของบริษัท}}$ ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	-
(ข) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ขาย}}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}}$ ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	-

เกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ
(ค) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารายการที่ได้รับ x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัท $= \frac{217.16 \times 100}{1,622.58}$	ร้อยละ 13.38
(ง) เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-
ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้		ร้อยละ 13.38

- (2) การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10

ขนาดรายการ	การคำนวณ
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประเภทสินทรัพย์นั้นใช้มูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน โดยมูลค่ารายการนั้นคิดเป็น 217.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทคิดเป็น 1,060.67 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

3.2 ชัย แอสเซท จำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11

ชัย แอสเซท จะดำเนินการขายที่ดิน ให้แก่ BRI SPV 11 จำนวน 8 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา หรือ 5,125.4 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11”) รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ 4.2 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป ในราคา 64,067,500 (หกสิบล้านหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อย) บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมราชการ ภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่าย หรือค่าค่าธรรมเนียมใด ๆ แล้ว เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 ตกงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง โดย BRI SPV 11 ประสงค์จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม ในชื่อโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี (“โครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี”) บนที่ดินดังกล่าวต่อไป ในกรณีนี้ ชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อกำหนดเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 (“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11”) ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ 10.2 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ โดยเมื่อพิจารณารายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหัวข้อ 3.1 ข้างต้น โดยรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 สรุปได้ดังนี้

- (1) การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามที่ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขาย ให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11

หน่วย: ล้านบาท

เกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ
(ก) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป}) \times 100$ NTA ของบริษัท ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	-
(ข) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ขาย}) \times 100$ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัท	-
(ค) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารายการที่ได้รับ $\times 100$ สินทรัพย์รวมของบริษัท $= 64.07 \times 100$ 1,622.58	ร้อยละ 3.95
(ง) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ $\times 100$ จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	-
ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้		ร้อยละ 3.95

- (2) การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ชัย แอสเซท จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11

ขนาดรายการ	การคำนวณ
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ ประเภทสินทรัพย์ นั้น ใช้มูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน โดยมูลค่ารายการนั้นคิดเป็น 64,07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.95 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทคิดเป็น 1,060.67 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

เมื่อคำนวณรวมขนาดของรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 และรายการที่ 3 การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 18.85 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการจำหน่ายไปดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ

การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และเมื่อพิจารณาขนาดรายการที่ 4 การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการได้มาของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 47.27 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการจำหน่ายไปดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณรวมขนาดของรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 และรายการที่ 3 การจดทะเบียนภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และรายการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ซึ่งเป็นรายการส่วนหนึ่งของรายการที่ 4 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) โดยบริษัทไม่มีรายการกับบุคคลดังกล่าวที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 31.45 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันขนาดใหญ่ ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10

ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ได้แก่ ที่ดินจำนวน 11 โฉนด รายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา

ที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ประสงค์จะขาย		
					ไร่	งาน	ตารางวา
1	1159	5036 IV 2624-06 (1000)	37	319	4	1	21
2	1158* (บางส่วน)	5036 IV 2624-06 (1000)	33	318	4	-	-
3	1157	5036 IV 2624-06 (1000)	205	317	13	1	68
4	18326* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	54	866	4	2	48
5	18327	5036 IV 2624-00 (4000)	53	867	5	1	-
6	15281* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	19	673	-	1	16.73
7	12102* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	45	418	3	3	12.50
8	43953* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	44	3199	-	3	42.80
9	43952* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	42	3198	1	3	86.80
10	1151	5036 IV 2624-00 (4000)	43	311	-	-	65
11	12203* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	24	424	-	-	50

* เลขที่ของโฉนดที่ดินอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามผลของการแบ่งแยกโฉนด

ทั้งนี้ ปัจจุบัน ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 อยู่ภายใต้การจำนองตามสัญญาจำนองที่เกี่ยวข้อง โดยชัย แอสเซท จะดำเนินการปลดภาระผูกพันดังกล่าวให้แล้วเสร็จในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10

4.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11

ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ได้แก่ ที่ดินจำนวน 8 โฉนด รายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบล บางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา หรือ 5,125.4 ตารางวา

ที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ประสงค์จะขาย		
					ไร่	งาน	ตารางวา
1	15281* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	19	673	-	2	78.27
2	1152* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	20	312	-	3	32.37
3	15280* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	21	672	-	1	5.80
4	76553* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	418	5629	-	-	47.00
5	76552	5036 IV 2624-00 (4000)	420	5631	2	3	34.00
6	3879	5036 IV 2624-00 (4000)	419	5630	4	1	45.00
7	43953* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	44	3199	-	1	8.90
8	12203* (บางส่วน)	5036 IV 2624-00 (4000)	24	424	3	1	74.07

* เลขที่ของโฉนดที่ดินอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามผลของการแบ่งแยกโฉนด

5. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน วิธีการชำระราคา และเงื่อนไขที่สำคัญอื่น ๆ**

ในการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ณ วันที่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 ชัย แอสเซท จะได้รับเงินมัดจำ จำนวน 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท สำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และจำนวน 300,000 (สามแสน) บาท สำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ทั้งนี้ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ชัย แอสเซท จะได้รับชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือในจำนวน 216,157,640 (สองร้อยสิบหกล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหกร้อยสี่สิบ) บาท สำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และจำนวน 63,767,500 (หกสิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อย) บาท สำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ทั้งนี้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 มีสิทธิเรียกคืนมัดจำที่ชัย แอสเซท ได้รับ ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 หรือทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 หากชัย แอสเซท ผิดนัดไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 หรือทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ตามกำหนดระยะเวลา อันเกิดจากความผิดของชัย แอสเซท หรือการผิดคำรับรอง หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของชัย แอสเซท และมีได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก BRI SPV 10 หรือ BRI SPV 11
- (2) หากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 หรือทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ไม่เกิดขึ้นเนื่องจากเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 หรือทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ตามที่กำหนดไม่เสร็จสมบูรณ์ หรือไม่สามารทำให้สำเร็จครบถ้วนได้ หรือไม่ได้รับการสละสิทธิในการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อน

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11
ผู้จะขาย	ชัย แอสเซท	
ผู้จะซื้อ	BRI SPV 10	BRI SPV 11
วันที่ลงนาม	6 พฤศจิกายน 2566	
ทรัพย์สินที่จะซื้อ	ที่ดินจำนวน 11 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ 4.1)	ที่ดินจำนวน 8 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา หรือ 5,125.4 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ 4.2)
ราคา	217,157,640 บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงต้นทุน กำไร ค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าบริการ	64,067,500 บาท โดยราคาดังกล่าวเป็นราคาเบ็ดเสร็จซึ่งรวมถึงต้นทุน กำไร ค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าบริการ

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 10	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 11
	<p>ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมราชการ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินซึ่งเรียกเก็บจากธุรกรรมกรรณกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจดทะเบียนใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และ/หรือ เงินอื่นใดทุกชนิดทุกประเภทของผู้จะขาย โดยผู้จะขายเข้าใจและตกลงว่าผู้จะซื้อไม่ต้องชำระเงิน ค่าตอบแทน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดให้แก่ผู้จะขาย หน่วยงานราชการ หรือเอกชน และ/หรือ บุคคลรายใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการซื้อขายที่ดินที่จะซื้อจะขายอีกแต่อย่างใด เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ค่าที่ดิน”</p>	<p>ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมราชการ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินซึ่งเรียกเก็บจากธุรกรรมกรรณกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจดทะเบียนใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และ/หรือ เงินอื่นใดทุกชนิดทุกประเภทของผู้จะขาย โดยผู้จะขายเข้าใจและตกลงว่าผู้จะซื้อไม่ต้องชำระเงิน ค่าตอบแทน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดให้แก่ผู้จะขาย หน่วยงานราชการ หรือเอกชน และ/หรือ บุคคลรายใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการซื้อขายที่ดินที่จะซื้อจะขายอีกแต่อย่างใด เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ค่าที่ดิน”</p>
การชำระราคา	<p>ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ชำระเงินมัดจำค่าที่ดินให้แก่ผู้จะขายเป็นเงินจำนวน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย ซึ่งผู้จะขายได้รับเงินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว</p> <p>ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือเป็นเงินทั้งหมดจำนวน 216,157,640 บาท (สองร้อยสิบหกล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหกร้อยสี่สิบบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย และ/หรือ บุคคลที่ผู้จะขายกำหนด</p>	<p>ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ชำระเงินมัดจำค่าที่ดินให้แก่ผู้จะขายเป็นเงินจำนวน 300,000 บาท (สามแสนบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย ซึ่งผู้จะขายได้รับเงินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว</p> <p>ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือเป็นเงินทั้งหมดจำนวน 63,767,500 (หกสิบสามล้านเจ็ดแสนหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย และ/หรือบุคคลที่ผู้จะขายกำหนด</p>
เงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	<p>(1) การมีผลบังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี</p> <p>(2) ผู้จะขายได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 แล้วเสร็จ โดยที่ หากปรากฏว่าเนื้อที่ที่ดินจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินมีจำนวนมากกว่าหรือมีจำนวนคั่น้อยลงกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ประสงค์จะขายตามตารางข้างต้น ผู้จะขายและผู้จำซื้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ ในราคา</p>	<p>(1) การมีผลบังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไทรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี</p> <p>(2) ผู้จะขายได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 แล้วเสร็จ โดยที่ หากปรากฏว่าเนื้อที่ที่ดินจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินมีจำนวนมากกว่าหรือมีจำนวนคั่น้อยลงกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ประสงค์จะขายตามตารางข้างต้น ผู้จะขายและผู้จำซื้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามเนื้อที่ที่ดินที่รังวัดได้ใหม่ ในราคา</p>

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 10	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 11
	<p>ตารางวาระ 14,000 บาท (หนึ่งหมื่นสี่พันบาทถ้วน)</p> <p>(1) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรีเรียบร้อยแล้ว</p>	<p>ตารางวาระ 12,500 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันห้าร้อยบาทถ้วน)</p> <p>(3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการบริหารเนี้ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรีเรียบร้อยแล้ว</p>

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป สำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 มีราคาเท่ากับ 217,157,640 (สองร้อยสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหกร้อยสี่สิบ) บาท และสำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 มีราคาเท่ากับ 64,067,500 (หกสิบล้านหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อย) บาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนนั้นพิจารณาจากการเจรจาต่อรองระหว่างชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 หรือ BRI SPV 11 ร่วมกันกับการใช้วิธีอ้างอิงจากราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งมูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปสำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 นั้น สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้แก่ บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด และ บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด โดยสรุปรายละเอียดของราคาประเมินได้ดังนี้

ราคาประเมิน ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด ¹ (บาท)	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด ² (บาท)
ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10	155,112,600	162,868,230
ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11	51,254,000	53,816,700

¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ฉบับลงวันที่ 10 ตุลาคม 2566

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ฉบับลงวันที่ 12 ตุลาคม 2566

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลประโยชน์จากการเข้าทำรายการซึ่งบริษัทจะได้รับประกอบไปด้วย

- (1) การนำทรัพย์สินที่มีอยู่ของบริษัทย่อยไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพ ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทย่อย โดยเป็นการสรรหาการลงทุนในรูปแบบอื่น เพิ่มเติมจากเดิมที่มุ่งหมายประกอบธุรกิจโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร (“ตลาดฯ”) ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของชัย แอสเซท ซึ่งมีความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป จากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
- (2) บริษัทย่อยสามารถจำหน่ายที่ดินได้ในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ
- (3) การเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นภายใต้งบการเงินรวมของกิจการ รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลที่เพิ่มขึ้น

9. แผนการใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์

เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 เป็นจำนวน 217,157,640 (สองร้อยสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหกร้อยสี่สิบ) บาท และจากการขายที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 เป็นจำนวน 64,067,500 (หกสิบล้านหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อย) บาท บางส่วนจะถูกนำไปใช้ในการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามรายการที่ 4 โดยรายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และบางส่วนจะเก็บไว้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการต่อไป

10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

10.1 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10

เงื่อนไขในการดำเนินการก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 ประกอบไปด้วย

- (1) การมีผลบังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ระหว่าง BRI นายกิตติศักดิ์ และ BRI SPV 10 (“สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี”)
- (2) ชัย แอสเซท ได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 แล้วเสร็จ
- (3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ หลังจากที่ได้เงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 แล้วเสร็จครบถ้วน และ BRI SPV 10 ได้ชำระราคาทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ชัย แอสเซท ครบถ้วนแล้วนั้น ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดตามที่ทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

10.2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11

เงื่อนไขในการดำเนินการก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 ประกอบไปด้วย

- (1) การมีผลบังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ระหว่าง BRI นายกิตติศักดิ์ และ BRI SPV 11 (“สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี”)
- (2) ชัย แอสเซท ได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 แล้วเสร็จ
- (3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และ สัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่เงื่อนไขข้างต้นก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 แล้วเสร็จครบถ้วน และ BRI SPV 11 ได้ชำระราคาค่าทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ชัย แอสเซท ครบถ้วนแล้วนั้น ชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดตามที่ทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

11. เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

การพิจารณาเข้าทำรายการดังกล่าว นั้น เป็นไปเพื่อให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ของ ชัย แอสเซท เป็นไปโดยมีประสิทธิภาพ ด้วยความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทจึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจ การจำหน่ายที่ดินของชัย แอสเซท ให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และการร่วมลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เป็นการเข้าทำรายการที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในการร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น ทาง BRI จะเป็นผู้ดำเนินการหลัก (Leading Partner) ในการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการนั้นมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนในด้านของแบรนด์ ลักษณะผลิตภัณฑ์ ราคาขาย รวมถึงกลุ่มเป้าหมาย

ในการนี้ กรอบลักษณะการประกอบธุรกิจของชัย แอสเซท ที่จะดำเนินการต่อไปในอนาคต ประกอบไปด้วย

- (1) การร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนเพื่อพัฒนาที่ดินบางส่วนของชัย แอสเซท เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร
- (2) การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท ในส่วนที่มีได้จำหน่ายให้แก่บริษัทร่วมทุนเป็นตลาดฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเดิมของชัย แอสเซท หรือพัฒนาเป็นธุรกิจประเภทอื่น อาทิ ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ขนาดเล็ก หรือศูนย์กีฬา (Sport Complex) และ
- (3) การเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือ ทาวน์โฮม บนทำเลพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม และจังหวัดที่ประชากรมีกำลังซื้อสูง อาทิ ชลบุรี และระยอง เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทได้เล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจในการเข้าทำธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง และใช้เงินทุนในการดำเนินธุรกิจซึ่งต่ำกว่าการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง นอกจากนี้ ประสบการณ์การพัฒนา

และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งชัย แอสเซท จะได้รับจากการดำเนินการเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของชัย แอสเซท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อไป

อย่างไรก็ดี เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทได้จัดให้มีมาตรการในการกำกับดูแล และป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการแข่งขันทางธุรกิจระหว่าง BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 โดยกำหนดให้เป็นนโยบายการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Good Governance) ของบริษัท ซึ่งมีแนวทางสรุปมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

- (1) บริษัทมีนโยบายส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนเข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ภายหลังจากการเข้าลงทุนในบริษัทร่วมแล้ว บริษัทมีนโยบายให้หน่วยงานที่กำกับดูแลการลงทุนของบริษัท ติดตามผลการดำเนินงานของธุรกิจของบริษัทร่วมดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลการวิเคราะห์ รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะในการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการบริหารของบริษัทร่วมนั้น ๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทร่วมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นอกเหนือจากมาตรการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ของบริษัทที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมถึงพาร์ตเนอร์ที่ถือหุ้นออกอุตสาหกรรม จะไม่ประกอบกิจการ และ/หรือ เข้าลงทุนในสัดส่วนที่เป็นผู้มีอำนาจควบคุมในกิจการ ที่แข่งขันกับธุรกิจของชัย แอสเซท ไม่ว่าจะทางตรงและทางอ้อม และ จะดำเนินการให้ผู้ที่เกี่ยวข้องไม่ดำเนินการดังกล่าวด้วย โดย บุคคลดังกล่าวจะเข้าทำสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน (Non-Competition Agreement) กับชัย แอสเซท ภายในประมาณ 15 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และให้มีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาที่บริษัทยังคงดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนใน SET และบุคคลดังกล่าวยังคงดำรงสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ตามรายละเอียดที่จะตกลงร่วมกันในสัญญาดังกล่าวต่อไป

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ถึงแม้การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย มีความคุ้มค่า ตามที่ราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 11 นั้น สูงกว่าราคาประเมินที่ได้รับการประเมินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคามีความเหมาะสม และการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวทำให้ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท สามารถนำสินทรัพย์ที่มีอยู่และไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพมาสร้างผลตอบแทนแก่ตนเองได้ รวมถึงเป็นการลดภาระของชัย แอสเซท ในการดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยดังกล่าวมีความเหมาะสม มีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทย่อยและบริษัท และจะส่งผลดีในระยะยาวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการดังกล่าวกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

ทั้งนี้ นายมันสิน และนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการ

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
ไม่มี

สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 ของบริษัท ไทย แคปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 (การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12)

รายการที่ 3 : การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ตามที่เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทย แคปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 5/2566 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด ("BRI SPV 10") บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด ("BRI SPV 11") และบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด ("BRI SPV 12") โดยมีกำหนดการเบื้องต้นในการเข้าทำรายการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	กำหนดการโดยประมาณ
1	บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด ("ชัย แอสเซท") ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน กับ BRI SPV 10 และลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน กับ BRI SPV 11 และรับชำระเงินมัดจำจาก BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	6 พฤศจิกายน 2566
2	บริษัทจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ	22 ธันวาคม 2566
3	ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาตกลงกันได้สำเร็จครบถ้วนแล้ว BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายที่เหลือและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ชัย แอสเซท	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
4	ชัย แอสเซท จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
5	ชัย แอสเซท จดทะเบียนให้ที่ดินภาระทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 และที่ดินที่บริษัท ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม จำกัด ("ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม") จะขายให้แก่ BRI SPV 12	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
6	ชัย แอสเซท ซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย ("นายกิตติศักดิ์")	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
7	ชัย แอสเซท จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น	ภายใน 31 ธันวาคม 2566

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาที่ทำรายการ และความสัมพันธ์กับบริษัท

เจ้าของที่ดินภรรยาทรัพย์ ชัย แอสเซท

ความสัมพันธ์กับบริษัท

ชัย แอสเซทเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของชัย แอสเซท (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ 1. BRI SPV 10

ความสัมพันธ์กับบริษัท

BRI SPV 10 ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ดังนั้น BRI SPV 10 จึงเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

2. BRI SPV 11

ความสัมพันธ์กับบริษัท

BRI SPV 11 ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ดังนั้น BRI SPV 11 จึงเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

3. BRI SPV 12

ความสัมพันธ์กับบริษัท

BRI SPV 12 ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 12 ดังนั้น BRI SPV 12 จึงเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 12 เป็นไปดังนี้

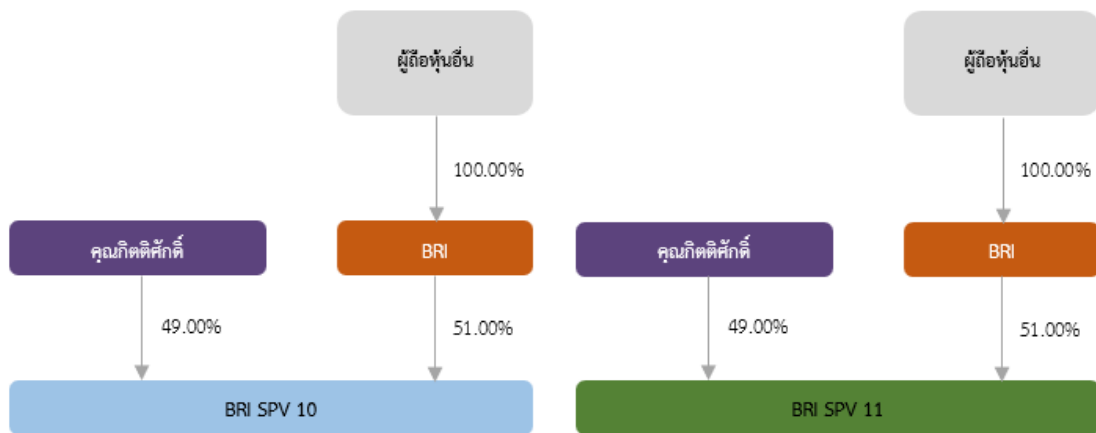
รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV12	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วน
1. บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ¹	50,999	50.9990
2. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	1	0.0010
3. นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49,000	49.0000
รวม	100,000	100.0000

(ข้อมูลอ้างอิงจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ BRI SPV 12 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

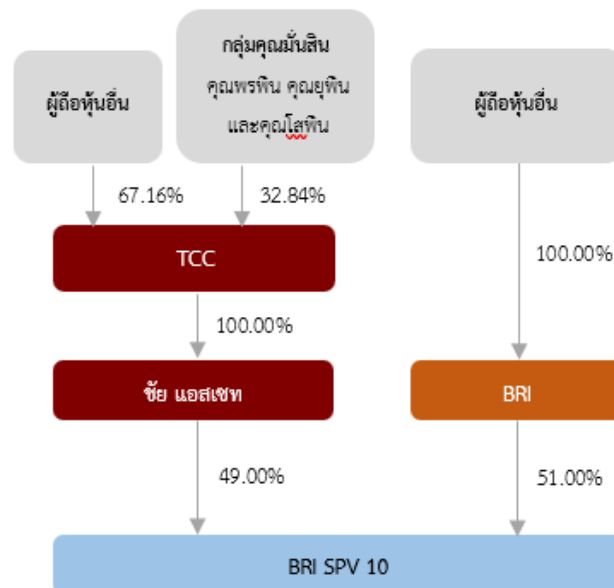
¹โปรดพิจารณารายละเอียดการถือหุ้นของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ตามที่ได้อธิบายในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

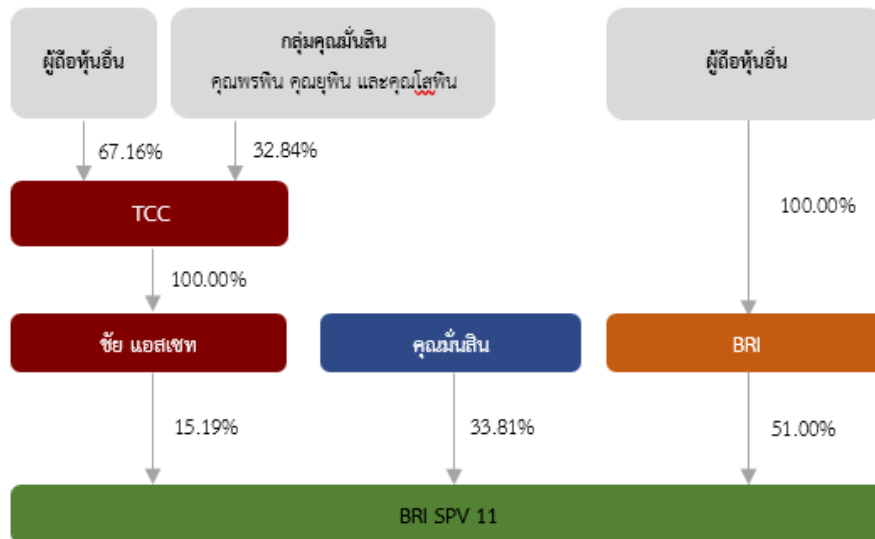
โครงสร้างการเข้าทำรายการและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น

ก่อนการเข้าทำรายการ



หลังการเข้าทำรายการ





3. ลักษณะ ประเภท และขนาดของรายการ

ภายหลังจากที่ชัย แอสเซท ขายที่ดินจำนวน 11 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 38 ไร่ 3 งาน 11.26 ตารางวา หรือ 15,511.26 ตารางวา ให้แก่ BRI SPV 10 (“**ทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10**”) รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ 4.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปของสิ่งส่งมาด้วย 1 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ ชัย แอสเซท และ BRI SPV 10 จะได้เข้าทำเพื่อกำหนดเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 (“**สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10**”) และขายที่ดินจำนวน 8 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม โดยมีเนื้อที่ดินที่จะขายรวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา หรือ 5,125.4 ตารางวา ให้แก่ BRI SPV 11 (“**ทรัพย์สินที่จะขายให้ SPV 11**”) รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ 4.2 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปของสิ่งส่งมาด้วย 1 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ ชัย แอสเซท และ BRI SPV 11 จะได้เข้าทำเพื่อกำหนดเงื่อนไขที่สำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 (“**สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11**”) ซึ่งภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว ยังได้กำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม โดยชัย แอสเซท ตกลงจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม เพื่อให้ที่ดินของชัย แอสเซท จำนวน 10 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม (“**ที่ดินภาระทรัพย์**”) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอม ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนถึงติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 โดย BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภาระทรัพย์ให้แก่ชัย แอสเซท ในราคาตารางวาละ 8,000 (แปดพัน) บาท ตามสัดส่วนของ BRI SPV 10 ต่อ BRI SPV 11 ที่ประมาณ 1 ต่อ 5 โดยคิดเป็นเงินค่าตอบแทนรวมประมาณ 4,000,000 (สี่ล้าน) บาท และ 20,541,492 (ยี่สิบล้านห้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบสอง) บาท ตามลำดับ

นอกจากนี้ ชัย แอสเซท ตกลงจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม เพื่อให้ที่ดินภาระทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอม ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนถึงติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรมจะขายให้แก่ BRI SPV 12 โดยสำหรับ BRI SPV 12 นั้น ไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภาระทรัพย์

โดยเมื่อพิจารณารายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหัวข้อ 3.1 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการจดทะเบียนให้ที่ดินของชัย แอสเซท ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 สรุปได้ดังนี้

- (1) การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามการจดทะเบียนให้ที่ดินของชัย แอสเซท ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

เกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ		
		การจดทะเบียนให้ที่ดินของชัย แอสเซท ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของ		
		ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10	ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11	ที่ดินที่ฟาร์อีสท์ ปิ่นทองอุตสาหกรรม จะขายให้ BRI SPV 12
(ก) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ	$(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป}) \times 100$ NTA ของบริษัท <i>ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การจำหน่ายไปซึ่ง เงินลงทุนในบริษัท</i>	-	-	ไม่สามารถ คำนวณได้
(ข) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการ ดำเนินงาน	$(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ขาย}) \times 100$ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน <i>ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่การจำหน่ายไปซึ่ง เงินลงทุนในบริษัท</i>	-	-	ไม่สามารถ คำนวณได้
(ค) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง ตอบแทน	$\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ} \times 100$ สินทรัพย์รวมของบริษัท	ร้อยละ 0.25	ร้อยละ 1.27	ไม่สามารถ คำนวณได้
(ง) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออก เพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100$ จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท <i>ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหุ้น เพื่อชำระค่าสินทรัพย์</i>	-	-	ไม่สามารถ คำนวณได้
	ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้	ร้อยละ 0.25	ร้อยละ 1.27	ไม่สามารถ คำนวณได้

- (2) การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามการจดทะเบียนให้ที่ดินของชัย แอสเซท ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12

ขนาดรายการ	การคำนวณ
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประเภทสินทรัพย์นั้นใช้มูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน โดยมูลค่ารายการนั้นคิดเป็น 24,54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.32 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทานของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทคิดเป็น 1,060.67 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

เมื่อคำนวณรวมขนาดของรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และรายการที่ 3 การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 18.85 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการจำหน่ายไปดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และเมื่อพิจารณาขนาดรายการที่ 4 การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการได้มาของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 47.27 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการจำหน่ายไปดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณรวมขนาดของรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 และรายการที่ 3 การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และรายการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ซึ่งเป็นรายการส่วนหนึ่งของรายการที่ 4 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) โดยบริษัทไม่มีรายการกับบุคคลดังกล่าวที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 31.45 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดใหญ่

ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ที่ดินภารยทรัพย์ จำนวน 10 โฉนด ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม รายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่างนี้

ที่	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ
1	76550 (บางส่วน)	5036 IV 2624-00	421	2306
2	3891 (บางส่วน)	5036 IV 2624-00	55	92
3	1153 (บางส่วน)	5036 IV 2624-02	20	313
4	1158 (บางส่วน)	5036 IV 2624-06	33	318
5	18326 (บางส่วน)	5036 IV 2624-00	54	866
6	15281 (บางส่วน)	5036 IV 2624-00	19	673
7	12102 (บางส่วน)	5036 IV 2624-00	45	418
8	43953 (บางส่วน)	5036 IV 2624-00	44	3199
9	43952 (บางส่วน)	5036 IV 2624-00	42	3198
10	12203 (บางส่วน)	5036 IV 2624-00	24	424

ทั้งนี้ ชัย แอสเซท ได้มีการก่อตั้งภาระจำยอมในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์ ให้แก่ที่ดินแปลงอื่นเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกนับแต่ปี 2522

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน วิธีการชำระราคา และเงื่อนไขที่สำคัญอื่น ๆ

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 นั้น BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตกลงชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์ ให้แก่ชัย แอสเซท โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค ในราคาตารางวาระ 8,000 (แปดพัน) บาท ตามสัดส่วนของ BRI SPV 10 ต่อ BRI SPV 11 ที่ประมาณ 1 ต่อ 5 โดยคิดเป็นเงินค่าตอบแทนรวมประมาณ 4,000,000 (สี่ล้าน) บาท และ 20,541,492 (ยี่สิบล้านห้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบสอง) บาท ตามลำดับ โดยสำหรับ BRI SPV 12 นั้น จะไม่มีการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์ให้แก่ชัย แอสเซท

สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงเกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำหน่าย

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงเกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำหน่าย สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11
ผู้จะขาย	ชัย แอสเซท	
ผู้จะซื้อ	BRI SPV 10	BRI SPV 11
วันที่ลงนาม	6 พฤศจิกายน 2566	
ข้อตกลงเกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำหน่าย	<p>นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงยินยอมและผู้จะขายมีหน้าที่จดทะเบียนการจำหน่าย ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 76550 (บางส่วน), 3891 (บางส่วน), 1153 (บางส่วน), 1158 (บางส่วน), 18326 (บางส่วน), 15281 (บางส่วน), 12102 (บางส่วน), 43953 (บางส่วน), 43952 (บางส่วน), 12203 (บางส่วน) เลขที่ดิน 421, 55, 20, 33, 54, 19, 45, 44, 42, 24 หน้าสำรวจ 2306, 92, 313, 318, 866, 673, 418, 3199, 3198, 424 ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม (“ที่ดินการยุทธ์”) ตกอยู่ในบังคับแห่งการจำหน่าย ซึ่งมีสิทธิบนเหนือ ใต้ และในอันที่จะข้ามที่ดินการยุทธ์ ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่จะซื้อจะขายตามผู้จะขายจะได้ดำเนินการรังวัดและแบ่งแยกโฉนดที่ดินภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งการจำหน่ายบนที่ดินการยุทธ์ ให้แก่ผู้จะขาย โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย และ/หรือบุคคลที่ผู้จะขายกำหนด โดยผู้จะขายหรือตัวแทนผู้จะขายจะแจ้งรายการของแคชเชียร์เช็คแก่ผู้จะซื้อก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อกัน โดยผู้จะซื้อจะร่วมกับบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด ในการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งการจำหน่ายบนที่ดินการยุทธ์ ให้แก่ผู้จะขาย ในราคาตารางวาละ 8,000 บาท (แปดพัน</p>	<p>นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงยินยอมและผู้จะขายมีหน้าที่จดทะเบียนการจำหน่าย ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 76550 (บางส่วน), 3891 (บางส่วน), 1153 (บางส่วน), 1158 (บางส่วน), 18326 (บางส่วน), 15281 (บางส่วน), 12102 (บางส่วน), 43953 (บางส่วน), 43952 (บางส่วน), 12203 (บางส่วน) เลขที่ดิน 421, 55, 20, 33, 54, 19, 45, 44, 42, 24 หน้าสำรวจ 2306, 92, 313, 318, 866, 673, 418, 3199, 3198, 424 ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม (“ที่ดินการยุทธ์”) ตกอยู่ในบังคับแห่งการจำหน่าย ซึ่งมีสิทธิบนเหนือ ใต้ และในอันที่จะข้ามที่ดินการยุทธ์ ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่จะซื้อจะขายตามผู้จะขายจะได้ดำเนินการรังวัดและแบ่งแยกโฉนดที่ดินภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งการจำหน่ายบนที่ดินการยุทธ์ ให้แก่ผู้จะขาย โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คส่งจ่ายในนามผู้จะขาย และ/หรือบุคคลที่ผู้จะขายกำหนด โดยผู้จะขายหรือตัวแทนผู้จะขายจะแจ้งรายการของแคชเชียร์เช็คแก่ผู้จะซื้อก่อนวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อกัน โดยผู้จะซื้อจะร่วมกับบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด ในการชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งการจำหน่ายบนที่ดินการยุทธ์ ให้แก่ผู้จะขาย ในราคาตารางวาละ 8,000 บาท (แปดพัน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11
	<p>บาทถ้วน) ตามสัดส่วนของผู้จะซื้อต่อบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด ประมาณ 1 ต่อ 5 ซึ่งค่าตอบแทนในส่วนของผู้จะซื้อคำนวณ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) และผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนภาระจำยอมตามสัดส่วนดังกล่าวทั้งสิ้น และคู่สัญญาตกลงระงับเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ในการจดทะเบียนภาระจำยอมด้วย (เท่าที่กระทำได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>บาทถ้วน) ตามสัดส่วนของผู้จะซื้อต่อบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด ประมาณ 5 ต่อ 1 ซึ่งค่าตอบแทนในส่วนของผู้จะซื้อคำนวณ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 20,541,492 (ยี่สิบล้านห้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบสองบาทถ้วน) และผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนภาระจำยอมตามสัดส่วนดังกล่าวทั้งสิ้น และคู่สัญญาตกลงระงับเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ในการจดทะเบียนภาระจำยอมด้วย (เท่าที่กระทำได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)</p>
ข้อตกลงเกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	<p>ภายหลังจากการจดทะเบียนภาระจำยอมและตลอดระยะเวลาของภาระจำยอมจนกว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการแล้วเสร็จและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการได้บริหารจัดการเพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดิน ทรัพย์สินแล้ว ผู้จะซื้อตกลงต่อผู้จะขายว่า ผู้จะซื้อจะร่วมกับบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด และบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด บำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดิน ทรัพย์สินและถนนบนที่ดินทรัพย์สินทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และสะอาด รวมถึงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมดังกล่าว และค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า และ/หรือ น้ำประปา รวมถึงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต้นไม้และสวนบนที่ดินทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินทรัพย์สินทั้งหมด (รวมเรียกว่า “ค่าซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภค”)</p> <p>เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดตั้งแล้วเสร็จ ผู้จะซื้อจะใช้ความพยายาม (แต่มีข้อยกเว้น) ในการอำนวยความสะดวก หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบริหารจัดการเพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดินทรัพย์สินและถนนบนที่ดินทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงค่าซ่อมบำรุง</p>	<p>ภายหลังจากการจดทะเบียนภาระจำยอมและตลอดระยะเวลาของภาระจำยอมจนกว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการแล้วเสร็จและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการได้บริหารจัดการเพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดิน ทรัพย์สินแล้ว ผู้จะซื้อตกลงต่อผู้จะขายว่า ผู้จะซื้อจะร่วมกับบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด และบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด บำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดิน ทรัพย์สินและถนนบนที่ดินทรัพย์สินทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และสะอาด รวมถึงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมดังกล่าว และค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า และ/หรือ น้ำประปา รวมถึงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต้นไม้และสวนบนที่ดินทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินทรัพย์สินทั้งหมด (รวมเรียกว่า “ค่าซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภค”)</p> <p>เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดตั้งแล้วเสร็จ ผู้จะซื้อจะใช้ความพยายาม (แต่มีข้อยกเว้น) ในการอำนวยความสะดวก หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการบริหารจัดการเพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดินทรัพย์สินและถนนบนที่ดินทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงค่าซ่อมบำรุง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11
	และค่าสาธารณูปโภค ตลอดระยะเวลาของภาระ จำยอมแทนผู้จะซื้อ	และค่าสาธารณูปโภค ตลอดระยะเวลาของภาระ จำยอมแทนผู้จะซื้อ

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม กับ BRI SPV 12 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระจำยอม สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม กับ BRI SPV 12
ผู้จะขาย	ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม
ผู้จะซื้อ	BRI SPV 12
วันที่ลงนาม	6 พฤศจิกายน 2566
ข้อตกลงเกี่ยวกับการ จดทะเบียนภาระ จำยอม	นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับทราบดีว่าชัย แอสเซท จำกัด ตกลงยินยอมและมีหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอม ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขาย เพื่อให้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 76550 (บางส่วน), 3891 (บางส่วน), 1153 (บางส่วน), 1158 (บางส่วน), 18326 (บางส่วน), 15281 (บางส่วน), 12102 (บางส่วน), 43953 (บางส่วน), 43952 (บางส่วน), 12203 (บางส่วน) เลขที่ดิน 421, 55, 20, 33, 54, 19, 45, 44, 42, 24 หน้าสำรวจ 2306, 92, 313, 318, 866, 673, 418, 3199, 3198, 424 ตำบลบางแก้ว อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม (“ที่ดินการยุทธ์”) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอม ซึ่งมีสิทธิบน เหนือ ใต้ และในอันที่จะข้ามที่ดินการยุทธ์ ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ

หัวข้อ	รายละเอียด
	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรม กับ BRI SPV 12
	ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อ ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่จะซื้อจะขายตามที่ได้ดำเนินการรังวัดและแบ่งแยกโฉนดที่ดินภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
ข้อตกลงเกี่ยวกับการบำรุงรักษาการยทรัพย์	<p>ผู้ซื้อและผู้จะขายตกลงว่าจะร่วมกับบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด และบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด บำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดินการยทรัพย์และถนนบนที่ดินการยทรัพย์ทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และสะอาด รวมถึงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมดังกล่าว และค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า และ/หรือ น้ำประปา รวมถึงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต้นไม้และสวนบนที่ดินการยทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินการยทรัพย์ทั้งหมด (รวมเรียกว่า “ค่าซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภค”)</p> <p>เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดตั้งแล้วเสร็จ ผู้ซื้อจะดำเนินการให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการเข้าทำสัญญากับชัย แอสเซท เพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมที่ดินการยทรัพย์และถนนบนที่ดินการยทรัพย์ทั้งหมด รวมถึงค่าซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภค ตลอดระยะเวลาของภาระจำยอมแทนผู้ซื้อ</p>

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปสำหรับการจดทะเบียนให้ที่ดินของชัย แอสเซท ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 มีมูลค่าเท่ากับ 4,000,000 (สี่ล้าน) บาท และสำหรับที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 มีมูลค่าเท่ากับ 20,541,492 (ยี่สิบล้านห้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบสอง) บาท และสำหรับที่ดินที่ฟาร์อีสท์ปิ่นทองอุตสาหกรรมจะขายให้ BRI SPV 12 นั้น ไม่มีค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินการยทรัพย์

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนนั้นพิจารณาจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้จะขายและผู้จะซื้อ

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลประโยชน์จากการเข้าทำรายการดังกล่าว นั้น เป็นไปเพื่อสนับสนุนการเข้าทำรายการที่ 2 ของชัย แอสเซท (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ตามที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ซึ่งเมื่อชัย แอสเซทได้เข้าทำรายการที่ 2 รวมถึงรายการที่ 3 แล้วนั้น คาดว่าประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับประกอบไปด้วย

- (1) การนำทรัพย์สินที่มีอยู่ของบริษัทย่อยไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพ ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทย่อย โดยเป็นการสรรหาการลงทุนในรูปแบบอื่น เพิ่มเติมจากเดิมที่มุ่งหมายประกอบธุรกิจโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร (“ตลาดฯ”) ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของชัย แอสเซท ซึ่งมีความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป จากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
- (2) บริษัทย่อยสามารถจำหน่ายที่ดินได้ในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ
- (3) การเพิ่มโอกาสในการรับรายได้ที่เพิ่มขึ้นภายใต้งบการเงินรวมของกิจการ รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลที่เพิ่มขึ้น

9. แผนการใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์

เงินที่ได้รับจากการจดทะเบียนให้ที่ดินของชัย แอสเซท ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 จะเก็บไว้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการต่อไป

10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 10 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว

(2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 แล้วเสร็จครบถ้วน และ

(3) ชัย แอสเซท ได้รับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์จาก BRI SPV 10 แล้ว

นอกจากนี้ ชัย แอสเซท จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 11 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ BRI SPV 11 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน ทาวน์ เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว

(2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 แล้วเสร็จครบถ้วน และ

(3) ชัย แอสเซท ได้รับชำระค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินภารยทรัพย์จาก BRI SPV 11 แล้ว

โดยชัย แอสเซท จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 12 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ที่ประชุมคณะกรรมการของฟาร์อีสท์บ้นทออุตสาหกรรมมีมติให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการและการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินธุรกรรมใด ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างฟาร์อีสท์บ้นทออุตสาหกรรม กับ BRI SPV 12 รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการ บริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาที่เกี่ยวข้องของโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี เรียบร้อยแล้ว และ

(2) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ฟาร์อีสท์บ้นทออุตสาหกรรมจะขายให้ BRI SPV 12 ให้แก่ BRI SPV 12 แล้วเสร็จครบถ้วน

11. เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

การพิจารณาเข้าทำรายการดังกล่าวนั้น เป็นไปเพื่อสนับสนุนให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ของ ชัย แอสเซท เป็นไปโดยมีประสิทธิภาพ ด้วยความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจตลาดฯ ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทจึงเห็นควรให้ชะลอการพัฒนาโครงการตลาดฯ และพิจารณาการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ จากการพิจารณาโอกาสทางธุรกิจ การจำหน่ายที่ดินของชัย แอสเซท ให้แก่ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 และการร่วมลงทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เป็นการเข้าทำรายการที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ถึงแม้การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อยมีความคุ้มค่า ตามที่การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท สามารถนำสินทรัพย์ที่มีอยู่และไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพมาสร้างผลตอบแทนตนเองได้ รวมถึงเป็นการลดภาระของชัย แอสเซท ในการดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สิน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสม มีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทย่อยและบริษัท และจะส่งผลดีในระยะยาวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการดังกล่าวกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

ทั้งนี้ นายมันลีน และนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการ

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยและการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 ของบริษัท ไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 (การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

รายการที่ 4 : การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ตามที่เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทไทย แคปปิตอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 5/2566 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด ("BRI SPV 10") และ บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด ("BRI SPV 11") จากนายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย ("นายกิตติศักดิ์") และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 โดยมีกำหนดการเบื้องต้นในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	กำหนดการโดยประมาณ
1	บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด ("ชัย แอสเซท") ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 10 และลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ BRI SPV 11 และรับชำระเงินมัดจำจาก BRI SPV 10 และ BRI SPV 11	6 พฤศจิกายน 2566
2	บริษัทจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ	22 ธันวาคม 2566
3	ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาได้ตกลงกันสำเร็จครบถ้วนแล้ว BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะขายที่เหลือและค่าตอบแทนการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ชัย แอสเซท	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
4	ชัย แอสเซท จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
5	ชัย แอสเซท จดทะเบียนให้ที่ดินภารยทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ที่ดินที่จะขายให้ BRI SPV 11 และที่ดินที่บริษัท ฟาร์อีสท์บั้นทออุตสาหกรรม จำกัด จะขายให้แก่ บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด ("BRI SPV 12")	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
6	ชัย แอสเซท ซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์	ภายใน 31 ธันวาคม 2566
7	ชัย แอสเซท จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น	ภายใน 31 ธันวาคม 2566

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาที่ทำรายการ และความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ชาย นายกิตติศักดิ์

ความสัมพันธ์กับบริษัท

นายกิตติศักดิ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ผู้ซื้อ ชัย แอสเซท

ความสัมพันธ์กับบริษัท

ชัย แอสเซท เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของชัย แอสเซท (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

บริษัทร่วมทุน 1. BRI SPV 10

ความสัมพันธ์กับบริษัท

ก่อนที่ชัย แอสเซท จะถือหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ BRI SPV 10 ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ดังนั้น BRI SPV 10 จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยภายหลังจากที่ชัย แอสเซท เข้าถือหุ้นใน BRI SPV 10 จากนายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ BRI SPV 10 จะไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันอีกต่อไป

(รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และหัวข้อ 3.1)

2. BRI SPV 11

ความสัมพันธ์กับบริษัท

ก่อนที่ชัย แอสเซท จะถือหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ BRI SPV 11 ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากนายกิตติศักดิ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ดังนั้น BRI SPV 11 จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

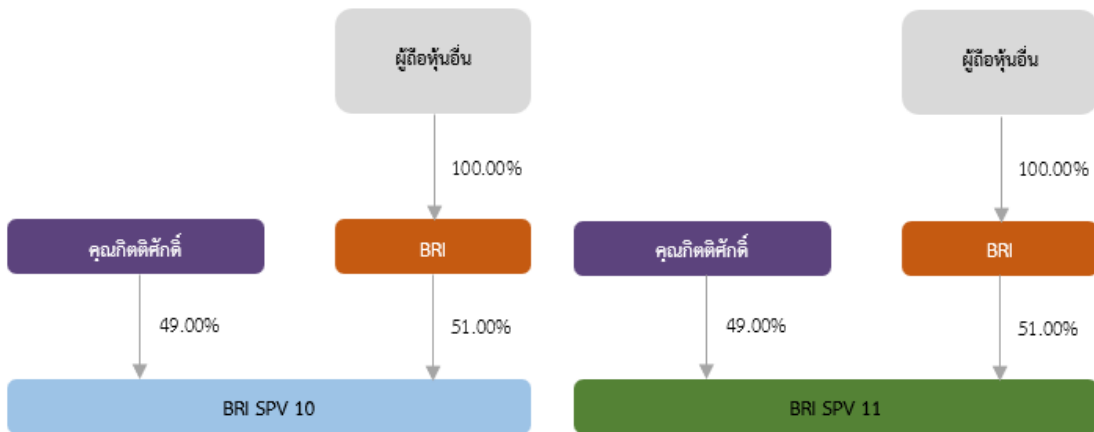
ทั้งนี้ นายมันลีน ชัยวิกรัย (“นายมันลีน”) ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเข้าถือหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ส่วนที่เหลือ ในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 พร้อมกันกับการที่ชัย แอสเซท ดำเนินการถือหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการถือหุ้นใน BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ แล้วเสร็จ นายมันลีน ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.81 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ซึ่งทำให้ BRI SPV 11 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่ง

เป็นกรรมการของบริษัทจดทะเบียน และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน

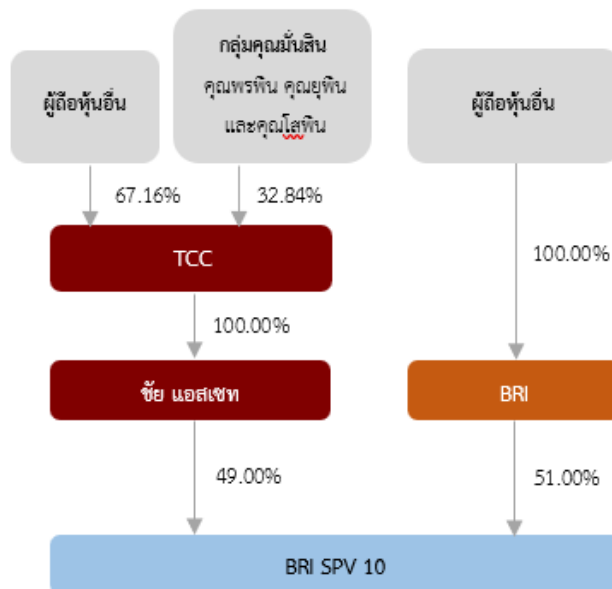
(รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และหัวข้อ 3.2)

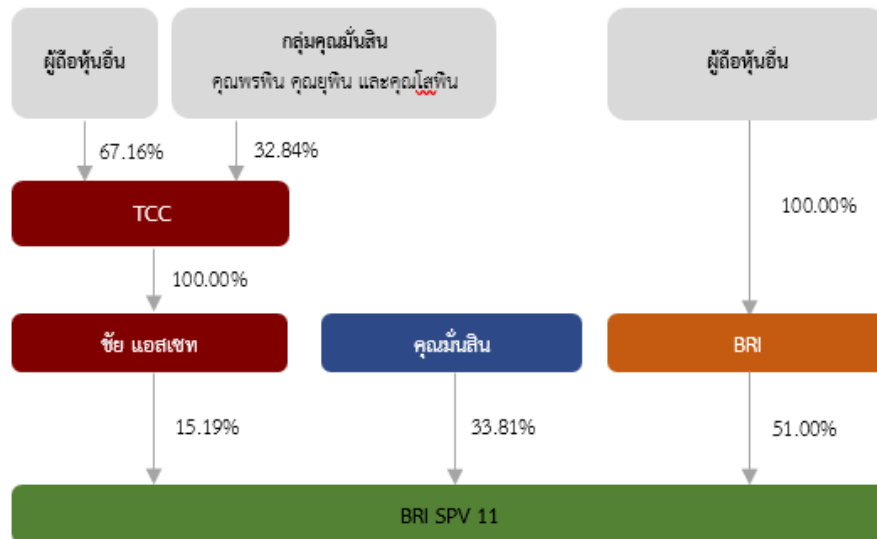
โครงสร้างการเข้าทำรายการและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น

ก่อนการเข้าทำรายการ



หลังการเข้าทำรายการ





3. ลักษณะ ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 การลงทุนใน BRI SPV 10

ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะเข้าลงทุนใน BRI SPV 10 ด้วยการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 ซึ่งถือโดย นายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 (สี่หมื่นเก้าพัน) หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 ใน ราคาหุ้นละ 10 (สิบ) บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 490,000 (สี่แสนเก้าหมื่น) บาท ทั้งนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นคู่สัญญาและผูกพันตนภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการ บริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิม

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุน สำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี ชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยคิดเป็น หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 11,221,000 (สิบเอ็ดล้านสองแสนสองหมื่นหนึ่งพัน) หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 (สิบ) บาท เป็นจำนวน 112,210,000 (หนึ่งร้อยสิบสองล้านสองแสนหนึ่งหมื่น) บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 จะมาจากเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 (รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการของชัย แอสเซท

โดยรายละเอียดการถือหุ้นภายใน BRI SPV 10 ก่อนและภายหลังจากที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 ซึ่งถือโดย นายกิตติศักดิ์ และการเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 นั้น สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการ ซื้อหุ้นจากนายกิตติศักดิ์		หลังการเข้าทำรายการ เพิ่มทุนตามสัดส่วน	
	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50,999	50.9990	50,999	50.9990	11,730,000	51.0000
นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	1	0.0010	1	0.0010	-	-

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการ ซื้อหุ้นจากนายกิตติศักดิ์		หลังการเข้าทำรายการ เพิ่มทุนตามสัดส่วน	
	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน
นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49,000	49.0000	-	-	-	-
บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด	-	-	49,000	49.0000	11,270,000	49.0000
รวม	100,000	100.0000	100,000	100.0000	23,000,000	100.0000

โดยเมื่อพิจารณารายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหัวข้อ 3.1 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการลงทุนใน BRI SPV 10 โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 สรุปได้ดังนี้

- (1) การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการลงทุนใน BRI SPV 10 โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10

หน่วย: ล้านบาท

เกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ
(ก) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อ}) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$ $= \frac{772.76^1 \times 0.49 \times 100}{1,060.67}$	ร้อยละ 35.70
(ข) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อ}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}}$	- ²
(ค) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$ $= \frac{112.70 \times 100}{1,622.58}$	ร้อยละ 6.95
(ง) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}}$ <p>ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์</p>	-
	ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้	ร้อยละ 35.70

¹ NTA ของเงินลงทุนในบริษัท คำนวณมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วย ต้นทุนที่ดิน การก่อสร้าง การพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าออกแบบ และการขอใบอนุญาตต่างๆ ค่าธรรมเนียมราชการ ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง และต้นทุนการพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีแหล่งข้อมูลจากแผนธุรกิจหลักของ BRI SPV 10

² เนื่องจาก BRI SPV 10 ยังไม่เริ่มดำเนินงาน จึงยังไม่มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

- (2) การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการลงทุนใน BRI SPV 10 โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 จาก นายกิตติศักดิ์

ขนาดรายการ	การคำนวณ
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประเภทสินทรัพย์นั้นใช้มูลค่ามูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยมูลค่ารายการนั้นคิดเป็น 490,000 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทคิดเป็น 1,060.67 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

3.2 การลงทุนใน BRI SPV 11

ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะเข้าลงทุนใน BRI SPV 11 โดยการซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ซึ่งถือโดย นายกิตติศักดิ์ จำนวน 15,190 (หนึ่งหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบ) หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 15.19 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 ในราคาหุ้นละ 10 (สิบลบาท) บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ โดยคิดเป็นราคาซื้อขายมูลค่า 151,900 (หนึ่งแสนห้าพันหนึ่งพันเก้าร้อย) บาท ทั้งนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว ชัย แอสเซท จะต้องเข้าเป็นคู่สัญญาและผูกพันตนภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเดิม

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ในการจัดหาเงินทุนมาเพื่อพัฒนาโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ชัย แอสเซท จะดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยคิดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,719,010 (สองล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันสิบ) หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10 (สิบลบาท) บาท เป็นจำนวน 27,190,100 (ยี่สิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนเก้าพันหนึ่งร้อย) บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 จะมาจากเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการของชัย แอสเซท

ทั้งนี้ สัดส่วนการเข้าลงทุนใน BRI SPV 11 และสัดส่วนการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 อาจเปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้สอดคล้องกับราคาซื้อขายที่ชัย แอสเซท จะได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 ภายหลังจากการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จ

โดยรายละเอียดการถือหุ้นภายใน BRI SPV 11 ก่อนและภายหลังจากที่ชัย แอสเซท เข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ซึ่งถือโดย นายกิตติศักดิ์ และการเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 นั้น สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการ ซื้อหุ้นจากนายกิตติศักดิ์		หลังการเข้าทำรายการ เพิ่มทุนตามสัดส่วน	
	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน	จำนวนหุ้น ที่ถือ	สัดส่วน
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	50,999	50.9990	50,999	50.9990	9,180,000	51.0000
นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	1	0.0010	1	0.0010	-	-
นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย	49,000	49.0000	-	-	-	-
นายมันสิน ชัยวิกรัย	-	-	33,810	33.8100	6,085,800	33.8100
บริษัท ชัย แอสเซท จำกัด	-	-	15,190	15.1900	2,734,200	15.1900
รวม	100,000	100.0000	100,000	100.0000	18,000,000	100.0000

โดยเมื่อพิจารณารายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหัวข้อ 3.1 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการลงทุนใน BRI SPV 11 สรุปได้ดังนี้

- (1) การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในการลงทุนใน BRI SPV 11 โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11

เกณฑ์	การคำนวณ	ขนาดรายการ
(ก) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ	$\frac{(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อ}) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$ $= \frac{807.70^1 \times 0.1519 \times 100}{1,060.67}$	ร้อยละ 11.57
(ข) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการ ดำเนินงาน	$\frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อ}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}}$	- ²
(ค) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง ตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$ $= \frac{27.34 \times 100}{1,622.58}$	ร้อยละ 1.68
(ง) เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออก เพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}}$ <p>ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์</p>	-
	ขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้	ร้อยละ 11.57

¹ NTA ของเงินลงทุนในบริษัท คำนวณมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วย ต้นทุนที่ดิน การก่อสร้าง การพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าออกแบบ และการขอใบอนุญาตต่างๆ ค่าธรรมเนียมราชการ ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง และต้นทุนการพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีแหล่งข้อมูลจากแผนธุรกิจหลักของ BRI SPV 11

² เนื่องจาก BRI SPV 11 ยังไม่เริ่มดำเนินงาน จึงยังไม่มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

- (2) การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในการลงทุนใน BRI SPV 11 โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 จาก นายกิตติศักดิ์ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11

ขนาดรายการ	การคำนวณ
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประเภทสินทรัพย์นั้นใช้มูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทน โดยมูลค่ารายการนั้นคิดเป็น 151,900 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทคิดเป็น 1,060.67 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

เมื่อคำนวณรวมขนาดของรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และรายการที่ 3 การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 18.85 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการจำหน่ายไปดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และเมื่อพิจารณาขนาดรายการที่ 4 การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการได้มาของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 47.27 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 รายการจำหน่ายไปดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณรวมขนาดของรายการที่ 2 การจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และรายการที่ 3 การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของ BRI SPV 10, BRI SPV 11 และ BRI SPV 12 และรายการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ซึ่งเป็นรายการส่วนหนึ่งของรายการที่ 4 โดยบริษัทไม่มีรายการกับบุคคลดังกล่าวที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ จะทำให้มูลค่าขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทรวมเป็นร้อยละ 31.45 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันขนาด

ใหญ่ ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการเข้าทำรายการจากผู้ถือหุ้น บริษัทต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

4.1 การลงทุนใน BRI SPV 10

ในการเข้าลงทุนใน BRI SPV 10 ชัย แอสเซท จะได้มาซึ่งหุ้นของ BRI SPV 10 จำนวน 49,000 (สี่หมื่นเก้าพัน) หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 10 โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ ในราคาหุ้นละ 10 (สิบ) บาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่า 490,000 (สี่แสนเก้าหมื่น) บาท และจะได้มาซึ่งหุ้นของ BRI SPV 10 จำนวน 11,221,000 (สิบเอ็ดล้านสองแสนสองหมื่นหนึ่งพัน) หุ้น โดยการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 (สิบ) บาท โดยคิดเป็นมูลค่า 112,210,000 (หนึ่งร้อยสิบสองล้านสองแสนหนึ่งหมื่น) บาท

ในการนี้ รายละเอียดของ BRI SPV 10 ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 สรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อบริษัท	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	26 มิถุนายน 2566
ลักษณะธุรกิจ	ประกอบกิจการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
กรรมการ	(1) นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ (2) นายธีรเดช เกิดสำอางค์ ¹ (3) นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ
กรรมการผู้มีอำนาจ	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
ผู้ถือหุ้น	(1) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วน 50.9990 (2) นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วน 49.0000 (3) นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วน 0.0010
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวม	เนื่องจาก BRI SPV 10 เป็นบริษัทที่เพิ่งจัดตั้งในช่วงปลายเดือนมิถุนายนในปี 2566 จึงยังไม่มีข้อมูลในส่วนของสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวม

¹ BRI SPV 10 กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการท่านดังกล่าวของ BRI SPV 10 เป็นคุณกิตติศักดิ์ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี

ตามที่ BRI SPV 10 จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในชื่อ โครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี สามารถสรุปรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการบริทาเนีย เพชรเกษม-นครชัยศรี ได้ดังนี้

4.2 การลงทุนใน BRI SPV 11

ในการเข้าลงทุนใน BRI SPV 11 ซีอีโอ แอสเซท จะได้มาซึ่งหุ้นของ BRI SPV 11 จำนวน 15,190 (หนึ่งหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบ) หุ้น หรือในสัดส่วนร้อยละ 15.19 ของทุนจดทะเบียนของ BRI SPV 11 โดยการเข้าซื้อหุ้นใน BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ ในราคาหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่า 151,900 (หนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อย) บาท และจะได้มาซึ่งหุ้นของ BRI SPV 11 จำนวน 2,719,010 (สองล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันสิบ) หุ้น โดยการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 11 ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท โดยคิดเป็นมูลค่า 27,190,100 (ยี่สิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นหนึ่งร้อย) บาท

ในการนี้ รายละเอียดของ BRI SPV 11 ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 สรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อบริษัท	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	26 มิถุนายน 2566
ลักษณะธุรกิจ	ประกอบกิจการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
กรรมการ	(1) นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ (2) นายธีรเดช เกิดสำอางค์ ¹ (3) นางสาวพนิชภรณ์ วงษ์ประกอบ
กรรมการผู้มีอำนาจ	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
ผู้ถือหุ้น	(1) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วน 50.9990 (2) นายกิตติศักดิ์ ชัยวิกรัย ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วน 49.0000 (3) นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วน 0.0010
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวม	เนื่องจาก BRI SPV 11 เป็นบริษัทที่เพิ่งจัดตั้งในช่วงปลายเดือนมิถุนายนในปี 2566 จึงยังไม่มีข้อมูลในส่วนของสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวม

¹ BRI SPV 11 กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการท่านดังกล่าวของ BRI SPV 11 เป็นคุณกิตติศักดิ์ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี

ตามที่ BRI SPV 11 จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม ในชื่อโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี สามารถสรุปรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด
ประเภทอสังหาริมทรัพย์	บ้านแฝดและทาวน์โฮม
จำนวน (หลัง)	บ้านแฝด 108 / ทาวน์โฮม 189
ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง (ล้านบาท)	3.4 – 5.4
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	1,243.96

สรุปสาระสำคัญในสัญญาซื้อขายหุ้น

สัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างชัย แอสเซท และนายกิตติศักดิ์ สำหรับการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาซื้อขายหุ้นใน BRI SPV 10 ระหว่างชัย แอสเซท และนายกิตติศักดิ์	สัญญาซื้อขายหุ้นใน BRI SPV 11 ระหว่างชัย แอสเซท และนายกิตติศักดิ์
ผู้ขาย	นายกิตติศักดิ์	
ผู้ซื้อ	ชัย แอสเซท	
วันที่ลงนาม	ภายหลังจากที่ชัย แอสเซท ดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 และทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 (รายละเอียดปรากฏตามรายการที่ 2) แล้วเสร็จ ทั้งนี้ คาดว่าจะเข้าลงนามประมาณภายในช่วงเดือนธันวาคม	
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	หุ้น BRI SPV 10 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 49,000 (สี่หมื่นเก้าพัน) หุ้น	หุ้น BRI SPV 11 ซึ่งถือโดยนายกิตติศักดิ์ จำนวน 15,190 (หนึ่งหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบ) หุ้น
ราคา	490,000 (สี่แสนเก้าหมื่น) บาท	151,900 (หนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อย) บาท
วิธีการชำระราคา	ชำระเป็นเงิน โดยอาจชำระเป็นเงินสด การโอน แคนเชียร์เช็ค หรือวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน	
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> (1) การมีผลบังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี (2) ชัย แอสเซท ได้ดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 แล้วเสร็จ (3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท 	<ol style="list-style-type: none"> (1) การมีผลบังคับของสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี (2) ชัย แอสเซท ได้ดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 แล้วเสร็จ (3) การได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
เงื่อนไขอื่นๆ	ชัย แอสเซท จะเข้าไปเป็นคู่สัญญาและผู้กัพันตนตามสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์	ชัย แอสเซท จะเข้าไปเป็นคู่สัญญาและผู้กัพันตนตามสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์

สรุปสาระสำคัญในสัญญาร่วมทุน

สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> (1) BRI (“บริหารเนี่ย”) (2) BRI SPV 10 (“บริษัท”) (3) นายกิตติศักดิ์ (ชัย แอสเซท จะเข้าไปเป็นคู่สัญญาและผู้กัพันตนตามสัญญาร่วมทุนสำหรับ 	<ol style="list-style-type: none"> (1) BRI (“บริหารเนี่ย”) (2) BRI SPV 11 (“บริษัท”) (3) นายกิตติศักดิ์ (ชัย แอสเซท จะเข้าไปเป็นคู่สัญญาและผู้กัพันตนตามสัญญาร่วมทุน

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุนสำหรับ โครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุนสำหรับ โครงการไทรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
	โครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี แทน นายกิตติศักดิ์) ("ผู้ร่วมทุน")	สำหรับโครงการไทรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี แทนนายกิตติศักดิ์) ("ผู้ร่วมทุน")
วัตถุประสงค์ของ สัญญา	เพื่อตกลงร่วมกันกำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา แต่ละฝ่ายในการเข้าร่วมลงทุน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท และการดำเนินการและบริหารจัดการบริษัท โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่จะปฏิบัติ และ ดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีการระบุไว้ ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการเพื่อประโยชน์สูงสุดของ บริษัท	เพื่อตกลงร่วมกันกำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา แต่ละฝ่ายในการเข้าร่วมลงทุน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท และการดำเนินการและบริหารจัดการบริษัท โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่จะปฏิบัติ และ ดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีการระบุไว้ ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการเพื่อประโยชน์สูงสุดของ บริษัท
หน้าที่ ความ รับผิดชอบของ บริหารเนี่ย	บริหารเนี่ยมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ (รวมถึงบทบาทและหน้าที่ในการดำเนินการให้บริษัท ในเครือดำเนินการตามบทบาทและหน้าที่ ความ รับผิดชอบ) ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบริหารเนี่ย เพชร เกษม-นครชัยศรี ("โครงการ") ดังต่อไปนี้ โดยหน้าที่ ตามข้อ (1) – (5) จะ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ให้บริการและบริหารจัดการโครงการ ระหว่าง บริหารเนี่ย และบริษัท (1) การออกแบบหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ (2) การยื่นเอกสารและการประสานงานกับหน่วยงาน ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตพัฒนาและ ดำเนินโครงการ ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียมรายงาน วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการยื่น รายงานต่อหน่วยงานของรัฐเพื่อให้บริษัทได้รับ การอนุมัติ รายงานวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมดังกล่าว และการขออนุญาตก่อสร้าง โครงการ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตาม กฎหมายที่ใช้บังคับ (3) การระงับข้อพิพาทหรือข้อเรียกร้องของบุคคล ภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างและที่ดิน ของโครงการ (4) การดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตาม ข้อกำหนดของกฎหมายที่ใช้บังคับ (5) การบริการหลังการขายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ สำหรับผู้ซื้อบ้านของโครงการ (6) การเข้าทำสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) วางหลักประกัน และ/หรือ corporate guarantee และ/หรือ หลักประกันอื่นใดในลักษณะเดียวกัน เมื่อ	บริหารเนี่ยมีบทบาทและหน้าที่ ความรับผิดชอบ (รวมถึงบทบาทและหน้าที่ในการดำเนินการให้บริษัท ในเครือดำเนินการตามบทบาทและหน้าที่ ความ รับผิดชอบ) ที่เกี่ยวข้องกับโครงการไทรตัน เพชร เกษม-นครชัยศรี ("โครงการ") ดังต่อไปนี้ โดยหน้าที่ ตามข้อ (1) – (5) จะ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ให้บริการและบริหารจัดการโครงการ ระหว่าง บริหารเนี่ย และบริษัท (1) การออกแบบหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ (2) การยื่นเอกสารและการประสานงานกับหน่วยงาน ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตพัฒนาและ ดำเนินโครงการ ซึ่งรวมถึงการจัดเตรียมรายงาน วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการยื่น รายงานต่อหน่วยงานของรัฐเพื่อให้บริษัทได้รับ การอนุมัติ รายงานวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมดังกล่าว และการขออนุญาตก่อสร้าง โครงการ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตาม กฎหมายที่ใช้บังคับ (3) การระงับข้อพิพาทหรือข้อเรียกร้องของบุคคล ภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างและที่ดิน ของโครงการ (4) การดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตาม ข้อกำหนดของกฎหมายที่ใช้บังคับ (5) การบริการหลังการขายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ สำหรับผู้ซื้อบ้านของโครงการ (6) การเข้าทำสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) วางหลักประกัน และ/หรือ corporate guarantee และ/หรือ หลักประกันอื่นใดในลักษณะเดียวกัน เมื่อ

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุนสำหรับ โครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุนสำหรับ โครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
	ธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทยื่นขอสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ร้องขอ ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงว่า บริษัทจะต้องชำระเงินจำนวน ร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ต้องเข้า ทำสัญญาให้ การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) และ/หรือ จำนวนเงินที่ต้องวางหลักประกัน ให้แก่บริหารเนี่ย	ธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทยื่นขอสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ร้องขอ ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงว่า บริษัทจะต้องชำระเงินจำนวน ร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ต้องเข้า ทำสัญญาให้ การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) และ/หรือ จำนวนเงินที่ต้องวางหลักประกัน ให้แก่บริหารเนี่ย
หน้าที่ ความรับผิดชอบ ของ ผู้ร่วมทุน	ผู้ร่วมทุนมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ (รวมถึง บทบาทและหน้าที่ในการดำเนินการให้บริษัทในเครือ ดำเนินการตามบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ) ที่ เกี่ยวข้องกับโครงการในการให้ความร่วมมือ เพื่อให้ การดำเนินการของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้สำเร็จลุล่วง	ผู้ร่วมทุนมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ (รวมถึง บทบาทและหน้าที่ในการดำเนินการให้บริษัทในเครือ ดำเนินการตามบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ) ที่ เกี่ยวข้องกับโครงการในการให้ความร่วมมือ เพื่อให้ การดำเนินการของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้สำเร็จลุล่วง
หน้าที่ ความรับผิดชอบของ บริษัท	บริษัทมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังต่อไปนี้ (1) ดำเนินการซื้อและจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับโครงการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างชัย แอสเซท และบริษัท (2) รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนภาระจำยอม ค่าภาระจำยอมสำหรับที่ดินภาระจำยอมตามที่ระบุไว้ในแผนธุรกิจหลัก และข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม (3) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและขยาย ถนนทางเข้าออกบนที่ดินภาระจำยอม รวมถึง การดูแลและบำรุงรักษาทางเข้าออกดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และสะอาด รวมถึง รับผิดชอบค่าไฟฟ้า และ/หรือ น้ำประปา การบำรุงรักษาต้นไม้และสวนบนที่ดินภาระจำยอม ดังกล่าว ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม ทั้งนี้ บริษัทจะทำหน้าที่และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเฉพาะ ก่อนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ บริษัทจะดำเนินการให้หน้าที่และค่าใช้จ่าย ดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของลูกบ้าน โครงการและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลัง จดจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	บริษัทมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังต่อไปนี้ (1) ดำเนินการซื้อและจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับโครงการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างชัย แอสเซท และบริษัท (2) รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนภาระจำยอม ค่าภาระจำยอมสำหรับที่ดินภาระจำยอมตามที่ระบุไว้ในแผนธุรกิจหลัก และข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม (3) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและขยาย ถนนทางเข้าออกบนที่ดินภาระจำยอม รวมถึง การดูแลและบำรุงรักษาทางเข้าออกดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และสะอาด รวมถึง รับผิดชอบค่าไฟฟ้า และ/หรือ น้ำประปา การบำรุงรักษาต้นไม้และสวนบนที่ดินภาระจำยอม ดังกล่าว ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อตกลงเกี่ยวกับภาระจำยอม ทั้งนี้ บริษัทจะทำหน้าที่และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเฉพาะ ก่อนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ บริษัทจะดำเนินการให้หน้าที่และค่าใช้จ่าย ดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของลูกบ้าน โครงการและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลัง จดจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุนสำหรับ โครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุนสำหรับ โครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
	(4) ชำระเงินจำนวนร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปีของจำนวนเงินที่บริหารเนี่ยต้องเข้าทำสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) และ/หรือ จำนวนเงินที่ต้องวางหลักประกันให้แก่บริหารเนี่ย ตามสัญญาสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทยื่นขอสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ร้องขอให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทวางหลักประกัน และ/หรือ corporate guarantee และ/หรือ หลักประกันอื่นใดในลักษณะเดียวกัน	(4) ชำระเงินจำนวนร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปีของจำนวนเงินที่บริหารเนี่ยต้องเข้าทำสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Undertaking Agreement) และ/หรือ จำนวนเงินที่ต้องวางหลักประกันให้แก่บริหารเนี่ย ตามสัญญาสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทยื่นขอสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ร้องขอให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทวางหลักประกัน และ/หรือ corporate guarantee และ/หรือ หลักประกันอื่นใดในลักษณะเดียวกัน
การเพิ่มทุนของบริษัทและการจัดหาเงินทุนในอนาคต	(1) ในกรณีที่ บริหาเนี่ยและผู้ร่วมทุนตกลงเห็นสมควรให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลัก เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นแล้วในสัญญาฉบับนี้ บริหาเนี่ยและผู้ร่วมทุนจะดำเนินการให้บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน (2) ภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับโครงการตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทจะใช้เงินสดภายในของตนเป็นเงินทุนหลักในการประกอบธุรกิจและดำเนินโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมตามที่กำหนดในแผนธุรกิจหลัก และ/หรือ มติของคณะกรรมการ ให้ดำเนินการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติม	(1) ในกรณีที่ บริหาเนี่ยและผู้ร่วมทุนตกลงเห็นสมควรให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลัก เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นแล้วในสัญญาฉบับนี้ บริหาเนี่ยและผู้ร่วมทุนจะดำเนินการให้บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน (2) ภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับโครงการตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทจะใช้เงินสดภายในของตนเป็นเงินทุนหลักในการประกอบธุรกิจและดำเนินโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมตามที่กำหนดในแผนธุรกิจหลัก และ/หรือ มติของคณะกรรมการ ให้ดำเนินการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติม
กรรมการ	บริษัทจะมีกรรมการรวมทั้งสิ้น 3 (สาม) คน โดยผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่มจะมีสิทธิเสนอชื่อ (รวมถึงเสนอถอดถอน) กรรมการเป็นจำนวนรวมตามจำนวน ดังนี้ (1) บริหาเนี่ย ในฐานะผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการรวม 2 (สอง) คน (2) ผู้ร่วมทุน ในฐานะผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการรวม 1 (หนึ่ง) คน ในกรณีที่กรรมการลาออกหรือพ้นจากตำแหน่งไม่ว่าด้วยเหตุอื่นใด รวมถึงการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่ง โดย	บริษัทจะมีกรรมการรวมทั้งสิ้น 3 (สาม) คน โดยผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่มจะมีสิทธิเสนอชื่อ (รวมถึงเสนอถอดถอน) กรรมการเป็นจำนวนรวมตามจำนวน ดังนี้ (1) บริหาเนี่ย ในฐานะผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการรวม 2 (สอง) คน (2) ผู้ร่วมทุน ในฐานะผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการรวม 1 (หนึ่ง) คน ในกรณีที่กรรมการลาออกหรือพ้นจากตำแหน่งไม่ว่าด้วยเหตุอื่นใด รวมถึงการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นผู้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่ง โดย

หัวข้อ	รายละเอียด	
	สัญญาร่วมทุนสำหรับ โครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี	สัญญาร่วมทุนสำหรับ โครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี
	การส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง	การส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	<p>เว้นแต่บริหารเนี่ยและผู้ร่วมทุนจะตกลงเป็นการอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร บริหารเนี่ยและผู้ร่วมทุนตกลงว่าบริษัทจะชำระเงินตามลำดับในแผนธุรกิจหลัก</p> <p>ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ใช้บังคับ บริษัทจะจ่ายเงินปันผลตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น</p> <p>(1) ภายใต้กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในแต่ละหุ้นจากร้อยละ 100 (หนึ่งร้อย) ของกำไรสุทธิ โดยเงินปันผลจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ภายหลังจากหักเงินสำรองตามกฎหมายทุกครั้งที่มีการจ่ายเงินปันผลอย่างน้อย 1/20 (หนึ่งในยี่สิบ) ของกำไรจนกว่าเงินสำรองตามกฎหมายจะถึง 1/10 (หนึ่งในสิบ) ของทุนจดทะเบียนของบริษัท</p> <p>(2) บริษัทอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลก่อนสิ้นสุดรอบปีบัญชีได้ตราบเท่าที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบหรือทำให้บริษัทไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัทได้ หรือขัดขวางการดำเนินกิจกรรมของบริษัท การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อแผนธุรกิจหลัก แผนการลงทุน และการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทมีต่อสถาบันการเงิน (ถ้ามี)</p>	<p>เว้นแต่บริหารเนี่ยและผู้ร่วมทุนจะตกลงเป็นการอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร บริหารเนี่ยและผู้ร่วมทุนตกลงว่าบริษัทจะชำระเงินตามลำดับในแผนธุรกิจหลัก</p> <p>ภายใต้บังคับของกฎหมายที่ใช้บังคับ บริษัทจะจ่ายเงินปันผลตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น</p> <p>(1) ภายใต้กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในแต่ละหุ้นจากร้อยละ 100 (หนึ่งร้อย) ของกำไรสุทธิ โดยเงินปันผลจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ภายหลังจากหักเงินสำรองตามกฎหมายทุกครั้งที่มีการจ่ายเงินปันผลอย่างน้อย 1/20 (หนึ่งในยี่สิบ) ของกำไรจนกว่าเงินสำรองตามกฎหมายจะถึง 1/10 (หนึ่งในสิบ) ของทุนจดทะเบียนของบริษัท</p> <p>(2) บริษัทอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลก่อนสิ้นสุดรอบปีบัญชีได้ตราบเท่าที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบหรือทำให้บริษัทไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัทได้ หรือขัดขวางการดำเนินกิจกรรมของบริษัท การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อแผนธุรกิจหลัก แผนการลงทุน และการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทมีต่อสถาบันการเงิน (ถ้ามี)</p>

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน วิธีการชำระราคา และเงื่อนไขที่สำคัญอื่น ๆ

ในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ชัย แอสเซท จะได้รับมาซึ่งหุ้นของ BRI SPV 10 จำนวน 49,000 (สี่หมื่นเก้าพัน) หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 490,000 (สี่แสนเก้าหมื่น) บาท และหุ้นของ BRI SPV 11 จำนวน 15,190 (หนึ่งหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบ) หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 151,900 (หนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อย) บาท

โดยภายหลังจากการเข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ชัย แอสเซท จะได้รับมาซึ่งหุ้นของ BRI SPV 10 จำนวน 11,221,000 (สิบเอ็ดล้านสองแสนสองหมื่นหนึ่งพัน) หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 112,210,000 (หนึ่งร้อยสิบสองล้านสองแสนหนึ่งหมื่น) บาท และหุ้นของ BRI SPV 11 จำนวน 2,719,010 (สองล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันสิบ) หุ้น มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 27,190,100 (ยี่สิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นหนึ่งร้อย) บาท

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาสำหรับการลงทุนใน BRI SPV 10 มีมูลค่าเท่ากับ 112,700,000 (หนึ่งร้อยสิบสองล้านเจ็ดแสน) บาท และสำหรับการลงทุนใน BRI SPV 11 มีมูลค่าเท่ากับ 27,342,000 (ยี่สิบเจ็ดล้านสามแสนสี่หมื่นสองพัน) บาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าลงทุนในหุ้นของ BRI SPV 10 และหุ้นของ BRI SPV 11 อ้างอิงมาจากมูลค่าหุ้นของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ที่มูลค่าหุ้นหุ้นละ 10 (สิบบ) บาท โดยไม่มีส่วนล้ำมูลค่าหุ้น (premium) โดยเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดขึ้นจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะบริษัทจะได้รับ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลประโยชน์จากการเข้าทำรายการซึ่งบริษัทจะได้รับประกอบไปด้วย

- (1) การเข้าร่วมเป็นผู้ลงทุนภายใต้โครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และโครงการไบริตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี จะทำให้ชัย แอสเซท ได้รับผลตอบแทนคิดเป็นอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ที่ประมาณร้อยละ 15 - 20 ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับธุรกิจโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร (“ตลาดฯ”) ก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
- (2) การนำเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการที่เหลืออยู่ไปลงทุนให้เกิดผลประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคต และ
- (3) การเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นภายใต้งบการเงินรวมของกิจการ รวมถึงเงินปันผลที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ แม้รายการดังกล่าวจะเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของชัย แอสเซท กรอบลักษณะการประกอบธุรกิจของชัย แอสเซท ที่จะดำเนินการต่อไปในอนาคต ประกอบไปด้วย

- (1) การร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนเพื่อพัฒนาที่ดินบางส่วนของชัย แอสเซท เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร
- (2) การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท ในส่วนที่มีได้จำหน่ายให้แก่บริษัทร่วมทุนเป็นตลาดฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเดิมของชัย แอสเซท หรือพัฒนาเป็นธุรกิจประเภทอื่น อาทิ ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ขนาดเล็ก หรือศูนย์กีฬา (Sport Complex) และ

- (3) การเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์โฮม บนทำเลพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม และจังหวัดที่ประชากรมีกำลังซื้อสูง อาทิ ชลบุรี และระยอง เป็นต้น

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ และการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 มาจากเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 10 ให้แก่ BRI SPV 10 เป็นจำนวน 217,157,640 (สองร้อยสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันหกร้อยสี่สิบ) บาท และจากการขายทรัพย์สินที่จะขายให้ BRI SPV 11 ให้แก่ BRI SPV 11 เป็นจำนวน 64,067,500 (หกสิบล้านหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อย) บาท ตามรายละเอียดเพิ่มเติมที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การชำระราคาหุ้นและค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพียงพอ

10. เงื่อนไขที่จำเป็นอื่นที่ต้องดำเนินการก่อนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เงื่อนไขการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่าง ชัย แอสเซท และนายกิตติศักดิ์ ในข้อ 4.

11. เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามที่ปรากฏในข้อ 8. บริษัทจึงได้มีมติอนุมัติให้ชัย แอสเซท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการซื้อหุ้นใน BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 จากนายกิตติศักดิ์ รวมถึงดำเนินการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 ตามแผนธุรกิจหลักของโครงการ (Master Business Plan) และเงื่อนไขภายใต้สัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และสัญญาร่วมทุนสำหรับโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดหาเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี และโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ตามแต่กรณี เพื่อประโยชน์ของบริษัทร่วมทุนทั้งสองต่อไป

ตามโครงสร้างการถือหุ้นใน BRI SPV 11 ก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้ นายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของ BRI SPV 11 โดยนายกิตติศักดิ์ได้พิจารณาขายหุ้นที่ตนถืออยู่ให้แก่ นายมันสิน และชัย แอสเซท ในสัดส่วนร้อยละ 31.00 ต่อร้อยละ 69.00 เพื่อให้สอดคล้องกับสัดส่วนที่ดินในโครงการไบรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ของ BRI SPV 11 ดังนั้น ชัย แอสเซท จึงไม่ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งจำนวนจากนายกิตติศักดิ์

นอกจากนี้ ในการร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นี้ นั้น ทางบริษัท บริทาเนี่ย จำกัด (มหาชน) (“BRI”) จะเป็นผู้ดำเนินการหลัก (Leading Partner) ในการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการนั้นมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนในด้านของแบรนด์ ลักษณะผลิตภัณฑ์ ราคาขาย รวมถึงกลุ่มเป้าหมาย

ในการนี้ กรอบลักษณะการประกอบธุรกิจของชัย แอสเซท ที่จะดำเนินการต่อไปในอนาคต ประกอบไปด้วย

- (1) การร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนเพื่อพัฒนาที่ดินบางส่วน of ชัย แอสเซท เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร

- (2) การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ชัย แอสเซท ในส่วนที่มีได้จำหน่ายให้แก่บริษัทร่วมทุนเป็นตลาดฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเดิมของชัย แอสเซท หรือพัฒนาเป็นธุรกิจประเภทอื่น อาทิ ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ขนาดเล็ก หรือศูนย์กีฬา (Sport Complex) และ
- (3) การเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์โฮม บนทำเลพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม และจังหวัดที่ประชากรมีกำลังซื้อสูง อาทิ ชลบุรี และระยอง เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทได้เล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจในการเข้าทำธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง และใช้เงินในการดำเนินธุรกิจซึ่งต่ำกว่าการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง นอกจากนี้ ประสิทธิภาพการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งชัย แอสเซท จะได้รับจากการดำเนินการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของชัย แอสเซท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของชัย แอสเซท บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อไป

อย่างไรก็ดี เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทได้จัดให้มีมาตรการในการกำกับดูแลและป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการแข่งขันทางธุรกิจระหว่าง BRI SPV 10 และ BRI SPV 11 โดยกำหนดให้เป็นนโยบายการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Good Governance) ของบริษัท ซึ่งมีแนวทางสรุปมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

- (1) บริษัทมีนโยบายส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนเข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ภายหลังจากการเข้าลงทุนในบริษัทร่วมแล้ว บริษัทมีนโยบายให้หน่วยงานที่กำกับดูแลการลงทุนของบริษัทติดตามผลการดำเนินงานของธุรกิจของบริษัทร่วมดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลการวิเคราะห์ รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะในการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการบริหารของบริษัทร่วมนั้น ๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทร่วมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นอกเหนือจากมาตรการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมถึงพาร์ตเนอร์ที่ออกอุตสาหกรรม จะไม่ประกอบกิจการ และ/หรือเข้าลงทุนในสัดส่วนที่เป็นผู้มีอำนาจควบคุมในกิจการ ที่แข่งขันกับธุรกิจของชัย แอสเซท ไม่ว่าจะทางตรงและทางอ้อม และจะดำเนินการให้ผู้ที่เกี่ยวข้องไม่ดำเนินการดังกล่าวด้วย โดยบุคคลดังกล่าวจะเข้าทำสัญญาไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน (Non-Competition Agreement) กับชัย แอสเซท ภายในประมาณ 15 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และให้มีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาที่บริษัทยังคงดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนใน SET และบุคคลดังกล่าวยังคงดำรงสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ตามรายละเอียดที่จะตกลงร่วมกันในสัญญาดังกล่าวต่อไป

12. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ได้พิจารณาแล้วเล็งเห็นถึงความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์จากการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร โครงการบริหารเนี่ย เพชรเกษม-นครชัยศรี ของ BRI SPV 10 และโครงการโปรตัน เพชรเกษม-นครชัยศรี ของ BRI SPV 11 จาก

ประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบของ BRI ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนที่มีศักยภาพและมีผลประกอบการดี ซึ่งช่วยให้โครงการมีโอกาสสำเร็จสูง โดยการเข้าร่วมเป็นผู้ลงทุนจะทำให้ชัย แอสเซท ได้รับผลตอบแทนคิดเป็นอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ที่ประมาณร้อยละ 15 - 20 ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับธุรกิจตลาดฯ ก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสม เป็นประโยชน์ต่อบริษัทย่อยและบริษัท และจะส่งผลดีในระยะยาวต่อผู้ถือหุ้นบริษัท

โดยในส่วนของ การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดี เนื่องจากมีความสะดวกรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการ และสามารถดำเนินการได้ในทันที

ทั้งนี้ นายมันสิน และนายกิตติศักดิ์ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการ

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี