



JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ



ผู้ถือหุ้นของบริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

7 เมษายน 2569

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร	10
ส่วนที่ 1 ความเป็นมาและรายละเอียดของรายการ	18
1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	18
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	29
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	30
1.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย	31
1.5 การคำนวณขนาดรายการ	68
1.6 สรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	70
1.7 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	72
1.8 เงื่อนไขการชำระราคา	73
1.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ	73
1.10 แผนการใช้เงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่าย	74
1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	74
ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	75
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	75
2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	75
2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก	83
ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	84
3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	84
3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	96
ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	98
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลของบริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	103
เอกสารแนบ 2: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	140

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ	ชื่อเต็ม
บริษัทฯ หรือ BJCP	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
BIG C	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
BJCCON	บริษัท บีเจซี คอนซูเมอร์ จำกัด
BJS	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ สเปเชียลตี้ส์ จำกัด
MARBLE	บริษัท หินอ่อนและศิลา จำกัด
WAT7	บริษัท วัฒนทรัพย์พัฒนา 7 จำกัด
BJF	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด
T9	บริษัท บิ๊กซี แอสเซทส์ จำกัด
RIL	บริษัท ฐเปี่ยอุตสาหกรรม จำกัด
TGI	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)
WG	บริษัท ไร่ทกรู๊ป จำกัด (มหาชน)
BCX	บริษัท บีซีเอ็กซ์ จำกัด
ผู้ขาย	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ผู้ขายทรัพย์สิน	บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 10 ราย ได้แก่ BIG C, BJCCON, BJS, MARBLE, WAT7, BJF, T9, RIL, TGI, และ WG
ผู้ขายหุ้น	บริษัท บีเจซี คอนซูเมอร์ จำกัด
ผู้ซื้อ	ผู้ซื้อที่ให้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีที่สุดกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
TCC Group หรือ ผู้ซื้อ ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	TCC Group และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องอื่น
ทรัพย์สินที่จำหน่าย	การขายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจ และ/หรือ ไม่ได้สร้างผลกำไร รวมทั้งสิ้น 33 รายการ
ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	(1) การขายทรัพย์สินโดยตรง 32 รายการ และ (2) ผ่านการขายหุ้นของบริษัท บีซีเอ็กซ์ จำกัด ("BCX") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการ (เว้นแต่ผู้ซื้อประสงค์จะซื้อทรัพย์สินของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น)
ทรัพย์สินที่จะขายตรง	ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน รวมทั้งสิ้น 32 รายการ
ธุรกรรมการจำหน่าย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ	การขายที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน รวมทั้งสิ้น 32 รายการ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,016 ล้านบาท
ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX	การขายหุ้นสามัญ BCX ที่ผู้ขายหุ้นถืออยู่จำนวน 41,400,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดของ BCX ให้แก่ผู้ซื้อ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 715 ล้านบาท
กรอบเวลาการเข้าทำรายการ	เป็นกรอบระยะเวลาที่รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับ กล่าวคือ ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

KF	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
15BA	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ประกาศรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน	ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำ รายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ บริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำ รายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผย ข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

7 เมษายน 2569

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท เบอริลี ยูเคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท เบอริลี ยูเคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท เบอริลี ยูเคเกอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BJCPL”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติเห็นชอบและให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่ออนุมัติการขายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจและ/หรือไม่ได้สร้างผลกำไร¹ รวมทั้งสิ้น 33 รายการ (“ทรัพย์สินที่จำหน่าย”) ผ่าน (1) การขายทรัพย์สินโดยตรง 32 รายการ (“ทรัพย์สินที่จะขายตรง”) และ (2) ผ่านการขายหุ้นของบริษัท บีซีเอ็กซ์ จำกัด (“BCX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการ (เว้นแต่ผู้ซื้อประสงค์จะซื้อทรัพย์สินของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น) (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) คิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท โดยการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละรายการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะแยกเป็นอิสระออกจากกัน และไม่เป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณามอบหมายให้คณะจัดการ (Management Board)² ของบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการหาผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำหน่ายและมีอำนาจในการพิจารณาขายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละชิ้นให้แก่ผู้ซื้อที่ให้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีที่สุดกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (“ผู้ซื้อ”) โดยผู้ซื้อดังกล่าวอาจเป็นบุคคลภายนอก และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ภายใต้กรอบราคาขั้นต่ำเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ได้ให้ความเห็นไว้ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะต้องลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเป็นกรอบระยะเวลาที่รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะมีผลใช้บังคับ (“กรอบเวลาการเข้าทำรายการ”) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับผู้ซื้อ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดกรอบเวลาการเข้าทำรายการ โดยแบ่งการนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาออกเป็น 2 กรณี กล่าวคือ

- พิจารณานุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ
- พิจารณานุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กรณีที่ผู้ซื้อเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

¹ ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย) ปัจจุบันทรัพย์สินดังกล่าวใช้สำหรับการประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว เนื่องจากอยู่ระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานใหม่

² รายชื่อของคณะจัดการ (Management Board) ของบริษัทฯ แสดงไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) และมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องของจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายตรงทุกรายการได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย^{1/} และ BJCCON ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำหน่ายหุ้นที่จะขายได้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของ BCX^{2/} ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจึงต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ซึ่งไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากขนาดรายการสูงสุดของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดกรอบราคาซื้อขายขั้นต่ำเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย โดยไม่ได้กำหนดกรอบราคาขอบบนไว้ บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ อันได้แก่ ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ และธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนหนึ่งว่าธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในคราวเดียวกัน

ในการนี้ หาก TCC Group และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องอื่น เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำหน่ายทุกรายการ จะเป็นผลให้ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ มีขนาดรายการเกี่ยวโยงกันรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 17.92 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องของจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายตรงทุกรายการได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย^{1/} ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย

^{1/} ราคาประเมินเฉลี่ย หมายถึง ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะขายตรงและทรัพย์สินของ BCX เฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 27 มกราคม 2569 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 30 มกราคม 2569

^{2/} ในกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินของ BCX โดยตรง (แทนการขายหุ้นที่จะขาย) จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.54 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า BJCCON จะขายทรัพย์สินของ BCX ได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ไม่มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจึงเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

- เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่เป็นอิสระ เพื่อให้ความเห็นสำหรับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ และ
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงภาวะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ได้แก่

- มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งเผยแพร่ผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือเว็บไซต์ของบริษัทฯ และ/หรือ ที่เปิดเผยในสาธารณะ
- ร่างแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ
- ข้อมูลด้านการดำเนินธุรกิจ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ
- งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบ จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไทเยยส์ สอบบัญชี จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568
- งบการเงินของ BCX ที่ผ่านการตรวจสอบ จากบริษัท ฟิเดส ออดิท จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568
- ผลประกอบการของสาขา BIG C ที่จะจำหน่ายไป สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 ซึ่งจัดเตรียมโดยบริษัทฯ
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายจำนวน 33 รายการ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด รวมถึง การสัมภาษณ์บุคลากรของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
- เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และร่างสัญญาซื้อขายหุ้น BCX
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พนักงาน และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ BIG C และ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่าย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

- ข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิ และประมาณการกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ซึ่งรวมถึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ เป็นต้น

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พนักงาน และ/หรือ เจ้าหน้าที่ ของบริษัทฯ BIG C และ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่าย มีความครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นจริง รวมถึงความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน เช่น การใช้งานทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน และแผนงานในอนาคต เป็นต้น
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายจำนวน 33 รายการ มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และทรัพย์สินดังกล่าวได้รับการตรวจสอบโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงความเห็นที่แสดงไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน ทั้งนี้ ราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งอยู่บนสมมติฐานและการวิเคราะห์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีความไม่แน่นอนและ/หรือมีความผันผวนในอนาคต เช่น สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราดอกเบี้ย ความต้องการของตลาด กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิดขึ้น หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้น ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จำหน่าย รวมถึง ผลประกอบการและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ และ BCX
- การประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิเป็นการพิจารณาจากกรณีของบริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ อย่่างไรก็ตาม การประมาณการดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณการไว้ เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ทั้ง 33 รายการ หรือ ในกรณีที่ราคาขายทรัพย์สินหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการข้างต้น
- ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยไม่สามารถหาผู้ซื้อได้หรือไม่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่เกี่ยวข้องภายในกรอบเวลาการเข้าทำรายการ กล่าวคือ วันที่ 31 กรกฎาคม 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ อีกครั้ง

ดังนั้น หากข้อมูลสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต และ/หรือ มีข้อจำกัดบางประการตามที่กล่าวไว้ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากการเข้าทำรายการต่อบริษัทฯ ได้ เนื่องจากราคาซื้อขายจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอาจแตกต่างจากราคาประเมินเฉลี่ยซึ่งกำหนดเป็นกรอบราคาขั้นต่ำ โดยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและสภาวะตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงไม่สามารถยืนยันได้ว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะสามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการภายในกรอบเวลาการเข้าทำรายการที่กำหนดไว้ กล่าวคือภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อย่างรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลผลของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังแสดงในหน้าถัดไป

บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BJCPL”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติเห็นชอบและให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่ออนุมัติการขายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจและ/หรือไม่ได้สร้างผลกำไร¹ รวมทั้งสิ้น 33 รายการ (“ทรัพย์สินที่จำหน่าย”) ผ่าน (1) การขายทรัพย์สินโดยตรง 32 รายการ และ (2) ผ่านการขายหุ้นของบริษัท บีซีเอ็กซ์ จำกัด (“BCX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการ (เว้นแต่ผู้ซื้อประสงค์จะซื้อทรัพย์สินของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น) (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) คิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละรายการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะแยกเป็นอิสระออกจากกัน และไม่เป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณามอบหมายให้คณะกรรมการ (Management Board) ของบริษัทฯ² เป็นผู้ดำเนินการหาผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำหน่ายและมีอำนาจในการพิจารณาขายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละชิ้นให้แก่ผู้ซื้อที่เสนอราคาที่ดีที่สุดกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (“ผู้ซื้อ”) โดยผู้ซื้อดังกล่าวอาจเป็นบุคคลภายนอก และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ภายใต้กรอบราคาคำนวณต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ได้ให้ความเห็นไว้ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะต้องลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเป็นกรอบระยะเวลาที่รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับ (“กรอบเวลาการเข้าทำรายการ”) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับผู้ซื้อต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดกรอบเวลาการเข้าทำรายการ โดยแบ่งการนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาออกเป็น 2 กรณี กล่าวคือ

- พิจารณานุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ
- พิจารณานุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กรณีที่ผู้ซื้อเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) และมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง

¹ ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย) ปัจจุบันทรัพย์สินดังกล่าวใช้สำหรับการประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว เนื่องจากอยู่ระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานใหม่

² รายชื่อของคณะกรรมการ (Management Board) ของบริษัทฯ แสดงไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

จำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายตรงทุกรายการได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย¹ และ BJCCON ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำหน่ายหุ้นที่จะขายได้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของ BCX² ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจึงต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ซึ่งไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากขนาดรายการสูงสุดของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดกรอบราคาซื้อขายขั้นต่ำเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย โดยไม่ได้กำหนดกรอบราคาขอบบนไว้ บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ อันได้แก่ ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ และธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนหนึ่งว่าธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในคราวเดียวกัน

ในการนี้ หาก TCC Group และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องอื่น เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำหน่ายทุกรายการ จะเป็นผลให้ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ มีขนาดรายการเกี่ยวโยงกันรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 17.92 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายตรงทุกรายการได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย¹ และ BJCCON จำหน่ายหุ้นที่จะขายได้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของ BCX² ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจึงเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

- เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

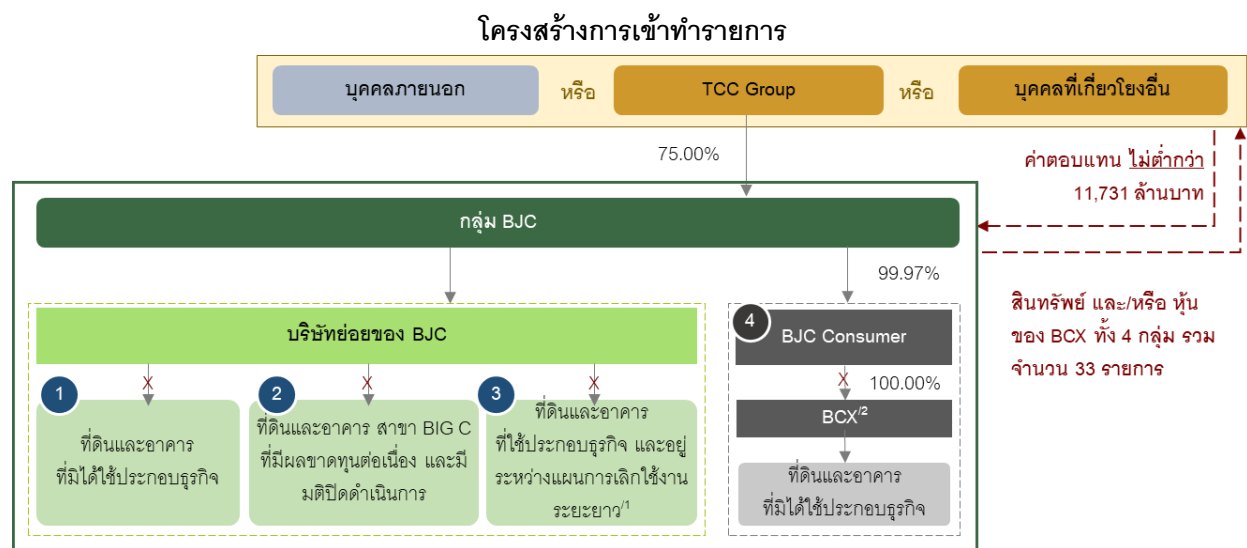
¹ ราคาประเมินเฉลี่ย หมายถึง ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะขายตรงและทรัพย์สินของ BCX เฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 27 มกราคม 2569 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 30 มกราคม 2569

² ในกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินของ BCX โดยตรง (แทนการขายหุ้นที่จะขาย) จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.54 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า BJCCON จะขายทรัพย์สินของ BCX ได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่เป็นอิสระเพื่อให้ความเห็นสำหรับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ และ
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

อนึ่ง โครงสร้างการเข้าทำรายการเป็นดังนี้



หมายเหตุ: /1 บริษัทฯ มีแผนการเช่ากลับทรัพย์สินรายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) ตามรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่ายมาซึ่งงานในระยะสั้น ไม่เกิน 3 ปี โดย TGI จะเช่าที่ดินเปล่ากลับคืนเพื่อนำมาใช้ในการขายทราย และ BJC และ RIL จะเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลับคืนเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานแห่งใหม่ โดยมีเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป และอ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

/2 ในกรณีที่ผู้ซื้อประสงค์ซื้อทรัพย์สินของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น คณะผู้จัดการ (Management Board) มีอำนาจในการพิจารณาขายทรัพย์สินของ BCX ให้แก่ผู้ซื้อดังกล่าวได้ในราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่า 827.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายใต้กรอบเวลาการเข้าทำรายการและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ รายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินการ สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปรายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินการ

กำหนดระยะเวลา	การดำเนินการ
6 กุมภาพันธ์ 2569	บริษัทฯ ประกาศจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายต่อบุคคลภายในเครือข่ายและบุคคลทั่วไป ตามแหล่งข้อมูลสาธารณะ (เช่น การประกาศขายทรัพย์สินผ่านเว็บไซต์ของบริษัท เว็บไซต์สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21 เว็บไซต์ และหนังสือพิมพ์)
24 กุมภาพันธ์ 2569	วันประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ รวมถึงการ กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ
22 เมษายน 2569	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ
กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการ	
ภายใน 31 กรกฎาคม 2569 (กรอบเวลาการเข้าทำรายการ)	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อ อนึ่ง บริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับผู้ซื้อ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดกรอบเวลาการเข้าทำรายการ หมายเหตุ: ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยไม่สามารถหาผู้ซื้อได้หรือไม่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่เกี่ยวข้องภายในกรอบเวลาการเข้าทำรายการ ให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ อีกครั้ง
วันที่ธุรกรรมจะเสร็จสมบูรณ์	บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะเสร็จสมบูรณ์ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้องกำหนดได้สำเร็จครบถ้วน หรือได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึง ผู้ขายได้รับรูดข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อ ภายใต้อกรอบของเงื่อนไขที่สำคัญของข้อเสนอการขาย โดยการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละรายการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะแยกเป็นอิสระออกจากกัน และไม่เป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ว่า **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

- มูลค่าการเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินทั้ง 33 รายการรวมกันที่ไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท อยู่ในช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยใช้วิธีมูลค่าราคาตลาด สำหรับธุรกรรมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จำนวน 32 รายการ และวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีสำหรับธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX จำนวน 1 รายการ ซึ่งมีช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้รวมกันเท่ากับ 11,491.22 - 11,969.79 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษา

ทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีที่เหมาะสม (โปรดพิจารณารายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการในส่วนที่ 3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ)

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายการ (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าตาม บัญชี	วิธีมูลค่าราคาตลาด/ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	
		บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("KF")	บริษัท 15 ที่ ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ("15BA")
1. รุกรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ	6,317.00	10,769.60	11,261.37
2. รุกรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX	264.75	721.62	708.42
รวมมูลค่าของแต่ละวิธี	6,581.75	11,491.22	11,969.79
ความเหมาะสมของแต่ละวิธี	ไม่เหมาะสม	เหมาะสม	
มูลค่ายุติธรรม		11,491.22 - 11,969.79	
มูลค่าการเข้าทำรายการไม่ต่ำกว่า		11,731	

- การเข้าทำรายการจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) หรือไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว มาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และคาดว่าจะสามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จำหน่าย ตามสภาพการใช้งาน ณ ปัจจุบัน ที่ประมาณ 21.44 ล้านบาทต่อปี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดูแลบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมืองในอนาคตซึ่งอาจกระทบต่อรูปแบบการใช้ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
- ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิจำนวน 9,991.92 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรของการขายทรัพย์สินที่จำหน่าย ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ภายใต้แผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ภายหลังรุกรกรรมการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 (รายละเอียดการประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิ แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ กระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณการไว้ เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ)
- ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ โดยอ้างอิงมูลค่าการเข้าทำรายการ เท่ากับ 11,730.88 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนของทรัพย์สิน ซึ่งอ้างอิงตามมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 ที่เท่ากับ 6,793.19 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรของการขาย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ทรัพย์สินที่จำหน่าย บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 4,015.17 ล้านบาท (รายละเอียดการประมาณการผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณการไว้ เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ)

5. ช่วยลดภาระต้นทุนและผลกระทบจากสาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง เช่น ค่าใช้จ่ายคงที่และต้นทุนในการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับสาขาดังกล่าว อาทิ ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าสาธารณูปโภค ค่าบำรุงรักษา และภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงช่วยลดความเสี่ยงจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานในอนาคต
6. ช่วยลดภาระเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนจะนำเงินที่ได้รับจากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ไปใช้ชำระหนี้ที่มีอยู่เดิมและหนี้ที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของ TCCL ซึ่งถือหุ้นใน MMVN โดยคาดว่าจะทำให้ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio: IBD/E)¹ ของบริษัทฯ ซึ่งในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ จะลดลงจาก 1.55 เท่า เป็น 1.42 เท่า (อ้างอิงงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) และช่วยลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านการทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือทางเครดิตของบริษัทฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืม และอัตราดอกเบี้ย รวมถึงการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในอนาคต (โปรดพิจารณารายละเอียดตามที่แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อโต้แย้งและความเสี่ยง ที่ท่านผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการคาดว่าบริษัทฯ จะมีภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการรวมประมาณ 1,738.95 ล้านบาท อาทิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้นิติบุคคล จากกำไรจากการขายทรัพย์สิน เป็นต้น
2. บริษัทฯ อาจสูญเสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต หากราคาทรัพย์สินปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในกรณีที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัทฯ หลายแห่งตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เช่น บางพลี พระประแดง บางเสาธง บางหญ้าแพรก และแหลมฟ้าผ่า เป็นต้น และที่ดินในพื้นที่โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ได้แก่ จังหวัดระยองและฉะเชิงเทรา ส่งผลให้ทำเลดังกล่าวอาจมีศักยภาพในการพัฒนาและเพิ่มมูลค่าในระยะยาว
3. ในกรณีที่บริษัทฯ ประสงค์จะใช้ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับประกอบธุรกิจในอนาคต บริษัทฯ อาจต้องใช้งบลงทุนที่สูงขึ้นในการจัดหาที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแห่งใหม่ ซึ่งอาจมีต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการจำหน่ายในปัจจุบัน อันเนื่องมาจากแนวโน้มราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ หรือข้อจำกัดด้านทำเลที่เหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

4. ความเสี่ยงจากการจำหน่ายทรัพย์สินบางรายการที่ปัจจุบันมีการใช้ในการประกอบธุรกิจ กล่าวคือ ที่ดินและโรงงาน คลังสินค้าบางแห่ง ได้แก่ ทรัพย์สินรายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) ตามรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย ซึ่งอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานในระยะยาว โดยภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัทฯ จะมีการเช่ากลับชั่วคราวระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี ในระหว่างที่บริษัทฯ วางแผนและดำเนินการก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่แผนการก่อสร้างและการย้ายฐานการผลิตไปยังโรงงานแห่งใหม่ ใช้ระยะเวลาดำเนินการนานกว่า 3 ปี บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงด้านความต่อเนื่องในการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และอาจจะต้องพิจารณาเจรจาเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าออกไปเพิ่มเติม ซึ่งอาจมีต้นทุนดำเนินการที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ที่ได้รับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และ ข้อมูลสาธารณะ พบว่า บริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติงบประมาณจัดซื้อที่ดินประมาณ 170 ไร่ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำแปลนอาคารและเตรียมก่อสร้าง
5. ความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ หรือบริษัทฯ ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ หรือการดำเนินการอาจเกิดความล่าช้าจากกรอบเวลาการเข้าทำรายการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่สามารถลดภาระหนี้ตามแผนงานที่วางไว้ รวมถึงจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับการเตรียมการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3 ของรายงานฉบับนี้

นอกจากนี้ ในการพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย รวมทั้งเงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ทำให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์ กล่าวคือ

- เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาระภาษีที่กำหนดให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่ง และให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ขายรับผิดชอบภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ (ถ้ามี) นั้น ถือเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับธรรมเนียมปฏิบัติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- เงื่อนไขการชำระราคาซื้อขายเป็นเงินสดทั้งจำนวนในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (Closing) ถือเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในฐานะผู้ขาย เนื่องจากช่วยลดความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระราคา และทำให้บริษัทฯ ได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนในคราวเดียวโดยไม่มีภาระติดตามทวงถามการชำระราคา ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขการวางเงินมัดจำในขั้นตอนนี้ เนื่องจากเป็นการเพิ่มความยืดหยุ่นและความคล่องตัวในกระบวนการสรรหาผู้ซื้อที่ให้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีที่สุดสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ
- เงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BJCP และ BIG C ในฐานะผู้ขาย มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อ การได้รับความยินยอมจากบุคคลหรือคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ขายหรือบริษัทในเครือของผู้ขายมีพันธะผูกพันว่าต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลดังกล่าวก่อนการเข้าทำธุรกรรม

นี้ เป็นต้น เป็นเงื่อนไขที่จะช่วยให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และไม่ก่อให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาอื่นใดที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน

- เงื่อนไขการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินภายในระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ โดยไม่มีการคิดค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่ส่งมอบการครอบครอง ถือเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการบริหารจัดการการส่งมอบทรัพย์สิน ให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
- เงื่อนไขการเช่ากลับ (Lease Back) เป็นเงื่อนไขที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถใช้ทรัพย์สินบางส่วนได้ต่อเนื่องไป เป็นการชั่วคราวสอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ ในระหว่างรอการก่อสร้างโรงงานใหม่
- การให้ทางเลือกในการซื้อหุ้นสามัญของ BCX หรือ การซื้อสินทรัพย์ของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น ทั้งกับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก หรือผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นการเพิ่มความยืดหยุ่นในกระบวนการเจรจาต่อรอง เนื่องจากการเข้าลงทุนในแต่ละรูปแบบมีข้อพิจารณาแตกต่างกันไป เช่น กรณีการลงทุนในหุ้นสามัญ โดยทั่วไปนั้น ผู้ซื้ออาจมีกระบวนการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) เพื่อให้ทราบถึงสถานะสินทรัพย์ หนี้สิน ภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงสัญญาที่มีผลผูกพันของกิจการ เป็นต้น ซึ่งอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ ในขณะที่ กรณีการลงทุนในสินทรัพย์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่สูงกว่า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน คณะกรรมการ (Management Board) จึงได้รับมอบอำนาจในการพิจารณารูปแบบธุรกรรมให้แก่ผู้ซื้อได้ตามความเหมาะสมภายใต้กรอบเวลาการเข้าทำรายการและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- อีกทั้ง ตามมติคณะกรรมการบริษัท ระบุว่าไม่ว่าจะเป็นการขายทรัพย์สินที่จำหน่ายให้กับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก หรือผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะมีหลักเกณฑ์เดียวกัน

เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อด้วย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม** ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควร **อนุมัติ** การเข้าทำรายการในครั้งนี้

การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของท่านผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งท่านผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้วย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบ อย่างระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 1 ความเป็นมาและรายละเอียดของรายการ

1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท เบอริล ญูเคเกอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BJCPL”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติเห็นชอบและให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่ออนุมัติการขายทรัพย์สินบางส่วนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจและ/หรือไม่ได้สร้างผลกำไร¹ รวมทั้งสิ้น 33 รายการ (“ทรัพย์สินที่จำหน่าย”) ผ่าน (1) การขายทรัพย์สินโดยตรง 32 รายการ และ (2) ผ่านการขายหุ้นของบริษัท บีซีเอ็กซ์ จำกัด (“BCX”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 รายการ (เว้นแต่ผู้ซื้อประสงค์จะซื้อทรัพย์สินของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น) (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) คิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละรายการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะแยกเป็นอิสระออกจากกัน และไม่เป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณามอบหมายให้คณะผู้จัดการ (Management Board) ของบริษัทฯ² เป็นผู้ดำเนินการหาผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำหน่ายและมีอำนาจในการพิจารณาขายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละชิ้นให้แก่ผู้ซื้อที่ให้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีที่สุดกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (“ผู้ซื้อ”) โดยผู้ซื้อดังกล่าวอาจเป็นบุคคลภายนอก และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ภายใต้กรอบราคาขั้นต่ำเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ได้ให้ความเห็นไว้ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะต้องลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเป็นกรอบระยะเวลาที่รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับ (“กรอบเวลาการเข้าทำรายการ”) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับผู้ซื้อ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดกรอบเวลาการเข้าทำรายการ โดยแบ่งการนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาออกเป็น 2 กรณี กล่าวคือ

- พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ
- พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กรณีที่ผู้ซื้อเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หนึ่ง ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยไม่สามารถหาผู้ซื้อได้หรือไม่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่เกี่ยวข้องภายในกรอบเวลาการเข้าทำรายการ ให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ อีกครั้ง

¹ ที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย) ปัจจุบันทรัพย์สินดังกล่าวใช้สำหรับการประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว เนื่องจากอยู่ระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานใหม่

²รายชื่อของคณะผู้จัดการ (Management Board) ของบริษัทฯ แสดงไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำธุรกรรม ดังนี้

1.1.1 การขายทรัพย์สินโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยเองโดยตรง (ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 10 ราย โดยมีรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย (“ผู้ขายทรัพย์สิน”) จะขายที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน รวมทั้งสิ้น 32 รายการ (“ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ”) ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,016 ล้านบาท ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มย่อย ได้แก่

- 1) ที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจ
- 2) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการ
- 3) ที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจและอยู่ระหว่างแผนการเลิกจ้างในระยะยาว

นอกจากนี้ ผู้ขายทรัพย์สิน 3 ราย ได้แก่ บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน) (“TGI”) บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด (“BJF”) และ บริษัท รุเปียอุตสาหกรรม จำกัด (“RIL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะขายทรัพย์สินที่จะขายตรง เฉพาะรายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) ตามรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย ให้ผู้ซื้อที่ยอมรับเงื่อนไขให้มีการเช่าที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (แล้วแต่กรณี) กลับคืนจากผู้ซื้อหลังจากที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ (Sale and Lease Back) ในราคาเช่าที่มีเงื่อนไขการค้ำทั่วไป โดย TGI จะเช่าที่ดินเปล่ากลับคืนเพื่อนำมาใช้ในการขายทราย และ BJF และ RIL จะเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลับคืนเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการเป็นการชั่วคราวระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานใหม่ ซึ่งจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 3 ปี โดยปัจจุบัน BJF และ RIL ได้มีการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานใหม่เรียบร้อยแล้ว (เรียกรวมว่า “ธุรกรรมการเช่ากลับคืนฯ”)

1.1.2 การขายทรัพย์สินโดยวิธีการขายหุ้นของบริษัทย่อย (ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX)

บริษัท บีเจซี คอนซูเมอร์ จำกัด (“BJCCON”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญ BCX ที่ผู้ขายหุ้นถืออยู่จำนวน 41,400,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดของ BCX (“หุ้นที่จะขาย”) ให้แก่ผู้ซื้อ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 715 ล้านบาท โดยปัจจุบัน BCX ประกอบธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและให้บริการจัดอบรมสัมมนา และเป็นผู้ถือครองที่ดิน 2 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางปะกง อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่รวมประมาณ 82 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา (“ทรัพย์สินของ BCX”) (เรียกรวมว่า “ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อประสงค์ซื้อทรัพย์สินของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น คณะผู้จัดการ (Management Board) มีอำนาจในการพิจารณาขายทรัพย์สินของ BCX ให้แก่ผู้ซื้อดังกล่าวได้ในราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่า 827.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายใต้กรอบเวลาการเข้าทำรายการและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

อนึ่ง การที่บริษัทฯ เปิดกว้างในการพิจารณารูปแบบการขายทรัพย์สินของ BCX ผ่านทั้งรูปแบบการขายหุ้นสามัญและการขายทรัพย์สิน เนื่องจาก BCX ไม่ได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกเหนือจากการถือครองทรัพย์สินดังกล่าว (ซึ่งแตกต่างจากทรัพย์สินที่จำหน่ายรายการอื่น ที่ผู้ขายยังคงมีการประกอบธุรกิจอื่นนอกเหนือจากการถือครองทรัพย์สินที่จำหน่าย) ในกรณีนี้ คณะผู้จัดการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

(Management Board) จะพิจารณาเลือกรูปแบบการทำรายการและผู้ซื้อรายที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดรับสุทธิ (ภายหลังจากการหักค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องแล้ว) สูงสุด โดยบริษัทฯ จะพิจารณาเงื่อนไขที่ผู้ซื้อแต่ละรายเสนอภายใต้กรอบเวลาการเข้าทำรายการและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย

ลำดับ	ผู้ขายทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่จำหน่าย ¹	จังหวัดที่ตั้ง	แขวง/ตำบลและเขต/อำเภอที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	การใช้ประกอบธุรกิจ ณ ปัจจุบัน		การเช่ากลับ	ราคาขาย ² (ล้านบาท)			
						ไม่มี	มี					
การขายทรัพย์สินโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยเองโดยตรง												
1) ที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจ												
1.1	บริษัท เบอวีลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	กรุงเทพมหานคร	แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ	9-1-66.0	ปัจจุบันไม่มี การใช้ประกอบธุรกิจ	-	ไม่มีการเช่ากลับ	591.75			
1.2		ที่ดินและอาคาร	สุราษฎร์ธานี	ตำบลลิงงาม อำเภอกาละสมุข	0-1-6.5				12.90			
1.3		ที่ดินว่างเปล่า	สมุทรปราการ	ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอพระประแดง	10-1-61.0				179.25			
1.4	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ที่ดินว่างเปล่า	ระนอง	ตำบลบางนอน อำเภอเมือง	32-0-24.7				ปัจจุบันไม่มี การใช้ประกอบธุรกิจ	-	ไม่มีการเช่ากลับ	179.50
1.5	บริษัท บีเจซี คอนซูเมอร์ จำกัด	ที่ดินว่างเปล่า	สระบุรี	ตำบลสองคอน อำเภอแก่งคอย	6-2-80.0							1.68
1.6	บริษัท เบอวีลี ยูคเกอร์ สเปเชียลตี้ส์ จำกัด	ที่ดินว่างเปล่า	สมุทรปราการ	ตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์	6-3-38.0							95.90
1.7	บริษัท หินอ่อนและศิลา จำกัด	ที่ดินว่างเปล่า	สระบุรี	ตำบลสองคอน อำเภอแก่งคอย	69-3-85.0							40.25

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	ผู้ขายทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่จำหน่าย ¹	จังหวัดที่ตั้ง	แขวง/ตำบลและเขต/อำเภอที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	การใช้ประกอบธุรกิจ ณ ปัจจุบัน		การเช่ากลับ	ราคาขาย ² (ล้านบาท)
						ไม่มี	มี		
1.8		ที่ดินว่างเปล่า	ประจวบคีรีขันธ์	ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน	3-1-81.0				9.65
1.9	บริษัท วัฒนทรัพย์พัฒนา 7 จำกัด	ที่ดินและอาคาร	มหาสารคาม	ตำบลเขวาไร่ อำเภอโกสุมพิสัย	92-0-75.0				159.10
1.10	บริษัท ฐเป็ยอุตสาหกรรม จำกัด	ที่ดินและอาคาร	จันทบุรี	ตำบลคลองขุด อำเภอท่าใหม่	9-2-23.4				89.35
1.11	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	เพชรบุรี	ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ	0-0-45.0				3.48
1.12		ที่ดินและอาคาร	ระยอง	ตำบลแกลง อำเภอเมือง	11-1-9.8				13.50
1.13		ที่ดินว่างเปล่า	ระยอง	ตำบลชากพง อำเภอแกลง	39-3-59.3				39.90
1.14		ที่ดินว่างเปล่า	ตราด	ตำบลไม้รูด อำเภอคลองใหญ่	92-2-38.8				92.70
1.15		ที่ดินว่างเปล่า	ชุมพร	ตำบลบางน้ำจืด อำเภอหลังสวน	196-1-9.4				68.80
1.16		ที่ดินว่างเปล่า	จันทบุรี	ตำบลสนามไชย อำเภอนายายอาม	22-2-60.0				8.55
1.17		บริษัท ไร่ทิพย์ จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	ปทุมธานี	ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง	15-3-73.0			
รวมมูลค่าขาย									1,730.75

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	ผู้ขายทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่จำหน่าย ¹	จังหวัดที่ตั้ง	แขวง/ตำบลและเขต/อำเภอที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	การใช้ประกอบธุรกิจ ณ ปัจจุบัน		การเช่ากลับ	ราคาขาย ² (ล้านบาท)
						ไม่มี	มี		
2) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการ									
2.1	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	สระแก้ว	ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอวังน้ำเย็น	42-1-90.0	-	ปัจจุบันเป็นสาขาของ BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่องและ BIG C มีมติปิดดำเนินการ	ไม่มีการเช่ากลับ	499.30
2.2		ที่ดินและอาคาร	อุบลราชธานี	ตำบลแสนสุข อำเภวารินชำราบ	27-0-44.0				448.95
2.3		ที่ดินและอาคาร	ปทุมธานี	ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง	26-3-17.0				1,227.20
2.4		ที่ดินและอาคาร	นครราชสีมา	ตำบลด่านขุนทด อำเภอด่านขุนทด	15-2-65.8				252.45
2.5		ที่ดินและอาคาร	ยโสธร	ตำบลสำราญ อำเภอเมือง	29-3-80.0				459.45
2.6		ที่ดินและอาคาร	มหาสารคาม	ตำบลเก็ง อำเภอเมือง	33-0-68.2				535.84
2.7	บริษัท บิ๊กซี แอสเซทส์ จำกัด	ที่ดินและอาคาร	อุดรธานี	ตำบลนาดี อำเภอเมือง	19-2-53.6				554.45
2.8		ที่ดินและอาคาร	ลพบุรี	ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง	15-2-42.0				578.25
2.9		ที่ดินและอาคาร	ชุมพร	ตำบลวังไผ่ อำเภอเมือง	22-0-72.3				584.50
รวมมูลค่าขาย									5,140.39

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	ผู้ขายทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่จำหน่าย ¹	จังหวัดที่ตั้ง	แขวง/ตำบลและเขต/อำเภอที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	การใช้ประกอบธุรกิจ ณ ปัจจุบัน		การเช่ากลับ	ราคาขาย ² (ล้านบาท)
						ไม่มี	มี		
3) ที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจและอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว									
3.1	บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท ฐเบีย อุตสาหกรรม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและอาคาร	สมุทรปราการ	ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอพระประแดง	7-2-30.0	-	ปัจจุบัน BJCPL ให้เช่าที่ดินแก่ RIL เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานและคลังสินค้า	RIL จะดำเนินการเช่าตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันต่อไป ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยเป็นการเช่าชั่วคราว ระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานใหม่ของกลุ่ม BJCPL ³	161.35 (เฉพาะมูลค่าที่ดินเปล่าของ BJCPL)
3.2	บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด	ที่ดินและอาคาร	สมุทรปราการ	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง	15-0-69.0	-	ปัจจุบันเป็นโรงงานผลิตขนมขบเคี้ยวและคลังสินค้า	เช่ากลับไม่เกิน 3 ปี โดยเป็นการเช่าชั่วคราว ระหว่างวางแผนการ	383.80

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	ผู้ขายทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่จำหน่าย ¹	จังหวัดที่ตั้ง	แขวง/ตำบลและเขต/อำเภอที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	การใช้ประกอบธุรกิจ ณ ปัจจุบัน		การเช่ากลับ	ราคาขาย ² (ล้านบาท)
						ไม่มี	มี		
3.3	บริษัท ภูเบียงอุตสาหกรรม จำกัด	ที่ดินและอาคาร	สมุทรปราการ	ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอพระประแดง	10-1-98.0		ปัจจุบันเป็นสำนักงานและโรงงานผลิตสบู่ และคลังสินค้า	แผนการก่อสร้างโรงงานใหม่ของกลุ่ม BJCPL	236.20 (รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนรายการ 3.1)
3.4	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	กรุงเทพมหานคร	แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ	26-1-69.0		ปัจจุบันเป็นสำนักงานและคลังเก็บสินค้า	ไม่มีการเช่ากลับ	2,571.40
3.5		ที่ดินว่างเปล่า	ชุมพร	ตำบลด่านสวี อำเภอสวี	136-3-40.1		ปัจจุบันเป็นบ่อทราย ซึ่งมีการจำหน่ายทรายที่กองอยู่ในพื้นที่	เช่ากลับไม่เกิน 3 ปี เพื่อนำมาใช้ในการขายทรายเฉพาะโฉนดเลขที่ 18667	16.00
3.6	บริษัท ไวกิ้งกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	สมุทรปราการ	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี	53-1-93.0		ปัจจุบันเป็นสำนักงานและคลังสินค้า รวมถึงให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าบางส่วนแก่	ไม่มีการเช่ากลับ	775.60

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	ผู้ขายทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่จำหน่าย ¹	จังหวัดที่ตั้ง	แขวง/ตำบลและเขต/อำเภอที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	การใช้ประกอบธุรกิจ ณ ปัจจุบัน		การเช่ากลับ	ราคาขาย ² (ล้านบาท)
						ไม่มี	มี		
							บุคคลภายนอก และ TGI		
รวมมูลค่าขาย									4,144.35
การขายทรัพย์สินโดยวิธีการขายหุ้นของบริษัทย่อย									
1.	บริษัท พีเจซี คอนซูเมอร์ จำกัด	กรณีขายหุ้น: หุ้นของ BCX กรณีขายทรัพย์สิน: ที่ดินและอาคาร	ฉะเชิงเทรา	ตำบลบางปะกง อำเภอบางปะกง	82-1-29.0	ปัจจุบันไม่มี การใช้ประกอบ ธุรกิจ โดยมี เพียงการให้ เช่าอาคาร บางส่วนแก่ บุคคล ภายนอก	-	ไม่มีการ เช่ากลับ	กรณีขายหุ้น: 715.39 กรณีขายทรัพย์สิน: 827.50
รวมมูลค่าขาย									715.39 – 827.50
รวมมูลค่าขายทั้งหมด									11,730.88 - 11,842.99
รวมมูลค่าขายอ้างอิงตามมติคณะกรรมการบริษัทไม่ต่ำกว่า									11,731 - 11,843

หมายเหตุ: /1 รายละเอียดทรัพย์สินเพิ่มเติมดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4

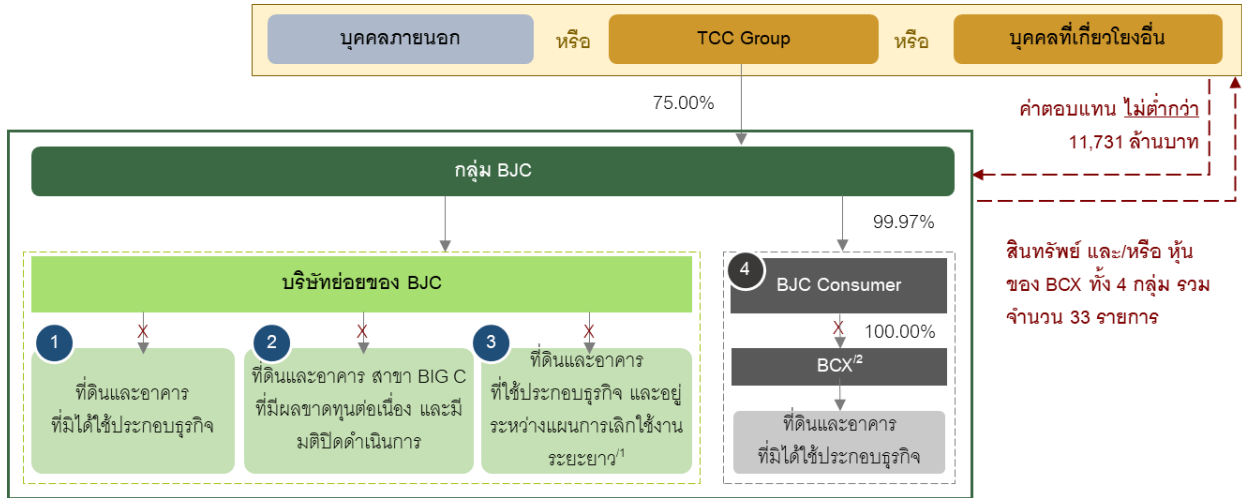
/2 ราคาขายพิจารณาจากราคาประเมินเฉลี่ย หมายถึง ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะขายตรงและทรัพย์สินของ BCX เฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 27 มกราคม 2569 และ บริษัท 15 ที่ปรึกษารูธุรกิจ จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 30 มกราคม 2569

/3 RIL อาจพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้ซื้อ เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการเช่ากลับของทรัพย์สินรายการที่ 3.3 โดยในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะยังคงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

หนึ่ง โครงสร้างการเข้าทำรายการเป็นดังนี้

โครงสร้างการเข้าทำรายการ



หมายเหตุ: /1 บริษัทฯ มีแผนการเช่ากลับทรัพย์สินรายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) ตามรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่ายมาใช้งานในระยะสั้น ไม่เกิน 3 ปี โดย TGI จะเช่าที่ดินเปล่ากลับคืนเพื่อนำมาใช้ในการขายทราย และ BJT และ RIL จะเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลับคืนเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานแห่งใหม่ โดยมีเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป และอ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

/2 ในกรณีนี้ผู้ซื้อประสงค์ซื้อทรัพย์สินของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น คณะกรรมการ (Management Board) มีอำนาจในการพิจารณาขายทรัพย์สินของ BCX ให้แก่ผู้ซื้อดังกล่าวได้ในราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่า 827.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายใต้กรอบเวลาการเข้าทำรายการและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) และมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะขายตรงทุกรายการได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย¹ และ BJCCON จำหน่ายหุ้นที่จะขายได้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของ BCX² ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจึงต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ซึ่งไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการได้มาหรือ

¹ ราคาประเมินเฉลี่ย หมายถึง ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะขายตรงและทรัพย์สินของ BCX เฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 27 มกราคม 2569 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 30 มกราคม 2569

² ในกรณีนี้เป็นการขายทรัพย์สินของ BCX โดยตรง (แทนการขายหุ้นที่จะขาย) จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.54 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า BJCCON จะขายทรัพย์สินของ BCX ได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัท โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากขนาดรายการสูงสุดของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดกรอบราคาซื้อขายขั้นต่ำเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย โดยไม่ได้กำหนดกรอบราคาขอบบนไว้ บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ อันได้แก่ ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ และธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนหนึ่งว่าธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในคราวเดียวกัน

อนึ่ง ธุรกรรมการเช่ากลับคืนฯ ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ซึ่งมีขนาดรายการขนาดเล็ก อยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ในกรณีที่ TCC Group และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องอื่น (รวมเรียกว่า "TCC Group" หรือ "ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน") เป็นผู้ซื้อ จะเป็นผลให้ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และธุรกรรมเช่ากลับคืนฯ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ TCC Group เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินที่จะขายตรงซึ่งมีเงื่อนไขการเช่ากลับคืนเป็นส่วนหนึ่งของข้อเสนองานขาย จะเป็นผลให้ธุรกรรมเช่ากลับคืนฯ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ซึ่งมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ จึงอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการได้

ในการนี้ หาก TCC Group และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องอื่น เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำหน่ายทุกรายการ จะเป็นผลให้ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ มีขนาดรายการเกี่ยวโยงกันรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 17.92 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายตรงทุกรายการได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย¹ และ BJCCON จำหน่ายหุ้นที่จะขายได้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของ BCX² ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจนวันที่คณะกรรมการมีมติ

¹ ราคาประเมินเฉลี่ย หมายถึง ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะขายตรงและทรัพย์สินของ BCX เฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 27 มกราคม 2569 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 30 มกราคม 2569

² ในกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินของ BCX โดยตรง (แทนการขายหุ้นที่จะขาย) จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.54 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า BJCCON จะขายทรัพย์สินของ BCX ได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจึงเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

- เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่เป็นอิสระเพื่อให้ความเห็นสำหรับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ และ
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

กำหนดระยะเวลา	การดำเนินการ
6 กุมภาพันธ์ 2569	บริษัทฯ ประกาศจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายต่อบุคคลภายในเครือข่ายและบุคคลทั่วไป ตามแหล่งข้อมูลสาธารณะ (เช่น การประกาศขายทรัพย์สินผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ เว็บไซต์สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21 เว็บไซต์ และหนังสือพิมพ์)
24 กุมภาพันธ์ 2569	วันประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ รวมถึงการกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ
22 เมษายน 2569	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ
กรณีของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการ	
ภายใน 31 กรกฎาคม 2569 (กรอบเวลาการเข้าทำรายการ)	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อ อนึ่ง บริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับผู้ซื้อ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดกรอบเวลาการเข้าทำรายการ หมายเหตุ: ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยไม่สามารถหาผู้ซื้อได้หรือไม่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่เกี่ยวข้องภายในกรอบเวลาการเข้าทำรายการ ให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ อีกครั้ง
วันที่ธุรกรรมจะเสร็จสมบูรณ์	บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะเสร็จสมบูรณ์ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้องกำหนดได้สำเร็จครบถ้วน หรือได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึง ผู้ขายได้รับบรรลุข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กำหนดระยะเวลา	การดำเนินการ
	ภายใต้กรอบของเงื่อนไขที่สำคัญของข้อเสนอการขาย โดยการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละรายการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะแยกเป็นอิสระออกจากกัน และไม่เป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติรายการมีรายชื่อดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่ ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	สัดส่วนการถือหุ้น		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญา ในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
1. บริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,830,730,550	45.68	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
2. บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้งส์ (2519) จำกัด	1,175,089,800	29.32	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
รวม	3,005,820,350	75.00	

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ผู้ขาย	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“ผู้ขาย”)
ผู้ซื้อ	ผู้ที่คณะกรรมการ (Management Board) ของบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการหาผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำหน่ายและมีอำนาจในการพิจารณาขายทรัพย์สินที่จำหน่ายแต่ละชิ้นให้แก่ผู้ซื้อที่ให้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีที่สุดกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย โดยผู้ซื้อดังกล่าวอาจเป็นบุคคลภายนอก และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ คณะกรรมการ (Management Board) ของบริษัทฯ มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางฐาปณี เตชะเจริญวิกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานคณะกรรมการ
2	นายอัศวิน เตชะเจริญวิกุล	รองประธานคณะกรรมการ
3	นายวิเชียร รุ่งวัฒนะกิจ	คณะกรรมการ
4	นายตุลย์ วงศ์ศุภสวัสดิ์	คณะกรรมการ
5	นางสาวอัญชลี ริมวิริยะทรัพย์	คณะกรรมการ
6	นางเหมวรรณ พูนผล	คณะกรรมการ
7	นางสาวจิราภรณ์ ชัยสมบัติ	คณะกรรมการ
8	นางสาวนรินทร์ ชัยชนะวิจิตร	คณะกรรมการ
9	นางสาวธีรวรรณ ศรีสุข	คณะกรรมการ
10	นายเอกชัย ภูษณะพงศ์	คณะกรรมการ
11	นายสุรชัย หิรัญนิธิชัย	คณะกรรมการ
12	นางกมลวรรณ ศิวรักษ์	คณะกรรมการ และเลขานุการคณะกรรมการ

1.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย

1.4.1 ธุรกิจการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ได้แก่ (1) ที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจ (2) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการ และ (3) ที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ พบว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ที่ปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจนั้น เป็นทรัพย์สินที่บริษัทฯ ถือครองอยู่เดิมตั้งแต่ช่วงแรกของการประกอบธุรกิจ หรือ ทรัพย์สินที่ได้มาจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัทย่อย หรือทรัพย์สินที่ได้รับโอนจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ของบริษัทฯ เป็นต้น โดยที่ในเวลาต่อมา หรือ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจ อนึ่ง รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่าย รูปถ่ายและการใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินที่จำหน่าย อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) ลงวันที่ 27 มกราคม 2569 และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“15BA”) ลงวันที่ 30 มกราคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้


1) ที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจ

1.1) ที่ดินและอาคารคลังสินค้า (ถนนราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 9 ไร่ 1 งาน 66.0 ตารางวา (3,766.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า อาคารสำนักงาน และอาคารป้อมยาม					
ที่ตั้ง	เลขที่ 228 ตัดถนนราษฎร์บูรณะ แยกจากสะพานพระราม 9 (ทางพิเศษเฉลิมมหานคร) ประมาณ 450 เมตร ในแขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด หมายเหตุ: ปัจจุบันบริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	3216	11	670	9	1	66.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			9	1	66.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง - ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีส้ม บริเวณหมายเลข ย.7-24” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อาศัยหนาแน่นปานกลาง” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556					

	<p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (ค่าปลีก-ค่าส่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งของกรุงเทพมหานคร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542
อายุอาคาร	ประมาณ 35 ปี ขาดการบำรุงรักษา สภาพอาคารอยู่ในระดับพอใช้
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 589.90 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 593.60 ล้านบาท


1.2) ที่ดินและวิลล่าพักอาศัย 2 ชั้น (โครงการโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เกาะสมุย รีสอร์ท)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 1 งาน 6.5 ตารางวา (106.5 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสิ่งปลูกสร้าง 2 ชั้น 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 296/12 (641) หมู่ 3 ภายในโครงการ “โรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล เกาะสมุย รีสอร์ท” (InterContinental Koh Samui Resort) ติดถนนสายนารา - ตลิ่งงาม ตำบลตลิ่งงาม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้า	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
	เลขที่		สำรวจ	ไร่	งาน	ตารางวา
	12078	254	1576	0	1	6.50
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			0	1	6.50
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีชมพู” (บริเวณ 1.3) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทชุมชน” ตามประกาศกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560 - ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณ 1.13) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมชุมชน เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2549 (ปัจจุบันหมดอายุ) <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ประกาศกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) และ ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) - เทศบัญญัติเทศบาลเมืองเกาะสมุย พ.ศ. 2552 					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	<ul style="list-style-type: none"> - เทศบัญญัติเทศบาลนครเกาะสมุย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลนครเกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560 - ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557
อายุอาคาร	ประมาณ 32 ปี มีสภาพทรุดโทรม และขาดการบำรุงรักษา
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาวะผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 11.80 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 14.00 ล้านบาท

1.3) ที่ดินว่างเปล่า (อ.พระประแดง จ. สมุทรปราการ)

รูปถ่ายทรัพย์สิน									
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด และบางส่วน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 1 งาน 61.0 ตารางวา (4,161.0 ตารางวา)								
ที่ตั้ง	ติดถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แยกจากถนนปู่เจ้าสมิงพรายไปทางทิศใต้ ประมาณ 350 เมตร ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ								
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)								
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ขาย		
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา
	2133 (บางส่วน)	41	5	5	3	91.0	3	1	70.0
	2140	3	12	2	0	21.0	2	0	21.0
	4437	1	378	1	2	91.0	1	2	91.0
	5549	2	491	3	0	79.0	3	0	79.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			12	3	82.0	10	1	61.0
	หมายเหตุ: โฉนดเลขที่ 2133 เลขที่ดิน 41 ถูกแบ่งเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนวงแหวนอุตสาหกรรมคั่นกลาง ส่วนที่ 1 เนื้อที่ 3-1-70.0 ไร่ เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินรายการ 1.3 และส่วนที่ 2 เนื้อที่ 2-2-21.0 ไร่ เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินรายการ 3.1								
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ "สีเหลือง" (บริเวณ ย. 4-6) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2568								


	<p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ข้อกำหนดเรื่องการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอบางป่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 - ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2537
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 187.20 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 171.30 ล้านบาท

1.4) ที่ดินว่างเปล่า (อ.เมือง จ.ระนอง)


รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 32 ไร่ 24.7 ตารางวา (12,824.7 ตารางวา)					
ที่ตั้ง	ติดถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 597+200 ตำบลบางนอน อำเภอเมือง จังหวัดระนอง					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
	10475	541	3042	ไร่	งาน	ตารางวา
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			32	0	24.7
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีชมพู" (บริเวณหมายเลข 1.3) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ที่ดินประเภทชุมชน" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดระนอง พ.ศ. 2558 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน "บริเวณที่ 2" ตามประกาศกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง พ.ศ. 2547</p>					
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					

ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 182.80 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 176.20 ล้านบาท
-------------	--

1.5) ที่ดินว่างเปล่า (อ.แก่งคอย จ.สระบุรี)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 6 ไร่ 2 งาน 80.0 ตารางวา (2,680.0 ตารางวา)					
ที่ตั้ง	แยกจากถนนทางหลวงชนบทสายสองคอน-โคกดินแดง (สบ.1002) ประมาณ 180 เมตร ตำบลสองคอน อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี หมายเหตุ: KF และ 15BA ประเมินทรัพย์สินดังกล่าวแบบไม่มีทางเข้า-ออกตามกฎหมาย เนื่องจากทางเข้าออกปัจจุบันเป็นทางส่วนบุคคล ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 48286 เลขที่ดิน 237 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปรายการที่ 1.7 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท หินอ่อนและศิลา จำกัด โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งสองรายพิจารณาไม่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นคนละนิติบุคคล และประเมินทรัพย์สินเสมือนไม่มีทางเข้าออกตามกฎหมาย (ที่ดินตาบอด)					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทยฟลิวสปาร์แอนดิมิเนอรัลส์ จำกัด ปัจจุบัน ได้เปลี่ยนชื่อ เป็น บริษัท บีเจซี คอนซูเมอร์ จำกัด					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	48273	137	3475	6	2	80.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			6	2	80.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเขียว บริเวณหมายเลข 4.4" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2554 และกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี ฉบับ 2 พ.ศ. 2558 ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ - ไม่มี					
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 1.00 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 2.35 ล้านบาท					

1.6) ที่ดินว่างเปล่า (อ.พระสมุทรเจดีย์ จ.สมุทรปราการ)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วย ที่ดินเอกสารสิทธิ น.ส.3 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดิน 6 ไร่ 3 งาน 38.0 ตารางวา (2,738.0 ตารางวา)					
ที่ตั้ง	ติดถนนสุขสวัสดิ์ แยกจากสามแยกพระสมุทรเจดีย์ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.8 กิโลเมตร ตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ สเปเชียลตี้ส์ จำกัด					
เอกสารสิทธิที่ดิน	น.ส. 3 เลขที่	เล่ม/หน้า	หมู่ที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	100	2/8	1	6	2	78.0
	101	2/8	1	0	0	60.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			6	3	38.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่กำหนด จำนวน 2 ประเภท ประกอบด้วย "สีส้ม บริเวณหมายเลข ย. 5-5" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง" และ "สีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง บริเวณหมายเลข อ.5-7" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า" ตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ "เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2568" <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ ภายในแนวเขตนิคมกสิกรรมและนิคมเกลือในรูปสหกรณ์ ในจังหวัด สมุทรสาคร จังหวัดธนบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2500 					
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 95.80 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 96.00 ล้านบาท					


1.7) ที่ดินว่างเปล่า (อ.แก่งคอย จ.สระบุรี)

รูปถ่ายทรัพย์สิน		
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 69 ไร่ 3 งาน 85.0 ตารางวา (27,985.0 ตารางวา)	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ติดถนนทางหลวงชนบทสายสองคอน-โคกดินแดง (สบ.1002) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 9+000 ตำบลสองคอน อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท หินอ่อนและศิลา จำกัด					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	48286	237	3476	69	3	85.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			69	3	85.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเขียว บริเวณหมายเลข 4.4" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2554 และกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี ฉบับ 2 พ.ศ. 2558</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>- ไม่มี</p>					
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ราคาประเมิน	<p>ผู้ประเมิน KF: 38.50 ล้านบาท</p> <p>ผู้ประเมิน 15BA: 42.00 ล้านบาท</p>					


1.8) ที่ดินว่างเปล่า (อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 1 งาน 81.0 ตารางวา (1,381.0 ตารางวา)					
ที่ตั้ง	อยู่ติดซอยหัวหิน 144/1 แยกจากถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ประมาณ 180 เมตร ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท หินอ่อนและศิลา จำกัด					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	4312	548	1554	3	1	81.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			3	1	81.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีชมพู บริเวณหมายเลข 1.1" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ที่ดินประเภทชุมชน" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2558</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p>					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน


	- เทศบัญญัติเทศบาลเมืองหัวหิน เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองหัวหินอำเภอ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	เดิมปล่อยให้ว่างเพื่อใช้ประโยชน์ในการเลี้ยงแพะ แต่ปัจจุบันสัญญาสิ้นสุดแล้ว และไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 11.00 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 8.30 ล้านบาท

1.9) ที่ดินและอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น (อ.โกสุมพิสัย จ.มหาสารคาม)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 11 โฉนด เนื้อที่ดิน 92 ไร่ 75.0 ตารางวา (36,875.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น					
ที่ตั้ง	เลขที่ 151 หมู่ที่ 3 ตัดถนนสายท่าพระ - มหาสารคาม (ทางหลวงหมายเลข 208) บริเวณกิโลเมตรที่ 13+250 ตำบลเขวาไร่ อำเภอโกสุมพิสัย จังหวัดมหาสารคาม					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท วัฒนทรัพย์พัฒนา 7 จำกัด					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
	เลขที่			ไร่	งาน	ตารางวา
	17315	120	2148	4	1	96.0
	17317	117	2159	14	0	66.0
	17318	118	2162	12	2	77.0
	17319	119	2164	14	2	80.0
	19327	109	1907	10	2	63.0
	29592	122	1893	3	2	52.0
	19593	121	1897	9	3	19.0
	31551	189	4285	8	3	63.0
	70657	451	7759	4	1	50.9
	70658	452	7760	3	0	16.1
70659	453	7761	5	2	92.0	
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			92	0	75.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง					


	<p>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเขียว บริเวณหมายเลข 2.9" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดมหาสารคาม พ.ศ. 2560</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>- กฎกระทรวง เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดมหาสารคาม พ.ศ. 2562</p>
อายุอาคาร	อายุอาคาร 13 ปี สภาพอาคารปล่อยร้าง ขาดการดูแลรักษา และไม่มีระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 158.90 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 159.30 ล้านบาท

1.10) ที่ดินและอาคารสำนักงาน และฟาร์มกุ้ง (อ.ท่าใหม่ จ.จันทบุรี)

รูปถ่ายทรัพย์สิน																													
ประเภททรัพย์สิน	<p>- ที่ดิน จำนวน 2 แปลง ประกอบด้วย 2 โฉนด เนื้อที่ดิน 9 ไร่ 2 งาน 23.4 ตารางวา (3,823.40 ตารางวา)</p> <p>- อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงาน ที่พักพนักงาน อาคารไฟฟ้า และอาคารเลี้ยงกุ้ง</p>																												
ที่ตั้ง	<p>ที่ดินแบ่งออกเป็น 2 แปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p><u>แปลงที่ 1 (ติดทางสาธารณประโยชน์)</u> ตั้งอยู่เลขที่ 23 หมู่ 7 ติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนเฉลิมบูรพาชลทิต – หาดคู้งวิมาน (จบ.5051) ประมาณ 140 เมตร ตำบลคลองขุด อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี</p> <p><u>แปลงที่ 2 (ติดทะเล)</u> ตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนเฉลิมบูรพาชลทิต - หาดคู้งวิมาน (จบ.5051) ประมาณ 200 เมตร ตำบลคลองขุด อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี</p>																												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ภูเก็ตอุตสาหกรรม จำกัด																												
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>47396</td> <td>81</td> <td>3632</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>42.50</td> </tr> <tr> <td>55822</td> <td>99</td> <td>4345</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>80.90</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">รวมเนื้อที่ทั้งหมด</td> <td>9</td> <td>2</td> <td>23.40</td> </tr> </tbody> </table>		โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ไร่	งาน	ตารางวา	47396	81	3632	4	3	42.50	55822	99	4345	4	2	80.90	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			9	2	23.40
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ				เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์																							
			ไร่	งาน	ตารางวา																								
47396	81	3632	4	3	42.50																								
55822	99	4345	4	2	80.90																								
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			9	2	23.40																								

ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเขียว บริเวณหมายเลข 2.9" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. 2555 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 และ 3 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในตำบลคลองขุด อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. 2533
อายุอาคาร	ประมาณ 50 ปี สภาพและการบำรุงรักษาอยู่ในระดับพอใช้
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	เดิมเคยเป็นอาคารพักอาศัยพนักงานและฟาร์มกึ่ง แต่ปัจจุบันปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	<p>ผู้ประเมิน KF: 91.10 ล้านบาท</p> <p>ผู้ประเมิน 15BA: 87.60 ล้านบาท</p>

1.11) ที่ดินและบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี)


รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 45.0 ตารางวา - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 264/10 ภายในโครงการบ้านชมหาด แยกจากถนนร่วมจิตร์ (ถนนเลียบชายหาดชะอำ) ประมาณ 100 เมตร ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	27481	39	8662	0	0	45.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			0	0	45.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีชมพู (บริเวณ 1.15)" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชุมชน" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. 2560 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน "บริเวณที่ 1" ตามประกาศเทศบาลเมืองชะอำ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลเมืองชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. 2560 					

อายุอาคาร	ประมาณ 39 ปี มีสภาพอาคารปานกลาง และมีการดูแลรักษาปานกลาง
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	เดิมเคยเป็นบ้านพักตากอากาศของพนักงาน TGI ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 5.00 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 1.95 ล้านบาท

1.12) ที่ดินและบ้านชั้นเดียว 2 หลัง (อ.เมือง จ.ระยอง)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 11 ไร่ 1 งาน 9.8 ตารางวา (4,509.8 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารบ้านไม้ชั้นเดียว และบ้านเดี่ยวชั้นเดียว					
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ชอยทางเข้าสำนักปฏิบัติธรรมพุทธสาวิกาบ้านเพ (ชอยไม่มีชื่อ) ตำบลแก่ง อำเภอมือง จังหวัดระยอง					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้า	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
	เลขที่		สำรวจ	ไร่	งาน	ตารางวา
	87878	293	5714	11	1	9.80
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			11	1	9.80
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีส้ม บริเวณหมายเลข ม-53." ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชุมชนเมือง" ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จังหวัดระยอง พ.ศ. 2562 ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ - ไม่มี					
อายุอาคาร	โครงสร้างที่ไม่ถาวร และมีสภาพทรุดโทรม					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 13.5 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 13.5 ล้านบาท					

1.13) ที่ดินว่างเปล่า (อ.แก่ง จ.ระยอง)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 39 ไร่ 3 งาน 56.3 ตารางวา (15,956.3 ตารางวา)					
ที่ตั้ง	<p>แยกจากถนนมาบเหลาชะโอน ไปทางทิศใต้ ประมาณ 550 เมตร ตำบลชากพง อำเภอแก่ง จังหวัดระยอง</p> <p>หมายเหตุ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) KF ประเมินแบบไม่สามารถเข้า-ออกได้ตามกฎหมาย ปัจจุบันการเข้า-ออกของทรัพย์สิน โดยใช้ถนนมาบเหลาชะโอน หลังจากนั้นใช้ทางส่วนบุคคล เลขที่ดิน 517, 530, 481, น.ส.ด เลขที่ 4451 และ 4798 (ไม่จดทะเบียนจำยอม) มีสภาพเป็นถนนลูกรัง กว้างประมาณ 5 เมตร 2) 15BA ประเมินแบบมีการเข้า-ออกทรัพย์สินผ่านซอยไม่ปรากฏชื่อ โดยซอยดังกล่าว ตั้งอยู่บนที่ดินหนองน้ำสาธารณประโยชน์ที่ดินหนองน้ำบึงจำรุง-ตอนใต้ หนองวังปลา และที่หนองสำนักใหญ่ ซึ่งหนองน้ำบึงจำรุง-ตอนใต้ หนองวังปลา และที่หนองสำนักใหญ่มีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (ส.ถ.1 หรือ นสล.) โดยมี นสล. เลขที่ 4451 4456 และ 4798 ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน 					
ผู้ถือกรรมสิทธิ	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด					
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	2732	10	603	39	3	56.3
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			39	3	56.3
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเหลืองอ่อน บริเวณหมายเลข ขบ-11" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชุมชนชนบท" และตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเขียวมีเส้นทแยงสีฟ้า บริเวณหมายเลข ล-32" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม" ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จังหวัดระยอง พ.ศ. 2562</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>- ไม่มี</p>					
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ราคาประเมิน	<p>ผู้ประเมิน KF: 39.90 ล้านบาท</p> <p>ผู้ประเมิน 15BA: 39.90 ล้านบาท</p>					

1.14) ที่ดินว่างเปล่า (อ.คลองใหญ่ จ.ตราด)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย 3 โฉนดไม่ติดต่อกัน เนื้อที่ดิน 92 ไร่ 2 งาน 38.8 ตารางวา (37,038.8 ตารางวา)					
ที่ตั้ง	<p>ที่ดินแบ่งออกเป็น 3 แปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p><u>แปลงที่ 1</u> ติดชายฝั่งไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์) แยกจากถนนสายบ้านไม้รูด – คลองมะโร (ทล.3269) ประมาณ 20 เมตร ตำบลไม้รูด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด</p> <p><u>แปลงที่ 2</u> ติดชายฝั่งไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์) แยกจากถนนสายบ้านไม้รูด – คลองมะโร (ทล.3269) ประมาณ 400 เมตร ตำบลไม้รูด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด</p> <p><u>แปลงที่ 3</u> ไม่สามารถเข้า-ออกได้ตามกฎหมาย แยกถนนเฉลิมบูรพาชลทิตไปทางทิศใต้ ประมาณ 140 เมตร ตำบลไม้รูด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด</p> <p>หมายเหตุ :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) KF ประเมินแปลงที่ 3 แบบไม่สามารถเข้า-ออกได้ตามกฎหมาย ณ วันเข้าสำรวจพบว่าทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน (เลขที่ดิน 51) มีสภาพเป็นทางลูกรัง กว้างประมาณ 3 เมตร (ตะกาดยาว แปลงที่ 1 สาธารณประโยชน์ น.ส.ล. ปี 2537) ตามเอกสารสิทธิและระวาง ที่ได้ตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินจังหวัดตราด จากการสอบถามเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัด ได้รับข้อมูลว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งทางเข้า-ออกที่ใช้สามารถใช้ได้แต่ขึ้นอยู่กับกระทรวงมหาดไทยจะยกเลิกทางเข้า-ออกดังกล่าวหรือไม่ 2) 15BA ประเมินแปลงที่ 3 แบบสามารถเข้า-ออกได้ตามกฎหมาย ผ่านทางตะกาดยาว สาธารณประโยชน์ 					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
	เลขที่			ไร่	งาน	ตารางวา
	134	63	16	18	2	91.1
	157	65	18	58	2	39.0
	135	64	17	15	1	8.7
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			92	2	38.8

ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเขียว บริเวณหมายเลข 2.7" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดตราด พ.ศ. 2556 ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ - ไม่มี
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 64.10 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 121.30 ล้านบาท

1.15) ที่ดินว่างเปล่า (อ.หลังสวน จ.ชุมพร)

รูปถ่ายทรัพย์สิน	
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 2 กลุ่ม ประกอบด้วย 13 โฉนด ซึ่งมีบางส่วนไม่ติดต่อกัน เนื้อที่ดิน 196 ไร่ 1 งาน 9.4 ตารางวา (78,509.4 ตารางวา)
ที่ตั้ง	ทรัพย์สินทั้ง 2 กลุ่ม ตั้งอยู่บริเวณถนนสายกลางตาง - หนองพ้อแยกจากทางหลวงชนบท สส.2021 (ถนนเลียบชายฝั่งทะเลด้านตะวันตก) ตั้งอยู่ตำบลบางน้ำจืด อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร โดยแบ่งเป็น กลุ่มที่ 1 : ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 10 โฉนดไม่ติดต่อกัน เนื่องจากมีถนนสายกลาง ตาง - หนองพ้อ และลำรางสาธารณะคั่นแบ่ง มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 158 ไร่ 2 งาน 31.4 ตารางวา (63,431.4 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนสายกลางตาง - หนองพ้อ ทั้งสองฝั่งแยกจากทางหลวงชนบท สส.2021 ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 970 เมตร กลุ่มที่ 2 : ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 3 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 37 ไร่ 2 งาน 78.0 ตารางวา (15,078.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพทาง) แยกจากถนนสายกลางตาง - หนองพ้อ ประมาณ 290 เมตร หรือแยกจากทางหลวงชนบท สส.2021 ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.94 กิโลเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)

เอกสารสิทธิที่ดิน	กลุ่มที่ 1					
	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	21533	30	2605	22	2	74.0
	21534	29	2604	21	3	83.0
	21535	28	2603	13	1	62.0
	21842	19	2606	13	1	76.0
	27630	27	2783	40	3	59.2
	27631	28	2784	5	3	37.1
	27632	32	2787	11	0	72.9
	27633	29	2788	7	0	98.5
	27634	30	2789	9	1	02.3
	27635	31	2790	12	2	66.4
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			158	2	31.4
	กลุ่มที่ 2					
	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
ไร่				งาน	ตารางวา	
	21536	38	2602	11	2	64.0
	21537	37	2601	11	1	54.0
	21538	36	2600	14	2	60.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			37	2	78.0
	รวมเนื้อที่ทั้ง 2 กลุ่ม			196	1	9.4
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเขียว" (บริเวณหมายเลข 2.13) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดชุมพร พ.ศ. 2560</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่นๆ</u></p> <p>- ไม่มี</p>					
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นสวนปาล์ม					
ภาวะผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ราคาประเมิน	<p>ผู้ประเมิน KF: 63.00 ล้านบาท</p> <p>ผู้ประเมิน 15BA: 74.60 ล้านบาท</p>					

1.16) ที่ดินว่างเปล่า (อ.นายายอาม จ.จันทบุรี)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 2 โฉนดไม่ติดต่อกัน เนื้อที่ดิน 22 ไร่ 2 งาน 60.0 ตารางวา (9,060.0 ตารางวา)					
ที่ตั้ง	<p>ทรัพย์สินทั้ง 2 แปลง ตั้งอยู่ที่ ตำบลสนามไชย อำเภอนายายอาม จังหวัดจันทบุรี และไม่สามารถเข้า-ออกได้ตามกฎหมาย โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p><u>แปลงที่ 1</u> : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 13 ไร่ 60.0 ตารางวา (5,260.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ใกล้แยกถนนเฉลิมบูรพาชลทิตไปทางทิศใต้ ประมาณ 600 เมตร</p> <p><u>แปลงที่ 2</u> : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 9 ไร่ 2 งาน (3,800.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ใกล้แยกถนนเฉลิมบูรพาชลทิตไปทางทิศใต้ ประมาณ 650 เมตร</p> <p>หมายเหตุ :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) KF ประเมินแบบไม่สามารถเข้า-ออกได้ตามกฎหมาย สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 แปลง เริ่มต้นใช้ถนนเฉลิมบูรพาชลทิต หลังจากนั้นใช้ทางสาธารณประโยชน์ (ซอยไม่มีชื่อ) สภาพเป็นถนนลูกรัง กว้างประมาณ 5 เมตร และไม่มีทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สินได้ 2) 15BA ประเมินแบบสามารถเข้า-ออกได้ตามกฎหมาย สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 ส่วน ตามสภาพปัจจุบันไม่มีถนนเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกทรัพย์สินโดยตรง โดยต้องเดินเท้าผ่านที่ดินส่วนบุคคล ซึ่งปัจจุบันไม่มีการจดทะเบียนจำยอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 ส่วน โดยที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าวเชื่อมต่อกับซอยไม่มีชื่อ ซึ่งบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินส่วนบุคคลและบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณประโยชน์ (ทุ่งสนสาธารณประโยชน์) ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนที่ 1 สามารถเข้า-ออกได้โดยผ่านที่ดินสาธารณประโยชน์ (ทุ่งสนสาธารณประโยชน์) ส่วนทรัพย์สินส่วนที่ 2 นอกเหนือจากทางเข้า-ออกตามสภาพปัจจุบันแล้วยังสามารถเข้า-ออกได้โดยผ่านคลองสาธารณประโยชน์ ซึ่งเชื่อมต่อกับที่ดินสาธารณประโยชน์ (ทุ่งสนสาธารณประโยชน์) ได้ 					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	17845	94	2817	13	0	60.0
	17849	88	2821	9	2	0.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			22	2	60.0

ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเขียว บริเวณหมายเลข 2.9" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. 2555 ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ - ไม่มี
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 7.20 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 9.90 ล้านบาท

1.17) ที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงาน (เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 15 ไร่ 3 งาน 73.0 ตารางวา (6,373.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารห้องทดลอง อาคารสไตร์ หอกลิ้น อาคารฝ่ายผลิตสตีลเรทแพลนท์ อาคารไฮโดรจีนชั้น อาคารบอยเลอร์ อาคารห้องควบคุมไฟฟ้า อาคารอิเล็กทรอนิกส์ อาคารเครื่องชั่ง อาคารห้องน้ำและห้องล็อกเกอร์ อาคารบิ๊อมยาม อาคารโรงอาหาร อาคารเก็บเครื่องอัดลมและปั้มน้ำ อาคารเก็บวัตถุดิบ และอาคารควบคุมบ่อบำบัดน้ำเสีย 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 101/61 ภายใน "เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร" แยกจากถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 46-47 ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 2.4 กิโลเมตร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไวท์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	14119	7	3909	15	3	73.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			15	3	73.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในพื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณ อ.2.1) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2558 ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

	- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท ตามข้อบัญญัติควบคุมอาคารตำบลคลองหนึ่ง พ.ศ. 2547
อายุอาคาร	ประมาณ 43 ปี ขาดการบำรุงรักษา สภาพอาคารอยู่ในระดับพอใช้ และบางอาคารมีสภาพชำรุดทรุดโทรม
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ไม่มีการใช้ประโยชน์
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	โฉนดที่ดินเลขที่ 14119 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) ตกอยู่ในบังคับการจำยอม ของโฉนดที่ดินเลขที่ 1103 อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2524
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 148.00 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 141.00 ล้านบาท

2) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการ

2.1) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C วังน้ำเย็น สระแก้ว

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดิน 42 ไร่ 1 งาน 90.0 ตารางวา (16,990.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคารบีกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 6,044.0 ตารางเมตร					
ที่ตั้ง	เลขที่ 916 หมู่ 1 ตัดถนนจันทบุรี-สระแก้ว (ทางหลวงหมายเลข 317) กม. ที่ 111+550 ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอวังน้ำเย็น จังหวัดสระแก้ว					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บีกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
	เลขที่			ไร่	งาน	ตารางวา
	355	17	197	15	0	0.0
	10433	332	7628	27	1	90.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			42	1	90.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีชมพู" บริเวณหมายเลข ช 1-8 ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชุมชน" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองจังหวัดสระแก้ว พ.ศ. 2558</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในท้องที่จังหวัดสระแก้ว พ.ศ. 2560</p>					

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อายุอาคาร	ประมาณ 8 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาปกติ
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C วังน้ำเย็น สระแก้ว
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 436.00 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 562.60 ล้านบาท

2.2) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C วารินชำราบ อุบลราชธานี

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ดิน 27 ไร่ 44.0 ตารางวา (10,844.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 12,643.0 ตารางเมตร 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 322 หมู่ 8 ตัดถนนกันทรลักษ์ (ทางหลวงหมายเลข 2178) กม.3+900 ตำบลแสนสุข อำเภอวารินชำราบ จังหวัดอุบลราชธานี					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	33885	118	1721	4	3	84.0
	39215	119	1719	1	2	22.0
	39216	120	1720	10	2	37.0
	49730	235	2639	10	0	1.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			27	0	44.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีชมพู" บริเวณหมายเลข 1.12 ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชุมชน" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดอุบลราชธานี พ.ศ. 2558 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มี 					
อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาปกติ					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C วารินชำราบ อุบลราชธานี					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					

ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 437.20 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 460.69 ล้านบาท


2.3) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C นคร พทุมธานี

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 26 ไร่ 3 งาน 17.0 ตารางวา (10,717.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 44,984.0 ตารางเมตร					
ที่ตั้ง	เลขที่ 98/196 หมู่ 13 ติดทางคู่ขนานถนนพหลโยธิน (ทล. 1) กิโลเมตรที่ 46+800 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	54624	228	6903	26	3	17.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			26	3	17.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณ อ.2.1) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยผังเมืองรวม จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2558</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร บางชนิดบางประเภท ตามข้อบัญญัติควบคุมอาคารตำบลคลองหนึ่ง พ.ศ. 2547</p>					
อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาปกติ					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C นคร พทุมธานี					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว					
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 1,132.20 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 1,322.20 ล้านบาท					


2.4) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ด้านขุนทด นครราชสีมา

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดิน 15 ไร่ 2 งาน 65.8 ตารางวา (6,265.8 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 6,044.0 ตารางเมตร 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 384 หมู่ 3 ตัดถนนสายสีคิ้ว-ชัยภูมิ (ทางหลวงหมายเลข 201) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39+150 ตำบลด้านขุนทด อำเภอด้านขุนทด จังหวัดนครราชสีมา					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	7100	653	1528	7	1	2.30
	7101	665	1529	7	0	0.50
	37251	664	4056	1	1	63.00
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			15	2	65.80
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีชมพู บริเวณหมายเลข 1.24" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่ดินชุมชน" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2560 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มี 					
อายุอาคาร	ประมาณ 9 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาพอใช้					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C ด้านขุนทด นครราชสีมา					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว					
ราคาประเมิน	<p>ผู้ประเมิน KF: 208.60 ล้านบาท</p> <p>ผู้ประเมิน 15BA: 296.30 ล้านบาท</p>					

2.5) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ยโสธร

รูปถ่ายทรัพย์สิน																																																															
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - <u>ที่ดิน</u> จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดิน 29 ไร่ 3 งาน 80.0 ตารางวา (11,980.0 ตารางวา) - <u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u> อาคาร บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 14,866.0 ตารางเมตร 																																																														
ที่ตั้ง	เลขที่ 323 หมู่ 2 ติดทางคูขนานถนนแจ้งสนิท (ทางหลวงหมายเลข 23) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 173+300 ในตำบลสำราญ อำเภอเมือง จังหวัดยโสธร ห่างจากสำนักงานขนส่งจังหวัดยโสธร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 400 เมตร																																																														
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)																																																														
เอกสารสิทธิที่ดิน	<table border="1" data-bbox="523 813 1431 1328"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5901</td> <td>298</td> <td>42</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>59.0</td> </tr> <tr> <td>37483</td> <td>12</td> <td>3240</td> <td>11</td> <td>0</td> <td>50.0</td> </tr> <tr> <td>40438</td> <td>373</td> <td>2250</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>46.4</td> </tr> <tr> <td>49585</td> <td>386</td> <td>3859</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>16.8</td> </tr> <tr> <td>49586</td> <td>387</td> <td>3860</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>16.8</td> </tr> <tr> <td>56015</td> <td>491</td> <td>3966</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>40.0</td> </tr> <tr> <td>59124</td> <td>568</td> <td>7549</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>51.0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">รวมเนื้อที่ทั้งหมด</td> <td>29</td> <td>3</td> <td>80.0</td> </tr> </tbody> </table>						โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			ไร่	งาน	ตารางวา	5901	298	42	2	2	59.0	37483	12	3240	11	0	50.0	40438	373	2250	3	1	46.4	49585	386	3859	0	3	16.8	49586	387	3860	0	3	16.8	56015	491	3966	2	1	40.0	59124	568	7549	8	3	51.0	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			29	3	80.0
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ																																																												
			ไร่	งาน	ตารางวา																																																										
5901	298	42	2	2	59.0																																																										
37483	12	3240	11	0	50.0																																																										
40438	373	2250	3	1	46.4																																																										
49585	386	3859	0	3	16.8																																																										
49586	387	3860	0	3	16.8																																																										
56015	491	3966	2	1	40.0																																																										
59124	568	7549	8	3	51.0																																																										
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			29	3	80.0																																																										
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีขาวยี่สิบเอ็ดและเส้นทแยงสีเขียว บริเวณหมายเลข 3.3" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศ กฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดยโสธร พ.ศ. 2561 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร บางชนิดบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. 2557 																																																														
อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาพอใช้																																																														
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C ยโสธร																																																														
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี																																																														
ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว																																																														
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 419.60 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 499.30 ล้านบาท																																																														

2.6) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C มหาสารคาม

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 19 โฉนด เนื้อที่ดิน 33 ไร่ 68.2 ตารางวา (13,268.2 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 14,568.0 ตารางเมตร 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 238/1-3 หมู่ 11 ตัดถนนดินนันท (ทางหลวงหมายเลข 213) ตำบลเกิ้ง อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม ห่างจากสามแยกบ้านวังยาว ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 850 เมตร					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	9806	66	1114	1	3	57.5
	25026	64	1499	0	2	22.0
	25027	12	1500	3	0	0.0
	42109	65	3636	3	0	0.0
	63569	548	5945	0	1	4.9
	63570	549	5946	0	1	4.9
	63571	550	5947	0	1	4.9
	63572	551	4948	0	1	5.0
	66031	257	6986	2	0	79.0
	71871	955	7450	3	0	63.0
	74712	308	7405	4	1	29.0
	74713	309	7406	2	0	94.0
	75917	1057	7820	0	0	71.0
	75918	1055	7818	1	3	76.0
	75919	1059	7822	1	0	14.0
	75920	489	7814	3	1	67.0
	75921	911	7815	1	3	13.0
	75922	337	7816	3	1	19.0
	75924	339	7823	0	0	44.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			33	0	68.2

ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีส้ม บริเวณหมายเลข 3.2" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง", เขตพื้นที่ "สีเหลือง บริเวณหมายเลข 2.2" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" และเขตพื้นที่ "สีเขียวอ่อน บริเวณหมายเลข 7.1" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่โล่ง เพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดมหาสารคาม พ.ศ. 2562</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>- ไม่มี</p>
อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาพอใช้
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C มหาสารคาม
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว
ราคาประเมิน	<p>ผู้ประเมิน KF: 507.00 ล้านบาท</p> <p>ผู้ประเมิน 15BA: 564.68 ล้านบาท</p>

2.7) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C อุดรธานี สาขา 2

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<p>- ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน 19 ไร่ 2 งาน 53.6 ตารางวา (7,853.6 ตารางวา)</p> <p>- อาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 19,745.0 ตารางเมตร</p>					
ที่ตั้ง	<p>เลขที่ 204 หมู่ 2 ตัดถนนวงแหวนรอบเมืองอุดรธานี (ทางหลวงหมายเลข 216) กม.9+00 ในตำบลนาดี อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี ห่างจากสนามบินอุดรธานี ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.4 กิโลเมตร</p>					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี รีเทล โฮลดิ้ง จำกัด ปัจจุบัน ได้เปลี่ยนชื่อ เป็น บริษัท บิ๊กซี แอสเซทส์ จำกัด					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	23709	1	2	19	2	53.6
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			19	2	53.6
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ข้อกำหนดผังเมือง</u>					

	<ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีเขียว" (บริเวณ 7.8) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. 2553 - ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. 2565 (แก้ไขเพิ่มเติมผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. 2553) - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีชมพู" (บริเวณ 1.10) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชุมชน" ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดอุดรธานี พ.ศ. 2560 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดอุดรธานี ปี 2547
อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาปกติ
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C อุดรธานี สาขา 2
ภาวะผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 557.50 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 551.40 ล้านบาท

2.8) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ลพบุรี สาขา 2

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดิน 15 ไร่ 2 งาน 42.0 ตารางวา (6,242.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 18,452.0 ตารางเมตร 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 319 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 152+800 ห่างจากวงเวียนพระบรมราชานุสาวรีย์สมเด็จพระนารายณ์มหาราช ไปทางทิศตะวันออกประมาณ 1.0 กิโลเมตร ในตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดลพบุรี					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี รีเทล โฮลดิ้ง จำกัด ปัจจุบัน ได้เปลี่ยนชื่อ เป็น บริษัท บิ๊กซี แอสเซทส์ จำกัด					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
	เลขที่			ไร่	งาน	ตารางวา
	12561	29	1239	2	1	79.0
	17092	32	143	9	2	34.0
	21090	28	4665	2	0	44.0
	22869	34	5114	0	0	86.0

	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	22870	33	5115	0	0	87.0
	22871	30	1247	0	1	6.0
	22957	39	1053	0	0	10.0
	22958	40	1054	0	0	9.0
	57386	26	2615	0	1	90.0
	70413	492	2765	0	0	97.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			15	2	42.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีส้ม" (บริเวณ 2.6) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ "ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมเมืองลพบุรี พ.ศ. 2562</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน "บริเวณที่ 2" ของกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงหรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเขาสามยอด อำเภอเมืองลพบุรี จังหวัดลพบุรี พ.ศ. 2547 เกี่ยวกับข้อกำหนด "อาคาร พาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง"</p>					
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาปกติ					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C ลพบุรี สาขา 2					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว					
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 545.90 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 610.60 ล้านบาท					


2.9) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ชุมพร

รูปถ่ายทรัพย์สิน		
ประเภททรัพย์สิน	<p>- ที่ดิน จำนวน 12 โฉนด เนื้อที่ดิน 22 ไร่ 72.3 ตารางวา (8,872.3 ตารางวา)</p> <p>- อาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารหลักรวมประมาณ 20,622.0 ตารางเมตร</p>	
ที่ตั้ง	เลขที่ 195 หมู่ 3 ตัดถนนชุมพรตัดใหม่ (ทางหลวงหมายเลข 327) ตำบลวังไผ่ อำเภอเมือง จังหวัดชุมพร	

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บิ๊กซี รีเทล โฮลดิ้ง จำกัด ปัจจุบัน ได้เปลี่ยนชื่อ เป็น บริษัท บิ๊กซี แอสเซทส์ จำกัด					
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	2803	570	104	5	1	38.1
	3337	597	282	3	1	65.2
	3547	568	745	6	0	95.5
	4196	569	201	1	3	7.3
	22774	573	3036	0	3	3.9
	22775	576	3037	0	3	91.6
	22776	572	3038	0	2	24.5
	22777	571	3039	0	2	27.1
	22778	575	3040	0	2	99.3
	22779	574	3041	0	2	13.4
	71014	749	7752	0	3	63.4
	71016	751	7754	0	1	43.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			22	0	72.3
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีเหลือง" (บริเวณ 1.9) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ "ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมเมืองชุมพร พ.ศ. 2541 - ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีชมพู (บริเวณ 1.6) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ "ที่ดินประเภทชุมชน" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองจังหวัดชุมพร พ.ศ. 2560 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้ อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของตำบลวังไม้ และตำบลช้างเคี้ยว ใน อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร พ.ศ. 2547 					
อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาปกติ					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสาขา BIG C ชุมพร					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ข้อมูลอื่น ๆ	เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการสาขาดังกล่าว					
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 533.50 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 635.50 ล้านบาท					

3) ที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว

3.1) ที่ดินของ BJCPL พร้อมอาคารสำนักงานคลังสินค้าของ RIL (อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ)

รูปถ่ายทรัพย์สิน																																																					
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด และบางส่วน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดิน 7 ไร่ 2 งาน 30.0 ตารางวา (3,030.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงาน และอาคารคลังสินค้า 																																																				
ที่ตั้ง	<p>เลขที่ 24/2 หมู่ 13 ซอยเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย 21 และถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แยกจากถนนปู่เจ้าสมิงพรายไปทางทิศใต้ ประมาณ 370 เมตร ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ</p>																																																				
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ "บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)" - อาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ "บริษัท ฐเป็ยอุตสาหกรรม จำกัด" 																																																				
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	<table border="1" data-bbox="528 965 1426 1361"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินที่ขาย</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2133 (บางส่วน)</td> <td>41</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>91.00</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>21.0</td> </tr> <tr> <td>2184</td> <td>44</td> <td>56</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>83.00</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>83.0</td> </tr> <tr> <td>5065</td> <td>45</td> <td>465</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>26.00</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>26.0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">รวมเนื้อที่ทั้งหมด</td> <td>11</td> <td>0</td> <td>0.00</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>30.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: โฉนดเลขที่ 2133 เลขที่ดิน 41 ถูกแบ่งเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนวงแหวนอุตสาหกรรมคั่นกลาง ส่วนที่ 1 เนื้อที่ 3-1-70.0 ไร่ เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินรายการ 1.3 และส่วนที่ 2 เนื้อที่ 2-2-21.0 ไร่ เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินรายการ 3.1</p>		โฉนดเลขที่	เลขที่ที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ขาย			ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	2133 (บางส่วน)	41	5	5	3	91.00	2	2	21.0	2184	44	56	2	0	83.00	2	0	83.0	5065	45	465	2	3	26.00	2	3	26.0	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			11	0	0.00	7	2	30.0
โฉนดเลขที่	เลขที่ที่ดิน	หน้าสำรวจ				เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ขาย																																												
			ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา																																													
2133 (บางส่วน)	41	5	5	3	91.00	2	2	21.0																																													
2184	44	56	2	0	83.00	2	0	83.0																																													
5065	45	465	2	3	26.00	2	3	26.0																																													
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			11	0	0.00	7	2	30.0																																													
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณ อ. 1-2) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ข้อกำหนดเรื่องการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอมะขามสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 																																																				

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน


	- ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2537
อายุอาคาร	ประมาณ 15-35 ปี ขาดการบำรุงรักษา สภาพอาคารอยู่ในระดับพอใช้
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ให้เช่าที่ดินแก่ RIL เพื่อก่อสร้างอาคารและใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานและคลังสินค้าของ RIL
ภาวะผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ข้อมูลอื่น ๆ	RIL จะดำเนินการเช่าตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันต่อไป ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยเป็นการเช่าชั่วคราว ระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานใหม่ของกลุ่ม BJCPL เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาว เช่น การขยายกำลังการผลิต เป็นต้น ทั้งนี้ RIL อาจพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่า เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการเช่ากลับของทรัพย์สินรายการที่ 3.3 โดยในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะยังคงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 151.50 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 171.20 ล้านบาท หมายเหตุ: มูลค่าเฉพาะที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ "บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)"

3.2) ที่ดินและโรงงาน คลังสินค้า ของ BJF (อ. บางเสาธง จ. สมุทรปราการ)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดิน 15 ไร่ 69.0 ตารางวา (6,069.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงานผลิต อาคารคลังสินค้า อาคารโรงอาหาร อาคารรปภ. อาคารดับเพลิง อาคารบำบัดน้ำเสีย และอาคารสำนักงาน 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 225/10 หมู่ 1 ภายในโครงการซีดีพาร์คบางนา ซอยเอ็มไทยเมน 1 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่	เลขที่ที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	5345	402	3291	5	3	56.0
	56916	403	12612	9	1	13.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			15	0	69.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณ อ. 1-7) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 					

	<p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ข้อกำหนดเรื่องการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอบางป่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 - ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2537
อายุอาคาร	ประมาณ 7-33 ปี มีการบำรุงรักษาอยู่ในระดับปานกลาง สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นโรงงานผลิตขนมขบเคี้ยว และคลังสินค้า
ภาวะผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ข้อมูลอื่น ๆ	บริษัทฯ จะเช่ากลับระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี โดยเป็นการเช่าชั่วคราว ระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานใหม่ของกลุ่ม BJCP เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาว เช่น การขยายกำลังการผลิต เป็นต้น
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 376.10 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 391.50 ล้านบาท

3.3) ที่ดินและโรงงาน คลังสินค้า ของ RIL (อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ)

รูปถ่ายทรัพย์สิน																																																											
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 1 งาน 98.0 ตารางวา (4,198.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า 																																																										
ที่ตั้ง	เลขที่ 70 หมู่ 13 ซอยเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย 21 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																																																										
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ภูเก็ตอุตสาหกรรม จำกัด																																																										
เอกสารสิทธิที่ดิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2488</td> <td>46</td> <td>365</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>56.00</td> </tr> <tr> <td>2490</td> <td>38</td> <td>367</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>5712</td> <td>37</td> <td>498</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>64.00</td> </tr> <tr> <td>16493</td> <td>192</td> <td>709</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>97.00</td> </tr> <tr> <td>19693</td> <td>197</td> <td>863</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>19694</td> <td>45</td> <td>862</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>26.00</td> </tr> <tr> <td>254209</td> <td>39</td> <td>499</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>48.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">รวมเนื้อที่ทั้งหมด</td> <td>10</td> <td>1</td> <td>98.0</td> </tr> </tbody> </table>	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			ไร่	งาน	ตารางวา	2488	46	365	4	0	56.00	2490	38	367	2	0	3.00	5712	37	498	1	1	64.00	16493	192	709	0	2	97.00	19693	197	863	0	0	4.00	19694	45	862	0	1	26.00	254209	39	499	1	3	48.00	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			10	1	98.0	
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน				หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ																																																					
		ไร่	งาน	ตารางวา																																																							
2488	46	365	4	0	56.00																																																						
2490	38	367	2	0	3.00																																																						
5712	37	498	1	1	64.00																																																						
16493	192	709	0	2	97.00																																																						
19693	197	863	0	0	4.00																																																						
19694	45	862	0	1	26.00																																																						
254209	39	499	1	3	48.00																																																						
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			10	1	98.0																																																						


ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณ อ. 1-2) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ข้อกำหนดเรื่องการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอมะขามสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 - ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2537
อายุอาคาร	ประมาณ 17-36 ปี มีการบำรุงรักษาอยู่ในระดับปานกลาง สภาพอาคารอยู่ในระดับพอใช้ถึงปานกลาง
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานและโรงงานผลิตสบู่ และคลังสินค้า
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ข้อมูลอื่น ๆ	บริษัทฯ จะเช่ากลับระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี โดยเป็นการเช่าชั่วคราว ระหว่างวางแผนการก่อสร้างโรงงานใหม่ของกลุ่ม BJCP เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาว เช่น การขยายกำลังการผลิต เป็นต้น
ราคาประเมิน	<p>ผู้ประเมิน KF: 205.40 ล้านบาท</p> <p>ผู้ประเมิน 15BA: 267.00 ล้านบาท</p> <p>หมายเหตุ: รวมมูลค่าอาคารที่ตั้งอยู่บนรายการ 3.1</p>

3.4) ที่ดินและโรงงาน คลังสินค้า ของ TGI (ดิตริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ)


รูปถ่ายทรัพย์สิน	
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 12 โฉนด เนื้อที่ 26 ไร่ 1 งาน 69.0 ตารางวา (10,569.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงานผลิตแม่พิมพ์ อาคารโรงอาหาร อาคารสำนักงาน อาคารเก็บวัสดุ อาคารซ่อมบำรุง อาคารคลังสินค้า อาคารโรงไฟฟ้า อาคารผสมวัตถุดิบ และอาคารบ่มยาม
ที่ตั้ง	ดิตริมแม่น้ำเจ้าพระยา เลขที่ 15 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)

เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	1529	16	150	1	0	75.0
	1963	13	17799	0	2	53.0
	4346	17	720	0	0	13.0
	4347	14	721	0	0	10.0
	6047	12	22063	0	2	9.0
	6048	11	15919	0	2	60.0
	6049	10	15920	0	3	7.0
	1525	45	146	2	0	55.0
	1526	40	147	17	2	7.0
	1997	42	17800	0	1	65.0
	1998	43	17801	2	0	36.0
	2032	44	18915	0	1	79.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			26	1	69.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีส้ม บริเวณหมายเลข ย7-24" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (FAR 5 : 1, OSR 6%) <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (คำปลีก-คำส่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 - ทรัพย์สินตั้งอยู่เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งของกรุงเทพมหานคร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 					
อายุอาคาร	ประมาณ 30 ปี การบำรุงรักษาบางส่วนอยู่ในระดับปานกลางถึงพอใช้ และบางส่วนขาดการบำรุงรักษา สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลางถึงพอใช้					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน และใช้เก็บสินค้าบางส่วน					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ข้อมูลอื่น ๆ	ไม่มี					
ราคาประเมิน	<p>ผู้ประเมิน KF: 2,701.10 ล้านบาท</p> <p>ผู้ประเมิน 15BA: 2,441.70 ล้านบาท</p> <p>หมายเหตุ: ทรัพย์สินรายการ 3.4 มีมูลค่าสูงสุดภายใต้รายการทรัพย์สินที่จำหน่ายไปทั้งหมด</p>					

3.5) ที่ดินว่างเปล่า สำหรับทำเหมืองแร่ทรายแก้ว ของ TGI (อ.สวี จ.ชุมพร)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	- ที่ดิน จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ดิน 136 ไร่ 3 งาน 40.1 ตารางวา (54,740.1 ตารางวา)					
ที่ตั้ง	ติดถนนสายบ้านนายผ่อง-น้อยภาษี (บริเวณอำเภอควนธานี) แยกจากถนนสายทองเกร็ง - อำเภอควนธานี (ชพ.3179) ไปทางทิศเหนือประมาณ 220 เมตร หรือแยกจากทางหลวงชนบท ชพ.4011 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 4.78 กิโลเมตร ตำบลด่านสวี อำเภอสวี จังหวัดชุมพร					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่	เลขที่ที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	18667	21	2205	74	1	34.9
	18916	20	2204	50	1	87.6
	19525	23	2236	7	2	48.6
	19526	22	2206	4	1	69.0
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			136	3	40.1
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <p>- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีเขียว" (บริเวณหมายเลข 2.11) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดชุมพร พ.ศ. 2560</p> <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <p>- ไม่มี</p>					
อายุอาคาร	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์สำหรับทำเหมืองแร่ทรายแก้ว ปัจจุบันหยุดดำเนินการชั่วคราว อย่างไรก็ตาม ภายใต้อาณัติผู้บริหารมีการจำหน่ายทรายที่กองอยู่ในพื้นที่ ณ ปัจจุบัน					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ข้อมูลอื่น ๆ	เช่ากลับระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี เพื่อนำมาใช้ในการขายทราย					
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 20.50 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 11.50 ล้านบาท					

3.6) ที่ดินและโรงงาน คลังสินค้า ของ WG (อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ)

รูปถ่ายทรัพย์สิน																																																									
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 6 โฉนด เนื้อที่ดิน 53 ไร่ 1 งาน 93.0 ตารางวา (21,393.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงอาหาร อาคารเก็บของ อาคารบ่มยাম อาคารโรงเก็บขยะ อาคารโรงเก็บของอันตราย และอาคารปั๊มน้ำดับเพลิง 																																																								
ที่ตั้ง	เลขที่ 74/2-6, 75/2 หมู่ 9 ซอยร่วมใจ แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 19 ประมาณ 600 เมตร ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																																																								
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไวท์กรุป จำกัด (มหาชน)																																																								
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	<table border="1" data-bbox="533 907 1426 1361"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4621</td> <td>345</td> <td>706</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>86.00</td> </tr> <tr> <td>4622</td> <td>346</td> <td>707</td> <td>5</td> <td>1</td> <td>25.00</td> </tr> <tr> <td>37577</td> <td>207</td> <td>5599</td> <td>10</td> <td>2</td> <td>62.00</td> </tr> <tr> <td>42154</td> <td>206</td> <td>6447</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>48435</td> <td>84</td> <td>19771</td> <td>13</td> <td>0</td> <td>20.00</td> </tr> <tr> <td>48436</td> <td>347</td> <td>19772</td> <td>18</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">รวมเนื้อที่ทั้งหมด</td> <td>53</td> <td>1</td> <td>93.0</td> </tr> </tbody> </table>						โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ไร่	งาน	ตารางวา	4621	345	706	3	3	86.00	4622	346	707	5	1	25.00	37577	207	5599	10	2	62.00	42154	206	6447	2	2	0.00	48435	84	19771	13	0	20.00	48436	347	19772	18	0	0.00	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			53	1	93.0
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์																																																						
			ไร่	งาน	ตารางวา																																																				
4621	345	706	3	3	86.00																																																				
4622	346	707	5	1	25.00																																																				
37577	207	5599	10	2	62.00																																																				
42154	206	6447	2	2	0.00																																																				
48435	84	19771	13	0	20.00																																																				
48436	347	19772	18	0	0.00																																																				
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			53	1	93.0																																																				
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p>ข้อกำหนดผังเมือง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขต พื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณ อ. 1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 <p>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ข้อกำหนดเรื่องการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอบางบ่อ อำเภอบางพลี อำเภอบางพลี อำเภอบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 - ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2537 																																																								
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ถึง 37 ปี มีการบำรุงรักษาอยู่ในระดับพอใช้ สภาพอาคารอยู่ในระดับพอใช้ และบางอาคารทรุดโทรม																																																								

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานและคลังสินค้า รวมถึงให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า บางส่วนแก่ บริษัท ทีแพค แพคเกจจิ้ง (บางนา) จำกัด (สัญญาสิ้นสุด 28 ก.พ. 2570) และ คลังสินค้าแก่ TGI (สัญญาสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2569)
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
ข้อมูลอื่น ๆ	ไม่มี
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 828.80 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 722.40 ล้านบาท

1.4.2 รุกรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX

ข้อมูล บริษัท บีซีเอ็กซ์ จำกัด

ชื่อบริษัท	:	บริษัท บีซีเอ็กซ์ จำกัด (BCX)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ให้เช่าคลังสินค้าและให้บริการจัดอบรมสัมมนา
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105557176259
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	99 ซอยอรุเบีย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตยกรุงเทพมหานคร 10110
วันที่จัดตั้ง	:	27 พฤศจิกายน 2557
ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569)	:	414,000,000 บาท
รายชื่อคณะกรรมการ (ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569)	:	(1) นายตุลย์ วงศ์กุศลสวัสดิ์ (2) นายวิเชียร รุ่งวัฒนะกิจ (3) นางเหมวรรณ พูนผล

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BCX ก่อนและหลังการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนเข้าทำธุรกรรม (ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569)		ภายหลังเข้าทำธุรกรรม	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนของ จำนวนหุ้นทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนของ จำนวนหุ้น ทั้งหมด (ร้อยละ)
1. BJCCON	41,399,998	100.00	0	0.00
2. BJF	1	0.00	0	0.00
3. RIL	1	0.00	0	0.00
4. ผู้ซื้อและบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด	0	0.00	41,400,000	100.00
รวม	41,400,000	100.00	41,400,000	100.00

ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	งวดปีบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
	2566	2567	2568
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.16	0.16	0.16
ลูกหนี้การค้า	7.32	2.07	2.16
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	265.25	264.52	264.50
รวมสินทรัพย์	272.73	266.75	266.82
หนี้สินหมุนเวียน	405.87	403.50	1.70
หนี้สินไม่หมุนเวียน	0.37	0.37	0.37
รวมหนี้สิน	406.24	403.87	2.07
ทุนจดทะเบียน	4.00	4.00	414.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4.00	4.00	414.00
กำไร (ขาดทุน) สะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	(137.51)	(141.12)	(149.25)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(133.51)	(137.12)	264.75
งบกำไรขาดทุน			
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	35.94	8.04	1.43
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(32.47)	(9.57)	(1.99)
รายได้อื่น	2.24	11.12	0.25
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(4.25)	(2.09)	(0.34)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.46	7.50	(0.65)
ต้นทุนทางการเงิน	(8.97)	(11.11)	(7.48)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(7.51)	(3.61)	(8.13)

ที่มา : งบการเงินฉบับตรวจสอบของ BCX ปี 2566 - 2568

ที่ดินและอาคารที่เป็นทรัพย์สินของ BCX

ที่ดิน อาคารคลังสินค้า และอาคารหอพักพนักงาน (อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา)

รูปถ่ายทรัพย์สิน						
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดิน 82 ไร่ 1 งาน 29.0 ตารางวา (39,929.0 ตารางวา) - อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโกดังสินค้า อาคารหอพัก และอาคารป้อมยาม 					
ที่ตั้ง	เลขที่ 55 หมู่ 12 ตัดถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 45-46 ตำบลบางปะกง อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท โกลิस्टิกส์เวิลด์ 1 จำกัด หมายเหตุ: ปัจจุบัน บริษัท โกลิस्टิกส์เวิลด์ 1 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บีซีเอ็กซ์ จำกัด					
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
	5023	53	873	39	0	26.00
	5026	52	872	43	1	3.00
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด			82	1	29.0
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p><u>ข้อกำหนดผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีม่วงอ่อนมีจุดขาว บริเวณหมายเลข อ-14" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม" ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. 2562 <p><u>ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มี 					
อายุอาคาร	ประมาณ 38 ปี ขาดการบำรุงรักษา สภาพอาคารอยู่ในระดับทรุดโทรมถึงพอใช้					
การใช้ประโยชน์ ณ ปัจจุบัน	อาคารคลังสินค้า ไม่มีการใช้ประโยชน์ (สภาพชำรุด) และ ให้เช่าหอพักพนักงาน					
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี					
ข้อมูลอื่น ๆ	ไม่มี					
ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน KF: 835.60 ล้านบาท ผู้ประเมิน 15BA: 819.40 ล้านบาท					

1.5 การคำนวณขนาดรายการ

1.5.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยการคำนวณขนาดรายการเป็นไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ที่คำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการมีรายละเอียดดังนี้

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์		การขายทรัพย์สิน	การขายหุ้น BCX
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(NTA ของเงินลงทุนในบริษัท x สัดส่วนที่จำหน่ายไป) x 100 / NTA ของบริษัท 264.75 ล้านบาท x 100 / 65,460.50 ล้านบาท ร้อยละ 0.40
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก BCX มีผลขาดทุนสุทธิ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	มูลค่าสิ่งตอบแทน x 100 / ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ 11,016 ล้านบาท x 100 / 334,490.52 ล้านบาท ร้อยละ 3.29	มูลค่าสิ่งตอบแทน x 100 / ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ 715 ล้านบาท x 100 / 334,490.52 ล้านบาท ร้อยละ 0.21
มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าทรัพย์สิน	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	

จากตารางข้างต้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.50^{1/} ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจำหน่ายทรัพย์สินที่จะขายตรงทุกรายการได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย^{2/} และ BJCCON จำหน่ายหุ้นที่จะขายได้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของ BCX ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจึงต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ซึ่งไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น การ

^{1/} ในกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินของ BCX โดยตรง (แทนการขายหุ้นที่จะขาย) จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.54 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า BJCCON จะขายทรัพย์สินของ BCX ได้เท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย

^{2/} ราคาประเมินเฉลี่ย หมายถึง ราคาประเมินทรัพย์สินที่จะขายตรงและทรัพย์สินของ BCX เฉลี่ยโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 27 มกราคม 2569 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 30 มกราคม 2569

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากขนาดรายการสูงสุดของธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดกรอบราคาซื้อขายขั้นต่ำเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย โดยไม่ได้กำหนดกรอบราคา ขอบบนไว้ บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ อันได้แก่ ธุรกรรม การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียง ไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน เสมือนหนึ่งว่าธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 กล่าวคือ รายการซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ไม่เกินร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในคราวเดียวกัน

1.5.2 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการคำนวณขนาดรายการเป็นไปตามประกาศรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน ที่คำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 การคำนวณขนาด รายการ มีรายละเอียดดังนี้

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่าของสิ่งตอบแทน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิ	มูลค่าตามราคาตลาด	มูลค่าสูงสุด ระหว่าง 3 มูลค่า
11,731 ล้านบาท	6,793.19 ล้านบาท	11,731.88 ล้านบาท	11,731.88 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ¹			65,460.50 ล้านบาท
ขนาดรายการ (ร้อยละ)			17.92

หมายเหตุ: ¹ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 ซึ่งประกอบด้วย สินทรัพย์รวม 334,490.52 ล้านบาท หักด้วย หนี้สินรวม 207,873.88 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการเช่า 14,693.46 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บันทึกจากสินทรัพย์สิทธิการเช่า 7,625.67 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2,822.13 ล้านบาท ค่าความนิยม 29,090.01 ล้านบาท สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 633.34 ล้านบาท และ ส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 6,291.54 ล้านบาท

จากตารางข้างต้น ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 17.92 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้นขนาดรายการจึงเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

- เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่เป็นอิสระเพื่อให้ความเห็นสำหรับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้ และ
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

1.6 สรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ ร่างสัญญาซื้อขายหุ้น BCX โดยสาระสำคัญสามารถสรุปเงื่อนไขสำคัญได้ ดังนี้

เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

เงื่อนไข	รายละเอียด
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	ผู้ขาย: บริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้ซื้อ: ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก และ/หรือ ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ทรัพย์สินที่จำหน่าย	ที่ดินเปล่า หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายทรัพย์สินแต่ละราย รวมถึงดอกผลของทรัพย์สินที่จะขายตรง สิทธิในสามยทรัพย์สิน และ/หรือ ภารยทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินดังกล่าว
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่จะขายแต่ละรายการ ตามรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย
เงื่อนไขการชำระราคา	ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายเป็นเงินสดทั้งจำนวนในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (Closing)
เงื่อนไขบังคับก่อน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BJCPCL มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อ 2. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BIG C มีมติอนุมัติให้ BIG C และบริษัทย่อยของ BIG C ขายทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อ (แล้วแต่กรณี) 3. ผู้ขายได้รับความยินยอมจากบุคคลหรือคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ขายหรือบริษัทในเครือของผู้ขายมีพันธะผูกพันว่าต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลดังกล่าวก่อนการเข้าทำธุรกรรมนี้ (หากมี) 4. เฉพาะกรณีการขายทรัพย์สินรายการที่ 3.1 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ของตน (ในฐานะผู้ให้เช่า) ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ระหว่าง บริษัทฯ (ในฐานะผู้ให้เช่า) และ RIL (ในฐานะผู้เช่า) (“สัญญาเช่ากับ RIL”) ให้แก่ผู้ซื้อที่เกี่ยวข้อง กับ RIL (ในฐานะผู้เช่า) โดยให้มีผลใช้บังคับ

เงื่อนไข	รายละเอียด
	ตั้งแต่วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (Closing) เป็นต้นไป (เรียกรวมว่า “เงื่อนไขบังคับก่อนเกี่ยวกับสัญญาเช่ากับ RIL”)
ค่าธรรมเนียมและภาระภาษีที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินที่จะขายคนละครึ่ง (กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่างเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ของตนที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำธุรกรรมนี้
กรณีผู้ขายเช่ากลับคืน	ผู้ขายขอเช่ากลับ (Lease Back) ทรัพย์สินที่ซื้อขายบางรายการ ได้แก่ รายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) ตามรายละเอียดดั่งที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย โดยมีอัตราค่าเช่ารายเดือนอ้างอิงมาจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) และมีเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี
กรณีผู้ขายทยอยส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ผู้ขายจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จะขาย รายการที่ 2.1 – 2.6, 3.4, และ 3.6 ให้แก่ผู้ซื้อภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (Closing) โดยไม่มีการคิดค่าเช่าระหว่างที่ยังไม่ส่งมอบการครอบครอง
หมายเหตุ	RIL (ในฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่ากับ RIL) ได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานและคลังสินค้าบนที่ดินเปล่ารายการที่ 3.1 โดย RIL เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ สัญญาเช่ากับ RIL มีข้อตกลงว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หากมีโรงเรือน ส่วนควบ หรือ สิ่งก่อสร้างติดตึ้ดตึงถาวรให้ตกเป็นของบริษัทฯ (ในฐานะผู้ให้เช่า) ทั้งนี้ จึงเป็นผลให้สัญญาเช่ากับ RIL เข้าขายเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งบริษัทฯ จะได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของตน (ในฐานะผู้ให้เช่า) ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่เกี่ยวข้อง กับ RIL (ในฐานะผู้เช่า) ตามที่ระบุในเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญข้างต้น เพื่อให้สิทธิของผู้ให้เช่าเดิมที่เกี่ยวกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน ส่วนควบ หรือ สิ่งก่อสร้างติดตึ้ดตึงถาวรโอนไปยังผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้ให้เช่าใหม่

เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น BCX

เงื่อนไข	รายละเอียด
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	ผู้ขาย: BJCCON ผู้ซื้อ: ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก และ/หรือ ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	หุ้นสามัญ BCX จำนวน 41,400,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของ BCX) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยที่ BCX เป็นผู้ถือครองที่ดิน 2 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตำบลบางปะกง อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยที่ดินมีเนื้อที่รวมประมาณ 82 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา

เงื่อนไข	รายละเอียด
ราคาซื้อขาย	กรณีขายหุ้น: 715.39 ล้านบาท กรณีขายทรัพย์สิน: 827.50 ล้านบาท
เงื่อนไขการชำระราคา	ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายเป็นเงินสดทั้งจำนวนในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (Closing)
เงื่อนไขบังคับก่อน	1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BJCPCL มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อ 2. ผู้ขายได้รับความยินยอมจากบุคคลหรือคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ขายหรือบริษัทในเครือของผู้ขายมีพันธะผูกพันว่าต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลดังกล่าวก่อนการเข้าทำธุรกรรมนี้ (หากมี)
ค่าธรรมเนียมและภาระภาษีที่เกี่ยวข้อง	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหุ้นที่จะขายคนละครึ่ง นอกจากนี้ที่ระบุข้างต้น คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่างเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ของตนที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำธุรกรรมนี้
หมายเหตุ	ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินของ BCX โดยตรง (แทนการซื้อหุ้นที่จะขาย) BCX จะเข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินของ BCX กับผู้ซื้อ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญตามที่กำหนดในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

1.7 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

(1) ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ที่ผู้ขายทรัพย์สินจะได้รับคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,016 ล้านบาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาซื้อขาย ซึ่งไม่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“15BA”) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินได้ประเมินราคาทรัพย์สินที่จะขายตรง ซึ่งประกอบด้วยที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ วันที่ 27 มกราคม 2569 และ ณ วันที่ 30 มกราคม 2569 ตามลำดับ ซึ่งราคาประเมินตามรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

(2) ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับหุ้นที่จะขายที่ผู้ขายหุ้นจะได้รับคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 715 ล้านบาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาซื้อขาย ซึ่งไม่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของ BCX

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ BCX ที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach เนื่องจากวิธีการดังกล่าวเป็นการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของส่วนผู้ถือหุ้นของ BCX ให้เป็นมูลค่ายุติธรรม โดยการปรับปรุงมูลค่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ทรัพย์สินให้เป็นมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และสุทธิจากภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากส่วนเกินจากการตีราคาเพิ่มขึ้น ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

ทั้งนี้ กรณีที่ผู้ซื้อที่มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่ BCX ถือครองแทนการซื้อหุ้นที่จะขาย มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับทรัพย์สินที่จะขายที่ผู้ขายทรัพย์สินจะได้รับในกรณีนี้ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 827.50 ล้านบาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาซื้อขาย ซึ่งไม่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งราคาประเมินตามรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

1.8 เงื่อนไขการชำระราคา

(1) ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

ผู้ซื้อจะชำระเงินค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายทั้งหมดในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระคนละครึ่ง ในขณะที่ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่างเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ของตนที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำธุรกรรม

(2) ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหุ้นที่จะขายคนละครึ่ง นอกจากนี้ระบุข้างต้น คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่างเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ของตนที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำธุรกรรมนี้

ทั้งนี้ กรณีที่ผู้ซื้อที่มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่ BCX ถือครองแทนการซื้อหุ้นที่จะขาย ข้อตกลงและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคาซื้อขายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง จะมีรายละเอียดปรากฏตามตารางสรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินภายใต้หัวข้อ "เงื่อนไขการชำระราคา" และ "ค่าธรรมเนียมและภาระภาษีที่เกี่ยวข้อง"

1.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

เงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะช่วยให้บริษัทฯ ลดหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย อันเป็นส่วนหนึ่งของแผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ไปใช้ชำระหนี้ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงหนี้ที่เกิดขึ้นจากการเข้าซื้อ MM Mega Market Vietnam ("MMVN")

1.10 แผนการใช้เงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่าย

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ไปใช้ชำระหนี้ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงหนี้ที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของทีซีซี แลนด์ อินเตอร์ เนชั่นแนล (สิงคโปร์) พีทีอี แอลทีดี ซึ่งถือหุ้นใน MMVN เพื่อเป็นการลดหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย อันเป็นส่วนหนึ่งของแผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) ของบริษัทฯ

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันอังคารที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า

- (1) ธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เป็นรายการที่มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะช่วยปรับลดอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt / EBITDA) ลงมาที่ประมาณ 6.34 เท่า ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt / EBITDA) สูงถึงประมาณ 7.40 เท่า ทั้งนี้ กรณีไม่รวมผลกระทบต่อ EBITDA อันเกิดจากประมาณการกำไรจากการขายสินทรัพย์ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt / EBITDA) จะอยู่ที่ประมาณ 7.63 เท่า
- (2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปและเงื่อนไขการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล และไม่เป็นการถ่ายเทผลประโยชน์ กล่าวคือ
 - ราคาหุ้นสามัญ BCX ที่จะขาย เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของ BCX
 - ราคาที่จะขายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจำนวน 2 ราย
 - ไม่ว่าจะเป็นการขายทรัพย์สินที่จำหน่ายให้กับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก หรือผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะมีหลักเกณฑ์เดียวกัน

ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเห็นชอบการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และการนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ มีความประสงค์จะจำหน่ายทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม ซึ่งแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ (1) ที่ดินและอาคาร ที่มิได้ใช้ประกอบธุรกิจ (2) ที่ดินและอาคารสาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่องและ BIG C มีมติปิดดำเนินการ (3) ที่ดินและอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจและอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานในระยะยาว และ (4) เงินลงทุนในหุ้นสามัญ BCX รวมจำนวนทั้งสิ้น 33 รายการ ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจัดเป็นทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) หรือไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่มีนัยสำคัญ หรือไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแผนการลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ไปใช้ชำระหนี้ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงหนี้ที่เกิดขึ้นจากการเข้าซื้อ MMVN เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ

2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ดังนี้

ข้อดีของการทำรายการ

1. สามารถนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) หรือไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว มาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระในการบริหารจัดการของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นโอกาสของบริษัทฯ ในการปรับโครงสร้างทรัพย์สิน โดยการจำหน่ายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม (ซึ่งมีสินทรัพย์หลัก คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) รวมจำนวนทั้งสิ้น 33 รายการ ซึ่งจัดเป็นทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) หรือไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่มีนัยสำคัญ ณ ปัจจุบัน หรือไม่อยู่ในทำเลหรือสภาพการใช้ประโยชน์ที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาว มาแปลงเป็นกระแสเงินสด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) เนื่องจากบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ไปใช้ชำระหนี้ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงหนี้ที่เกิดขึ้นจากการเข้าซื้อ MMVN เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ โดยสามารถนำเงินสดที่ได้รับไปชำระคืนเงินกู้บางส่วน ลดภาระดอกเบี้ย และเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการเงินทุน รวมถึงลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการถือครองและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ไม่สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลัก อันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินงานและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยจากข้อมูลของบริษัทฯ สำหรับปี 2568 บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

จัดการทรัพย์สินที่จำหน่าย ตามสภาพการใช้งาน ณ ปัจจุบัน ที่ประมาณ 21.44 ล้านบาทต่อปี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดูแลบริหารทรัพย์สิน รวมถึงเป็นการลดภาระในการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสาขา BIG C ซึ่งมีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการแล้ว รวมถึงการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมืองในอนาคตซึ่งอาจกระทบต่อรูปแบบการใช้ที่ดิน เป็นต้น

2. ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ บริษัทฯ จะได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อนำมาสนับสนุนแผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan)

ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท (มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการขายทรัพย์สินที่จะขายตรง อ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินเฉลี่ย โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด รายงานประเมินลงวันที่ 27 มกราคม 2569 และ วันที่ 30 มกราคม 2569 ตามลำดับ และมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการขายหุ้นสามัญ BCX อ้างอิงวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี) บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิจำนวน 9,991.92 ล้านบาท ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรของการขายทรัพย์สินที่จำหน่าย ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ภายใต้แผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นภายหลังธุรกรรมการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN โดยประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ

รายการ	(หน่วย : ล้านบาท)
ประมาณการกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	11,730.88
หัก ค่าธรรมเนียมการโอน ^{/1}	(40.88)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ ^{/2}	(363.51)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล ^{/3}	(1,334.57)
ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	9,991.92

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: /1 ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จำนวนอัตราร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินราชการ แบ่งจ่ายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายฝ่ายละครึ่ง และในส่วนของหุ้นสามัญ BCX จำนวนค่าอากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ 0.10 ของราคาซื้อขาย โดยกำหนดสมมติฐานให้มีการแบ่งจ่ายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายฝ่ายละครึ่งตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ

/2 ภาษีธุรกิจเฉพาะคำนวณโดยอ้างอิงอัตราร้อยละ 3.30 ของราคาขาย โดยคำนวณเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

/3 ภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20.00 ของกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการ ภายหลังจากพิจารณาประมาณการสิทธิประโยชน์ทางภาษีของบริษัทผู้ขายที่อาจนำมาใช้ได้

ในกรณีที่ผู้ซื้อมีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่ BCX ถือครองแทนการซื้อหุ้นที่จะขาย รวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 827.50 ล้านบาท บริษัทฯ คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายจากการเข้าทำรายการเพิ่มขึ้นประมาณ 70.37 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนเพิ่มขึ้น 4.40 ล้านบาท ภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น 27.31 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้น 38.66 ล้านบาท ดังนั้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สินในกรณีดังกล่าวคาดว่าจะเท่ากับ 10,033.66 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายและขั้นตอนการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการชำระกิจการเพิ่มเติม (หากมี))

หนึ่ง การที่บริษัทฯ เปิดกว้างในการพิจารณารูปแบบการขายทรัพย์สินของ BCX ผ่านทั้งรูปแบบการขายหุ้นสามัญและการขายทรัพย์สิน เนื่องจาก BCX ไม่ได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกเหนือจากการถือครองทรัพย์สินดังกล่าว (ซึ่งแตกต่างจากทรัพย์สินที่จำหน่ายรายการอื่น ที่ผู้ขายยังคงมีการประกอบธุรกิจอื่นนอกเหนือจากการถือครองทรัพย์สินที่จำหน่าย) ในกรณีนี้ คณะผู้จัดการ (Management Board) จะพิจารณาเลือกรูปแบบการทำรายการและผู้ซื้อรายที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับ กระแสเงินสดรับสุทธิ (ภายหลังจากการหักค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องแล้ว) สูงสุด โดยบริษัทฯ จะพิจารณาเงื่อนไขที่ผู้ซื้อแต่ละรายเสนอภายใต้กรอบเวลาการเข้าทำรายการและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณการไว้ เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ทั้ง 33 รายการ หรือ ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการชำระกิจการ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่ BCX ถือครองและบริษัทฯ มีความประสงค์จะปิดกิจการ BCX หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการข้างต้น ทั้งนี้ ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สินข้างต้นเป็นการประมาณการเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเท่านั้น

3. ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ บริษัทฯ จะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ

บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ เนื่องจาก มูลค่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 โดยกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท (มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการขายทรัพย์สินที่จะขายตรง อ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินเฉลี่ย โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ณ วันที่ 27 มกราคม 2569 และ วันที่ 30 มกราคม 2569 ตามลำดับ และมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการขายหุ้นสามัญ BCX อ้างอิงวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี) และเมื่อหักต้นทุนของทรัพย์สิน ซึ่งอ้างอิงตามมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 ที่เท่ากับ 6,793.19 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรของการขายทรัพย์สินที่จำหน่าย บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 4,015.17 ล้านบาท

ทั้งนี้ ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณการไว้ เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ทั้ง 33 รายการ หรือในกรณีที่ราคาขายทรัพย์สิน หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สินข้างต้นเป็นการประมาณการเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเท่านั้น

4. ช่วยลดภาระต้นทุนและผลกระทบจากสาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง

การจำหน่ายที่ดินและอาคารสาขา BIG C ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนต่อเนื่องและเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติให้ปิดดำเนินการ จะช่วยลดภาระการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสาขาดังกล่าวต่อไป เช่น ค่าใช้จ่ายคงที่และต้นทุนในการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับสาขาดังกล่าว อาทิ ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าสาธารณูปโภค ค่าบำรุงรักษา และภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงช่วยลดความเสี่ยงจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานในอนาคต การดำเนินการดังกล่าวจึงเป็นการปรับโครงสร้างทรัพย์สินและเครือข่ายสาขาให้สอดคล้องกับทิศทางธุรกิจและประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรของบริษัทฯ ส่งผลให้สามารถมุ่งเน้นทรัพยากรไปยังสาขาและพื้นที่ที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนได้ดียิ่งขึ้นในระยะยาว

5. ช่วยลดภาระเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย เนื่องจากการเข้าทำรายการครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของแผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) ของบริษัทฯ

เนื่องจากบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ไปใช้ชำระหนี้ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงหนี้ที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 นั้น การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยลดหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย อันเป็นส่วนหนึ่งของแผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) ของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของบริษัทฯ โดยภาพรวม อีกทั้ง จะช่วยลดผลกระทบจากความเสียด้านการทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือทางเครดิตของบริษัทฯ ในกรณีที่บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio: IBD/E) และอัตราหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt / EBITDA) สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืม และอัตราดอกเบี้ย รวมถึงการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในอนาคต

หากพิจารณาประมาณการหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN และการจัดหางบการเงินรวมของบริษัทฯ TCCLI และ MMVN หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จะเพิ่มขึ้นจาก 160,022.19 ล้านบาท (คำนวณรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า) เป็นจำนวน 184,817.83 ล้านบาท โดยคิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 24,795.64 ล้านบาท คำนวณจากสมมติฐานเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของ TCCLI จำนวน 22,500.00 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ MMVN และ TCCLI จำนวน 2,295.64 ล้านบาท อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วน IBD/E ของบริษัทฯ ซึ่งประมาณการว่าจะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางด้านล่าง

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายหลังจากเข้าทำรายการครั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการทั้ง 33 รายการ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิจำนวน 9,991.92 ล้านบาท ภายหลังจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรของการขายทรัพย์สินที่จำหน่าย ตามรายละเอียดที่ปรากฏข้างต้น ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดรับสุทธิดังกล่าว มาจ่ายชำระหนี้ตามแผนงานที่วางไว้ โดยคาดว่าอัตราส่วน IBD/E ของบริษัทฯ จะลดลงตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางด้านล่าง

อัตราส่วนแสดงความสามารถชำระหนี้ของบริษัทฯ ภายหลังจากเข้าทำรายการ

ประมาณการอัตราส่วนแสดงความสามารถชำระหนี้	อ้างอิงงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2568	ประมาณการภายหลังธุรกรรมการค้าซึ่งหุ้นทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN	ประมาณการภายหลังธุรกรรมการค้าซึ่งหุ้นทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN และ ธุรกรรมการค้าจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในกรณีที่จำหน่ายสินทรัพย์ได้ทั้ง 33 รายการ
อัตราส่วน IBD/E ของบริษัทฯ (เท่า) ¹	1.26 เท่า	1.55 เท่า	1.42 เท่า
อัตราส่วน Net IBD/E ของบริษัทฯ คำนวณโดยอ้างอิงเงื่อนไขที่กำหนดโดยสถาบันการเงิน และ/หรือข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (เท่า)	1.09 - 1.23 เท่า	1.35 - 1.52 เท่า	1.23 - 1.39 เท่า
เงื่อนไขอัตราส่วน Net IBD/E ซึ่งกำหนดโดยสถาบันการเงิน และ/หรือข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (เท่า)	อัตราส่วน Net IBD/E ≤ 2.00 เท่า		
อัตราหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt / EBITDA)	7.40 เท่า	8.07 เท่า	7.63 เท่า ²

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: /1 คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

/2 EBITDA ที่ใช้ในการคำนวณไม่รวมประมาณการกำไรจากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ โดยในกรณีนี้ EBITDA ที่ใช้ในการคำนวณรวมประมาณการ EBITDA ที่เกิดจากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะเท่ากับประมาณ 6.34 เท่า

การคำนวณข้างต้นเป็นเพียงการประมาณการผลกระทบเมื่อมีการจัดทำงานการเงินรวมเสมือนของ TCCLI และบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมการค้าซึ่งหุ้นทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN และธุรกรรมการค้าจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ทั้ง 33 รายการ โดยงบการเงินที่นำมาใช้อ้างอิง ประกอบด้วย งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และข้อมูลงบการเงินภายในเฉพาะกิจการของ TCCLI และ MMVN สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ได้รับจากบริษัทฯ โดยในการจัดทำงานการเงินรวมเสมือนของ TCCLI และบริษัทฯ ได้มีการรับรู้ผลของการปรับปรุงงบการเงินของ MMVN ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากมาตรฐานบัญชี VAS ให้เป็นมาตรฐานบัญชี FRSS และประมาณการการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้ค้างนานของลูกหนี้ค่าสินค้ารายหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จัดทำงานการเงินรวมเสมือนของ TCCLI และ บริษัทฯ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในเบื้องต้นเท่านั้น และอาจแตกต่างไปจากงบการเงินรวมที่จัดทำขึ้นจริงภายหลังจากการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ หากผลประกอบการของ BJCP และ/หรือ TCCLI และ/หรือ MMVN มีการเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต และ/หรือ หากมีการจัดทำงานการเงินรวมของบริษัทฯ ที่รวมผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ TCCLI และ MMVN ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (Thai Financial Reporting Standards - TFRS) โดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ภายหลังจาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ธุรกรรมการซื้อหุ้น TCCLI เสร็จสมบูรณ์ และ/หรือ เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ได้รับจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงื่อนไขที่จะได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้เปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลให้ประมาณการผลกระทบดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประเมินไว้ข้างต้น

ข้อดีของการทำรายการ

1. บริษัทฯ จะมีภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ในฐานะผู้ขายจะมีภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยอ้างอิงตามเงื่อนไขสำคัญที่ปรากฏในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและร่างสัญญาซื้อขายหุ้น BCX โดยมีรายละเอียดในส่วนที่ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบตามตารางด้านล่างดังนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการทำรายการจำหน่ายทรัพย์สิน ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ

ค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	อัตราค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	ประมาณการค่าใช้จ่ายในกรณีที่จำหน่ายสินทรัพย์ได้ทั้ง 33 รายการ (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 1.00 ของราคาประเมินราชการ	40.88
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของราคาขาย	363.51
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00 ของกำไรจากการขายทรัพย์สิน	1,334.57
	รวม	1,738.95

ที่มา: บริษัทฯ

ทั้งนี้ อ้างอิงตามเงื่อนไขสำคัญที่ปรากฏในร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ ร่างสัญญาซื้อขายหุ้น BCX ผู้ซื้อและผู้ขายจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครั้ง กล่าวคือ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อัตราร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินราชการ คิดเป็นอัตราฝ่ายละร้อยละ 1.00 ของราคาประเมินราชการ ขณะที่ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระภาษีธุรกิจเฉพาะที่อัตราร้อยละ 3.30 ของราคาขาย โดยคำนวณเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ รวมถึง ค่าธรรมเนียมอากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ 0.10 ของราคาซื้อขายหุ้นสามัญ BCX โดยผู้ซื้อและผู้ขายจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมอากรแสตมป์ฝ่ายละครั้ง และภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20.00 ของกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละรายการ ภายหลังพิจารณาประมาณการสิทธิประโยชน์ทางภาษีของบริษัทผู้ขายที่อาจนำมาใช้ได้

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณการไว้ เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ทั้ง 33 รายการ หรือในกรณีที่ราคาขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ ประมาณการค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินข้างต้นเป็นการประมาณการเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเท่านั้น

ความเสี่ยงของการทำรายการ

1. บริษัทฯ อาจสูญเสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต หากราคาทรัพย์สินปรับตัวสูงขึ้น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะในกรณีที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินของบริษัทฯ หลายแห่งตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เช่น บางพลี พระประแดง บางเสาธง บางหญ้าแพรก และแหลมฟ้าผ่า เป็นต้น และที่ดินในพื้นที่โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ได้แก่ จังหวัดระยองและฉะเชิงเทรา ส่งผลให้ทำเลดังกล่าวมีศักยภาพในการพัฒนาและเพิ่มมูลค่าในระยะยาว โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ระบุว่าดัชนีราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาระหว่างปี 2557 - 2567 ดัชนีราคาที่ดินมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ที่ร้อยละ 4.19 ต่อปี นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2568 โดยค่าดัชนีเท่ากับ 447.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการขยายตัวมากกว่าร้อยละ 10.0 เป็นครั้งแรกในรอบ 10 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 แสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนายังคงมีทิศทางที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่ดินในทำเลศักยภาพสูงบริเวณแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น บางพลี บางปะอิน บางเสาธง รวมถึงที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดง ทั้งช่วงสมุทรปราการ-บางปู และ แบริ่ง-สมุทรปราการ

2. ในกรณีที่บริษัทฯ ประสงค์จะใช้ที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับประกอบธุรกิจในอนาคต บริษัทฯ อาจต้องจ่ายเงินลงทุนที่สูงขึ้นในการจัดหา

ในกรณีที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินหรือทรัพย์สินลักษณะเดียวกันเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ อาจพิจารณาปรับกลยุทธ์การเปิดสาขา BIG C รูปแบบใหม่ในบริเวณดังกล่าว บริษัทฯ อาจต้องจัดหาที่ดินหรือทรัพย์สินดังกล่าวใหม่ ซึ่งอาจมีต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการจำหน่ายในปัจจุบัน อันเนื่องมาจากแนวโน้มราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ หรือข้อจำกัดด้านทำเลที่เหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ

ภาระเงินลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้นดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสด แผนการลงทุน และโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงอาจทำให้บริษัทฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม ซึ่งอาจก่อให้เกิดต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือทำให้อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนกลับมาอยู่ในระดับที่สูงขึ้นได้ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จำหน่ายไปบางรายการไม่อยู่ในทำเลหรือสภาพการใช้ประโยชน์ที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาว และ จากข้อมูลแผนการลงทุนในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินที่มีอยู่เพียงพอต่อความต้องการที่กำหนดไว้ในระดับหนึ่ง จึงยังไม่มีความจำเป็นในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมในระยะเวลาดังกล่าว

3. ความเสี่ยงจากการจำหน่ายทรัพย์สินบางรายการที่ปัจจุบันมีการใช้ในการประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานในระยะยาว โดยจะมีการเช่ากลับชั่วคราวระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี

เนื่องจากทรัพย์สินบางรายการที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ปัจจุบันมีการใช้ในการประกอบธุรกิจ กล่าวคือ ที่ดินและโรงงาน คลังสินค้า ของ BJT (รายการที่ 3.2) ซึ่งปัจจุบันเป็นโรงงานผลิตขนมขบเคี้ยว และ คลังสินค้า และที่ดินและโรงงาน คลังสินค้า ของ RIL (รายการที่ 3.3) ซึ่งปัจจุบันเป็นสำนักงานและโรงงานผลิตสบู่ และคลังสินค้า เป็นต้น โดยอ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าแห่งใหม่ เพื่อขยายกำลังการผลิต เนื่องจากโรงงานแห่งเดิมมีการใช้พื้นที่เต็มศักยภาพแล้ว จึงอาจไม่สามารถขยายกำลังการผลิตให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาวได้ โดยคาดว่าจะการดำเนินการก่อสร้าง และการย้ายฐานการผลิตไปยังโรงงานแห่งใหม่จะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 ปี จึงเป็นที่มาของบริษัทฯ ในการกำหนดระยะเวลาการเช่ากลับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการชั่วคราวไม่เกิน 3 ปี

ทั้งนี้ ในกรณีที่แผนการก่อสร้างและการย้ายฐานการผลิตไปยังโรงงานแห่งใหม่ ใช้ระยะเวลาดำเนินการนานกว่า 3 ปี บริษัทฯ อาจต้องพิจารณาเจรจาเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าออกไปเพิ่มเติม ซึ่งอาจมีต้นทุนดำเนินการที่สูงขึ้น โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่กำหนดไว้ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ อย่างไรก็ตามที่ได้รับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และข้อมูลสาธารณะ พบว่า บริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติงบประมาณจัดซื้อที่ดินประมาณ 170 ไร่ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำแปลนอาคารและเตรียมก่อสร้าง

4. ความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ หรือบริษัทฯ ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ หรือการดำเนินการอาจเกิดความล่าช้าจากกรอบเวลาการเข้าทำรายการ

ตามเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ได้กำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องดำเนินการให้สำเร็จลุล่วงก่อนเข้าทำรายการ เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BJCP และ BIG C ในฐานะผู้ขาย มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อ นอกจากนี้ ผู้ขายต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลหรือคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ขายหรือบริษัทในเครือของผู้ขาย มีพันธะผูกพันว่าต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลดังกล่าวก่อนการเข้าทำธุรกรรมนี้ (หากมี) เป็นต้น ดังนั้น หากเงื่อนไขบังคับก่อนข้อหนึ่งข้อใดไม่บรรลุผลสำเร็จ หรือการดำเนินการได้ล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ หรือในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำรายการได้ภายในกรอบเวลาการเข้าทำรายการ กล่าวคือ ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 บริษัทฯ อาจไม่สามารถลดภาระหนี้ตามแผนงานที่วางไว้ รวมถึงจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับการเตรียมการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการ เป็นต้น หรือ อาจมีค่าใช้จ่ายในการทำรายการเพิ่มเติม ในกรณีที่บริษัทฯ ประสงค์จะเข้าทำรายการในอนาคต ซึ่งบริษัทฯ จะปฏิบัติตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ อีกครั้ง

5. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของทรัพย์สินและความไม่แน่นอนในการจำหน่าย

เนื่องจากทรัพย์สินบางรายการที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ เช่น รายการที่ 3.4 ราคาขายไม่ต่ำกว่า 2,571.40 ล้านบาท มีลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่และมูลค่าสูง ซึ่งอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องในตลาดอยู่ในระดับต่ำ โดยเป็นผลมาจาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

จำนวนผู้ซื้อที่มีศักยภาพอาจมีจำกัด และ ต้องใช้วงเงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง ทำให้กระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีลักษณะดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการที่ยาวนานกว่ารายการอื่น ๆ ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ครบถ้วนทั้ง 33 รายการ หรือสามารถจำหน่ายได้บางส่วน บริษัทฯ อาจได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อาจสามารถลดระยะเวลาการดำเนินการก่อนการเข้าทำรายการได้มากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก

การเข้าทำรายการกับผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจช่วยให้บริษัทฯ ลดระยะเวลาในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ และจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้อง เมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่อาจต้องใช้เวลาดำเนินการมากกว่า เนื่องจากไม่เคยดำเนินการติดต่อและประสานงานร่วมกัน ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาหลักการกำหนดราคาขายทรัพย์สินและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เช่น เงื่อนไขการเช่ากลับทรัพย์สินบางรายการ และ เงื่อนไขการทยอยส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (Closing) โดยไม่มีการคิดค่าเช่า เป็นต้น เสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ข้อด้อยและความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อาจเสียโอกาสที่จะได้รับข้อเสนอจากบุคคลภายนอก ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ในราคาที่สูงกว่า และ/หรือเงื่อนไขที่ดีกว่า

เนื่องจาก บริษัทฯ มีการกำหนดกรอบเวลาการเข้าทำรายการ โดยจะต้องลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จำหน่ายรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 ซึ่งการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้น และ/หรือ เงื่อนไขที่ดีกว่ากับบุคคลภายนอก ในกรณีที่ภายในกรอบเวลาเข้าทำรายการดังกล่าว มีเพียงบุคคลเกี่ยวข้องกันให้ข้อเสนอในการซื้อทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการประกาศขายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายต่อสาธารณะ ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งที่ผ่านมา มีผู้ที่สนใจซื้อติดต่อเข้ามายังบริษัทฯ เพื่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินบางรายการ แต่ยังไม่ได้มีการเจรจาถึงขั้นการตกลงซื้อขายสุดท้าย

ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

3.1.1 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำการศึกษาประเมินมูลค่ายุติธรรม 2 วิธี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.1.1.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณามูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของบริษัท ณ ช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง โดยมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินของบริษัท ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จะใช้วิธีการบันทึกบัญชีที่ราคาทุนและหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ได้มาจากการเข้าซื้อกิจการ บริษัทฯ จะรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าซื้อกิจการเป็นราคาทุนเริ่มแรกและหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ในงวดถัดไป โดยไม่มีการปรับมูลค่ายุติธรรมใหม่ในภายหลัง ทั้งนี้ บริษัทฯ จะทดสอบการด้อยค่าของทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายปี โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งเป็นงบการเงินตรวจสอบฉบับล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้

3.1.1.2 วิธีมูลค่าราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าราคาตลาด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่จำหน่ายโดยอ้างอิงมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการว่าจ้างโดยบริษัทฯ จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่

- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 27 มกราคม 2569 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ นายปรัชญา บุษยพันธ์
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มกราคม 2569 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ นายไพรัช มณฑาพันธุ์

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 2 รายเลือกใช้วิธีการประเมินทรัพย์สินดังนี้

- วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน/ทรัพย์สินเฉพาะที่สามารถหาข้อมูลเปรียบเทียบได้ เช่น วิลล่าพักอาศัย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจะพิจารณาคัดเลือกที่ดิน/ทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับทรัพย์สินเปรียบเทียบ เช่น สภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ ขนาดรูปร่าง และ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ประโยชน์ใช้สอยสูงสุดของทรัพย์สิน รวมทั้งสถานะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดทรัพย์สินบริเวณนั้น จากนั้นจึงปรับปรุงราคาด้วยการปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid)

- วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยจะพิจารณามูลค่าการก่อสร้างใหม่ โดยพิจารณาถึงมูลค่าตลาดปัจจุบันของค่าวัสดุในการก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน ค่าดำเนินงาน และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน และความล้าสมัยจากลักษณะการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งนี้ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินถูกจัดทำโดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งมีความเป็นอิสระ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่าย บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อมูลดังกล่าวสามารถนำมาใช้เพื่อประกอบการพิจารณาการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าราคาตลาด (Market Value Approach) ได้ ทั้งนี้ สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีรายละเอียดดังที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายทั้ง 2 วิธี ได้แก่ วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) และ วิธีมูลค่าราคาตลาด (Market Value Approach) สำหรับทรัพย์สินแต่ละกลุ่มมีรายละเอียดดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

1) ที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจ

ลำดับ	เจ้าของทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	วิธีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน) (ล้านบาท)		มูลค่า ยุติธรรมตาม วิธีมูลค่าราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าการเข้าทำ รายการไม่ต่ำกว่า (ล้านบาท)
					KF	15BA		
1.1	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร	0.59	589.90	593.60	589.90 - 593.60	591.75
1.2		ที่ดินและอาคาร	อำเภอเกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	1.15	11.80	14.00	11.80 - 14.00	12.90
1.3		ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอพระประแดง สมุทรปราการ	5.79	187.20	171.30	171.30 - 187.20	179.25
1.4	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอเมือง ระนอง	153.90	182.80	176.20	176.20 - 182.80	179.50
1.5	บริษัท บีเจซี คอนซูเมอร์ จำกัด	ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอแก่งคอย สระบุรี	0.01	1.00	2.35	1.00 - 2.35	1.68
1.6	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ สเปเชียลตี้ส์ จำกัด	ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอพระสมุทรเจดีย์ สมุทรปราการ	10.27	95.80	96.00	95.80 - 96.00	95.90
1.7	บริษัท หินอ่อนและศิลา จำกัด	ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอแก่งคอย สระบุรี	6.03	38.50	42.00	38.50 - 42.00	40.25
1.8		ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	7.40	11.00	8.30	8.30 - 11.00	9.65

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	เจ้าของทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	วิธีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน) (ล้านบาท)		มูลค่า ยุติธรรมตาม วิธีมูลค่าราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าการเข้าทำ รายการไม่ต่ำกว่า (ล้านบาท)
					KF	15BA		
1.9	บริษัท วัฒนทรัพย์พัฒนา 7 จำกัด	ที่ดินและอาคาร	อำเภอโกสุมพิสัย มหาสารคาม	117.31	158.90	159.30	158.90 - 159.30	159.10
1.10	บริษัท รุเบียอุตสาหกรรม จำกัด	ที่ดินและอาคาร	อำเภอท่าใหม่ จันทบุรี	21.01	91.10	87.60	87.60 - 91.10	89.35
1.11	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่อง แก้วไทย จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	อำเภอชะอำ เพชรบุรี	1.23	5.00	1.95	1.95 - 5.00	3.48
1.12		ที่ดินและอาคาร	อำเภอเมือง ระยอง	0.28	13.5	13.5	13.50 - 13.50	13.5
1.13		ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอแกลง ระยอง	0.22	39.90	39.90	39.90 - 39.90	39.90
1.14		ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอคลองใหญ่ ตราด	0.34	64.10	121.30	64.10 - 121.30	92.70
1.15		ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอหลังสวน ชุมพร	10.57	63.00	74.60	63.00 - 74.60	68.80
1.16		ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอนายายอาม จันทบุรี	-	7.20	9.90	7.20 - 9.90	8.55

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	เจ้าของทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	วิธีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน) (ล้านบาท)		มูลค่า ยุติธรรมตาม วิธีมูลค่าราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าการเข้าทำ รายการไม่ต่ำกว่า (ล้านบาท)
					KF	15BA		
1.17	บริษัท ไวท์กรุป จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร โรงงานและสำนักงาน	อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี	127.68	148.00	141.00	141.00 - 148.00	144.50
รวมมูลค่า				463.76	1,708.70	1,752.80	1,708.70 - 1,752.80	1,730.75

2) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการ

ลำดับ	เจ้าของทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	วิธีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน) (ล้านบาท)		มูลค่า ยุติธรรมตาม วิธีมูลค่าราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าการเข้าทำ รายการไม่ต่ำกว่า (ล้านบาท)
					KF	15BA		
2.1	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	อำเภอวังน้ำเย็น สระแก้ว		193.75	436.00	562.60	436.00 - 562.60	499.30
2.2		อำเภอดอนขงวิทยาคาร บุรีรัมย์		365.76	437.20	460.69	437.20 - 460.69	448.95
2.3		อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี		1,078.32	1,132.20	1,322.20	1,132.20 - 1,322.20	1,227.20
2.4		อำเภอด่านขุนทด นครราชสีมา		160.98	208.60	296.30	208.60 - 296.30	252.45
2.5		อำเภอเมือง ยโสธร		384.30	419.60	499.30	419.60 - 499.30	459.45
2.6		อำเภอเมือง มหาสารคาม		504.91	507.00	564.68	507.00 - 564.68	535.84
2.7	บริษัท บิ๊กซี แอสเซทส์ จำกัด	อำเภอเมือง อุดรธานี		401.09	557.50	551.40	551.40 - 557.50	554.45
2.8		อำเภอเมือง ลพบุรี		423.33	545.90	610.60	545.90 - 610.60	578.25

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	เจ้าของทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	วิธีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน) (ล้านบาท)		มูลค่า ยุติธรรมตาม วิธีมูลค่าราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าการเข้าทำ รายการไม่ต่ำกว่า (ล้านบาท)
					KF	15BA		
2.9		อำเภอเมือง ชุมพร		532.08	533.50	635.50	533.50 - 635.50	584.50
รวมมูลค่า				4,044.52	4,777.50	5,503.27	4,777.50 - 5,503.27	5,140.39

3) ที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว

ลำดับ	เจ้าของทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	วิธีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน) (ล้านบาท)		มูลค่า ยุติธรรมตาม วิธีมูลค่าราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าการเข้าทำ รายการไม่ต่ำกว่า (ล้านบาท)
					KF	15BA		
3.1	บริษัท เบริลลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร ¹	อำเภอพระประแดง สมุทรปราการ	3.98	151.50	171.20	151.50 - 171.20	161.35
3.2		ที่ดินและอาคาร	อำเภอบางเสาธง สมุทรปราการ	85.93	376.10	391.50	376.10 - 391.50	383.80
3.3	บริษัท ภูเก็ตสหกรรม จำกัด	ที่ดินและอาคาร	อำเภอพระประแดง สมุทรปราการ	18.07	205.40	267.00	205.40 - 267.00	236.20 (รวมอาคารที่ตั้งอยู่ บนรายการ 3.1)

¹ บริษัท ภูเก็ตสหกรรม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลำดับ	เจ้าของทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	วิธีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน) (ล้านบาท)		มูลค่า ยุติธรรมตาม วิธีมูลค่าราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าการเข้าทำ รายการไม่ต่ำกว่า (ล้านบาท)
					KF	15BA		
3.4	บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่อง แก้วไทย จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร	1,184.84	2,701.10	2,441.70	2,441.70 - 2,701.10	2,571.40
3.5		ที่ดินว่างเปล่า	อำเภอสวี ชุมพร	10.75	20.50	11.50	11.50 - 20.50	16.00
3.6	บริษัท ไร่ทิกรูป จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและอาคาร	อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	505.15	828.80	722.40	722.40 - 828.80	775.60
รวมมูลค่า				1,808.72	4,283.40	4,005.30	4,005.30 - 4,283.40	4,144.35

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

จากการพิจารณารายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน พบว่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ต่างเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่าย โดยในการประเมินมูลค่าที่ดิน/ทรัพย์สินที่สามารถหาข้อมูลเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเลือกข้อมูลตัวอย่างที่ดิน/ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ และการประเมินแบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) เพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างของปัจจัยต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ ขึ้นอยู่กับฐานข้อมูลที่มี การพิจารณา การวิเคราะห์ และดุลยพินิจของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละราย โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ได้คัดเลือกกลุ่มที่ดิน/ทรัพย์สินเปรียบเทียบที่มีศักยภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยมีการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้สะท้อนราคาตลาดของทรัพย์สินที่จำหน่าย นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ให้ความสำคัญกับปัจจัยหลัก ได้แก่ ทำเล รูปร่างขนาดของที่ดิน และการใช้ประโยชน์ของที่ดินในการประเมินมูลค่า ซึ่งสอดคล้องกับวิธีการประเมินทรัพย์สินประเภทที่ดินโดยทั่วไป

ในขณะเดียวกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคาร/สิ่งปลูกสร้างจะพิจารณาจากต้นทุนทดแทนใหม่ ณ วันที่ประเมิน และหักค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน สภาพการใช้งาน และความล้าสมัยของอาคาร ตามดุลยพินิจของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ทำให้มูลค่าที่ได้สะท้อนลักษณะของทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาผลการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 2 ราย และจากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน พบว่าราคาประเมินทรัพย์สินมีความแตกต่างกัน เป็นผลมาจากสมมติฐานในการประเมินมูลค่าที่แตกต่างกันตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละรายในด้านต่าง ๆ เช่น การคัดเลือกทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบจากฐานข้อมูลที่แตกต่างกัน การกำหนดปัจจัยปรับแก้ราคาต้นทุนค่าเสื่อมสภาพ ขนาด และสภาพสิ่งปลูกสร้าง การกำหนดน้ำหนักของธุรกรรมเปรียบเทียบแต่ละแปลง มุมมองต่อสิทธิการเช่า-ออกและภาระผูกพันทางกฎหมายของทรัพย์สิน และวิธีการประเมินที่เลือกใช้สำหรับสินทรัพย์บางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ

ทั้งนี้ ตัวอย่างรายการทรัพย์สินที่มีราคาประเมินแตกต่างกันเกินกว่าร้อยละ 40 มีจำนวน 5 รายการ ดังนี้

- สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 1.5, 1.11, และ 2.4 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีมุมมองในการคัดเลือกทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ หรือ การกำหนดปัจจัยปรับแก้ราคาต้นทุนค่าเสื่อมสภาพ ขนาด และสภาพสิ่งปลูกสร้าง ที่แตกต่างกัน ส่งผลให้ราคาประเมินทรัพย์สินมีความแตกต่างกัน เช่น ในกรณีของทรัพย์สินรายการที่ 1.11 ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี) KF พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบ้านจัดสรร ในขณะที่ 15BA พิจารณาทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ เป็นที่ดิน และประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแยกต่างหากด้วยวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
- สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 1.14 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีมุมมองต่อสิทธิการเช่า-ออก ที่แตกต่างกัน โดย KF ประเมินที่ดินแปลงที่ 3 แบบไม่สามารถเช่า-ออกได้ตามกฎหมาย เนื่องจาก ณ วันเข้าสำรวจ KF พบว่าทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน (ตะกาดยาว แปลงที่ 1 สาธารณประโยชน์ น.ส.ด. ปี 2537) ตามเอกสารสิทธิ และระวาง ที่ได้ตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินจังหวัดตราด และจากการสอบถามเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัด ได้รับข้อมูลว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งทางเข้า-ออกที่ใช้สามารถใช้ได้ แต่ขึ้นอยู่กับกระทรวงมหาดไทยจะยกเลิกทางเข้า-ออกดังกล่าวหรือไม่ ในขณะที่ 15BA ประเมินแปลงที่ 3 แบบสามารถเช่า-ออกได้ตามกฎหมาย ผ่านทางตะกาดยาวสาธารณประโยชน์ดังกล่าวได้
- สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 3.5 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า สำหรับทำเหมืองแร่ทรายแก้ว ของ TGI (อ.สวี จ.ชุมพร) ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 2 ราย มีการพิจารณาค่าใช้จ่ายในการถมดิน เนื่องจากสภาพที่ดิน ณ ปัจจุบัน เป็นบ่อทราย อย่างไรก็ตามในการพิจารณาค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีความแตกต่างกันตามมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละราย

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีดังกล่าวสอดคล้องกับวิธีการประเมินทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยทั่วไป อีกทั้ง ยังสอดคล้องกับสภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน ที่ไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจ และ/หรือ ไม่ได้สร้างผลกำไร และ/หรือ อยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว จึงทำให้มูลค่าของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ๆ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีการประเมินดังกล่าวมีความเหมาะสม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ และความเหมาะสมของการประเมินมูลค่าในแต่ละวิธี มีรายละเอียดดังนี้

สรุปความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า

วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมในการพิจารณา	คำอธิบาย
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	เนื่องจาก เป็นการแสดงมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จำหน่าย ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน
2. วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.)	เหมาะสม	เนื่องจาก เป็นมูลค่าทรัพย์สินที่สะท้อนมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงผลการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่พิจารณาปัจจัยสำคัญและวิเคราะห์โดยคำนึงถึงลักษณะและศักยภาพของทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม

สรุปการเปรียบเทียบผลการประเมินและราคาเข้าทำรายการ

รายการ (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าตามบัญชี	วิธีมูลค่าราคาตลาด	
		KF	15BA
ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ			
1. ที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจ	463.76	1,708.70	1,752.80
2. ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุน ต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการ	4,044.52	4,777.50	5,503.27
3. ที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว	1,808.72	4,283.40	4,005.30
รวมมูลค่า	6,317.00	10,769.60	11,261.37
ความเหมาะสมของแต่ละวิธี	ไม่เหมาะสม	เหมาะสม	
มูลค่ายุติธรรมตามวิธีมูลค่าราคาตลาด		10,769.60 - 11,261.37	
มูลค่าการเข้าทำรายการไม่ต่ำกว่า		11,016	

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีมูลค่าราคาตลาดเป็นวิธีการประเมินที่เหมาะสมสำหรับพิจารณามูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ แต่ละรายการ โดยมีช่วงของมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินทุกรายการ รวมกันเท่ากับ 10,769.60 - 11,261.37 ล้านบาท และเนื่องจากราคาเข้าทำรายการของทรัพย์สินแต่ละรายการตามที่ปรากฏในตารางข้างต้น และมูลค่าเข้าทำรายการรวมสำหรับทรัพย์สินทุกรายการไม่ต่ำกว่า 11,016 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าราคาตลาด ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ในครั้งนี้มีความเหมาะสม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.1.2 อุดหนุนการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำ การประเมินมูลค่ายุติธรรม 2 วิธี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.1.2.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ BCX ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีที่ ปรากฏอยู่ในงบการเงินของ BCX ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญ BCX ณ 31 ธันวาคม 2568 ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	414.00
บวก กำไร (ขาดทุน) สะสม	(149.25)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของ BCX	264.75

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ BCX ณ 31 ธันวาคม 2568 ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 264.75 ล้านบาท

3.1.2.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ BCX ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากมูลค่าตาม บัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของ BCX ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 มาปรับปรุงด้วยรายการส่วนเพิ่ม (ลด) ของมูลค่า สินทรัพย์บางรายการ เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรม ณ ปัจจุบัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ BCX ซึ่งจัดทำโดย

- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมิน ทรัพย์สิน ลงวันที่ 27 มกราคม 2569 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ นายปรัชญา บุญยพันธ์
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มกราคม 2569 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ นายไพรัช มณฑาพันธุ์

โดยรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ BCX จำนวนทั้งสิ้น 1 รายการ โดยรายการสินทรัพย์ที่ทำการประเมินมูลค่ามีรายละเอียด ดังนี้

รายการสินทรัพย์ของ BCX ที่มีการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

รายการทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน) (ล้านบาท)		มูลค่า ยุติธรรมตาม วิธีมูลค่าราคา ตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าการเข้าทำ รายการไม่ต่ำกว่า (ล้านบาท)
		KF	15BA		
ที่ดินพร้อมอาคาร	อำเภอบางปะกง ฉะเชิงเทรา	835.60	819.40	819.40 - 835.60	827.50

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ มูลค่าราคาตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ BCX เท่ากับ 819.40 - 835.60 ล้านบาท ในขณะที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งอ้างอิงจกงบการเงินของ BCX ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวดปี 2568 เท่ากับ 264.50 ล้านบาท คิดเป็นส่วนเพิ่มจากมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 554.90 – 571.10 ล้านบาท หลังจากนั้น นำมาคำนวณประมาณการหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในอัตราร้อยละ 20.00 จากกำไรส่วนเพิ่มของมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว ดังนั้น มูลค่าส่วนเพิ่มสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะเท่ากับ 443.92 – 456.88 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำส่วนเพิ่มของมูลค่าสินทรัพย์ของ BCX สุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีข้างต้น มาปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของ BCX ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อสะท้อนมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ BCX โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญ BCX ณ 31 ธันวาคม 2568 ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ BCX ณ 31 ธันวาคม 2568	264.75
<u>บวก</u> ส่วนเพิ่มจากการประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (สุทธิจากประมาณการหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ¹⁾)	443.92 – 456.88
ส่วนปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีในส่วนของผู้ถือหุ้น	708.66 – 721.62

หมายเหตุ: /1 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าราคาตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ BCX และ มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งก่อให้เกิดผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษี ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจจะต้องรับรู้รายการหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในส่วนของหนี้สินภายใต้งบการเงิน

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ BCX ณ 31 ธันวาคม 2568 ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 708.66 – 721.62 ล้านบาท

ผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ BCX และความเหมาะสมของการประเมินมูลค่าในแต่ละวิธี มีรายละเอียดดังนี้

สรุปความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า

วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมในการพิจารณา	คำอธิบาย
วิธีมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	เนื่องจาก วิธีนี้แม้ว่าจะคำนึงถึงมูลค่าของกิจการ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม วิธีการนี้ไม่ได้คำนึงถึงศักยภาพในการเติบโตและความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต
วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	เหมาะสม	เนื่องจาก วิธีนี้ได้พิจารณา มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ของกิจการโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งได้พิจารณาปัจจัยสำคัญและวิเคราะห์โดยคำนึงถึงลักษณะและศักยภาพของทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากสินทรัพย์หลักของ BCX คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สรุปการเปรียบเทียบผลการประเมินและราคาเข้าทำรายการ

รายการ (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าตามบัญชี	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	
		KF	15BA
ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX			
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ BCX	264.75	721.62	708.42
ความเหมาะสมของแต่ละวิธี	ไม่เหมาะสม	เหมาะสม	
มูลค่ายุติธรรมตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี		708.42 - 721.62	
มูลค่าการเข้าทำรายการไม่ต่ำกว่า		715	

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีการประเมินที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ BCX ซึ่งมีช่วงมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 708.42 - 721.62 ล้านบาท ซึ่งราคาเข้าทำรายการไม่ต่ำกว่า 715 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX ในครั้งนี้มีความเหมาะสม

3.1.3 สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายการ (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าตามบัญชี	วิธีมูลค่าราคาตลาด/ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	
		KF	15BA
1. ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ	6,317.00	10,769.60	11,261.37
2. ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX	264.75	721.62	708.42
รวมมูลค่าของแต่ละวิธี	6,581.75	11,491.22	11,969.79
ความเหมาะสมของแต่ละวิธี	ไม่เหมาะสม	เหมาะสม	
มูลค่ายุติธรรม		11,491.22 - 11,969.79	
มูลค่าการเข้าทำรายการไม่ต่ำกว่า		11,731	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เนื่องจากมูลค่าการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ทั้ง 33 รายการ รวมกันที่ไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท อยู่ในช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าราคาตลาด สำหรับธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จำนวน 32 รายการ และวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX จำนวน 1 รายการ โดยอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ โดยวิธีมูลค่าราคาตลาด/วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี รวมกันเท่ากับ 11,491.22 - 11,969.79 ล้านบาท **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งมีรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.6 ของรายงานฉบับนี้

- เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาระภาษีที่กำหนดให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่ง และให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ขายรับผิดชอบภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ (ถ้ามี) นั้น ถือเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับธรรมเนียมปฏิบัติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- เงื่อนไขการชำระราคาซื้อขายเป็นเงินสดทั้งจำนวนในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (Closing) ถือเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในฐานะผู้ขาย เนื่องจากช่วยลดความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระราคา และทำให้บริษัทฯ ได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนในคราวเดียวโดยไม่มีภาระติดตามทวงถามการชำระราคา ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขการวางเงินมัดจำในขั้นตอนนี้ เนื่องจากเป็นการเพิ่มความยืดหยุ่นและความคล่องตัวในกระบวนการสรรหาผู้ซื้อที่ให้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีที่สุดสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ
- เงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BJCP และ BIG C ในฐานะผู้ขาย มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อ การได้รับความยินยอมจากบุคคลหรือคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ขายหรือบริษัทในเครือของผู้ขายมีพันธะผูกพันว่าต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลดังกล่าวก่อนการเข้าทำธุรกรรมนี้ เป็นต้น เป็นเงื่อนไขที่จะช่วยให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และไม่ก่อให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาอื่นใดที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน
- เงื่อนไขการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินภายในระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ โดยไม่มีการคิดค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่ส่งมอบการครอบครอง ถือเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการบริหารจัดการการส่งมอบทรัพย์สิน ให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
- เงื่อนไขการเช่ากลับ (Lease Back) เป็นเงื่อนไขที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถใช้ทรัพย์สินบางส่วนได้ต่อเนื่องไป เป็นการชั่วคราวสอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ ในระหว่างรอการก่อสร้างโรงงานใหม่
- การให้ทางเลือกในการซื้อหุ้นสามัญของ BCX หรือ การซื้อสินทรัพย์ของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น ทั้งกับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก หรือผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นการเพิ่มความยืดหยุ่นในกระบวนการเจรจาต่อรอง เนื่องจากการเข้าลงทุนในแต่ละรูปแบบมีข้อพิจารณาแตกต่างกันไป เช่น กรณีการลงทุนในหุ้นสามัญ โดยทั่วไปนั้น ผู้ซื้ออาจมีกระบวนการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) เพื่อให้ทราบถึงสถานะสินทรัพย์ หนี้สิน ภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงสัญญาที่มีผลผูกพันของกิจการ เป็นต้น ซึ่งอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ ในขณะที่ กรณีการลงทุนในสินทรัพย์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่สูงกว่า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน คณะจัดการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(Management Board) จึงได้รับมอบอำนาจในการพิจารณารูปแบบธุรกรรมให้แก่ผู้ซื้อได้ตามความเหมาะสมภายใต้กรอบเวลาการเข้าทำรายการและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- อีกทั้ง ตามมติคณะกรรมการบริษัท ระบุว่าไม่ว่าจะเป็นการขายทรัพย์สินที่จำหน่ายให้กับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอกหรือผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะมีหลักเกณฑ์เดียวกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขสำคัญของการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย รวมทั้งเงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ทำให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ว่า **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

- มูลค่าการเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินทั้ง 33 รายการรวมกันที่ไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท อยู่ในช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยใช้วิธีมูลค่าราคาตลาด สำหรับธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จำนวน 32 รายการ และวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX จำนวน 1 รายการ ซึ่งมีช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้รวมกันเท่ากับ 11,491.22 - 11,969.79 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม (โปรดพิจารณารายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการในส่วนที่ 3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ)

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายการ (ล้านบาท)	วิธีมูลค่าตาม บัญชี	วิธีมูลค่าราคาตลาด/ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	
		บริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("KF")	บริษัท 15 ที่ ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ("15BA")
1. ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ	6,317.00	10,769.60	11,261.37
2. ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญ BCX	264.75	721.62	708.42
รวมมูลค่าของแต่ละวิธี	6,581.75	11,491.22	11,969.79
ความเหมาะสมของแต่ละวิธี	ไม่เหมาะสม	เหมาะสม	
มูลค่ายุติธรรม		11,491.22 - 11,969.79	
มูลค่าการเข้าทำรายการไม่ต่ำกว่า		11,731	

- การเข้าทำรายการจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) หรือไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว มาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และคาดว่าจะสามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จำหน่าย ตามสภาพการใช้งาน ณ ปัจจุบัน ที่ประมาณ 21.44 ล้านบาทต่อปี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดูแลบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมืองในอนาคตซึ่งอาจกระทบต่อรูปแบบการใช้ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
- ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ มูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 11,731 ล้านบาท บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิจำนวน 9,991.92 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรของการขายทรัพย์สินที่จำหน่าย ซึ่ง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ส่งผลให้บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ภายใต้แผนลดภาระหนี้ (Deleveraging Plan) ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นภายหลังธุรกรรมการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 (รายละเอียดการประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ กระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณการไว้ เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ)

4. ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ โดยอ้างอิงมูลค่าการเข้าทำรายการ เท่ากับ 11,730.88 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนของทรัพย์สิน ซึ่งอ้างอิงตามมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบสำหรับงวดปี 2568 ที่เท่ากับ 6,793.19 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรของการขายทรัพย์สินที่จำหน่าย บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 4,015.17 ล้านบาท (รายละเอียดการประมาณการผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประมาณการไว้ เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ)
5. ช่วยลดภาระต้นทุนและผลกระทบจากสาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง เช่น ค่าใช้จ่ายคงที่และต้นทุนในการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับสาขาดังกล่าว อาทิ ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าสาธารณูปโภค ค่าบำรุงรักษา และภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงช่วยลดความเสี่ยงจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานในอนาคต
6. ช่วยลดภาระเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนจะนำเงินที่ได้รับจากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ไปใช้ชำระหนี้ที่มีอยู่เดิมและหนี้ที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของ TCCLI ซึ่งถือหุ้นใน MMVN โดยคาดว่าจะทำให้ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio: IBD/E)¹ ของบริษัทฯ ซึ่งในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการ จะลดลงจาก 1.55 เท่า เป็น 1.42 เท่า (อ้างอิงงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) และช่วยลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านการทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือทางเครดิตของบริษัทฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืม และอัตราดอกเบี้ย รวมถึงการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในอนาคต (โปรดพิจารณารายละเอียดตามที่แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อต่อและความเสี่ยง** ที่ท่านผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ทุกรายการคาดว่าบริษัทฯ จะมีภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการรวมประมาณ 1,738.95 ล้านบาท อาทิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรจากการขายทรัพย์สิน เป็นต้น

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

2. บริษัท อาจสูญเสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต หากราคาทรัพย์สินปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในกรณีที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัท หลายแห่งตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เช่น บางพลี พระประแดง บางเสาธง บางหญ้าแพรก และแหลมฟ้าผ่า เป็นต้น และที่ดินในพื้นที่โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ได้แก่ จังหวัดระยองและฉะเชิงเทรา ส่งผลให้ทำเลดังกล่าวอาจมีศักยภาพในการพัฒนาและเพิ่มมูลค่าในระยะยาว
3. ในกรณีที่บริษัท ประสงค์จะใช้ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับประกอบธุรกิจในอนาคต บริษัท อาจต้องใช้เงินลงทุนที่สูงขึ้นในการจัดหาที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแห่งใหม่ ซึ่งอาจมีต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการจำหน่ายในปัจจุบัน อันเนื่องมาจากแนวโน้มราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ หรือข้อจำกัดด้านทำเลที่เหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ
4. ความเสี่ยงจากการจำหน่ายทรัพย์สินบางรายการที่ปัจจุบันมีการใช้ในการประกอบธุรกิจ กล่าวคือ ที่ดินและโรงงานคลังสินค้าบางแห่ง ได้แก่ ทรัพย์สินรายการที่ 3.2, 3.3 และ 3.5 (เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 18667) ตามรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่าย ซึ่งอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานในระยะยาว โดยภายหลังการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัท จะมีการเช่ากลับชั่วคราวระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี ในระหว่างที่บริษัท วางแผนและดำเนินการก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่แผนการก่อสร้างและการย้ายฐานการผลิตไปยังโรงงานแห่งใหม่ ใช้ระยะเวลาดำเนินการนานกว่า 3 ปี บริษัท อาจมีความเสี่ยงด้านความต่อเนื่องในการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และอาจจะต้องพิจารณาเจรจาเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าออกไปเพิ่มเติม ซึ่งอาจมีต้นทุนดำเนินการที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ตามที่ได้รับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และ ข้อมูลสาธารณะ พบว่า บริษัท ได้มีมติอนุมัติงบประมาณจัดซื้อที่ดินประมาณ 170 ไร่ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำแปลนอาคารและเตรียมก่อสร้าง
5. ความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ หรือบริษัท ไม่สามารถหาผู้ซื้อได้ หรือการดำเนินการอาจเกิดความล่าช้าจากกรอบเวลาการเข้าทำรายการ ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถลดภาระหนี้ตามแผนงานที่วางไว้ รวมถึงจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่ได้ชำระไปแล้วสำหรับการเตรียมการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3 ของรายงานฉบับนี้

นอกจากนี้ ในการพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ดังรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ เป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย รวมทั้งเงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ทำให้บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท เสียประโยชน์ กล่าวคือ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

- เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาระภาษีที่กำหนดให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่ง และให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ขายรับผิดชอบภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ (ถ้ามี) นั้น ถือเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับธรรมเนียมปฏิบัติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- เงื่อนไขการชำระราคาซื้อขายเป็นเงินสดทั้งจำนวนในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (Closing) ถือเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในฐานะผู้ขาย เนื่องจากช่วยลดความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระราคา และทำให้บริษัทฯ ได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนในคราวเดียวโดยไม่มีภาระติดตามทวงถามการชำระราคา ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขการวางเงินมัดจำในขั้นตอนนี้ เนื่องจากเป็นการเพิ่มความยืดหยุ่นและความคล่องตัวในกระบวนการสรรหาผู้ซื้อที่ให้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีที่สุดสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ
- เงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BJCP และ BIG C ในฐานะผู้ขาย มีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อ การได้รับความยินยอมจากบุคคลหรือคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ขายหรือบริษัทในเครือของผู้ขายมีพันธะผูกพันว่าต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลดังกล่าวก่อนการเข้าทำธุรกรรมนี้ เป็นต้น เป็นเงื่อนไขที่จะช่วยให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และไม่ก่อให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาอื่นใดที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน
- เงื่อนไขการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินภายในระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ โดยไม่มีการคิดค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่ส่งมอบการครอบครอง ถือเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการบริหารจัดการการส่งมอบทรัพย์สิน ให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
- เงื่อนไขการเช่ากลับ (Lease Back) เป็นเงื่อนไขที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถใช้ทรัพย์สินบางส่วนได้ต่อเนื่องไป เป็นการชั่วคราวสอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ ในระหว่างรอการก่อสร้างโรงงานใหม่
- การให้ทางเลือกในการซื้อหุ้นสามัญของ BCX หรือ การซื้อสินทรัพย์ของ BCX โดยตรงแทนการซื้อหุ้น ทั้งกับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก หรือผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นการเพิ่มความยืดหยุ่นในกระบวนการเจรจาต่อรอง เนื่องจากการเข้าลงทุนในแต่ละรูปแบบมีข้อพิจารณาแตกต่างกันไป เช่น กรณีการลงทุนในหุ้นสามัญ โดยทั่วไปนั้น ผู้ซื้ออาจมีกระบวนการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) เพื่อให้ทราบถึงสถานะสินทรัพย์ หนี้สิน ภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงสัญญาที่มีผลผูกพันของกิจการ เป็นต้น ซึ่งอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ ในขณะที่ กรณีการลงทุนในสินทรัพย์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่สูงกว่า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน คณะกรรมการ (Management Board) จึงได้รับมอบอำนาจในการพิจารณารูปแบบธุรกรรมให้แก่ผู้ซื้อได้ตามความเหมาะสมภายใต้กรอบเวลาการเข้าทำรายการและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- อีกทั้ง ตามมติคณะกรรมการบริษัท ระบุว่าไม่ว่าจะเป็นการขายทรัพย์สินที่จำหน่ายให้กับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก หรือผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ จะมีหลักเกณฑ์เดียวกัน

เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อดี และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม** ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควร **อนุมัติ** การเข้าทำรายการในครั้งนี้

การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของท่านผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งท่านผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่าง ๆ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อย่างมีความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ตลอดจน ข้อมูลที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

ขอแสดงความนับถือ



Parmit Chupit

(นายพศวัต จุพานิชย์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลของบริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
วันที่เริ่มซื้อขายหลักทรัพย์	:	30 เมษายน 2518
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	อาคารเบอริลี ยูคเกอร์ 99 ซอยอรัญญิ์ ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ลักษณะธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจทั้งการผลิต การตลาด การจัดจำหน่าย และการให้บริการ โดยแบ่งธุรกิจหลักเป็น 4 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ 1. กลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ 2. กลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจภัณฑ์ 3. กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค และ 4. กลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และทางเทคนิค
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	4,007,796,699.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,007,796,699 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	:	1.00 บาทต่อหุ้น
โทรศัพท์	:	0-2146-5999
โทรสาร	:	0-2146-9309
เว็บไซต์	:	www.bjc.co.th

2. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BJCP ณ วันที่ 24 มีนาคม 2569 มีดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	1,830,730,550	45.68
2	บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้งส์ (2519) จำกัด ²	1,175,089,800	29.32
3	สำนักงานประกันสังคม	164,191,200	4.10
4	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	157,094,900	3.92
5	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	103,375,800	2.58
6	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	82,148,700	2.05
7	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	67,740,456	1.69
8	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	21,958,235	0.55
9	THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED, SINGAPORE BRANCH	20,000,000	0.50
10	J.P. MORGAN SECURITIES PLC	8,432,253	0.21
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		3,630,761,894	90.59
ผู้ถือหุ้นอื่น		377,034,805	9.41
รวม		4,007,796,699	100.00

ที่มา: ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 24 มีนาคม 2569

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

หมายเหตุ: /1 บริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจด้านการลงทุน โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ธุรกิจ/อาชีพหลัก	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเจริญ คอมเมอร์เชียล จำกัด	บริษัทลงทุน	4,999,999,990	100.00
2	บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทลงทุน	10	0.00
รวม			5,000,000,000	100.00

หมายเหตุ : บุตรและธิดาทั้ง 5 ท่านของคุณเจริญ สิริวัฒนภักดี ได้แก่ (1) นาง อาทินันท์ พิษานนท์ (2) นาง วัลลภา ไตรโสรัส (3) นาย สุภาพน สิริวัฒนภักดี (4) นาง สุภาพณี เตชะเจริญวิกุล และ (5) นาย ปณต สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ไทยเจริญ คอมเมอร์เชียล จำกัด และ บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด

/2 บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้งส์ (2519) จำกัด ประกอบธุรกิจด้านการลงทุน โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ธุรกิจ/อาชีพหลัก	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทลงทุน	3,499,999,998	100.00
2	บริษัท ไทยเจริญ คอมเมอร์เชียล จำกัด	บริษัทลงทุน	2	0.00
รวม			3,500,000,000	100.00

หมายเหตุ : บุตรและธิดาทั้ง 5 ท่านของคุณเจริญ สิริวัฒนภักดี ได้แก่ (1) นาง อาทินันท์ พิษานนท์ (2) นาง วัลลภา ไตรโสรัส (3) นาย สุภาพน สิริวัฒนภักดี (4) นาง สุภาพณี เตชะเจริญวิกุล และ (5) นาย ปณต สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ บริษัท ไทยเจริญ คอมเมอร์เชียล จำกัด

3. คณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการของ BJCP ณ วันที่ 24 มีนาคม 2569 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายภิรมย์ กมลรัตนกุล	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2.	นางสุภาพณี เตชะเจริญวิกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ / กรรมการ
3.	นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการคนที่ 1
4.	นายเทวินทร์ วงศ์วานิช	รองประธานกรรมการ
5.	นายธีรศักดิ์ นาทีกาญจนลาภ	กรรมการ
6.	นายประภากร ทองเทพไพโรจน์	กรรมการ
7.	นายประเสริฐ เมฆวัฒนา	กรรมการ
8.	นายอัศวิน เตชะเจริญวิกุล	กรรมการ
9.	พลตำรวจเอกกฤษณะ ผลอนันต์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10.	นายกำจร ตติยกวี	กรรมการอิสระ
11.	นางสาวพจนีย์ ธนวานิช	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
12.	นางพิมพ์พนา ศรีสวัสดิ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
13.	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ

ที่มา: บริษัทฯ

4. ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของ BJCPD ณ วันที่ 24 มีนาคม 2569 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางฐาปณี เตชะเจริญวิกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานคณะกรรมการ
2	นายอัศวิน เตชะเจริญวิกุล	รองประธานคณะกรรมการ
3	นายวิเชียร รุ่งวัฒนะกิจ	คณะกรรมการ
4	นายตุลย์ วงศ์ศุภสวัสดิ์	คณะกรรมการ
5	นางสาวอัญชลี ริมวิริยะทรัพย์	คณะกรรมการ
6	นางเหมวรรณ พูนผล	คณะกรรมการ
7	นางสาวจิราภรณ์ ชัยสมบัติ	คณะกรรมการ
8	นางสาวนรินทร์ ชัยชนะวิจิตร	คณะกรรมการ
9	นางสาวธีรวรรณ ศรีสุข	คณะกรรมการ
10	นายเอกชัย ภูษณะพงศ์	คณะกรรมการ
11	นายสุรชัย หิรัญนิธิชัย	คณะกรรมการ
12	นางกมลวรรณ ศิวรักษ์	คณะกรรมการ และเลขานุการคณะกรรมการ

ที่มา: บริษัทฯ

5. เหตุการณ์สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญต่าง ๆ เป็นไปตามลำดับเวลาดังนี้

<p>ปี 2565</p>	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ฉลองครบรอบ 140 ปี และมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องโดยมีตัวอย่างดังต่อไปนี้ เริ่มสร้างไลน์การผลิตกระป๋องอลูมิเนียมใหม่ซึ่งมีกำลังการผลิต 400 ล้านกระป๋องหรือ 200 ล้านขวดต่อปี โดยเพิ่มกำลังการผลิตประมาณร้อยละ 10 จากกำลังการผลิตกระป๋องอลูมิเนียมในปัจจุบัน และวางแผนที่จะเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในเดือนกันยายน 2566 บริษัท บีเจซี เฮลท์แคร์ จำกัด ได้ร่วมกับบริษัท แคริวา (ประเทศไทย) จำกัด (“CARIVA”) ก่อตั้งบริษัท บีเมด เอ็กซ์ จำกัด เพื่อเข้าสู่ตลาดการแพทย์ทางไกล สร้างธุรกิจออนไลน์ทูออฟไลน์ (O2O) โดยใช้ประสบการณ์ของบริษัทฯ และความเชี่ยวชาญของ CARIVA ในด้านเทคโนโลยีสำหรับการบริการ โครงสร้างพื้นฐานข้อมูล และเทคโนโลยีใหม่ BIG C เปิดตัวแอปพลิเคชัน BIG C Plus ที่ออกแบบใหม่ทั้งหมดและพัฒนาขึ้นภายในองค์กร ซึ่งรวดเร็วและใช้งานง่ายกว่าเวอร์ชันก่อนหน้าอย่างเห็นได้ชัด รวมทั้งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า BIG C ที่ปัจจุบันมีความละเอียดอ่อนในการซื้อปิ้งออนไลน์แบบบริการตนเอง และช่วยผลักดันยอดขายออนไลน์ให้เติบโตผ่านโปรแกรมรณรงค์แบบบูรณาการกับแอปพลิเคชันและเว็บไซต์ซื้อปิ้งออนไลน์ BIG C ขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศด้วยการซื้อกิจการร้านสะดวกซื้อกีวีมาร์ท 18 สาขาในกัมพูชา
-----------------------	---

<p>ปี 2566</p>	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืนดาวโจนส์ (Dow Jones Sustainability Indices) กลุ่มตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 และได้รับการประเมินให้อยู่ในระดับสูงสุดของโลกเป็นปีที่ 2 ติดต่อกันด้วยคะแนน 92/100 โดย S&P Global ซึ่งนับเป็นคะแนนสูงสุดตั้งแต่มีการประเมินมา ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรม Food & Staples Retailing • บริษัทฯ ได้รับการปรับเพิ่มอันดับความน่าเชื่อถือ MSCI ESG Ratings จากระดับ A สู่อันดับ AA โดย MSCI ESG Research ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีความเชี่ยวชาญและความน่าเชื่อถือในด้านดัชนี ESG ในระดับนานาชาติ รวมถึงการปรับเพิ่มอันดับความน่าเชื่อถือ SET ESG Ratings ประจำปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นลำดับ AA ประเภทกลุ่มบริการ แสดงให้เห็นถึงการดำเนินธุรกิจด้วยความยั่งยืนเพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว
<p>ปี 2567</p>	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ร่วมมือกับ Aptos เปิดตัวผลิตภัณฑ์รอยใหม่ใบหน้าตัวแรกของโลกที่มีส่วนผสมของกรดไฮยาลูโรนิกในประเทศไทย และขยายพอร์ตโฟลิโอผลิตภัณฑ์ดูแลความงามด้วยการเปิดตัวแชมพูและครีมนวดผมภายใต้แบรนด์ "พรมิส" ที่ผสานนวัตกรรมนาโนแคโรติน รวมถึงผลิตภัณฑ์ดูแลผิวหน้าภายใต้แบรนด์ "เฟซิส" ด้วยแนวคิด Skin Intelligence • บริษัทฯ ได้รับการยอมรับในระดับสากล โดยได้รับการจัดอันดับที่ 12 ใน Top 50 บริษัทชั้นนำของประเทศไทยประจำปี 2567 โดย WorkVenture และอันดับที่ 79 ใน 500 บริษัทชั้นนำในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จากนิตยสาร Fortune รวมทั้งได้รับการจัดอันดับที่ 1 ในประเทศไทย และอันดับที่ 11 ระดับโลกในกลุ่มบริษัทตลาดเกิดใหม่ในการเป็นองค์กรที่สนับสนุนความเสมอภาคทางเพศ จัดโดย Equileap • บริษัทฯ ได้รับการยอมรับด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและการบริหารความสัมพันธ์นักลงทุน โดยได้รับรางวัล "2024 AMCHAM Corporate Social Impact Award - Gold" จากหอการค้าอเมริกาในประเทศไทย และรางวัล "Best Overall Investor Relations (mid-cap)" รวมทั้ง "Best Investor Relations Officer (mid-cap)" จากนิตยสาร IR Magazine Southeast Asia • บริษัทฯ ได้รับการยอมรับจากตลาดทุนและนักลงทุน โดยได้รับการคัดเลือกให้รวมอยู่ในดัชนี SET50 และ SET100 สำหรับครึ่งหลังของปี 2567 และประสบความสำเร็จในการออกหุ้นกู้มูลค่า 13,000 ล้านบาท โดยมียอดจองซื้อเกินกว่า 4 เท่าของมูลค่าที่เสนอขาย สะท้อนถึงความเชื่อมั่นจากนักลงทุน • BIG C ได้รับการยกย่องในด้านนวัตกรรมและการบริหารทรัพยากรบุคคล โดยได้รับรางวัล Future Trends Corporates Awards สาขา Most Innovative รางวัลความเป็นเลิศด้าน HR จากงาน Employee Experience Awards Thailand 2567 รางวัลชนะเลิศประจำปี 2567 ASEAN Enterprise Innovation ในหมวด Data and AI และรางวัล HR Asia Best Companies to Work for in Asia 2567 award • BIG C ขยายธุรกิจและพัฒนาบริการอย่างต่อเนื่อง โดยเปิดให้บริการไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกในประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ที่ไเอเติก เวียงจันทน์ และขยายเครือข่ายในประเทศไทยด้วยการเปิดบิ๊กซี ไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวน 2 สาขา บิ๊กซี ฟู้ดเพลสจำนวน 4 สาขา บิ๊กซี ฟู้ดเซอร์วิสจำนวน 1 สาขา บิ๊กซี มินิจำนวน 55 สาขา ร้านค้าโดนใจจำนวน 4,383 สาขา ร้านขายยาเพรียวจำนวน 6 สาขา ร้านหนังสือเอเชียบุ๊คส์จำนวน 6 สาขา และร้านกาแฟวาฬจำนวน 3 สาขา รวมทั้งพัฒนารูปแบบการให้บริการใหม่ เช่น บิ๊กซี ฟู้ดเซอร์วิส ฮับ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้า HORECA และการปรับปรุงพื้นที่ตามแนวคิด "ไทยแลนด์ พลาซ่า" ที่สาขาราชดำริ

	<ul style="list-style-type: none"> • BIG C พัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัลและเทคโนโลยีขั้นสูง โดยพัฒนาแอปพลิเคชัน BIG C PLUS ด้วย AI และ Machine Learning เพื่อยกระดับประสบการณ์การค้นหาสินค้า พัฒนาระบบผู้ช่วย GenAI สำหรับศูนย์บริการลูกค้า และเปลี่ยนรูปแบบการจัดส่งสินค้าเป็นแบบพื้นที่หลายเหลี่ยม (Polygon) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ • BIG C ขยายพันธมิตรทางธุรกิจ โดยร่วมมือกับ อباتัส ดิจิทัล ให้บริการสินเชื่อภายใต้ เอสซีบี เอกซ์ ในการให้บริการสินเชื่อส่วนบุคคลผ่านแอปพลิเคชัน BIG C PLUS ร่วมมือกับ อีออน (ประเทศไทย) เปิดตัวบัตรเครดิต BIG C เพื่อมอบสิทธิประโยชน์พิเศษเพิ่มเติมให้กับลูกค้า BIG C และร่วมมือกับ Gettgo ในการให้บริการประกันภัยออนไลน์ผ่านแอปพลิเคชัน BIG C PLUS
<p>ปี 2568</p>	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ได้รับการยอมรับในระดับประเทศและระดับนานาชาติอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับอยู่ใน Top 50 บริษัทชั้นนำของประเทศไทย (อันดับที่ 8) จาก WorkVenture และยังได้รับการจัดอันดับ อันดับที่ 79 ใน Southeast Asia 500 ประจำปี 2568 จากนิตยสาร Fortune ขณะที่นางสุภาพณี เตชะเจริญวิกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้รับการยกย่องให้เป็นหนึ่งใน 100 สตาร์ผู้ทรงอิทธิพลที่สุดในเอเชีย ประจำปี 2568 จาก Fortune ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 • บริษัทฯ ได้รับการยอมรับด้านความยั่งยืนและการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมในระดับสากล โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับ A List จาก CDP ด้าน Climate Change ประจำปี 2568, ได้รับ SET ESG Rating ระดับ AAA ประจำปี 2568 จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และยังได้รับการจัดอันดับ อันดับ 1 ของโลกในกลุ่มอุตสาหกรรม Food & Staples Retailing จาก S&P Global ประจำปี 2568 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 พร้อมทั้งติดอันดับ Top 1% ขององค์กรที่มีความยั่งยืนสูงสุดของโลก และได้รับการบรรจุในรายงาน Sustainability Yearbook ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 • บริษัทฯ ได้รับรางวัลและการยอมรับในด้านการบริหารองค์กรและการบริหารทรัพยากรบุคคลหลายรางวัล โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับ HR Asia Best Companies to Work for in Asia 2568 จำนวน 5 รางวัล ขณะที่ BIG C ได้รับ Thailand People Management Award ประจำปี 2567 ระดับ Gold Award จากสมาคมการจัดการงานบุคคลแห่งประเทศไทย (PMAT) และในปี 2568 บริษัทฯ โดยนางสุภาพณี เตชะเจริญวิกุล ได้รับ Outstanding CEO Award และบริษัทฯ ได้รับ Outstanding IR Award จากงาน IAA Awards for Listed Companies 2568 • บริษัทฯ ยังได้รับการยอมรับในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและภาพลักษณ์องค์กร โดยในปี 2569 บริษัทฯ และกลุ่มบีเจซี บิ๊กซี ได้รับการจัดอันดับเป็น บริษัทที่นำทำงานมากที่สุดในประเทศไทย อันดับที่ 1 จาก 55 บริษัท จากการจัดอันดับ QGEN Thailand Most Attractive Companies 2569 และในปี 2568 บริษัทฯ ยังได้รับ AMCHAM Corporate Impact Recognition ระดับ Gold ติดต่อกันเป็นปีที่ 6 • บริษัทฯ ยังได้รับรางวัลในระดับนานาชาติด้านสิ่งแวดล้อมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ ได้รับ รางวัล The U.S.-Vietnam Agricultural Hall of Fame ประจำปี 2567 ซึ่งจัดโดยสถานเอกอัครราชทูตสหรัฐอเมริกา ณ กรุงฮานอย ร่วมกับกระทรวงเกษตรสหรัฐอเมริกา (USDA) และในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับ รางวัล Climate Action Leader จาก Agricultural and Food Marketing Association for Asia and the Pacific (AFMA Asia) ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างรัฐบาลที่ทำงานร่วมกับองค์การอาหารและเกษตรแห่งสหประชาชาติ (UN FAO) เพื่อเชิดชูความเป็นผู้นำของบริษัทฯ ในการสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนที่ 13 (SDG 13: Climate Action)

- นอกจากนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ ยังได้รับการจัดอันดับอยู่ใน อันดับที่ 4 จาก 10 บริษัทชั้นนำในกลุ่มอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคและค้าปลีก จากการประเมิน Equileap Gold Seal ประจำปี 2568 ซึ่งสะท้อนถึงความก้าวหน้าในการส่งเสริมความเท่าเทียมทางเพศและการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- ในส่วนของธุรกิจค้าปลีก BIG C ได้รับรางวัลด้านแบรนด์ การตลาด และการให้บริการหลายรางวัล โดย BIG C ได้รับ รางวัล Thailand's Most Admired Company ประจำปี 2567-2568 สาขา Excellence Service จากการสำรวจของนิตยสาร BrandAge และในปี 2568 BIG C ยังได้รับ Future Trends Corporates Awards สาขา Most Innovative สะท้อนถึงความเป็นผู้นำด้านความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรม รวมถึงได้รับ รางวัล Gold Award สาขา Excellence in Retail / Shopper Marketing จาก MARKETING-INTERACTIVE ประเทศสิงคโปร์
- นอกจากนี้ BIG C ยังได้รับรางวัลด้านการสื่อสารการตลาดและดิจิทัล โดย BIG C ได้รับ Thailand Social Awards ครั้งที่ 13 ประจำปี 2567 และได้รับ รางวัล Best Localization Solutions จาก LINE Thailand Awards ประจำปี 2567 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 รวมทั้งได้รับการคัดเลือกเข้ารอบสุดท้ายใน สาขา Best LINE Solution Campaign
- ในปี 2568 BIG C ได้ดำเนินกิจกรรมทางการตลาดร่วมกับพันธมิตรด้านสื่อ โดย BIG C ได้ร่วมมือกับช่องวัน เปิดโครงการ "Big C Super Girl" เพื่อค้นหาพรีเซ็นเตอร์คนใหม่ของ BIG C พร้อมเปิดโอกาสให้ผู้ชนะได้รับโอกาสก้าวสู่การเป็นนักแสดงในสังกัดช่องวัน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การสร้างการรับรู้แบรนด์และการเข้าถึงผู้บริโภคในวงกว้าง
- บริษัทฯ และกลุ่มธุรกิจค้าปลีกยังได้รับการยอมรับด้านมาตรฐานสินค้าและความปลอดภัยด้านอาหาร โดยในปี 2568 BIG C ได้รับ รางวัลสถานที่จำหน่ายสินค้า Q ประเภทโมเดิร์นเทรด และรางวัลสถานที่จำหน่ายสินค้าเกษตรอินทรีย์ระดับดีเด่น (Gold) จากสำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติ (มกอช.) ขณะที่บริษัทฯ ได้รับ Gold Certificate ประจำปี 2569 จาก 3M ในการยกระดับมาตรฐานด้าน Health & Safety ของโรงงานในประเทศไทย
- บริษัทฯ มีการพัฒนาธุรกิจและโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้เปิด Asia Books Flagship Store ที่ ICONSIAM ซึ่งเป็นร้านหนังสือภาษาอังกฤษขนาดใหญ่ในพื้นที่ฝั่งธนบุรี รวมถึงเปิดให้บริการ B-MED X Clinic ภายในสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งให้บริการด้านวัคซีนและความงาม และในปีเดียวกัน บริษัทฯ ยังได้เปิดตัวผลิตภัณฑ์ใหม่ภายใต้แบรนด์ "Aigis" ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ดูแลเส้นผมและผิวสำหรับผู้สูงอายุ
- ในส่วนของการพัฒนาเครือข่ายธุรกิจค้าปลีก ในปี 2568 BIG C ได้เปิด ไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งใหม่ที่ Big C Huahin Marche Market ซึ่งเป็นไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกในหัวหิน และเปิดสาขาใหม่ที่พินิจ์ ประตูน้ํา รวมทั้งขยายเครือข่าย Out-of-Store Sales Hubs (OSX Hubs) รวม 75 แห่ง ณ สิ้นปี 2568 เพื่อรองรับการเติบโตของช่องทางขายออนไลน์และเพิ่มประสิทธิภาพการจัดส่งสินค้าให้แก่ลูกค้า
- ในปี 2568 BIG C ยังได้เปิด ศูนย์กระจายสินค้าประเภทสินค้าแห่งใหม่ที่บางปะอิน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บและกระจายสินค้า รวมถึงรองรับสินค้าของ Pure Pharmacy และการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก
- บริษัทฯ มีการขยายเครือข่ายสาขาอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 BIG C ได้เปิด บิ๊กซี ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 สาขา บิ๊กซี มาร์เก็ต 2 สาขา บิ๊กซี ฟู้ดเพลส 1 สาขา บิ๊กซี มินิ 77 สาขา (รวม 1 สาขาใน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

	<p>ประเทศกัมพูชา) บิ๊กซี ดีโป้ 2 สาขา บิ๊กซี ฟู้ดเซอร์วิส 6 สาขา บิ๊กซี ฮองกง 13 สาขา ร้านเพรียว ฟาร์ม่าซี 3 สาขา ร้านกาแพวาวี 1 สาขา และร้านหนังสือเอเชียบุ๊กส์ 9 สาขา ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้ปิดให้บริการ BIG C รัตนธิเบศร์ และ BIG C ศรีนครินทร์ เนื่องจากหมดอายุสัญญาเช่า โดยบริษัทฯ พิจารณายังมีสาขาอื่นในพื้นที่เดียวกันที่สามารถรองรับการใช้บริการของลูกค้าได้อย่างเพียงพอ</p> <ul style="list-style-type: none">นอกจากนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ ได้พัฒนาความร่วมมือทางธุรกิจเพื่อยกระดับศักยภาพการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ ได้ร่วมมือกับ DHL Supply Chain ประเทศไทย เพื่อยกระดับระบบโลจิสติกส์ให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในกลุ่มบีเจซี บิ๊กซี รวมถึงต่อยอดโอกาสทางธุรกิจในกลุ่ม Health Care ในอนาคต
--	---

ที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ ประจำปี 2568

6. การออกหลักทรัพย์อื่น

6.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

- ไม่มี -

6.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มียอดหนี้คงค้างของหุ้นกู้จำนวน 89,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดหุ้นกู้ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียด	ประเภท	ลักษณะการ เสนอขาย	อายุ	วันที่ออก	วันครบ กำหนด	มูลค่าของ หุ้นกู้ที่ เสนอขาย (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ
ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 4		เสนอขายให้แก่ผู้ ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุน รายใหญ่	10 ปี	7 กันยายน 2559	7 กันยายน 2569	20,000	3.80	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ไม่มี -	"A" โดย บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด
ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 3	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ		8 ปี	21 มีนาคม 2562	21 มีนาคม 2570	3,000	3.83	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 4	ไม่มีประกัน และ ไม่มีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้		10 ปี 3 วัน	21 มีนาคม 2562	24 มีนาคม 2572	5,000	4.09	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 2/2562 ชุดที่ 4			8 ปี 2 วัน	5 กันยายน 2562	7 กันยายน 2570	1,000	2.99	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 3			8 ปี 4 วัน	20 มีนาคม 2563	24 มีนาคม 2571	7,000	2.16	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 4	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มี สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนครบกำหนด ไถ่ถอน			10 ปี 4 วัน	20 มีนาคม 2563	24 มีนาคม 2573	3,000	2.43	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

รายละเอียด	ประเภท	ลักษณะการเสนอขาย	อายุ	วันที่ออก	วันครบกำหนด	มูลค่าของหุ้นกู้ที่เสนอขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	อันดับความน่าเชื่อถือ
ครั้งที่ 1/2565		เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน	4 ปี 9 เดือน	27 เมษายน 2565	29 มกราคม 2570	5,000	3.34	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- ไม่มี -	"A" โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ครั้งที่ 1/2566	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่	4 ปี	3 กุมภาพันธ์ 2566	3 กุมภาพันธ์ 2570	2,000	2.95	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1		เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน	2 ปี 11 เดือน 29 วัน	6 มิถุนายน 2567	4 มิถุนายน 2570	4,000	Zero-coupon ส่วนลดร้อยละ 3.08 ต่อปี	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2				3 ปี 9 เดือน	6 มิถุนายน 2567	6 มีนาคม 2571	6,500	3.23	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 3		เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน	5 ปี	6 มิถุนายน 2567	6 มิถุนายน 2572	1,500	3.62	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 4		เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่	7 ปี	6 มิถุนายน 2567	6 มิถุนายน 2574	1,000	3.79	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

รายละเอียด	ประเภท	ลักษณะการ เสนอขาย	อายุ	วันที่ออก	วันครบ กำหนด	มูลค่าของ หุ้นกู้ที่ เสนอขาย (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ
ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 5	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มี สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนครบกำหนด ไถ่ถอน	เสนอขายให้แก่ผู้ ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุน รายใหญ่	10 ปี	6 มิถุนายน 2567	6 มิถุนายน 2577	1,000	4.06	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		"A" โดย บริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1			3 ปี	5 กันยายน 2567	5 กันยายน 2570	3,000	2.93	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ		4 ปี	5 กันยายน 2567	5 กันยายน 2571	6,000	3.15	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 3	มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้		5 ปี	5 กันยายน 2567	5 กันยายน 2572	2,000	3.33	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

รายละเอียด	ประเภท	ลักษณะการ เสนอขาย	อายุ	วันที่ออก	วันครบ กำหนด	มูลค่าของ หุ้นกู้ที่ เสนอขาย (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 4			7 ปี	5 กันยายน 2567	5 กันยายน 2574	1,000	3.55	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 5	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มี สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนครบกำหนด ไถ่ถอน	เสนอขายให้แก่ผู้ ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุน รายใหญ่	10 ปี	5 กันยายน 2567	5 กันยายน 2577	1,000	3.77	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		"A" โดย บริษัท ทริส เวทติ้ง จำกัด
ครั้งที่ 1/2568	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้		6 ปี	9 กรกฎาคม 2568	9 กรกฎาคม 2574	16,000	2.41	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	

7. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

7.1 กลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่

บิกซีเป็นบริษัทเรือธง (Flagship Company) สำหรับธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ ธุรกิจค้าส่ง และธุรกิจสนับสนุนการค้าปลีกแบบดั้งเดิมของกลุ่มบริษัท เบอริลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) (“กลุ่มบริษัทฯ”) และกลุ่ม TCC ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ หลังจากที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการในปี 2559 โดยมีพอร์ตโฟลิโอเป็นร้านค้าในหลากหลายรูปแบบ บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่หลายช่องทางซึ่งเกิดจากการดำเนินธุรกิจหลากหลายรูปแบบโดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ (1) ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (2) ธุรกิจค้าส่งและสนับสนุนการค้าปลีกแบบดั้งเดิม และ (3) ธุรกิจอื่น ๆ

7.1.1 ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ของบริษัทฯ ประกอบด้วยร้านค้าในรูปแบบต่าง ๆ จำนวน 4 รูปแบบ ได้แก่ ร้านค้าในรูปแบบร้านค้าขนาดใหญ่ ร้านค้าในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก ตลาด Open-Air และธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่อื่น ๆ

ร้านค้าในรูปแบบร้านค้าขนาดใหญ่ ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้า (Retail Venue) ขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ในประเทศไทย ประเทศกัมพูชา และประเทศลาวที่ดำเนินงานภายใต้แบรนด์บิกซีต่าง ๆ (ได้แก่ บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ บิกซี เอ็กซ์ตร้า บิกซี เฟลส บิกซี มาร์เก็ต และบิกซี ฟู้ดเฟลส) ซึ่งประกอบด้วยไฮเปอร์มาร์เก็ตและซูเปอร์มาร์เก็ตภายใต้แบรนด์บิกซี และผู้เช่าในธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ไฮเปอร์มาร์เก็ตและซูเปอร์มาร์เก็ตภายใต้แบรนด์บิกซีของบริษัทวางขายสินค้าหลากหลายประเภทในราคาที่สามารถเข้าถึงได้ ซึ่งรวมถึงอาหารสด อาหารแห้ง เสื้อผ้า รองเท้า เครื่องประดับแฟชั่น เครื่องใช้ไฟฟ้า ของตกแต่งบ้าน เฟอร์นิเจอร์ ของเล่นเด็ก สินค้ายาและเวชภัณฑ์ที่วางขายภายใต้แบรนด์ของบุคคลภายนอกและสินค้าตราบริษัท โดยเลือกสรรสินค้าที่วางจำหน่ายแตกต่างกันตามที่ตั้งร้านค้า และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ซึ่งรวมถึง ผู้ซื้อกลุ่มบุคคลทั่วไป ครอบครัว นักท่องเที่ยว ผู้ค้ารายย่อย ลูกค้ากลุ่มธุรกิจโรงแรม ร้านอาหาร และธุรกิจจัดเลี้ยง (HoReCa) และลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ เป็นเจ้าของและดำเนินงานในรูปแบบร้านค้าขนาดใหญ่จำนวน 206 สาขาในประเทศไทย 3 สาขาในประเทศกัมพูชา และ 1 สาขาในประเทศลาว

- **บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์** เป็นร้านค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงล่าง โดยมุ่งเน้นการนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลาย ราคาประหยัด และมีคุณภาพ ภายใต้บรรยากาศการจับจ่ายที่สะอาดและให้ความคุ้มค่าสูงสุด รวมถึงมีบริการที่ประทับใจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 140 สาขาทั่วประเทศไทย 1 สาขาที่เมืองปอยเปต ประเทศกัมพูชา และ 1 สาขาที่เมืองเวียงจันทน์ ประเทศลาว
- **บิกซี เอ็กซ์ตร้า** เป็นห้างไฮเปอร์มาร์เก็ตที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงบน โดยนำเสนอสินค้าพรีเมียม อาหารสด และอาหารแห้งที่หลากหลาย รวมถึงสินค้านำเข้าจากต่างประเทศโดยเฉพาะสินค้ากลุ่มเทคโนโลยี ไวน์ และสินค้าพิเศษอื่น ๆ ที่แตกต่างจากที่จำหน่ายในสาขาบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ทั่วไป อย่างไรก็ตาม นโยบายเรื่องราคาประหยัดยังคงเป็นจุดขายที่สำคัญของบิกซียังคงยึดมั่น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บิกซี เอ็กซ์ตร้า มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 13 สาขาในกรุงเทพมหานคร และหัวเมืองใหญ่

- **บิ๊กซี มาร์เก็ต** เป็นห้างซูเปอร์มาร์เก็ตที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงล่าง บิ๊กซี มาร์เก็ตแตกต่างจากซูเปอร์มาร์เก็ตทั่วไปเพราะมีสินค้าครบครัน ทั้งอาหารสด อาหารแห้ง ของใช้ในครัวเรือนไปจนถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บิ๊กซี มาร์เก็ต มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 36 สาขา ในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด
- **บิ๊กซี ฟู๊ดเพลส** เป็นห้างซูเปอร์มาร์เก็ตที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง ซึ่งตั้งอยู่ในตัวเมือง เน้นการเสนอสินค้าอาหารพร้อมทาน อาหารออร์แกนิก อาหารเพื่อสุขภาพ และสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บิ๊กซี ฟู๊ดเพลส มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 17 สาขาทั่วประเทศไทย และอีก 2 สาขาในประเทศกัมพูชา

ร้านค้าในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กของบริษัทประกอบด้วยร้านสะดวกซื้อที่ดำเนินงานภายใต้แบรนด์บิ๊กซี มินิ ซึ่งมุ่งเน้นการวางขายสินค้าที่หลากหลายเพื่อตอบสนองของกลุ่มลูกค้าทั่วไป (Mass Market) โดยสินค้าที่วางขายดังกล่าวจะแตกต่างไปตามที่ตั้งของร้านค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่อาศัยหรือทำงานในบริเวณใกล้เคียง

- **บิ๊กซี มินิ** เป็นร้านค้าที่มุ่งเน้นการวางขายสินค้าที่หลากหลายเพื่อตอบสนองของกลุ่มลูกค้าทั่วไป (Mass Market) โดยสินค้าที่วางขายดังกล่าวจะแตกต่างไปตามที่ตั้งของร้านค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่อาศัยหรือทำงานในบริเวณใกล้เคียง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บิ๊กซี มินิ มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 1,490 สาขาในประเทศไทย และ 20 สาขาในประเทศกัมพูชา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจตลาด Open-Air ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ของบริษัทฯ โดยตลาด Open-Air เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีก (Retail Space) จากบริษัทฯ เพื่อจำหน่ายอาหารสด อาหารปรุงสุก และสินค้าอุปโภคอื่น ๆ หลากหลายประเภท โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินงานตลาด Open-Air 2 รูปแบบ ได้แก่ 1) ตลาดกลางแจ้ง (ภายใต้แบรนด์ตลาดเดินเล่น) และ 2) ตลาดสดกลางวัน (ภายใต้แบรนด์ตลาดครอบครัวและตลาดทิพย์นิมิตร)

- **ตลาดกลางแจ้ง** ประกอบด้วยตลาดเดินเล่นซึ่งเป็นตลาดกลางแจ้งที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มคนเมืองที่ชื่นชอบความผสมผสานระหว่างร้านอาหาร Open-Air ซึ่งรวมถึงร้านอาหารในรูปแบบร้านอาหารและร้าน Street Food กับแหล่งรวมความบันเทิงและการเลือกซื้อสินค้ารูปแบบต่าง ๆ ซึ่งตลาดรูปแบบนี้จะเป็นศูนย์กลางชุมชน (Community Hub) ในย่านชุมชนเมือง สำหรับช่วงเวลาหลังเลิกงาน และยังสามารถดึงดูดลูกค้าจากพื้นที่อื่นได้อีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดสรรพื้นที่ส่วนกลางส่วนหนึ่งเพื่อจัดกิจกรรมพิเศษ เช่น จัดให้มีการแสดง มีการเล่นดนตรีและกิจกรรมรื่นเริงอื่นเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการที่ตลาดกลางแจ้งของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ดำเนินงานตลาดกลางแจ้งเป็นจำนวน 5 แห่งในเขตกรุงเทพมหานครและในต่างจังหวัด
- **ตลาดสดกลางวัน** ประกอบด้วยตลาดครอบครัวและตลาดทิพย์นิมิตร ซึ่งเป็นตลาดกลางวันแบบดั้งเดิมที่มีร้านขายของทั่วไปและเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทุกกลุ่ม โดยเฉพาะลูกค้ากลุ่มครอบครัวในแต่ละพื้นที่ โดยจะเน้นไปที่วัตถุดิบในการทำอาหาร ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับอาหาร สินค้าจำพวกอาหารสด และดอกไม้ ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ค้าที่นำเสนอสินค้าและบริการต่าง ๆ ตั้งแต่อาหารสดไปจนถึงซอสและเครื่องปรุงต่าง ๆ รวมถึงอาหารพร้อมรับประทานและศูนย์อาหาร ตลาดสดกลางวันของบริษัทฯ มีรูปแบบมาจากตลาดแบบดั้งเดิมที่พบเห็นได้ทั่วไปในประเทศไทย ซึ่งเป็นเสมือนศูนย์กลางชุมชน (Community Hub) หล่อเลี้ยงประชาชนผู้พักอาศัยในแต่ละพื้นที่

และเป็นโอกาสให้ผู้ค้าที่ขายสินค้าในปริมาณมากมีสถานที่ในการจำหน่ายสินค้านั้น ๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ดำเนินงานตลาดสดกลางวัน 4 แห่งในเขตกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ยังดำเนินการพัฒนาและขยายการดำเนินธุรกิจในกลุ่มค้าส่ง และแพลตฟอร์มทางการค้าในทุกรูปแบบ โดยเชื่อมโยงโครงสร้างพื้นฐานของธุรกิจ ทั้งในสาขาและนอกสาขาเข้าด้วยกันอย่างเป็นระบบ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่หลากหลาย กลยุทธ์ดังกล่าวช่วยให้บริษัทสามารถขยายขอบเขตการให้บริการและช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน ต่อยอดการเติบโตของธุรกิจค้าส่งและเครือข่ายร้านค้าของบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

- **ธุรกิจค้าส่งและเครือข่ายร้านค้า** ในปัจจุบัน ธุรกิจค้าส่งและการสร้างเครือข่ายร้านค้าของบริษัทฯ ไม่ได้มุ่งเน้นเพียงแต่การจำหน่ายสินค้าในปริมาณมากเท่านั้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการสร้าง “ระบบสนับสนุนร้านค้า” ผ่านการดำเนินธุรกิจในรูปแบบของ B2B HoReCa และธุรกิจร้านค้าโดนใจ เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถเข้าถึงสินค้าที่หลากหลายในราคาที่เหมาะสม ช่วยให้ร้านค้าในเครือข่ายของบริษัทสามารถบริหารต้นทุนและสามารถแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- **การขายส่งสินค้าสำหรับธุรกิจแบบ B2B** การดำเนินธุรกิจค้าส่งสินค้าสำหรับลูกค้าธุรกิจแบบ B2B มุ่งตอบโจทยความต้องการของผู้ประกอบการที่หลากหลาย ไปจนถึงลูกค้าเชิงพาณิชย์ทุกภาคส่วน ที่มีความต้องการสินค้าในปริมาณมาก บริษัทจึงมีการพัฒนารูปแบบการให้บริการที่สอดคล้องกับพฤติกรรมทางธุรกิจในปัจจุบัน เพื่อเพิ่มความสะดวก รวดเร็ว และความยืดหยุ่นในการสั่งซื้อสินค้า ตลอดจนรองรับความต้องการของลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่ที่มีความหลากหลาย ทั้งในด้านประเภทสินค้า ปริมาณการสั่งซื้อ และรูปแบบการจัดส่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีฐานลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่แบบ B2B จำนวน 81,907 ราย ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการขยายธุรกิจค้าส่งและบทบาทของบริษัทในฐานะแพลตฟอร์มค้าส่งและพันธมิตรทางธุรกิจในระยะยาว
- **ธุรกิจค้าส่งสำหรับกลุ่ม HoReCa** ในปี 2568 บริษัทได้ปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจค้าส่ง จากการเปิดสาขาบิ๊กซี ฟู้ดเซอร์วิส สูการให้บริการกลุ่มธุรกิจโรงแรม ร้านอาหารและธุรกิจจัดเลี้ยง (HoReCa) โดยมุ่งเน้นการจัดเตรียมและจัดส่งสินค้าอาหารสดและวัตถุดิบตามคำสั่งซื้อของลูกค้าธุรกิจเป็นหลัก เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารสต็อกลดข้อจำกัดด้านพื้นที่หน้าร้านและยกระดับความเร็วและความแม่นยำในการจัดส่ง ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมคำสั่งซื้อของลูกค้ากลุ่ม HoReCa โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ ได้รับการตอบรับที่ดีจากพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่อง
- **เครือข่ายร้านค้าโดนใจ** จากแนวคิดที่ต้องการร่วมพัฒนาผู้ประกอบการค้าปลีกแบบดั้งเดิม ที่มักจะประสบปัญหาเรื่องสินค้าคงเหลือ ความรู้ในการบริหารสต็อกสินค้า การบริหารต้นทุน การจัดเรียงสินค้า รวมไปถึงราคาต้นทุนที่ผันผวนให้สามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืน จากปัญหาเหล่านี้ทางบริษัทได้มองเห็นโอกาสที่สามารถให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนธุรกิจร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมได้ จึงได้เกิดการสร้างธุรกิจ “โดนใจ” ขึ้น โดยมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจคือการช่วยแก้ปัญหาและรวมถึงพัฒนาความสามารถในการบริหารจัดการของร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม และสามารถเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าได้ โดยบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ในปี 2568 ทางบริษัทได้ปรับปรุงและพัฒนาแอปพลิเคชัน “โดนใจ” เพื่อเป็นตัวช่วยให้เจ้าของร้านค้าโซห่วยสามารถเข้าถึงสินค้าที่ราคาเหมาะสมได้ง่ายและสะดวกยิ่งขึ้น และมีการพัฒนากลยุทธ์ใน

การสร้างเครือข่ายร้านค้าที่แข็งแกร่งภายใต้ชื่อ “สมาชิกร้านโดนใจ” โดยปัจจุบันมีสมาชิกอยู่ถึง 26,994 ร้านค้า และบริษัทมีเป้าหมายในการเดินทางขยายเครือข่ายอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้แก่ชุมชนร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมให้สามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการเติบโตของบริษัทในระยะยาว

- **Omnichannel Platform** ตลาดค้าปลีกออนไลน์ของประเทศไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในปีปัจจุบัน สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาใช้แพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นส่วนหนึ่งของชีวิตประจำวันมากขึ้น ทั้งในด้านการเลือกซื้อสินค้า การชำระเงินแบบไร้เงินสด และความต้องการบริการจัดส่งที่มีความรวดเร็วและยืดหยุ่น ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความคาดหวังที่สูงขึ้นในด้านความสะดวก ความรวดเร็ว และประสบการณ์การช้อปปิ้งที่เชื่อมโยงอย่างไร้รอยต่อระหว่างช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ บิ๊กซีจึงมุ่งมั่นพัฒนาและขยายกลยุทธ์ Omnichannel อย่างต่อเนื่อง โดยบูรณาการระบบการขายหน้าร้าน การบริหารจัดการสต็อกสินค้า ระบบโลจิสติกส์ และข้อมูลลูกค้าเข้าไว้ด้วยกัน เพื่อสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่มีความสอดคล้องและต่อเนื่องในทุกช่องทาง ครอบคลุมตั้งแต่หน้าร้านจริง แพลตฟอร์มดิจิทัล โซเชียลคอมเมิร์ซ ไปจนถึงแพลตฟอร์มมาร์เก็ตเพลสแอปพลิเคชัน Big C PLUS บิ๊กซีได้พัฒนาแอปพลิเคชัน Big C PLUS โดยนำเทคโนโลยีดิจิทัลที่ได้มาตรฐานระดับสากลมาใช้ เพื่อยกระดับประสบการณ์การช้อปปิ้งแบบครบวงจรและเชื่อมโยงการซื้อสินค้าจากสาขาบิ๊กซีทั่วประเทศเข้ากับการสั่งซื้อออนไลน์อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทได้นำเทคโนโลยีดิจิทัลและการวิเคราะห์ข้อมูลลูกค้ามาประยุกต์ใช้เพื่อพัฒนาประสบการณ์การช้อปปิ้งที่มีความเฉพาะบุคคล (Personalization) ซึ่งช่วยเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า เสริมสร้างความภักดีต่อแบรนด์และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาวพีเจอร์หลักของแอปพลิเคชัน ประกอบด้วย

- **บิ๊กซีออนไลน์** ลูกค้าสามารถเลือกซื้อสินค้าได้ทุกที่ทุกเวลา พร้อมเลือกรูปแบบการรับสินค้าที่หลากหลาย ได้แก่ บริการจัดส่งด่วนภายใน 1 ชั่วโมง บริการจัดส่งด่วนภายใน 3 ชั่วโมง การจัดส่งภายในวันเดียวกัน การจัดส่งในวันถัดไป บริการจัดส่งพัสดุทั่วประเทศ และบริการ Click & Collect สำหรับการรับสินค้าที่สาขา ทั้งนี้ เพื่อรองรับพฤติกรรมที่ซื้อที่หลากหลายและเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าบิ๊กพอยต์ (Big Points Loyalty Program) ระบบคะแนนสะสมที่สามารถใช้งานได้ที่ทั้งช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ (O2O) ลูกค้าสามารถสะสม ตรวจสอบ และแลกคะแนนได้แบบเรียลไทม์ พร้อมรับสิทธิประโยชน์และข้อเสนอเฉพาะบุคคล ซึ่งช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้า และกระตุ้นการซื้อซ้ำผ่านหลายช่องทางบิ๊กซีออนไลน์ (www.bigc.co.th) และแอปพลิเคชัน Big C PLUS บิ๊กซีออนไลน์ดำเนินงานภายใต้แนวคิด “ส่งง่าย ส่งไว ครบตรงใจคุณ” โดยนำเสนอสินค้ามากกว่า 47,000 รายการ ครอบคลุมอาหารสด สินค้าอุปโภคบริโภค ของใช้ในครัวเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และผลิตภัณฑ์จากร้านขายยาเพียว บริษัทใช้จุดแข็งจากเครือข่ายสาขาที่ครอบคลุมทั่วประเทศในการบริหารจัดการสต็อกสินค้าและการจัดส่งอย่างมีประสิทธิภาพ โดยลูกค้าสามารถเลือกใช้บริการต่าง ๆ ได้แก่

- Click & Collect การรับสินค้าและชำระเงินที่สาขา
- Express 1 ชั่วโมง บริการจัดส่งด่วนภายใน 1 ชั่วโมง
- Express 3 ชั่วโมง บริการจัดส่งด่วนภายใน 3 ชั่วโมง
- Home Delivery บริการจัดส่งสินค้าถึงบ้านทั่วประเทศ
- Parcel บริการจัดส่งพัสดุทั่วประเทศ

บริการดังกล่าวช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการให้บริการ ยกกระดับประสบการณ์ลูกค้า และสนับสนุนประสิทธิภาพในการดำเนินงานของบริษัท

- **แพลตฟอร์มมาร์เก็ตเพลส** บิ๊กซีขยายช่องทางจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์มมาร์เก็ตเพลสชั้นนำของประเทศไทย ได้แก่ Shopee Lazada และ TikTok เพื่อเพิ่มการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าออนไลน์ในวงกว้าง และรองรับการเติบโตของโซเชียลคอมเมิร์ซ นอกจากนี้ บริษัทได้ร่วมมือกับผู้ให้บริการ Quick Commerce เช่น Grab, LINE MAN และ Shopee Mart เพื่อรองรับความต้องการจัดส่งสินค้าแบบเร่งด่วนและทันที
- **แพลตฟอร์ม Cross-Border** บิ๊กซีดำเนินธุรกิจ Cross-Border E-Commerce เพื่อขยายฐานลูกค้าในต่างประเทศ โดยเฉพาะตลาดประเทศจีนผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล เช่น WeChat, Tmall Global และแพลตฟอร์มในเครือ Alibaba Group ซึ่งช่วยเพิ่มโอกาสทางรายได้และเสริมสร้างการรับรู้แบรนด์ในระดับสากล นอกจากนี้ บริษัทยังใช้ช่องทางดิจิทัลในประเทศจีน ได้แก่ WeChat Official Account, Weibo และ Xiaohongshu ในการสื่อสารข่าวสาร โปรโมชัน และกิจกรรมทางการตลาด เพื่อรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าชาวจีน และส่งเสริมการกลับมาใช้บริการที่สาขาบิ๊กซีในประเทศไทย
- **โซเชียลคอมเมิร์ซ** บิ๊กซีพัฒนาบริการ Call-Chat-Shop ผ่าน LINE Official Account โดยจัดทำหน้าร้านดิจิทัลบนแพลตฟอร์ม LINE เพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลสินค้า โปรโมชัน และสถานะสต็อกของสาขาใกล้บ้าน รวมถึงสื่อสารกับพนักงานสาขาโดยตรง เพื่อขอคำแนะนำ ปรับรายการสั่งซื้อ และเลือกวิธีการรับสินค้าได้อย่างสะดวก
- **ตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ** บิ๊กซีได้ติดตั้งตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติในพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อเพิ่มการเข้าถึงสินค้าอุปโภคบริโภคในจุดที่มีความต้องการเฉพาะ โดยรองรับการชำระเงินทั้งเงินสดและระบบดิจิทัล เช่น QR PromptPay, Rabbit LINE Pay, ShopeePay และ WeChat Pay ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มสังคมไร้เงินสด
- **บิ๊กซี ฮองกง** เป็นร้านค้าปลีกรูปแบบเพื่อเข้าถึงตลาดค้าปลีกเขตบริหารพิเศษฮ่องกง ประเทศจีน ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวฮ่องกงและชาวจีน โดยนำเสนอสินค้าไทยพรีเมียมนำเข้าจากประเทศไทย และสินค้าตราบริษัทในราคาที่สามารถเข้าถึงได้ เช่น ขนมขบเคี้ยว เครื่องดื่ม สินค้าอุปโภคบริโภค และผลิตภัณฑ์ดูแลส่วนบุคคล รวมไปถึงสินค้าท้องถิ่นที่ควบคุมคุณภาพสินค้าอย่างเข้มงวด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บิ๊กซี ฮองกง มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 20 สาขา

7.1.2 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

การเป็นศูนย์การค้ามีความสำคัญอย่างยิ่งในการทำให้บิ๊กซีเป็น “จุดหมายในการเลือกซื้อสินค้าที่ครบครัน” ซึ่งนอกจากจะช่วยในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเพิ่มจำนวนผู้มาจับจ่ายแล้ว รายได้จากกาให้เช่าพื้นที่ยังเป็นส่วนสำคัญของผลประกอบการของบิ๊กซี โดยผู้เช่าพื้นที่จะช่วยเพิ่มทางเลือกการให้บริการกับลูกค้าบิ๊กซีได้ เช่น การให้บริการโรงภาพยนตร์ ร้านขายสินค้าขนาดเล็ก ร้านค้าสินค้าตกแต่งบ้าน และร้านอาหาร นอกจากนี้ บิ๊กซียังมีศูนย์บริการเคลื่อนที่ “อ่าเภออ้อม” ที่ให้บริการด้านทะเบียนราษฎร รวมถึงศูนย์บริการตรวจคนเข้าเมืองสำหรับแรงงานต่างด้าวที่สาขาดอนเมืองและสาขาดาวคะนอง และกาให้บริการออกหนังสือเดินทางร่วมกับกรมการกงสุลที่สาขาสุรินทร์ และสาขานครสวรรค์ เป็นต้น โดย บิ๊กซี จัดประเภทผู้เช่าของธุรกิจให้เช่าพื้นที่แบ่งได้เป็น 5 กลุ่มตามลักษณะธุรกิจและระยะเวลาการเช่า ดังนี้

- **ร้านค้า:** ร้านค้าและผู้ให้บริการที่มีชื่อเสียง เช่น ร้านเสื้อผ้า ร้านอาหารจานด่วนและร้านอาหาร Casual Dining ร้านกาแฟ ธนาคาร ร้านขายสินค้าสำหรับเด็ก Edutainment Center คลินิกความงามและศูนย์บริการสำหรับกลุ่มคนรักสุขภาพและร้านค้าประเภทอื่น ๆ ร้านค้าเหล่านี้ ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของบิ๊กซีและความ

หลากหลายของสินค้าและบริการในพื้นที่ร้านค้า (Retail Venue) ของบิ๊กซี โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าอย่างน้อยหนึ่งปีโดยจ่ายค่าเช่าในอัตราคงที่หรืออัตราผันแปรโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน

- **ผู้เช่ารายใหญ่:** ผู้เช่าที่ต้องการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า เช่น ร้านจำหน่ายอุปกรณ์ตกแต่งภายในบ้าน โรงภาพยนตร์ ฟิตเนส ร้านเครื่องใช้ไอที และสำนักงานหนังสือเดินทาง ด้วยการนำเสนอการบริการไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย ทำให้ผู้เช่าเหล่านี้มีบทบาทสำคัญในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาและใช้เวลาในพื้นที่ร้านค้า (Retail Venue) ของบริษัทฯ นานขึ้น ระยะเวลาการเช่าของผู้เช่ากลุ่มนี้มีอายุอย่างน้อย 3 ปี โดยจ่ายค่าเช่าในอัตราคงที่หรืออัตราผันแปรโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน โดยมีการรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำ รูปแบบร้านค้าขนาดใหญ่บางแห่งอาจไม่มีผู้เช่ารายใหญ่เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวมักต้องการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ภายในพื้นที่ร้านค้า (Retail Venue) ของบริษัทฯ
- **ศูนย์อาหาร:** รูปแบบร้านค้าขนาดใหญ่ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะมีศูนย์อาหารซึ่งขายอาหารมากมายหลายประเภท ทำให้ลูกค้ามีตัวเลือกของกินที่มีคุณภาพในราคาที่ย่อมเยา และสามารถเข้าถึงผู้ขายอาหารยอดนิยมได้สะดวกสบายขึ้น สำหรับระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าศูนย์อาหารมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปี โดยจ่ายค่าเช่าในอัตราผันแปรโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน
- **บิ๊ก บาซาร์:** ร้านค้าขนาดเล็กที่ขายสินค้ามากมายหลายประเภทที่ไม่ใช่อาหาร เช่น เครื่องประดับ เครื่องแต่งกาย สินค้าท้องถิ่น และของเล่น ระยะเวลาการเช่าสั้นกว่าหนึ่งปีโดยจ่ายค่าเช่าในอัตราคงที่หรืออัตราผันแปรโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน
- **พื้นที่เช่าชั่วคราว:** ผู้เช่ารายย่อยมีรูปแบบร้านค้าเป็นบูทสินค้าขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ภายในหรือภายนอกอาคารและขายสินค้าที่กำลังเป็นที่นิยมและขึ้นชอบของลูกค้าในแต่ละพื้นที่ รวมถึงผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมและจัดนิทรรศการ มีระยะเวลาเช่าสั้นกว่าหนึ่งปี โดยจ่ายค่าเช่าในอัตราคงที่หรืออัตราผันแปรโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน โดย ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บิ๊กซีมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) รวม 1.0 ล้านตารางเมตร ในพื้นที่ร้านค้ารูปแบบต่าง ๆ และตลาด Open-Air

7.1.3 ธุรกิจค้าส่งและสนับสนุนการค้าปลีกแบบดั้งเดิม

ธุรกิจค้าส่งและสนับสนุนการค้าปลีกแบบดั้งเดิมของบริษัทฯ ประกอบด้วยการทำการค้ากับกลุ่มลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่แบบ B2B ที่ซื้อสินค้าจำนวนมากในราคาขายส่ง รวมถึงการขายสินค้าให้กับร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมที่เป็นเจ้าของและดำเนินการโดยเจ้าของร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมในประเทศไทยภายใต้โมเดลร้านค้าโดนใจ โดยบริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากโครงสร้างพื้นฐานและจำนวนสินค้าคงคลังของร้านค้าบิ๊กซีเพื่อรองรับการขายสินค้าให้กับลูกค้ากลุ่มดังกล่าว

- **การขายสินค้าโดยการค้าส่งสำหรับธุรกิจแบบ B2B** คือ กลุ่มลูกค้าที่ซื้อสินค้าจำนวนมากจากบริษัทฯ โดยกลุ่มลูกค้าธุรกิจแบบ B2B ในราคาขายส่ง โดยบริษัทฯ ยังอำนวยความสะดวกและให้บริการจัดส่งจากร้านบิ๊กซีให้กับลูกค้าอีกด้วย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บิ๊กซี มีจำนวนกลุ่มลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่แบบ B2B จำนวน 81,907 ราย
- **เครือข่ายร้านค้าโดนใจ** เป็นการพัฒนารูปแบบธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกรายย่อย หรือ โซน่วย โดยเพิ่มบริการให้คำแนะนำการบริหารจัดการร้านค้าปลีก การปรับปรุงร้านโดยทีมงานมืออาชีพ การพัฒนาระบบจัดการหน้าร้าน และ ระบบการส่งซื้อสินค้าผ่านแอปพลิเคชันที่ทันสมัย ส่วนลดสินค้าและสิทธิพิเศษสำหรับสมาชิกร้านโดนใจ รวมถึงการจัดส่งสินค้าถึงหน้าร้าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดนใจมีจำนวนร้านค้าเครือข่ายทั้งสิ้น 26,994 ร้านค้า ทุกภูมิภาคทั่วประเทศ

7.1.4 ธุรกิจอื่น ๆ

ธุรกิจอื่น ๆ ที่บริษัทดำเนินการประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจสนับสนุนต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง

- **ร้านขายยาเพรียว** เครือข่ายร้านขายยาที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ร้านค้า (Retail Venue) ของบิ๊กซีที่จำหน่ายผลิตภัณฑ์ยา สินค้าด้านสุขภาพและความงาม รวมถึงมีบริการให้คำแนะนำจากเภสัชกรที่ให้คำปรึกษาการใช้ยาเบื้องต้น รวมถึงให้บริการปรึกษาแพทย์หรือเภสัชกรทางไกล กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของร้านขายยาเพรียว คือ กลุ่มลูกค้าที่รักสุขภาพ กลุ่มลูกค้าครอบครัว วัยหนุ่มสาวและกลุ่มผู้สูงอายุ ร้านขายยาเพรียวจำหน่ายสินค้าประเภท Over-the-counter อีกทั้งยังมีสินค้ากลุ่มใหม่ ๆ วางขายเพื่อตอบสนองต่อแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น อุปกรณ์เพื่อสุขภาพ วิตามินเสริมอาหาร และอุปกรณ์การแพทย์ ทั้งที่เป็นสินค้าแบรนด์อื่นและสินค้าตราบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีร้านขายยาเพรียวทั้งหมด 144 แห่ง ตั้งอยู่ในพื้นที่ร้านค้า (Retail Venue) ของร้านค้าบิ๊กซีสาขาต่าง ๆ ทั่วประเทศ
- **ร้านกาแฟวาวิ** เป็นเครือข่ายร้านกาแฟในประเทศไทยที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงเมล็ดกาแฟคั่วตามสูตรที่ลูกค้ากำหนดซึ่งบริษัท บีเจซี เมก้า มาร์เก็ต จำกัด บริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้ผลิตจากโรงคั่วกาแฟของตนเอง และขายให้กับเครือข่ายร้านอาหารในราคาขายส่ง ร้านกาแฟวาวิส่วนมากตั้งอยู่ในพื้นที่ร้านค้า (Retail Venue) ของบิ๊กซีสาขาต่าง ๆ รวมไปถึงในพื้นที่สนามบินสุวรรณภูมิ สถานศึกษา และโรงพยาบาลต่าง ๆ นอกจากนี้ บริษัทให้แฟรนไชส์กับผู้ประกอบการที่เป็นบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการร้านกาแฟวาวิในประเทศไทยโดยร้านดังกล่าวตั้งอยู่นอกร้านค้าของบิ๊กซี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีร้านกาแฟวาวิ 20 แห่งทั่วประเทศไทย (รวมร้านค้าแฟรนไชส์จำนวน 7 สาขา และร้านกาแฟวาวิ Exclusive 4 สาขา) โดยบริษัท บีเจซี เมก้า มาร์เก็ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเป็นเจ้าของและดำเนินกิจการโรงคั่วกาแฟในจังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย และเป็นผู้จัดหาเมล็ดกาแฟคั่วให้กับร้านกาแฟวาวิและจำหน่ายเมล็ดกาแฟให้กับลูกค้าภายนอกตามสูตรที่ลูกค้ากำหนด
- **ร้านหนังสือเอเชียบุ๊กส์** ร้านหนังสือเอเชียบุ๊กส์เป็นผู้นำเข้าและจัดจำหน่ายหนังสือและนิตยสารภาษาอังกฤษในประเทศไทยที่จำหน่ายหนังสือและนิตยสารให้กับลูกค้าผ่านเครือข่ายร้านหนังสือภายใต้แบรนด์ "เอเชียบุ๊กส์" และ "บูคคาซีน" ในประเทศไทย รวมถึงจำหน่ายให้ลูกค้าองค์กรในประเทศอื่น ๆ เช่น ประเทศพม่า ลาว และกัมพูชา นอกจากนี้ ร้านหนังสือเอเชียบุ๊กส์ยังวางจำหน่ายสินค้ากลุ่มไลฟ์สไตล์อื่น ๆ เช่น สมุดบันทึก เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องเขียน และสินค้าอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังจัดพิมพ์ตำราเรียนทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ หนังสือวิชาการในหัวข้อต่าง ๆ ทั้งในรูปแบบสิ่งพิมพ์และสื่อดิจิทัล รวมทั้งข้อมูลทางวิชาการสำหรับห้องสมุดของสถาบันการศึกษากว่า 400 แห่งทั่วประเทศไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีร้านหนังสือเอเชียบุ๊กส์จำนวน 76 แห่ง โดยลูกค้าสามารถซื้อหนังสือ นิตยสารและผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ที่ขายในร้านค้าของบริษัทผ่านเว็บไซต์ บัญชี LINE OA และบัญชี Instagram บริษัท นอกจากนี้ธุรกิจร้านหนังสือแล้วบริษัทยังจัดจำหน่ายหนังสือและนิตยสารที่บริษัทนำเข้ามาผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายแบบค้าส่งกว่า 300 ช่องทางที่ดำเนินการโดยพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทในประเทศไทยรวมถึงประเทศเพื่อนบ้าน เช่น ประเทศพม่า ลาว และกัมพูชา ซึ่งรวมถึงมูขยัคสินค้าของบริษัทที่ตั้งอยู่ในพื้นที่การค้าของผู้ประกอบการที่เป็นบุคคลภายนอกหรือที่เรียกว่า "Shop-in-Shop" เช่น ร้านหนังสือและเครื่องเขียนบีทูเอส (B2S) และร้านเครื่องเขียนและร้านขายสินค้าไลฟ์สไตล์บีเทรนด์ (BETREND) ที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้ดูแลสินค้าหน้าร้านและจัดให้มีพนักงานขายประจำร้านโดยตกลงแบ่งรายได้จากยอดขายบางส่วนกับ ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่มีร้านของบริษัทตั้งอยู่ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมี Shop-in-Shop จำนวน 31 แห่ง

7.2 กลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุกภัณฑ์

กลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุกภัณฑ์แบ่งออกเป็น 3 ประเภทธุรกิจ ดังนี้

7.2.1 กลุ่มบรรจุกภัณฑ์แก้ว

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจผลิตบรรจุกภัณฑ์แก้วมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ทำให้มีกลุ่มลูกค้าในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ เครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ อาหาร และยา ที่เชื่อถือ ไว้วางใจ และเป็นคู่ค้ากันมาอย่างยาวนาน ได้แก่ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจรีไซเคิล จำกัด บริษัท ที.ซี. ฟาร์มาชูติคอล อุตสาหกรรม จำกัด บริษัท กรีน สปอต จำกัด บริษัท เฮลซ์ เทรดิง (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ชันโทรี เบเวอเรจ แอนด์ ฟู้ด จำกัด บริษัท ไทยน้ำทิพย์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท จิวสวด จำกัด, บริษัท อุตสาหกรรมพันท้ายนรสิงห์สินค้าพื้นเมือง บริษัท พิบูลย์ชัยน้ำพริกเผา ไทยแม่ประนอม จำกัด และบริษัท หยั่นห่อหยุ่น จำกัด เป็นต้น รวมทั้งบริษัทฯ ยังส่งออกบรรจุกภัณฑ์ไปยังตลาดต่างประเทศ ได้แก่ กลุ่มประเทศในทวีปเอเชีย ทวีปออสเตรเลีย ทวีปแอฟริกา และทวีปยุโรป โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาเตาหลอมแก้วพลังงานไฟฟ้าขนาดกำลังการผลิต 60 ตันต่อวัน เพื่อยกระดับประสิทธิภาพการใช้พลังงาน สนับสนุนการอนุรักษ์พลังงาน และลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์จากกระบวนการผลิต ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจคาร์บอนต่ำและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

7.2.2 บรรจุกภัณฑ์กระป๋องอะลูมิเนียม

บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายบรรจุกภัณฑ์กระป๋องอะลูมิเนียม โดยดำเนินการผ่านบริษัท ไทย เบเวอเรจ แคน จำกัด (“TBC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีสำนักงานและโรงงานผลิตที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ปัจจุบันมีสายการผลิตกระป๋อง 4 สายการผลิตซึ่งสามารถรองรับการผลิตกระป๋องได้หลากหลายขนาด ซึ่งได้แก่ กระป๋อง Regular ขนาด 510 500 330 และ 250 มิลลิลิตร กระป๋อง Sleek ขนาด 330 มิลลิลิตร และกระป๋อง Slim ขนาด 250 200 190 180 และ 150 มิลลิลิตร และ 1 สายการผลิต ซึ่งเป็นเทคโนโลยี Hybrid Line ที่สามารถผลิตได้ทั้งขวดอะลูมิเนียมและกระป๋องอะลูมิเนียมในสายการผลิตเดียวกัน โดยขวดอะลูมิเนียมที่ผลิตได้ จะเป็นขวดขนาด 310 และ 510 มิลลิลิตร และกระป๋อง Regular ขนาด 510 และ 500 มิลลิลิตร โดยตั้งอยู่ที่โรงงานผลิตใหม่แห่งที่ 2 ตั้งอยู่ในนิคมเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีสายการผลิตฝาจำนวน 3 รวมถึงสายการผลิตและสายการตัดและการเคลือบพิมพ์แผ่นอะลูมิเนียมสำหรับการผลิตฝาจอก 1 สายการผลิต TBC สามารถผลิตฝาจอกได้ตามความต้องการของลูกค้าได้หลายหลายรูปแบบ ซึ่งได้แก่ ฝาจอกขนาด 200 และฝาจอกขนาด 202 ฝาจอกพิมพ์ ฝาจอก ring pull และฝาจอกสำหรับทำโปรโมชันการขายในรูปแบบต่าง ๆ ที่ลูกค้าต้องการ โดยในปี 2568 TBC ได้ดำเนินการขยายกำลังการผลิต Can Line 5 หรือ สายการผลิต Hybrid Line ที่โรงงาน TBC 2 เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าเดิมกำลัง พร้อมเดินหน้าสร้างมาตรฐานการผลิตที่มีคุณภาพสูงเพื่อตอบสนองอุตสาหกรรมเครื่องดื่มได้อย่างเต็มศักยภาพ TBC ได้ใช้เทคโนโลยีการผลิตจากบริษัท บอลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำด้านการผลิตบรรจุกภัณฑ์จากสหรัฐอเมริกา และ TBC ยังได้รับการรับรองมาตรฐานคุณภาพด้านสินค้าและบริการ ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 ISO 45001:2018 BRC/loP (British Retail Consortium) รวมถึงได้รับการรับรองเรื่องการจัดการห่วงโซ่อุปทานที่เกี่ยวข้องกับอะลูมิเนียมอย่างยั่งยืน หรือ Aluminum Stewardship Initiative (ASI) นอกจากนี้ TBC ได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บอลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในการสร้างโรงงานผลิตกระป๋องและฝาจอกอะลูมิเนียมในประเทศเวียดนามภายใต้ชื่อ ทีบีซี-บอล เบเวอเรจ แคน เวียดนาม ลิมิเต็ด (TBC-BALL VN) ที่ดำเนินการผลิตและจำหน่ายบรรจุกภัณฑ์กระป๋องและฝาจอกอะลูมิเนียมสำหรับบรรจุกเครื่องดื่ม โดยลงทุนพัฒนาการผลิตฝาจอกและกระป๋องอย่างต่อเนื่อง โดยการลดน้ำหนักการใช้ของอะลูมิเนียม และ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันได้ประสบความสำเร็จและจัดจำหน่ายให้กับลูกค้าทั้งหมดแล้ว และ TBC-BALL VN ได้รับการรับรองมาตรฐานคุณภาพด้านสินค้าและบริการ ตามมาตรฐานเช่นเดียวกับ TBC ประเทศไทย

7.2.3 บรรจุภัณฑ์พลาสติก

บริษัท เบอริลี ไดโนพลาสติก จำกัด (“BDP”) ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายบรรจุภัณฑ์พลาสติก ในรูปแบบขวด ฝาบรรจุภัณฑ์ไอศกรีมสเปาท์ (Spout) และบอลโรลออน ที่สามารถเพิ่มมูลค่าให้แก่ผลิตภัณฑ์ผ่านกระบวนการพิมพ์ การติดสติ๊กเกอร์ และการหุ้มฉลากพลาสติก ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อยู่ในกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องสำอาง อาหาร น้ำมันหล่อลื่น ยาและอุปกรณ์ทางการแพทย์ เป็นต้น

7.3 กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค

กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค แบ่งออกเป็นธุรกิจย่อย 4 ธุรกิจ ดังนี้

7.3.1 กลุ่มธุรกิจอาหาร

กลุ่มธุรกิจอาหารดำเนินธุรกิจด้านการผลิต การตลาดและการจัดจำหน่ายสินค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งประกอบด้วย บริษัท เบอริลี ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด (“BJF”) และ บีเจซีฟู้ดส์ (มาเลเซีย) เอสดีเอ็น บีเอสดี (“BJFM”) กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการจ้างโรงงานนอกกลุ่มให้ผลิต รวมถึงรับจ้างจัดจำหน่ายสินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่มให้กับคู่ค้าภายนอกด้วย ผลิตภัณฑ์ของกลุ่มธุรกิจอาหาร สามารถแบ่งได้ออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่

- **กลุ่มผลิตภัณฑ์ขนมขบเคี้ยว** ได้แก่ มันฝรั่งทอดกรอบ เทสโต มันฝรั่งทอดกรอบเคลือบช็อกโกแลต เทสโต ชิโกเนเจอร์ มันเทศผสมขึ้นรูปเคลือบเนยคาราเมล ปาร์ตี ขนมอบกรอบเคลือบรสช็อกโกแลต แคมป์ส ข้าวอบกรอบ โดโตะ ขนมทองม้วน
- **กลุ่มผลิตภัณฑ์เครื่องดื่ม** ได้แก่ โกโก้ผง และโกโก้ 3in1 ตราโกโก้ดัทช์ น้ำผลไม้ผสมวุ้นมะพร้าว กาโตะ และคุลโคโค น้ำผลไม้ กาโตะคุลคุล และบุญบุญ น้ำสมุนไพร คุลคุลเฟรช น้ำ ชาดำมะขาม เฮอริบีที
- **กลุ่มผลิตภัณฑ์นมและนมเปรี้ยว** ได้แก่ นมยูเอชที วอนท์ วอนท์ ธุรกิจรับจ้างผลิตผลิตภัณฑ์กลุ่มนมพาสเจอร์ไรส์ ผลิตภัณฑ์นมเปรี้ยวพร้อมดื่ม ผลิตภัณฑ์นมโปรตีนสูงและผลิตภัณฑ์เครื่องดื่มหรือโยเกิร์ตจากนมหรือธัญพืช
- **กลุ่มผลิตภัณฑ์ผลไม้อบแห้ง** ได้แก่ บัวหวาน บัวแฉ็ด ลูกพรุน ลูกไหน มะม่วง ทุเรียน รวมถึง เจลลี่มะม่วง มะพร้าว ทุเรียน มะขาม ลิ้นจี่ ตราบัวคีนซีฟ

7.3.2 กลุ่มธุรกิจสินค้าเครื่องใช้ส่วนตัวและเครื่องใช้ในครัวเรือน

กลุ่มธุรกิจสินค้าเครื่องใช้ส่วนตัวและเครื่องใช้ในครัวเรือนประกอบด้วย บริษัท เบอริลี ยุคเกอร์ เซลลิกซ์ จำกัด (“CPC”) และบริษัท ฐปีย์อุตสาหกรรม จำกัด (“RIL”) ผลิตภัณฑ์ของกลุ่มธุรกิจสินค้าเครื่องใช้ส่วนตัวและเครื่องใช้ในครัวเรือน สามารถแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่

- **กลุ่มเครื่องใช้ส่วนตัว** ได้แก่ สบู่ก้อนแพรอตและครีมอาบน้ำแพรอต แป้งหอมเย็นแพรอต และผลิตภัณฑ์ครีมอาบน้ำและโลชั่นสำหรับเด็กตราดีเอ็มพี รวมถึงกลุ่มผลิตภัณฑ์แชมพูและครีมนวดผมพรมมิส ผลิตภัณฑ์ดูแลผิวหน้าเพซีส และผลิตภัณฑ์ดูแลผิวตัวเอจิส

- **กลุ่มเครื่องใช้ในครัวเรือน** กระดาษทิชชู และผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดตราเซลล็อกซ์ ซิลค์ แมกซ์โม้ เบลล์ และป๊อปปี้ไฮจีนิสท์ ซึ่งผลิตโดย บริษัทเบอร์ลี่ ยุคเกอร์ เซลล็อกซ์ จำกัด (CPC) รวมถึงตราแมกซ่า
- **ธุรกิจเครื่องเขียนและเครื่องใช้สำนักงาน** ดำเนินธุรกิจจำหน่ายสินค้าเครื่องเขียนและเครื่องใช้สำนักงานทั้งที่ผลิตในประเทศและต่างประเทศ ได้แก่ เครื่องเขียนและเครื่องใช้สำนักงาน 3M ภายใต้ยี่ห้อ Scotch และ Post-it รวมทั้งกลุ่มสินค้าปากกาและอุปกรณ์เครื่องเขียนภายใต้ยี่ห้อ Flex Office ซึ่งผลิตจากบริษัท ที่ผลิตเครื่องเขียนใหญ่ที่สุดในเวียดนาม โดยมีหมึกมาจากเยอรมัน หัวปากกาจากสวิสเซอร์แลนด์ และผลิตภัณฑ์สมุดและกระดาษภายใต้ยี่ห้อ Double A
- **กลุ่มสินค้าที่รับจ้างจัดจำหน่ายจากลูกค้าภายนอกบริษัท ทั้งในประเทศและต่างประเทศ** ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ภายใต้บริษัทยูนิชาร์ม ประเทศไทยจำกัด และบริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด มหาชน สำหรับช่องทางค้าปลีกแบบดั้งเดิม (Traditional Trade Channel) ช่องทางโรงพยาบาล สถานพยาบาล และหน่วยงานภาครัฐ ได้แก่ ผ้าอ้อมเด็กสำเร็จรูปมามีโพโค ผ้าอ้อมเด็กสำเร็จรูปเบบีเลิฟ ผ้าอนามัยไซไฟ ผ้าอ้อมผู้ใหญ่โลฟรี่ ผ้าอ้อมผู้ใหญ่เซอร์เทนตี้ ผลิตภัณฑ์เช็ดทำความสะอาดผิวหน้าซิลคอต และทรีดี มาสก์เดลี หน้ากากอนามัย ยังมีผลิตภัณฑ์น้ำหอมปรับอากาศ Sawadays แผ่นวอร์มเมอร์รี่ห่อ Hot Hands แปรงสีฟันตรา วิคตอรี มีดโกนหนวดและไฟแช็คตราบิค และกลุ่มผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนบุคคลภายใต้ยี่ห้อเขาค้อ

7.3.3 กลุ่มธุรกิจด้านการจัดการโลจิสติกส์

บริษัท ดำเนินธุรกิจด้านโลจิสติกส์ โดยให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าคงคลังและให้บริการขนส่งเพื่อกระจายสินค้าทั่วประเทศ รวมทั้งการบริการในฐานะตัวแทนเพื่อดำเนินเรื่องทางพิธีการศุลกากรและตัวแทนบริหารจัดการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ ให้บริการทั้งลูกค้าในกลุ่มบริษัท และลูกค้าภายนอก ธุรกิจด้านการจัดการโลจิสติกส์ของบริษัท สามารถแบ่งเป็น 3 กลุ่มใหญ่ คือ

- **คลังสินค้า** ให้บริการตรวจรับสินค้าเข้า การจัดเก็บตามประเภทของอุณหภูมิและอายุสินค้า การจัดสินค้าตามใบสั่งขาย การบรรจุหีบห่อใหม่ การเตรียมใบส่งสินค้า ทั้งหมดเป็นไปตามเกณฑ์หรือเงื่อนไขความต้องการของลูกค้า ปัจจุบันบริษัท มีคลังสินค้า 5 แห่ง พื้นที่จัดเก็บรวมมากกว่า 100,000 ตารางเมตร และมีรายการสินค้ามากกว่า 50,000 รายการ บริษัท ได้ลงทุนติดตั้งระบบคอมพิวเตอร์ควบคุมการจัดการคลังสินค้า (Warehouse Management System ภายใต้ตราสินค้า “Microlistics”) พร้อมด้วยระบบชั้นวางสินค้า หลากหลายรูปแบบให้เหมาะสมกับสินค้า ซึ่งก่อให้เกิดข้อได้เปรียบและประโยชน์ต่อลูกค้า เช่น สามารถตรวจสอบและติดตามค้นหารายการสินค้าได้อย่างถูกต้องแม่นยำ สามารถจัดและควบคุมการจ่ายสินค้าตามระบบ “First-Expire First-Out” “First-In First-Out” “Last-In First-Out” “Shelf Life Management” หรือตามลึตการผลิดได้อย่างเที่ยงตรง แยกเก็บสินค้าในพื้นที่เก็บตามอุณหภูมิควบคุมที่ต้องการ ทั้งห้องอุณหภูมิปกติ ห้องปรับอากาศ (20 องศาเซลเซียส และ 24 องศาเซลเซียส) และห้องเย็น (2-8 องศาเซลเซียส) หรือพื้นที่เฉพาะสินค้าตามที่ลูกค้าต้องการ โดยการให้บริการของเราครอบคลุมและตระหนักในเรื่อง Food Hygiene การให้บริการ Value-added ต่างๆ อาทิเช่น การจัดชุดกระเช้าปีใหม่ การติดสติ๊กเกอร์ราคาหรือรายละเอียดสินค้า การจัดชุดสินค้าตามโปรโมชั่นการขายต่างๆ เป็นต้น ความแม่นยำของการบริหารสินค้าคงคลังอยู่ที่ระดับร้อยละ >99 ทั้งนี้ บริษัท ใช้ระบบมาตรฐาน ISO 9001:2015 เพื่อพัฒนาคุณภาพ มีนโยบายการดำเนินการดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง และมีระบบภายใน BOS (BJL Operation Standard) ที่ยังคงใช้ต่อเนื่องในการสนับสนุนการควบคุมจัดการ รวมถึงการบริหารจัดการคลังที่ผ่าน

มาตรฐานการรับรองภายใต้มาตรฐาน GDP (Goods Distribution Practice) ที่ใช้ในการควบคุมจัดเก็บสินค้ากลุ่มยาเวชภัณฑ์ และเครื่องมือแพทย์ ในปี 2568 ทางคลังสินค้า ได้มีการขยายเข้าไปดูในพื้นที่ของคลังสินค้า WHG ในเนื้อที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตร และปิดคลังสินค้า 1 แห่ง พื้นที่ 13,455 ตารางเมตร ที่ BDC1 ทั้งนี้เพื่อให้พื้นที่ภายในคลังสินค้าเกิดการใช้สอยสูงสุด อีกทั้งภายในพื้นที่คลังสินค้าเดิมที่มีอยู่ ทางคลังได้มีการจัดพื้นที่ในการจัดการใหม่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยสามารถปรับเพิ่มปริมาณพื้นที่จัดเก็บรวมกว่า 2,000 พาเลท รวมถึงยังมีการจัดทำโครงการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุน ทั้งในการลดต้นทุน เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และลดการใช้พลังงาน เป็นต้น

- **การขนส่ง** บริษัทฯ ให้บริการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้า ทั้งรถยนต์ขนส่งสินค้าแบบไม่ควบคุมและแบบควบคุม อุณหภูมิทั้งแช่เย็นและแช่แข็ง ทั้งสินค้าทั่วไป สินค้าอันตราย รวมทั้ง สินค้าประเภทยาและเวชภัณฑ์ และอุปกรณ์ทางการแพทย์ต่าง ๆ โดยครอบคลุมทั้งลูกค้า B2B และ B2C ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทฯ เริ่มให้บริการส่งสินค้าแบบ Home Delivery และ Installation โดยขนส่งด้วยรถบริษัทฯ เองและรถร่วมบริการหลากหลายประเภท ทั้งรถหัวลากพร้อมตู้ คอนเทนเนอร์ รถบรรทุก 10 ล้อ รถ 6 ล้อ รถกระบะ 4 ล้อ และรถจักรยานยนต์ ซึ่งมีการบริหารจัดการขนส่งภายใต้ระบบจัดการขนส่งที่ทันสมัย (Transport management system: TMS) สามารถติดตามรถด้วยระบบ GPS รวมทั้งการควบคุมอุณหภูมิผ่านระบบเรียลไทม์ มีการติดตามสถานะการจัดส่งสินค้า เพื่อให้สามารถส่งสินค้าได้ตรงตามเวลาและคุณภาพที่ลูกค้าต้องการทั่วประเทศ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการเสริมในการเก็บเงินขณะส่งมอบและการจัดการสินค้าคืนจากร้านค้า
- **ตัวแทนพิธีการศุลกากรและตัวแทนบริหารจัดการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ และ Multi-modal transportation** บริการดำเนินพิธีการทางศุลกากร บริษัทฯ ได้รับการรับรองเป็นตัวแทนออกของระดับมาตรฐาน เออีโอ (AEO: Authorized Economic Operator) ใบอนุญาตเลขที่ CB45 จากกรมศุลกากร และบริการพิธีการศุลกากรผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2015 โดยมีขอบเขตการให้บริการเป็นแบบครบวงจรรูปแบบการขนส่ง ทั้งทางเรือ ทางอากาศ และทางบก โดยมีความสำคัญเป็นอย่างมากสำหรับผู้นำเข้าและผู้ส่งออก ภายใต้การบริหารจัดการของผู้ชำนาญการศุลกากรที่ผ่านการรับรองจากกรมศุลกากร ซึ่งทำให้มั่นใจได้ว่าการบริการจะมีมาตรฐานและคุณภาพ ตามระเบียบและข้อบังคับของกรมศุลกากร การบริการครอบคลุมไปถึงการจัดหาค่าธรรมเนียมสำหรับสินค้าส่งออกและสินค้านำเข้า การดำเนินพิธีการขนส่งสินค้าผ่านแดนสู่กลุ่มประเทศ CLMV การจัดตั้งเขตปลอดอากร การยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ และดำเนินพิธีศุลกากรในเขตปลอดอากร และการขอคืนค่าภาษีอากรและการวางแผนการใช้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งทางบีเจซีมีเจ้าหน้าที่ด้านพิธีการศุลกากรประจำอยู่ที่สำนักงานใหญ่และท่าเรือที่สำคัญเพื่อสามารถให้บริการที่รวดเร็วให้กับลูกค้าและประสานงานกับตัวแทนสายการบินเรือและสายการบิน ตลอดจนหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

7.3.4 กลุ่มธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายในประเทศเวียดนาม

- **บริษัท ไทยคอร์ป อินเตอร์เนชั่นแนล (เวียดนาม) จำกัด (“TCI-VN”)**
TCI-VN ได้รับใบอนุญาตลงทุน (Investment Licenses) จากรัฐบาลเวียดนามให้สามารถดำเนินธุรกิจนำเข้าและส่งออก จัดจำหน่ายและกระจายสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคและสินค้าอื่น ๆ ทั่วทั้งประเทศเวียดนาม ปัจจุบันสินค้าที่ TCI-VN ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนจำหน่ายในประเทศเวียดนามแต่เพียงผู้เดียวมีดังต่อไปนี้ ผลิตภัณฑ์ปลากระป๋องตราสามแม่ครัว ผลิตภัณฑ์กระดาษชำระตรา E'Mos คุกกี้เส้นตรามังกรคู่ ผลิตภัณฑ์เต้าหู้และนมกล่องยูเอชที ตรา ICHIBAN ผลิตภัณฑ์ขนมข้าวอบกรอบตรา Yappy ผลิตภัณฑ์ถั่วอบกรอบตราไก่แก้ว

เครื่องดื่มบำรุงกำลัง ตรา M-150 และผลิตภัณฑ์ ขนมอบกรอบตรา MIX นอกจากนี้ยังได้ร่วมมือกับบริษัท อิจิบัง ฟู้ดส์ คัมปะนี ลิมิเต็ด ในการพัฒนาสินค้าใหม่ในกลุ่มน้ำเต้าหู้ เต้าหู้ และกิมจิ เพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้าทั้งในตลาดการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional Trade) และตลาดการค้าแบบสมัยใหม่ (Modern Trade)

- **อิจิบัง ฟู้ดส์ คัมปะนี ลิมิเต็ด**

อิจิบัง ฟู้ดส์ คัมปะนี ลิมิเต็ด (“อิจิบัง”) ถือเป็นผู้ประกอบการรายแรกในประเทศเวียดนามที่เริ่มผลิตเต้าหู้สดในบรรจุภัณฑ์ชนิดต่าง ๆ และนมถั่วเหลืองพร้อมดื่มพลาสเจอร์ไรส์ ภายใต้มาตรฐานสากลด้านคุณภาพ สุขอนามัย และความปลอดภัยต่อผู้บริโภค ตามมาตรฐานด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นหลักประกันและสร้างความมั่นใจและความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ผู้บริโภคและสังคมโดยรวม

- **ไทอัน กรุ๊ป**

ไทอัน กรุ๊ป (Thai An Group) ดำเนินธุรกิจเป็นผู้ให้บริการด้านการจัดจำหน่ายและโลจิสติกส์แบบครบวงจรในเวียดนาม โดยมีความเชี่ยวชาญในกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค กลุ่มผลิตภัณฑ์หลักที่บริษัทให้ความสำคัญ ประกอบด้วย อาหารและเครื่องดื่ม ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน และผลิตภัณฑ์ดูแลส่วนบุคคล เพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานในชีวิตประจำวันของผู้บริโภค ในฐานะตัวแทนจำหน่ายอย่างเป็นทางการ ไทอัน กรุ๊ป ทำหน้าที่คัดสรรผลิตภัณฑ์จากเจ้าของแบรนด์และพันธมิตรทางการค้าที่หลากหลาย ภายใต้ข้อตกลงทางธุรกิจที่ได้มาตรฐาน โดยสินค้าจะถูกกระจายไปทั่วประเทศผ่านเครือข่ายที่ครอบคลุม ทั้งช่องทางร้านค้าดั้งเดิม (General Trade), ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) และแพลตฟอร์มดิจิทัล ซึ่งกลยุทธ์การขายผ่านช่องทางที่หลากหลาย (Multi-channel) นี้ ช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการเข้าถึงตลาดและสร้างความสะดวกในการซื้อสินค้าให้แก่ผู้บริโภคทั่วทั้งเวียดนาม ไทอัน กรุ๊ป ได้มุ่งเน้นการเร่งการเติบโตในแบรนด์สินค้าอุปโภคบริโภค อาทิ P&G, Kewpie, Rohto, Dutchlady, Outside, Seagrape และ Chang Beer

7.4 กลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และทางเทคนิค

7.4.1 กลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์ ประกอบด้วย 2 ฝ่ายดังนี้

- **ฝ่ายเวชภัณฑ์**

ฝ่ายเวชภัณฑ์จำหน่ายยา เวชภัณฑ์ เวชสำอาง อาหารเสริม และผลิตภัณฑ์สุขภาพทั้งผลิตภัณฑ์ที่ผลิตภายในประเทศและนำเข้าจากต่างประเทศ ผลิตภัณฑ์ยาและเวชภัณฑ์ที่จำหน่ายมีทั้งยาต้นแบบและยาสามัญที่นำเข้าจากผู้ผลิตที่ได้มาตรฐานในหลากหลายประเทศ เช่น สหราชอาณาจักร ฝรั่งเศส เยอรมนี กรีซ อิตาลี สวิตเซอร์แลนด์ อาร์เจนตินา ญี่ปุ่น เกาหลี ไต้หวัน อินเดีย ฮองกง มาเลเซีย และจีน เป็นต้น ผลิตภัณฑ์บางอย่างผลิตโดยผู้ผลิตในประเทศไทยที่ได้รับการรับรองหลักเกณฑ์ที่ดีในการผลิตยา (Good Manufacturing Practice หรือ GMP) โดยใช้วัตถุดิบคุณภาพที่นำเข้าจากต่างประเทศ นอกจากนี้ปัจจุบันยังมีการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชีววัตถุที่มีบทบาทอย่างมากในการรักษาโรคต่าง ๆ และเป็นกลุ่มยาในอนาคตของธุรกิจยา บริษัทฯ จำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่ครอบคลุมการบำบัดรักษาโรคในหลายสาขา ได้แก่ ระบบโรคไต โลหิตวิทยา หัวใจ ระบบต่อมไร้ท่อ มะเร็งวิทยาและเนื้องอก ระบบทางเดินปัสสาวะ กระดูก การติดเชื้อ รวมไปถึงยารักษาโรคสำหรับเด็กและผลิตภัณฑ์ความงาม โดยมีการจัดจำหน่ายผ่านช่องทางการตลาดหลัก คือ โรงพยาบาลรัฐ โรงพยาบาลเอกชน คลินิกเอกชน ร้านขายยาแบบดั้งเดิมและกลุ่มธุรกิจร้านขายยา และช่องทางออนไลน์ โดยมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

เป็นแพทย์ เกษัชกร ผู้ป่วย ร้านขายยา ตลอดจนผู้บริโภคทั่วไป บริษัทฯ มีการจัดเก็บและจัดส่งสินค้าสุขภาพ ตามมาตรฐาน WHO Good Storage and Distribution Practice (GSDP)

● **ฝ่ายการแพทย์**

สินค้าของฝ่ายเครื่องมือแพทย์ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้

- **สินค้าด้านนวัตกรรมทางการแพทย์และเวชสารสนเทศ** ผลิตภัณฑ์หลัก ได้แก่ เครื่องเอกซเรย์เต้านม อุปกรณ์สำหรับเจาะชิ้นเนื้อเต้านม เครื่องตรวจวัดความหนาแน่นของกระดูก เครื่องเอกซเรย์คอมพิวเตอร์ เครื่องตรวจอวัยวะภายในด้วยคลื่นความถี่สูง เครื่องเอกซเรย์ส่องตรวจแบบซีอาร์เอ็ม เครื่องเอกซเรย์ทั่วไป ระบบดิจิทัล เครื่องเอกซเรย์ดิจิทัลชนิดขับเคลื่อนด้วยมอเตอร์ เครื่องเอกซเรย์คอมพิวเตอร์แบบเคลื่อนที่ได้ เครื่องแปลงสัญญาณภาพเอกซเรย์จากอนาล็อกให้เป็นดิจิทัลและเครื่องพิมพ์ฟิล์ม แผ่นรับรังสีพร้อมแปลงภาพเป็นดิจิทัล เครื่องแปลงฟิล์มเอกซเรย์ให้เป็นภาพดิจิทัล ระบบจัดเก็บภาพและรับส่งภาพทางการแพทย์ ด้วยระบบดิจิทัล และระบบบริหารงานด้านรังสีวิทยา ระบบประมวลผลภาพทางการแพทย์สามมิติ ระบบจัดเก็บภาพทางการแพทย์ด้านหัวใจและหลอดเลือด เครื่องตรวจคลื่นไฟฟ้าหัวใจขณะออกกำลังกาย ชนิด 12 Lead เครื่องตรวจสมรรถภาพปอด เครื่องตรวจสมรรถภาพหลอดเลือดแดง เครื่องบันทึกสัญญาณชีพ ระหว่างทำการตรวจสวนหัวใจ ระบบจัดเก็บภาพทางการแพทย์ด้านหัวใจและหลอดเลือด จอภาพสำหรับวินิจฉัยและการผ่าตัดระบบสารสนเทศทางห้องปฏิบัติการ ซึ่งครอบคลุมระบบของงานห้องปฏิบัติการทุกหน่วยงานในโรงพยาบาล เช่น กลุ่มงานซีวเคมี โลหิตวิทยา จุลชีววิทยา พยาธิวิทยา ธนาคารเลือด และพันธุศาสตร์ เป็นต้น สารละลายเก็บตัวอย่างเซลล์มะเร็งปากมดลูก และเครื่องเตรียมสไลด์สำหรับการตรวจวิเคราะห์หาเซลล์มะเร็งปากมดลูก เครื่องตรวจวิเคราะห์หาเชื้อเอชพีวีที่ทำให้เกิดมะเร็งปากมดลูก โดยใช้ส่งตรวจจากเซลล์บริเวณปากมดลูก หรือตรวจจากปัสสาวะ
- **สินค้าด้านการผ่าตัด** ผลิตภัณฑ์หลัก ได้แก่ กล้องจุลศัลยกรรมเพื่อการผ่าตัด ผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้า Leica กล้องส่องสำหรับใช้ในการผ่าตัด เตียงผ่าตัด โคมไฟผ่าตัด เครื่องจี้ตัดและห้ามเลือดเพื่อการผ่าตัด ชุดชั้นวางอุปกรณ์ทางการแพทย์ชนิดแขวนเพดาน เครื่องมือผ่าตัดแบบส่องกล้องในระบบปัสสาวะ เครื่องมือกระแทกนิ่วในระบบปัสสาวะ เครื่องวัดชีพจรแม่และเด็ก เครื่องมือผ่าตัดโดยใช้แสงเลเซอร์ ระบบผนังห้องผ่าตัดสำเร็จรูป ระบบควบคุมในห้องผ่าตัดพร้อมระบบการถ่ายถอดสัญญาณความละเอียดสูง ระบบภาพนำร่องที่ใช้ในการผ่าตัด เครื่องตรวจจอบประสาทตา เครื่องอัลตราซาวด์และเลเซอร์ช่วยในการผ่าตัดตา เครื่องวัดความดันลูกตา เครื่องนับเซลล์กระจกชั้นใน และชุดกลับภาพสำหรับผ่าตัดจอบประสาทตา รวมถึงเลนส์ตา และน้ำตาเทียม เพื่อครอบคลุมการดูแลรักษาในด้านโรคตาโดยเฉพาะ
- **สินค้าด้านฟื้นฟูสุขภาพและช่วยชีวิตครบวงจร** ผลิตภัณฑ์หลัก ได้แก่ หุ่นฝึกจำลองเพื่อปฏิบัติการทางการแพทย์ ผลิตภัณฑ์การฝึกทักษะทางการแพทย์ ผลิตภัณฑ์การฝึกทักษะการสแกนอวัยวะของหัวใจ อุปกรณ์ฝึกอบรมให้ความรู้ CPR ขั้นพื้นฐาน เพื่อให้ความช่วยเหลือเหลือกรณีผู้ประสบเหตุสำคัญอาหารหรือสิ่งของในหลอดลม เครื่องปรับอุณหภูมิร่างกายของผู้ป่วย เครื่องตรวจวัดและวิเคราะห์สัญญาณคลื่นไฟฟ้าสมอง เครื่องวัดและติดตามความเร็วของเลือดในหลอดเลือดสมองด้วยคลื่นเสียงความถี่สูงระบบดิจิทัล เครื่องกระตุ้นระบบประสาทด้วยสนามแม่เหล็ก เครื่องตรวจประสาทกล้ามเนื้อด้วยคลื่นไฟฟ้า ชุดเครื่องมือให้การรักษาทางด้านเวชศาสตร์ฟื้นฟู เครื่องต้มประคบร้อนและเครื่องดึงคอและหลังแบบอัตโนมัติ เครื่องให้การรักษาด้วยกระแสไฟฟ้าและคลื่นเสียง เครื่องตรวจวัดและวิเคราะห์สัญญาณคลื่นไฟฟ้าสมองแบบพกพา เครื่องตรวจอวัยวะภายในด้วยคลื่นความถี่สูง และชุดอุปกรณ์สำหรับเจาะชิ้นเนื้อ

7.4.2 กลุ่มสินค้าและบริการทางเทคนิค ประกอบด้วย 5 ฝ่ายดังนี้

- **ฝ่ายเคมีภัณฑ์อุตสาหกรรม (Specialties Division)**

บริษัท บีเจซี สเปเชียลตี้ส์ จำกัด (“BJCS”) ยังคงมุ่งมั่นในการเป็นผู้นำด้านการจัดจำหน่ายวัตถุดิบสำหรับอุตสาหกรรมอาหาร เครื่องดื่ม เครื่องสำอาง และเคมีภัณฑ์อุตสาหกรรม สำหรับปี 2568 บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่มีความท้าทาย ทั้งจากการชะลอตัวของกำลังซื้อของผู้บริโภคการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากต่างประเทศ รวมถึงผลกระทบจากสถานการณ์การค้าชายแดน รวมทั้งการสูญเสียคู่ค้ารายหลักบางรายอันเนื่องมาจากการปรับเปลี่ยนนโยบายของคู่ค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทยังสามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรโดยรวมไว้ได้ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ธุรกิจของฝ่ายเคมีภัณฑ์อุตสาหกรรม แบ่งตามกลุ่มธุรกิจหลักเป็น 4 กลุ่มได้แก่ (1) ธุรกิจในกลุ่มส่วนผสมในอาหาร และเบเกอรี่ (Food and Bakery Ingredients) (2) ธุรกิจกลุ่มเคมีภัณฑ์อุตสาหกรรม และสารทำความเย็น (Industrial Chemicals and Refrigerants) (3) ธุรกิจส่วนผสมในเครื่องสำอาง (Cosmetics Ingredients) และ (4) ธุรกิจของฝ่ายเคมีภัณฑ์อุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม (Vietnam Business)

- **แผนกวิศวกรรม**

แผนกวิศวกรรมมุ่งเน้นการนำเสนองานที่เกี่ยวข้องกับงานวิศวกรรม ด้านระบบและอุปกรณ์จัดเก็บสินค้าทั้งแบบทั่วไป และแบบอัตโนมัติในคลังเก็บสินค้า ระบบขนถ่ายลำเลียงสินค้า เครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับธุรกิจค้าปลีก แผนกวิศวกรรมยังให้คำปรึกษาและให้บริการหลังการขายสำหรับผลิตภัณฑ์อุปกรณ์และระบบวิศวกรรม สินค้าและบริการแผนกวิศวกรรมสามารถแบ่งออกเป็น 5 กลุ่มผลิตภัณฑ์ได้แก่ (1) สินค้าคอนโรจงานและรอก (Berlicrane) (2) กลุ่มสินค้าที่ดูแลในส่วนงานอุปกรณ์เครื่องจักรอุตสาหกรรมและระบบควบคุมการชั่ง (Berlitronic) (3) ระบบและอุปกรณ์จัดเก็บคลังสินค้าอัตโนมัติ (Bermatic) (4) ระบบการผลิตอัตโนมัติสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และ (5) ธุรกิจพลังงานสะอาด (Green Energy)

- **แผนกอุตสาหกรรมการพิมพ์**

มุ่งเน้นการนำเสนอสินค้าที่เป็นเครื่องจักรที่มีเทคโนโลยีด้านการพิมพ์ในระบบดิจิทัลและซอฟต์แวร์ให้กับอุตสาหกรรมผลิตบรรจุภัณฑ์และการออกแบบบรรจุภัณฑ์ เพื่อช่วยในเรื่องการความรวดเร็วในการออกแบบและการผลิต มีความสูญเสียระหว่างการผลิตน้อยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ผู้ประกอบการสามารถเพิ่มมูลค่าของสินค้าและทำให้สินค้ามีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ การป้องกันการปลอมแปลงของผลิตภัณฑ์ รวมถึงลดต้นทุนด้านแรงงานให้กับผู้ประกอบการเนื่องจากระบบทำงานแบบอัตโนมัติ โดยมีประเภทบรรจุภัณฑ์ที่สามารถเลือกใช้ระบบการพิมพ์ดิจิทัลมาทดแทนระบบเดิม ได้แก่ บรรจุภัณฑ์ชนิดแข็งตัว (Rigid Packaging) บรรจุภัณฑ์ชนิดกึ่งแข็งตัว (Semi-Rigid Packaging) บรรจุภัณฑ์ชนิดอ่อนตัว (Flexible Packaging) และ ฉลากสำหรับสินค้า (Label)

- **บริษัท เบอริลีเอเซียติก โซดา จำกัด**

บริษัท เบอริลีเอเซียติก โซดา จำกัด (“BAS”) เป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์เคมีภัณฑ์อุตสาหกรรม สินค้าหลัก คือ โซดาแอซ ซึ่งเป็นวัตถุดิบที่สามารถนำไปใช้ได้หลายอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมผลิตขวดแก้ว อุตสาหกรรมเซรามิกส์ อุตสาหกรรมกระจก อุตสาหกรรมเหมืองแร่ อุตสาหกรรมผงซักฟอก และอุตสาหกรรมอาหาร เป็นต้น โดย BAS จะนำเข้าสินค้าจากผู้ผลิตในต่างประเทศเพื่อจำหน่ายและกระจายสินค้าให้แก่ลูกค้าในประเทศไทย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกัน

8. โครงสร้างรายได้

กลุ่มบริษัทฯ จำแนกโครงสร้างรายได้ได้ตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	ม.ค. - ธ.ค.					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่	101,124	65.38	103,558	65.66	101,025	65.59
กลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุกภัณฑ์	25,006	16.17	25,360	16.08	23,674	15.37
กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค	21,121	13.65	21,391	13.56	22,557	14.65
กลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และเทคนิค	9,073	5.87	9,274	5.88	8,706	5.65
กลุ่มธุรกิจอื่น ๆ	45	0.03	-	-	-	-
รวม	156,369	101.10	159,583	101.18	155,962	101.26
หัก รายการระหว่างกัน	(1,697)	(1.10)	(1,856)	(1.18)	(1,942)	(1.26)
รวม	154,672	100.00	157,727	100.00	154,020	100.00

ที่มา : งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2566 - 2568

9. ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2567	2568
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,856.74	5,143.92	4,133.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น			
ลูกหนี้การค้า	9,587.66	10,058.85	10,514.71
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,473.43	7,189.74	5,960.40
ลูกหนี้คู่ค้าและลูกหนี้ร้านค้าเช่า	2,316.38	2,241.62	2,580.89
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	276.85	276.67	256.62
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	22,337.97	21,700.87	20,236.72
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	462.10	382.35	277.57
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	104.39	99.70	116.97
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	47,415.53	47,093.72	44,077.37
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	376.56	289.29	219.67
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	104.36	106.76	108.08
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,636.43	2,489.98	2,470.10
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.34	33.32	30.91
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	45,822.13	43,973.50	44,297.17

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกัน

บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2567	2568
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	62,853.91	64,036.69	65,706.94
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16,687.37	15,765.57	14,693.46
ค่าความนิยม	157,828.54	157,821.45	157,792.36
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	2,734.54	2,787.29	2,822.13
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	601.59	772.82	633.34
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,875.50	1,841.83	1,638.99
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	291,554.28	289,918.48	290,413.15
รวมสินทรัพย์	338,969.81	337,012.20	334,490.52
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,904.29	5,844.10	5,355.25
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น			
เจ้าหนี้การค้า	23,117.56	23,847.06	23,213.22
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	9,762.67	9,897.41	9,770.88
ส่วนของรายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชีที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	66.77	65.36	97.22
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,577.86	17,080.82	8,072.72
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23,253.29	8,998.85	19,998.48
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,134.82	1,117.92	1,112.79
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.00	5.00	5.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	564.99	771.92	737.95
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	531.26	518.39	1,755.41
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	526.43	487.51	567.16
รวมหนี้สินหมุนเวียน	71,444.95	68,634.34	70,686.08
รายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชี	433.18	402.16	374.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	47,547.70	28,794.18	39,751.22
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,799.53	15,450.69	16,932.34
หุ้นกู้	65,969.07	83,672.56	68,794.39
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7,879.29	7,796.06	7,319.82
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,663.34	1,906.12	1,794.29
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,337.24	4,153.83	2,221.64
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	141,629.36	142,175.60	137,187.80
รวมหนี้สิน	213,074.31	210,809.94	207,873.88
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	4,007.80	4,007.80	4,007.80
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	85,926.43	85,926.43	85,926.43
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น			
- ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(830.41)	(844.18)	(844.18)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	2566	2567	2568
- ส่วนเกินกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	577.51	569.26	569.66
- ส่วนเกินทุนจากการบริจาค	36.87	36.87	36.87
- ส่วนเกินทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นหมดอายุ	149.52	342.95	342.95
- ส่วนเกินทุนจากการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่ถือโดยบริษัทย่อย	32.17	32.17	32.17
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	193.43	-	-
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
ทุนสำรองตามกฎหมาย	411.46	411.46	411.46
ทุนสำรองเพื่อขยายกิจการ	87.40	87.40	87.40
ยังไม่ได้จัดสรร	29,399.33	30,103.27	31,182.05
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(326.31)	(674.08)	(1,427.50)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	119,665.21	119,999.36	120,325.11
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6,230.30	6,202.90	6,291.53
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	125,895.50	126,202.26	126,616.64
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	338,969.81	337,012.20	334,490.52

ที่มา : งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2566 - 2568

บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ม.ค. - ธ.ค.		
งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	2566	2567	2568
รายได้จากการขายและการให้บริการ	154,671.73	157,727.01	154,020.37
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ	85.02	45.21	-
เงินปันผลรับ	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	42.80	66.61	81.93
รายได้อื่น	13,230.12	13,086.49	12,521.14
รวมรายได้	168,029.67	170,925.32	166,623.44
ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ	(124,628.33)	(125,763.62)	(122,571.93)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(26,574.70)	(26,834.04)	(26,274.08)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(5,074.90)	(5,312.25)	(5,900.02)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ	-	-	(109.34)
รวมค่าใช้จ่าย	(156,277.94)	(157,909.91)	(154,855.38)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	11,751.74	13,015.41	11,768.06
ต้นทุนทางการเงิน	(5,337.73)	(5,669.31)	(5,427.40)
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมที่วิธีส่วนได้เสีย	5.42	6.62	7.14
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าที่วิธีส่วนได้เสีย	(204.93)	(90.70)	92.49
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6,214.49	7,262.02	6,440.30

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกัน

บริษัท เบอร์ลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ม.ค. - ธ.ค.		
งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	2566	2567	2568
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(502.95)	(2,271.94)	(1,526.74)
กำไรสำหรับปี	5,711.54	4,990.08	4,913.56

ที่มา : งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2566 - 2568

บริษัท เบอร์ลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ม.ค. - ธ.ค.		
งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	2566	2567	2568
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	19,855.79	22,111.20	19,958.68
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน	(9,411.52)	(5,701.78)	(8,905.43)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(9,649.90)	(15,967.91)	(11,737.57)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	794.37	441.52	(684.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,161.94	4,856.74	5,143.92
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	(99.57)	(154.34)	(326.11)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	4,856.74	5,143.92	4,133.50

ที่มา : งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2566 - 2568

10. คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลประกอบการปี 2566 - 2568

บริษัทฯ มีรายได้รวมจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566 เท่ากับ 168,030 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,429 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายกลุ่มบรรจุภัณฑ์ เวชภัณฑ์และเทคนิค และค่าปลีกสมัยใหม่ จากการปรับราคาขายของกลุ่มบรรจุภัณฑ์แก้ว ตลาดธุรกิจเสริมความงามที่เติบโต และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการขยายสาขาของกลุ่มค้าปลีกสมัยใหม่ ในขณะที่ยอดขายกลุ่มสินค้าอุปโภคและบริโภคลดลงเนื่องจากเศรษฐกิจประเทศเวียดนามอ่อนตัวและผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 161,615 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,265 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.7 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นตามยอดขาย (2) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจากค่าไฟที่สูงขึ้นและการขยายสาขา (3) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ส่งผลให้กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ประจำปี 2566 เท่ากับ 11,552 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 564 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

บริษัทฯ มีรายได้รวมจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567 เท่ากับ 170,925 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,895 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นของทุกกลุ่มสินค้าและบริการ การเติบโตได้รับแรงหนุนจากการเปิดตัวผลิตภัณฑ์ใหม่ที่ประสบความสำเร็จ การขยายส่วนแบ่งตลาด การขยายสาขา และกลยุทธ์ทางการตลาดเชิงรุกโดยเฉพาะในธุรกิจค้าปลีกกลุ่มสินค้าอาหารสด นอกจากนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 163,579 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,964 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นตามยอดขาย (2) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ทั้งนี้ การจัดทำโครงการเพิ่มประสิทธิภาพและ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ลดต้นทุนส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้นในทุกกลุ่มสินค้าและบริการ ส่งผลให้กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ประจำปี 2567 เท่ากับ 12,931 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,379 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

บริษัทฯ มีรายได้รวมจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568 เท่ากับ 166,623 ล้านบาท ลดลง 4,302 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ชะลอตัวในกลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุกภัณฑ์, กลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และเทคโนโลยี และกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ ในระหว่างปี ขณะที่กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค โดยเฉพาะกลุ่มสินค้า Non-Food ยังคงเติบโตได้เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากการปรับสัดส่วนผลิตภัณฑ์และการขยายช่องทางจัดจำหน่าย สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างธุรกิจแบบกระจายความเสี่ยงของปีเจซี นอกจากนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 160,282 ล้านบาท ลดลง 3,296 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.0 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบริหารต้นทุนอย่างมีวินัย ซึ่งประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงตามระดับยอดขาย (2) ค่าใช้จ่ายด้านการขายที่ลดลง และ (3) ต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรักษาเสถียรภาพของผลการดำเนินงานได้แม้รายได้จะปรับตัวลดลง โดยกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ประจำปี 2568 เท่ากับ 11,868 ล้านบาท ลดลง 1,064 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

สรุปผลประกอบการจำแนกตามกลุ่มธุรกิจ

- **กลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่**

รายได้รวมของกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ประจำปี 2566 อยู่ที่ 114,030 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,333 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมาจากรายได้จากการขายสินค้าที่อยู่ในที่ 101,124 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,139 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.3 เนื่องจากยอดขายจากสาขาร้านค้าเดิมเติบโตขึ้นร้อยละ 3.0 (ไม่รวมยอดขายสินค้าปีหุปี) โดยได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว อีกทั้งการขายสาขาเช่าดีต่อเนื่องในทุกรูปแบบร้านค้า ในขณะที่เดียวกันรายได้อื่นอยู่ที่ 12,906 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 จากรายได้ค่าเช่าที่สูงขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 18.1 เพิ่มขึ้น 88 bps จากการบริหารต้นทุนค่าสินค้าที่ดี รวมถึงค่าใช้จ่ายในการป้องกันโควิดที่ลดลงเนื่องจากสถานการณ์คลี่คลายลง ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 5.5 เพิ่มขึ้น 27 bps กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3,709 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 152 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมของกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ในงบประจำปี 2567 อยู่ที่ 116,294 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,264 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมาจากรายได้จากการขายสินค้าที่อยู่ในที่ 103,558 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,434 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 เนื่องจากการเปิดสาขาที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่การเติบโตของยอดขายต่อสาขาเดิมลดลงร้อยละ 0.8 (หรือร้อยละ 0.02 เมื่อไม่รวมยอดขายสินค้าปีหุปี) อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นลดลงมาอยู่ที่ 12,737 ล้านบาท ลดลง 203 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและการให้บริการและรายได้อื่น อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องมาอยู่ที่ร้อยละ 18.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 18.1 ในปีก่อนหน้า จาก Sales mix ที่ดีขึ้นและการลดลงของต้นทุนค่าขนส่ง ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 5.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.5 ในปีก่อน และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 12.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.8 ในปีก่อน กำไรสุทธิสำหรับผู้

ผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 3,996 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 287 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากยอดขายและการทำกำไรที่เพิ่มขึ้น

รายได้รวมของกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ในงบประมาณประจำปี 2568 อยู่ที่ 113,299 ล้านบาท ลดลง 3,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมาจากรายได้จากการขายสินค้าที่อยู่ 101,025 ล้านบาท ลดลง 2,533 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 โดยมี Same-Store Sales Growth (SSSG) คิดเป็นร้อยละ -2.1 ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการในช่วงปีที่ผ่านมา เช่น จำนวนนักท่องเที่ยวที่ชะลอตัว สภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวย เหตุการณ์บริเวณชายแดนระหว่างประเทศไทยและกัมพูชา รวมถึงสถานการณ์น้ำท่วมในภาคใต้ ขณะที่ รายได้อื่นอยู่ที่ 12,275 ล้านบาท ลดลง 466 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 จากปีก่อน โดยหลักจากรายได้ค่าเช่าและรายได้บริการที่ลดลง อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 18.0 ลดลง 43 basis points จากการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างยอดขาย ขณะที่ EBIT margin อยู่ที่ร้อยละ 4.5 ลดลง 122 basis points กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ที่ 2,809 ล้านบาท ลดลง 1,188 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.7 จากปีก่อน สอดคล้องกับแนวโน้มรายได้และการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างยอดขายในระหว่างปี

- **กลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุภัณฑ์**

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุภัณฑ์ประจำปี 2566 อยู่ที่ 25,006 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 185 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นของกลุ่มบรรจุภัณฑ์แก้ว อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 19.3 เพิ่มขึ้น 107 bps เนื่องจากต้นทุนการผลิตของกลุ่มบรรจุภัณฑ์ลดลงจากปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 13.7 เพิ่มขึ้น 54 bps จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1,942 ล้านบาท ลดลง 9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุภัณฑ์ประจำปี 2567 อยู่ที่ 25,360 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 354 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของบรรจุภัณฑ์กระป๋อง อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนมาอยู่ที่ร้อยละ 21.6 เพิ่มขึ้น 230 bps จากการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 15.6 เพิ่มขึ้น 190 bps จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่ 2,226 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 284 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่ดีขึ้น

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุภัณฑ์ประจำปี 2568 อยู่ที่ 23,674 ล้านบาท ลดลง 1,687 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากราคาขายของธุรกิจบรรจุภัณฑ์แก้วที่ปรับลดลงตามการส่งผ่านต้นทุนวัตถุดิบที่ลดลง ขณะที่ธุรกิจบรรจุภัณฑ์กระป๋องอะลูมิเนียมมีความต้องการในตลาดที่ชะลอตัวในช่วงครึ่งปีแรก ก่อนจะเริ่มเห็นสัญญาณการปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายปี อย่างไรก็ตาม ธุรกิจสามารถปรับปรุงความสามารถในการทำกำไรได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 22.8 เพิ่มขึ้น 120 basis points จากต้นทุนวัตถุดิบที่ลดลงและการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน โดยเฉพาะในธุรกิจบรรจุภัณฑ์

แล้ว ส่งผลให้ EBIT margin เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 17.6 เพิ่มขึ้น 193 basis points จากอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นและการบริหารต้นทุนอย่างมีวินัย กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2568 อยู่ที่ 2,390 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 164 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.3 จากปีก่อน

- **กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค**

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภคประจำปี 2566 อยู่ที่ 21,121 ล้านบาท ลดลง 289 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากกลุ่มธุรกิจต่างประเทศ เนื่องจากการระมัดระวังในการจับจ่ายใช้สอยของประชาชนในประเทศเวียดนาม ในขณะที่กลุ่มธุรกิจอาหารเติบโตจากปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนมาอยู่ที่ร้อยละ 18.2 เพิ่มขึ้น 208 bps โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนวัตถุดิบอาหารสดที่มีราคาลดลงจากปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 7.1 เพิ่มขึ้น 168 bps จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่ 1,180 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 267 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นไปตามสาเหตุที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภคประจำปี 2567 อยู่ที่ 21,391 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 270 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายกลุ่มธุรกิจอุปโภคและกลุ่มธุรกิจต่างประเทศเพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องมาอยู่ที่ร้อยละ 19.6 เพิ่มขึ้น 143 bps จากการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 8.6 เพิ่มขึ้น 149 bps จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 1,421 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 241 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่ดีขึ้น

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภคประจำปี 2568 อยู่ที่ 22,557 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,166 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการเติบโตของกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภค อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 19.8 เพิ่มขึ้น 18 basis points จากการปรับโครงสร้างสินค้าไปสู่สินค้าที่มีอัตรากำไรสูงขึ้น รวมถึงการดำเนินโครงการเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนอย่างต่อเนื่องในแต่ละกลุ่มธุรกิจ ขณะที่ EBIT margin อยู่ที่ร้อยละ 8.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 3 basis points กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ที่ 1,453 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 จากปีก่อน

- **กลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และเทคนิค**

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และเทคนิคประจำปี 2566 อยู่ที่ 9,073 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 193 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากยอดขายที่เพิ่มขึ้นทั้งกลุ่มเวชภัณฑ์จากสินค้ากลุ่มความงามและยาโรคไต และจากกลุ่มเทคนิค โดยมาจากยอดขายงานโครงการเสาสายส่งไฟฟ้าแรงสูงและโครงสร้างเหล็กทั่วไปและสินค้าที่เกี่ยวข้องกับการพิมพ์ที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 30.6 เพิ่มขึ้น 103 bps โดยมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นของกลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์ อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 12.7 ลดลง 147 bps จากปีก่อน ส่งผลให้กำไรสุทธิ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกัน

สำหรับผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 816 ล้านบาท ลดลง 132 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มสูงขึ้น

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และเทคนิคประจำปี 2567 อยู่ที่ 9,274 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากยอดขายที่สูงขึ้นของกลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์ อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 31.2 เพิ่มขึ้น 62 bps จาก Product mix ที่ดีขึ้นและอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นของกลุ่มสินค้าและบริการทางเทคนิค ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนมาอยู่ที่ร้อยละ 14.6 เพิ่มขึ้น 196 bps จากอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลง กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่ 986 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 170 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่ดีขึ้น

ยอดขายกลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และเทคนิคประจำปี 2568 อยู่ที่ 8,706 ล้านบาท ลดลง 568 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท Thai-Scandic Steel Co., Ltd. (TSS) รวมถึงยอดขายอุปกรณ์ทางการแพทย์ที่ปรับตัวสู่ระดับปกติในช่วงครึ่งหลังของปี หลังจากมีฐานรายได้ที่สูงปีก่อนจากช่วงเวลาการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 35.1 เพิ่มขึ้น 391 basis point จากโครงสร้างสินค้าที่มีอัตรากำไรสูงขึ้น และอัตรากำไรที่สูงขึ้นในกลุ่มธุรกิจเทคนิค ภายหลังจากหยุดดำเนินการของ TSS อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 15.1 เพิ่มขึ้น 50 basis point กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2568 อยู่ที่ 932 ล้านบาท ลดลง 53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.4 จากปีก่อน

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 338,970 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 2,925 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.9 สาเหตุหลักมาจาก (1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 1,844 ล้านบาท จากการลงทุนใหม่โดยกลุ่มธุรกิจหลัก (2) สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น 1,298 ล้านบาท จากการลงทุนและต่ออายุสัญญาเช่า และ (3) ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 796 ล้านบาท จากภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน ขณะเดียวกันสินทรัพย์บางรายการปรับตัวลดลง ได้แก่ สินค้าคงเหลือลดลง 2,050 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ลดลงจากกลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจภัณฑ์และกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 337,012 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,958 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 สาเหตุหลักมาจาก (1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 1,849 ล้านบาท จากการตัดค่าเสื่อมราคาและการจัดประเภททรัพย์สิน (2) สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 922 ล้านบาท จากการตัดค่าเสื่อมราคา แม้ว่าจะมีการลงทุนและต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติม และ (3) สินค้าคงเหลือลดลง 637 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ลดลงจากกลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจภัณฑ์ ขณะเดียวกันสินทรัพย์บางรายการปรับตัวเพิ่มขึ้น ได้แก่ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 1,183 ล้านบาท จากการลงทุนใหม่ในกลุ่มธุรกิจหลักและการจัดประเภททรัพย์สิน และลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 471 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 334,491 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2,521 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 สาเหตุหลักมาจาก (1) สินค้าคงเหลือลดลง 1,464 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ลดลงจากกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ (2) สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 1,073 ล้านบาท จากการตัดค่าเสื่อมราคา และการตัดจำหน่าย แม้ว่าจะมีการลงทุนและต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติม (3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,011 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในกลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุกัญชาและกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ และ (4) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 434 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ขณะเดียวกันสินทรัพย์บางรายการปรับตัวเพิ่มขึ้น ได้แก่ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 1,670 ล้านบาท จากการลงทุนใหม่ในกลุ่มธุรกิจหลักและการจัดประเภททรัพย์สิน และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 324 ล้านบาท จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มเติม โดยส่วนใหญ่มาจากกลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 213,074 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,179 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 ส่วนใหญ่จากการเพิ่มขึ้นของ (1) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 1,512 ล้านบาท จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ (2) เจ้าหนี้อื่น จำนวน 703 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ค่าสิทธิสินทรัพย์และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ ในขณะที่หนี้สินบางรายการปรับตัวลดลง ได้แก่ (1) เจ้าหนี้การค้า จำนวน 1,329 ล้านบาท และ (2) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 384 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 210,810 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2,264 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ส่วนใหญ่จากการลดลงของ (1) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 5,227 ล้านบาท จากการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ แม้ว่าจะมีการออกหุ้นกู้สุทธิเพิ่มขึ้น (2) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 83 ล้านบาท ขณะที่เพิ่มขึ้นจาก (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวนรวม 864 ล้านบาท และ (2) หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 1,817 ล้านบาท จากการบันทึกหนี้สินทางการเงินสำหรับสัญญาเช่าคลังสินค้าและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 207,874 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2,936 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.4 ส่วนใหญ่จากการลดลงของ (1) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 942 ล้านบาท จากการลดลงของหุ้นกู้สุทธิ แม้ว่าจะมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ และหนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น (2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 760 ล้านบาท (3) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 476 ล้านบาท เนื่องจากผลต่างจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ของบริษัทย่อยจากการรวมธุรกิจลดลง และ (4) หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 1,932 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 124,149 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2,845 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ประจำปี 2565 จำนวน 5,801 ล้านบาท และ (2) การจ่ายเงินปันผล จำนวนรวม 2,645 ล้านบาท ในระหว่างปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 125,896 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1,747 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ประจำปี 2565 จำนวน 5,712 ล้านบาท และ (2) การจ่ายเงินปันผล จำนวนรวม 3,206 ล้านบาท ในระหว่างปี 2566

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 126,202 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 307 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานประจำปี 2567 จำนวน 4,990 ล้านบาท และ (2) การจ่ายเงินปันผล จำนวนรวม 3,206 ล้านบาท ในระหว่างปี 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 126,617 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากก่อนจำนวน 415 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานประจำปี 2568 จำนวน 4,914 ล้านบาท และ (2) การจ่ายเงินปันผล จำนวนรวม 2,845 ล้านบาท ในระหว่างปี 2568

11. **สถานะอุตสาหกรรม**

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) กลุ่มสินค้าและบริการทางการค้าปลีกสมัยใหม่ (2) กลุ่มสินค้าและบริการทางบรรจุกภัณฑ์ (3) กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค และ (4) กลุ่มสินค้าและบริการทางเวชภัณฑ์และทางเทคนิค ดังนั้น การขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและภูมิภาคอาเซียนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าสำคัญของกลุ่มบริษัทฯ จึงเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเติบโตของธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ผลิตสินค้าและบริการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ รวมทั้งเป็นผู้จัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน

ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของไทยปี 2568

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 ขณะที่แรงขับเคลื่อนหลักมาจากการบริโภคภาคเอกชน และการส่งออกบางกลุ่มสินค้า เช่น คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม และชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เป็นต้น นอกจากนี้ กระทรวงพาณิชย์รายงานว่า ปี 2568 เงินเฟ้อทั่วไปติดลบร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 0.40 ตามการลดลงของดัชนีราคาน้ำมันเชื้อเพลิง และดัชนีราคาอาหารสด โดยเฉพาะราคาผักสดและผลไม้สด (ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2568 และแนวโน้มปี 2569 ของ สศช. แดลงข่าววันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569)

การเติบโตของตลาดอุปโภคบริโภค ปี 2568

สศช. รายงานว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนทั้งปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.7 ชะลอลงจากร้อยละ 4.4 ในปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการใช้จ่ายในหมวดบริการตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนที่เร่งขึ้นก่อนมาตรการสนับสนุนการใช้จ่ายยานยนต์ไฟฟ้าระยะแรก (EV 3.0) จะสิ้นสุดลง รวมถึงการใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนและกึ่งคงทนที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ

การลงทุนภาคเอกชนปี 2568

สศช. รายงานว่าการลงทุนรวมทั้งปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 4.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.3 ในปี 2567 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.5 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.9 ในปี 2567 และการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 8.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.5 ในปี 2567 ปัจจัยหลักมาจากการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือ ตามการขยายตัวของการลงทุนในหมวดยานพาหนะ หมวดเครื่องจักรอุตสาหกรรม และหมวดเครื่องใช้สำนักงาน นอกจากนี้ การลงทุนในหมวดก่อสร้างกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 7 ไตรมาส โดยรวมทั้งปี 2568 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 เติบโตจากร้อยละ 1.7 ในปี 2567 โดยการก่อสร้างภาครัฐเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 (การก่อสร้างของรัฐบาลเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 ตามการเพิ่มขึ้นของโครงการสำคัญ ๆ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวข้องกัน

เช่น โครงการก่อสร้างโครงข่ายทางหลวงแผ่นดิน (มอเตอร์เวย์ M9 เชื่อมกรุงเทพฯ - ปริมณฑล) และโครงการด้านโครงสร้างพื้นฐาน อาทิ งานปรับปรุงและสนับสนุนการบริหารจัดการน้ำชลประทาน และงานจัดหาแหล่งน้ำและเพิ่มพื้นที่ชลประทานตามลำดับ ภายใต้งบกลางรายการค่าใช้จ่ายเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งของระบบเศรษฐกิจ ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ส่วนการก่อสร้างของรัฐวิสาหกิจลดลงร้อยละ 1.9) และการก่อสร้างภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.8

ภาคการท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารในปี 2568

ภาคการท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารในปี 2568 ยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันในภูมิภาค ความกังวลด้านความปลอดภัย และค่าเงินบาทที่แข็งค่า โดย สศช. รายงานว่านักท่องเที่ยวต่างประเทศทั้งปี 2568 มีจำนวน 32.97 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.2 จากปีก่อน ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวไทย (ไทยเที่ยวไทย) มีจำนวน 278.77 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 สำหรับรายรับรวมจากการท่องเที่ยวมีมูลค่า 26.47 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารทั้งปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เทียบกับร้อยละ 12.0 ในปี 2567 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.42 ต่ำกว่าร้อยละ 71.49 ในปี 2567 ทั้งนี้ สำหรับปี 2569 การท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินมาตรการลดต้นทุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และ การจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ "Thailand's Grand Comeback 2026" ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า

แนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจในปี 2569

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.7 ในปี 2568 และเท่ากับการประมาณการครั้งก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของ การใช้จ่ายในหมวดภาคบริการตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และแนวโน้มเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำท่ามกลางการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นปกติ อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 เทียบกับร้อยละ 0.6 ในปี 2568 และเท่ากับการประมาณการครั้งก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำทั้งในส่วนของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่ายเหลือในปี
- การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.8 ชะลอตัวจากร้อยละ 4.9 แต่เป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.4 ในการประมาณการครั้งก่อน โดย (1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวจากร้อยละ 3.5 แต่ปรับเพิ่มจากร้อยละ 0.9 ในการประมาณการครั้งก่อน และ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.7 ชะลอตัวจากร้อยละ 8.9 ในปี 2568 แต่เป็นการปรับลดประมาณการลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในการประมาณการครั้งก่อน ตามการลดลงของเม็ดเงินเบิกจ่ายงบประมาณที่เหลือภายใต้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งภายหลังมีการเบิกจ่ายในช่วงไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2569 มากกว่าที่คาดการณ์
- มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ สหรัฐฯ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ชะลอตัวจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 12.7 ในปี 2568 แต่ปรับเพิ่มขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.3 ในการประมาณการครั้งก่อน ตามการผ่อนคลาย

มาตรการกีดกันทางการค้าที่ส่งผลให้มูลค่าการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกบริการมีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดว่ารายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะอยู่ที่ 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับ 1.47 ล้านล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.8 ชะลอลงจากร้อยละ 9.2 ในปีก่อนหน้า แต่ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.1 ในการประมาณการครั้งก่อน

- มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปแบบเงินดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ชะลอลงจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 13.0 ในปี 2568 แต่ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.7 ในการประมาณการครั้งก่อน สอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชน ทั้งนี้ เมื่อรวมกับการนำเข้าบริการส่งผลให้ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.2 ชะลอลง จากร้อยละ 6.7 ในปี 2568 และปรับขึ้นจากร้อยละ 0.4 ในการประมาณการครั้งก่อน
- ดุลการค้า คาดว่าจะเกินดุล 2.01 หมื่นล้านดอลลาร์ สรอ. เทียบกับการเกินดุล 2.33 หมื่นล้านดอลลาร์ สรอ. ในปี 2568 และปรับลดลงจากการเกินดุล 2.25 หมื่นล้านดอลลาร์ สรอ. ในการประมาณการครั้งก่อน ทั้งนี้ เมื่อรวมกับดุลบริการที่มีแนวโน้มเกินดุลมากขึ้นตามรายรับจากนักท่องเที่ยว ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2569 มีแนวโน้มเกินดุล 1.51 หมื่นล้านดอลลาร์ สรอ. (ร้อยละ 2.4 ของ GDP) เทียบกับการเกินดุล 1.77 หมื่นล้านดอลลาร์ สรอ. (ร้อยละ 3.1 ของ GDP) ในปี 2568 และปรับลดลงจากการเกินดุล 1.40 หมื่นล้านดอลลาร์ สรอ. (ร้อยละ 2.4 ของ GDP) ในการประมาณการครั้งก่อน
- เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2569 คาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) - 0.7 (ค่ากลางร้อยละ 0.2) เพิ่มขึ้นจากการลดลงร้อยละ (-0.1) ในปี 2568 แต่ปรับลดลงจากช่วงร้อยละ 0.0 - 1.0 (ค่ากลางร้อยละ 0.5) ในการประมาณการครั้งก่อน ตามแนวโน้มการชะลอตัวของอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน

เอกสารแนบ 2: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จำหน่ายในครั้งนี้อยู่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จำหน่าย โดยแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- ที่ดินและอาคารที่ไม่ได้ใช้ประกอบธุรกิจ
- ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการ
- ที่ดินและอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว
- ที่ดินและอาคารที่เป็นทรัพย์สินของ BCX

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการว่าจ้างโดยบริษัทฯ จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่

- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 27 มกราคม 2569 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ นายปรัชญา บุษยพันธ์
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“15BA”) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มกราคม 2569 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ นายไพรัช มณฑาทันธุ์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่อ้างอิงในครั้งนี้อยู่ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาดยุติธรรม” (Fair Market Value) ตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยเป็นการประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัดในปัจจุบัน โดยที่มูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) หมายถึงจำนวนเงินที่ทรัพย์สินคาดว่าจะขายได้ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ซึ่งพร้อมที่จะเจรจาซื้อ-ขายได้ระหว่างผู้ที่ตั้งใจจะซื้อและผู้ตั้งใจจะขาย โดยทั้งสองฝ่ายได้รับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินอย่างเสมอภาคกันดีแล้ว และการซื้อ-ขายดังกล่าวปราศจากความจำเป็นบังคับของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ตามนิยามนี้ถือว่าการซื้อ-ขายใด ๆ อันอาจเกิดขึ้นระหว่างทั้งสองฝ่าย เป็นการซื้อ-ขายในราคาเงินสดหรือเทียบเท่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์อันชอบธรรมที่พึงซื้อ-ขายได้ในท้องตลาด หรือสามารถจำหน่ายจ่ายโอนระหว่างกันได้

ทั้งนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับจัดทำภายใต้มีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการว่าจ้างโดยบริษัทฯ จำนวน 2 ฉบับได้รับการเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งมีความเป็นอิสระ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่าย บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อมูลดังกล่าวสามารถนำมาใช้เพื่อประกอบการพิจารณาการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าราคาตลาด (Market Value Approach) ได้ ทั้งนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับสามารถสรุปได้ดังนี้

1. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (KF)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ KF เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีด้วยกัน 2 วิธี ได้แก่ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) หรือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) โดยขึ้นอยู่กับทรัพย์สินที่ประเมิน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า จำนวน 16 รายการ ได้แก่ รายการที่ 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.12, 1.13, 1.14(ก), 1.14(ข), 1.14(ค), 1.15(ก), 1.15(ข), 1.16(ก), 1.16(ข), 3.5 และที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ จำนวน 1 รายการ ได้แก่ รายการที่ 1.11 ใช้ **วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method)** แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่ารวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขาย ภายใต้การแข่งขันของตลาดสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และความสัมพันธ์ของตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้าที่กว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง

สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินและอาคาร KF จำนวน 21 รายการ ได้แก่ รายการที่ 1.1, 1.2, 1.9, 1.10(ก), 1.10(ข), 1.17, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 4.1 โดยใช้ **วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)** โดยที่ดินพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลในตลาด (Comparative Method) รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้างเดิม เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน โดย KF พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC) โดยอ้างอิงฐานข้อมูลภายในของผู้ประเมิน และอัตราค่าก่อสร้างมาตรฐานที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยด้วย

ทั้งนี้ KF ได้มีการประเมินทรัพย์สินบางรายการ ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) คือ การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันในการสร้างรายได้ บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน เพื่อนำมาใช้เปรียบเทียบกับวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อเป็นการสอบทานราคาที่เหมาะสม ซึ่งการประเมินมูลค่าครั้งนี้ KF เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) ยังไม่สะท้อนถึงมูลค่าตลาดที่แท้จริง จึงเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นมูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) ของทรัพย์สิน โดยมีรายการทรัพย์สินที่ประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) สำหรับการสอบทาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **ที่ดินและอาคารที่มีสภาพเก่า และยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพของแปลงที่ดิน** จำนวน 5 รายการ ได้แก่ รายการที่ 1.1, 1.17, 3.4, 3.6 และ 4.1 อย่างไรก็ตาม KF มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินควรใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เนื่องจาก อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินบางส่วนมีสภาพค่อนข้างเก่า และอาจต้องมีการลงทุนเพื่อปรับปรุงก่อนจึงจะสามารถนำทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์หรือปล่อยเช่าได้ นอกจากนี้ การใช้ประโยชน์ของที่ดินใน

ปัจจุบันยังไม่สะท้อนการใช้ประโยชน์ที่มีประสิทธิภาพสูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ส่งผลให้รายได้ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันไม่สามารถสะท้อนศักยภาพที่แท้จริงของที่ดินได้ ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดย วิธีรายได้ (Income Method) จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินในการประเมินครั้งนี้

- **ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีสภาพค่อนข้างเก่า และมีผลขาดทุนต่อเนื่อง** จำนวน 9 รายการ ได้แก่ รายการที่ 2.1 - 2.9 อย่างไรก็ตาม KF มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินควรใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เนื่องจากปัจจุบันอาคารสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์เป็นห้างสรรพสินค้า ซึ่งมีสภาพค่อนข้างเก่า และเป็นหนึ่งในสาขาของ BIG C ที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย อันเนื่องมาจากข้อจำกัดด้านทำเลที่ตั้ง ระดับการแข่งขัน และสถานะเศรษฐกิจในพื้นที่ ทั้งนี้ จากการสอบถามนโยบายในอนาคต พบว่า BIG C อาจไม่มีแผนดำเนินธุรกิจในสาขาดังกล่าวต่อไป ดังนั้น รายได้ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานในปัจจุบันจึงไม่สะท้อนศักยภาพของทรัพย์สินอย่างเหมาะสม ส่งผลให้การประเมินมูลค่าโดย วิธีรายได้ (Income Method) จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินในการประเมินครั้งนี้
- **ที่ดินและอาคารที่มีการสร้างเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ** จำนวน 3 รายการ ได้แก่ รายการที่ 3.1 - 3.3 อย่างไรก็ตาม KF มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินควรใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เนื่องจาก อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ถูกออกแบบและก่อสร้างเพื่อรองรับการใช้งานเฉพาะด้าน ทำให้ไม่สามารถปรับเปลี่ยนหรือนำไปใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นทั่วไปได้โดยง่าย ส่งผลให้รายได้ที่เกิดขึ้นไม่สามารถสะท้อนศักยภาพที่แท้จริงของที่ดินได้ ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดย วิธีรายได้ (Income Method) จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินในการประเมินครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจของผู้ประเมิน KF

รายการ	ที่ดิน					อาคาร (ล้านบาท)					รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)	
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่	ค่าเสื่อม ราคาสะสม		ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
BJCPL												
1.1) ที่ดินและ อาคาร คลังสินค้า (ถนน ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ)	รูปภาพ						150,000 / ตรว.	564.90	83.29	58.30	25.00	589.90
	ที่ตั้ง	ติดถนนราษฎร์ บูรณะ	ติดถนนราษฎร์ บูรณะ และซอย ราษฎร์บูรณะ 29	ติดถนนราษฎร์ บูรณะ	ติดถนนเจริญนคร	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปตัวที (T)	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมด้าน ไม่เท่า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	86.5	11.5	68.0	52.0	-						
	ผังเมือง	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		9,676	128,382	9,423	-						
1.2) ที่ดินและ วิลล่าพักอาศัย 2 ชั้น (โครงการ โรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล	รูปภาพ					-	65,000 / ตรว.	6.90	12.26	7.36	4.90	11.80
	ที่ตั้ง	โครงการ อินเตอร์ คอนติเนนตัล สมุย รีสอร์ท	โครงการ สมุย เบย์ ไซด์ ลักซ์วารี วิลล่า	โครงการบ้านแสง	ติดถนนแม่ น้ำ ซอย 2	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
เกาะสมุย รี สอร์ท)	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมจัตุรัส	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	19	24	36	20	-						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		11,960	35,596	17,493	-						
1.3) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.พระ ประแดง จ. สมุทรปราการ)	รูปภาพ		ประเมินราคาอ้างอิง รายการที่ 3.1 โดยมีราคาลดลงจากรายการที่ 3.1 ประมาณ 10% หรือ 5,000 บาทต่อตารางวา เนื่องจาก ที่ดินมีทางเข้า-ออกเพียงทางเดียว รวมถึงมีขนาดเนื้อที่ที่ดินที่ใหญ่กว่าและลักษณะรูปแปลงเป็นรูปตัวแอล (L) ประกอบกับที่ดินตั้งอยู่ในผังเมืองสีเหลืองซึ่งให้ใช้ประโยชน์ประเภทที่ อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย				45,000 / ตรว.	187.20	-	-	-	187.20
	ที่ตั้ง	ติดถนนวงแหวน อุตสาหกรรม แยก จากถนนปู่ เจ้าสมิงพรายไป ทางทิศใต้ ประมาณ 350 เมตร										
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า										
	รูปแปลง	รูปตัวแอล (L)										
	หน้ากว้าง (เมตร)	171										
ผังเมือง	สีเหลือง											

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ที่ดิน				สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)
			1	2	3	4			ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนสุทธิ	
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก											
BIG C												
1.4) ที่ดินว่างเปล่า (อ.เมือง จ.ระนอง)	รูปภาพ					-	5,700,000 / ไร่	182.80	-	-	-	182.80
	ที่ตั้ง	ติดถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ติดถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ติดถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ติดถนนเพชรเกษม (ทล.4)	-						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	170	30	100	22	-						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		1,468,097	2,867,911	1,362,496	-						
BJCCON												
1.5) ที่ดินว่างเปล่า (อ.แก่งคอย จ.สระบุรี)	รูปภาพ					-	150,000 / ไร่	1.00	-	-	-	1.00
	ที่ตั้ง	ติดที่ดินส่วนบุคคล ไม่มีทางเข้า-ออก (ที่ตาบอด)	ติดที่ดินส่วนบุคคล ไม่มีทางเข้า-ออก (ที่ตาบอด)	ติดที่ดินส่วนบุคคล ไม่มีทางเข้า-ออก (ที่ตาบอด)	ติดถนนเลียบบคลองส่งน้ำ	-						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
	รูปแปลง	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมคางหมู	ใกล้เคียงตัวแอล	สามเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	104	23	270	33	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		92,720	50,575	5,619	-						
BJS												
1.6) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.พระ สมุทรเจดีย์ จ. สมุทรปราการ)	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ติดถนนสุขสวัสดิ์	ติดถนนสุขสวัสดิ์	ติดถนนสุขสวัสดิ์	ติดถนนสุขสวัสดิ์ และติดแม่น้ำ เจ้าพระยา	-						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมด้าน ไม่เท่า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-	35,000 / ตรว.	95.80	-	-	-	95.80
	หน้ากว้าง (เมตร)	9.6	25.0	30.0	33.0	-						
	ผังเมือง	สีขาวมีกรอบเส้น ทะแยงมุมสีม่วง	สีแดง	สีส้ม	สีขาวมีกรอบเส้น ทะแยงมุมสีม่วง	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		5,328	16,427	13,339	-						
MARBLE												

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ที่ดิน					อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
		ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ
1.7) ที่ดินว่างเปล่า (อ.แก่งคอย จ.สระบุรี)	รูปภาพ					-	550,000 / ไร่	38.50	-	-	-	38.50
	ที่ตั้ง	ติดถนนทางหลวงชนบทสายสองคอน-โคกดินแดง (สบ.1002)	ติดถนนทางหลวงชนบทสายสองคอน-โคกดินแดง (สบ.1002)	ติดถนนทางหลวงชนบทสายสองคอน-แยกห้วยบง (สบ.1014)	ติดถนนอดิเรกสาร (สบ.3004)	-						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	420	40	170	145	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียวมีกรอบเส้นทะแยงสีม่วงอ่อน	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		175,820	121,169	253,268	-						
1.8) ที่ดินว่างเปล่า (อ.หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์)	รูปภาพ					-	3,200,000 / ไร่	11.00	-	-	-	11.00
	ที่ตั้ง	ติดซอยหัวหิน 144/1	ติดซอยหัวหิน 144	ติดซอยหัวหิน 156	ติดซอยหัวหิน 156	-						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
	หน้ากว้าง (เมตร)	86	135	56	197	-						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		349,248	1,494,005	1,370,534	-						
WAT7												
1.9) ที่ดินและ อาคารบ้านพัก อาศัย 2 ชั้น (อ.โกสุมพิสัย มหาสารคาม)	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ติดถนนสายท่า พระ- มหาสารคาม (ทล.208)	ติดถนนสายท่า พระ- มหาสารคาม (ทล.208)	ติดถนนสายท่า พระ- มหาสารคาม (ทล.208)	ติดถนนสายท่า พระ- มหาสารคาม (ทล.208)	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-	4,250 / ตรว.	156.70	6.31	4.10	2.20	158.90
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยม	คล้ายรูปสี่เหลี่ยม ชายธง	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	254	97	318	100	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		700	1,299	2,247	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ที่ดิน				อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)			
		ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)		ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ
RIL												
1.10(ก) ที่ดินและอาคารสำนักงานและฟาร์มกุ้ง (อ.ท่าใหม่ จันทบุรี) (ไม่ติดทะเล)	รูปภาพ					-	5,000,000 /ไร่	24.30	9.88	5.93	4.00	28.30
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนเฉลิมบูรพาชลทิต - หาดคู้งวิมาน (จบ.5051) ประมาณ 140 เมตร	ถนนเฉลิมบูรพาชลทิต - หาดคู้งวิมาน (จบ.5051)	ถนนเฉลิมบูรพาชลทิต - หาดคู้งวิมาน (จบ.5051)	ถนนเฉลิมบูรพาชลทิต - หาดคู้งวิมาน (จบ.5051)	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	คล้ายสามเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	188	12	85	30	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		1,988,397	1,524,659	1,483,016	-						
1.10(ข) ที่ดินและอาคารสำนักงานและ	รูปภาพ					-	13,000,000 /ไร่	61.10	11.02	9.37	1.70	62.80





รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
ฟาร์มกุ้ง (อ.ท่า ใหม่ จันทบุรี) (ติดทะเล)	ที่ตั้ง	แยกจากถนน เฉลิมบูรพาชล ทิต - หาดคู้ งวิมาน (จบ. 5051) ประมาณ 200 เมตร	ถนนเฉลิมบูรพา ชลทิต - หาดคู้ งวิมาน (จบ.5051)	ถนนเฉลิมบูรพา ชลทิต - หาดคู้ งวิมาน (จบ.5051)	แยกจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิต - หาดคู้วิมาน (จบ. 5051) ประมาณ 100 เมตร	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
	หน้ากว้าง ติดถนน (เมตร)	60	48	92	17	-						
	หน้ากว้าง ติดทะเล (เมตร)	48	40	174	38	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		5,418,825	2,807,095	4,781,316	-						
TGI												
1.11) ที่ดินและ บ้านเดี่ยว 2	รูปภาพ					-		5,000,000 / หลัง (ประเมินรวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)				5.00









รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
ชั้น (อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี)	ที่ตั้ง	ภายในโครงการ บ้านชมหาด	ภายในโครงการ บ้านชมหาด	ภายในโครงการ บ้านชมหาด	ภายในโครงการ บ้านเคียวกาด วิล ล่า ชะอำ	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	-						
	พื้นที่ใช้ สอยอาคาร (ตร.ม)	144	144	150	144							
	จำนวน ห้องนอน/ ห้องน้ำ	3/2	3/2	3/2	3/2	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		2,462,183	2,462,183	170,646	-						
1.12) ที่ดินและ บ้านชั้นเดียว 2 หลัง (อ.เมือง จ.ระยอง)	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ซอย ทางเข้าสำนัก ปฏิบัติธรรมพุทธ สาวิกากันแพ (ซอยไม่มีชื่อ)	ติดถนนมาบ เหลาชะโอน	ติดทาง สาธารณประโยชน์ แยกจากถนน สายเพ - แกลง - กร่ำ (ทล. 3145)	ติดทาง สาธารณประโยชน์ แยกจากถนน สายเพ - แกลง - กร่ำ (ทล. 3145)	-	1,200,000 /ไร่	13.50	-	-	-	13.50
	ประเภท	ที่ดินเสมือนว่าง เปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
	หน้ากว้าง (เมตร)	58	270	265	190	-						
	ผังเมือง	สีส้ม	สีเขียวมี เส้นทแยงสีฟ้า	สีส้ม	สีส้มอ่อน มีจุดขาว	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		73,024	286,478	876,284	-						
1.13) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.แกลง จ.ระยอง)	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	แยกจากถนน มาบเหลาชะโอน ไปทางทิศใต้ ประมาณ 550 เมตร	ติดถนนมาบ เหลาชะโอน	ติดทาง สาธารณะประโยชน์ แยกจากถนน สายเพ - แกลง - กรำ (ทล. 3145) ประมาณ 590 เมตร	ติดทาง สาธารณะประโยชน์ แยกจากถนน สายเพ - แกลง - กรำ (ทล. 3145) ประมาณ 395 เมตร	-	1,000,000 /ไร่	39.90	-	-	-	39.90
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	ไม่มีทาง เข้า-ออก	270	265	190	-						
	ผังเมือง	สีเหลืองอ่อน	สีเขียวมี เส้นทแยงสีฟ้า	สีส้ม	สีส้มอ่อน มีจุดขาว	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		155,042	310,517	559,762	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ที่ดิน					อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
		ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ
1.14(ก)) ที่ดินว่างเปล่า (อ.คลองใหญ่ จ.ตราด) (แปลงที่ 1)	รูปภาพ					-	900,000 / ไร่	16.90	-	-	-	16.90
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนสายบ้านไม้รูดคลองมะโร (ทล. 3269) ประมาณ 20 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท (ทางหลวงหมายเลข 3)	ติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนสายบ้านไม้รูด - คลองมะโร ประมาณ 360 เมตร	ถนนสายบ้านไม้รูด - คลองมะโร	-						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	336	230	3	172	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		91,304	390,577	413,198	-						
1.14(ข)) ที่ดินว่างเปล่า (อ.คลองใหญ่ จ.ตราด) (แปลงที่ 2)	รูปภาพ					-	700,000 / ไร่	41.00	-	-	-	41.00
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนสายบ้านไม้รูดคลองมะโร (ทล. 3269) ประมาณ 20 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท (ทางหลวงหมายเลข 3)	ติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนสายบ้านไม้รูด - คลองมะโร ประมาณ 360 เมตร	ถนนสายบ้านไม้รูด - คลองมะโร	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
		3269) ประมาณ 400 เมตร		สายบ้านไม้รูด - คลองมะโร ประมาณ 360 เมตร								
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	584	230	3	172	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		31,583	136,860	527,889	-						
1.14(ค) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ. คลองใหญ่ จ. ตราด) (แปลง ที่ 3-ที่ดินตา บอด)	รูปภาพ		ผู้ประเมินพิจารณาวิเคราะห์ปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เกี่ยวข้องจากทรัพย์สินแปลง ที่ 1 และ 2 อีกชั้นหนึ่ง โดยปรับลดจากที่ดินแปลงที่ 1 ประมาณ 45% เนื่องจาก ปัจจัยการเป็นที่ดินตาบอด				405,000 / ไร่	6.20	-	-	-	6.20
	ที่ตั้ง	แยกถนนเฉลิม นุรพาชลทิศไป ทาง ทิศใต้ ประมาณ 140 เมตร										
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า										
	รูปแปลง	สี่เหลี่ยมด้านไม่ เท่า										
	หน้ากว้าง (เมตร)	ไม่มีทาง เข้า-ออก										

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)								
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ						
	ผังเมือง	สีเขียว																
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก																	
1.15(ก) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ. หลังสวน จ. ชุมพร) (กลุ่มที่ 1)	รูปภาพ					-												
	ที่ตั้ง	ติดถนนสาย กลางตาง-หนอง พ้อ	ติดทาง สาธารณะประโยชน์ ตำบลวิสัย เหนือ อำเภอ เมือง	ติดถนนประสาธน์ มิตร	ติดถนนสายเพชร เกษม-เขาสะตอ	-	350,000 / ไร่	55.50	-	-	-	55.50						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-												
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-												
	หน้ากว้าง (เมตร)	532	140	165	780	-												
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-												
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		147,451	103,113	101,776	-												
	รูปภาพ		ผู้ประเมินพิจารณาทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 โดยวิเคราะห์ปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง จากทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 อีกชั้นหนึ่ง โดยปรับลดจากที่ดินกลุ่มที่ 1 ประมาณ 58% เนื่องจากสภาพที่ดินรกร้าง มี ต้นไม้และวัชพืชขึ้นปกคลุม ไม่มีระบบสาธารณูปโภค ส่วนทางเข้าออกไม่มี สภาพแต่อย่างใด										200,000 / ไร่	7.50	-	-	-	7.50
ที่ตั้ง	แยกจากถนน สายกลาง ตาง - หนองพ้อ ประมาณ 290																	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
		เมตร หรือแยก จากทางหลวง ชนบท สส.2021 ไปทาง ทิศตะวันตกเฉียง ใต้ ประมาณ 1.94 กิโลเมตร										
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า										
	รูปแปลง หน้ากว้าง (เมตร)	หลายเหลี่ยม										
	ผังเมือง	สีเขียว										
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก											
1.16(ก) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ. นายายอาม จ. จันทบุรี) (แปลงที่ 1)	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	แยกจากถนน เฉลิมบูรพาชล ทิศไปทางทิศใต้ ประมาณ 600 เมตร	แยกจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ ประมาณ 400 เมตร	แยกจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ ประมาณ 750 เมตร	แยกจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ ประมาณ 900 เมตร	-	320,000 / ไร่	4.20	-	-	-	4.20
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)			
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ	
	หน้ากว้าง (เมตร)	ไม่มีทาง เข้า-ออก	3	55	25	-							
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		155,971	67,175	93,583	-							
1.16(ข) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ. นายอาม จ. จันทบุรี) (แปลงที่ 2)	รูปภาพ		ผู้ประเมินทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แปลงที่ 1 เป็นเกณฑ์ในการ กำหนดมูลค่า ส่วนทรัพย์สินแปลงที่ 2 จะพิจารณา วิเคราะห์ปรับเพิ่ม-ลดตาม ปัจจัยที่เกี่ยวข้องจากทรัพย์สินแปลงที่ 1				-	320,000 / ไร่	3.00	-	-	-	3.00
	ที่ตั้ง	แยกจากถนน เฉลิมบูรพาชล ทิศไปทางทิศใต้ ประมาณ 650 เมตร											
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า											
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม											
	หน้ากว้าง (เมตร)	ไม่มีทาง เข้า-ออก											
	ผังเมือง	สีเขียว											
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก												
WG													
1.17) ที่ดินและ อาคารโรงงาน	รูปภาพ	   	-	-	-	-	21,500 / ตรว.	137.00	43.41	32.39	11.00	148.00	








รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และ อาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทน ใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ
และสำนักงาน (เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม นคร)	ที่ตั้ง	เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม นวนคร	เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม นวนคร	เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม นวนคร	เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม นวนคร	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมด้าน ไม่เท่า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	159	240	127	212	-						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		14,494	4,269	2,768	-						

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) หรือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) พบว่า มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจ ประเมินโดย KF รวมเท่ากับ 1,708.70 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการของผู้ประเมิน KF

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ
BIG C												
2.1) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C วังน้ำเย็น สระแก้ว	รูปภาพ					-	18,000 / ตรว.	305.80	165.95	35.75	130.20	436.00
	ที่ตั้ง	ติดถนนจันทบุรี-สระแก้ว (ทางหลวงหมายเลข 317)	ติดถนนจันทบุรี-สระแก้ว (ทางหลวงหมายเลข 317)	ติดถนนจันทบุรี-สระแก้ว (ทางหลวงหมายเลข 317)	ติดถนนจันทบุรี-สระแก้ว (ทางหลวงหมายเลข 317)	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเสมือนว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแบบแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	89	70	88	61	-						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		5,446	6,224	6,474	-						
2.2) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C วารินชำราบ อุบลราชธานี	รูปภาพ					-	25,000 / ตรว.	271.10	338.59	172.46	166.10	437.20
	ที่ตั้ง	ติดถนนกันทรลักษณ์ (ทล.2178) และ ซอยก่อนออก 9 บริเวณ กม. 2+900	ติดถนนกันทรลักษณ์ (ทล.2178) บริเวณ กม.3+700	ติดถนนกันทรลักษณ์ (ทล.2178) และถนนวงแหวนรอบเมือง	ติดถนนกันทรลักษณ์ (ทล.2178) บริเวณ กม.6	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ
				อบลราชธานี (ทล. 231)								
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเสมือนว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	228	30	247	110	-						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		7,638	8,884	8,600	-						
2.3) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C นครปฐมธานี	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ติดถนน พหลโยธิน (ทล. 1) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 46+800	ติดถนน พหลโยธิน (ทล. 1) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 39+500	ติดถนน พหลโยธิน (ทล. 1) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 39+900	ติดถนน พหลโยธิน (ทล. 1) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 45+200	-	55,000 / ตรว.	589.40	1,132.34	589.55	542.80	1,132.20
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมจัตุรัส	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	189	40	99	70	-						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีส้ม	สีส้ม	สีม่วง	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		15,353	15,215	24,638	-						
2.4) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ตำบลขุนทด นครราชสีมา	รูปภาพ					-	14,000 / ตรว.	87.70	155.60	34.67	120.90	208.60
	ที่ตั้ง	ติดถนนสายสี่คว-ชัยภูมิ (ทล.201)	ติดถนนสายสี่คว-ชัยภูมิ (ทล.201)	ติดถนนสายสี่คว-ชัยภูมิ (ทล.201)	ติดถนนสายสี่คว-ชัยภูมิ (ทล.201)	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแบบ	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	88	45	40	20	-						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		6,291	6,474	1,320	-						
2.5) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ยโสธร	รูปภาพ					-	20,000 / ตรว.	239.60	377.01	197.05	180.00	419.60
	ที่ตั้ง	ติดทางคูขนานถนนแจ้งสนิท (ทล. 23) และติดซอยลำราญ 2 ซอย 11	ติดทางคูขนานถนนแจ้งสนิท (ทล. 23)	ติดถนนแจ้งสนิท (ทล. 23) และถนนมงคลบูรพา	ติดถนนแจ้งสนิท (ทล.23) และถนนเลี้ยวเมือง (ทล. 292)	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนสุทธิ
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	-						
	รูปแบบ	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	125 และ 355	155	144	105	-						
	ผังเมือง	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	สีชมพู	สีชมพู	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		7,204	6,295	6,812	-						
2.6) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C มหาสารคาม	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ติดถนนถีนานนท์ (ทล.213)	ติดถนนถีนานนท์ (ทล.213)	ติดถนนสายเลี่ยงเมือง (ทล.291)	ติดถนนสายท่าพระ-มหาสารคาม (ทล.208) และติดถนนสายเลี่ยงเมือง (ทล.291)	-	25,000 / ตรว.	331.70	366.40	191.05	175.30	507.00
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแบบ	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคางหมู	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	295	95	104	215	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)					รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)
	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนสุทธิ	
	ผังเมือง	สีส้ม	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		8,871	9,565	6,657	-						
2.7) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C อุดรธานี สาขา 2	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ติดถนนวงแหวนรอบนอกเมืองอุดรธานี (ทล.216)	ติดถนนอนุญาหาร (ทล.216)	ติดถนนวงแหวนรอบนอกเมืองอุดรธานี (ทล.216)	ติดถนนวงแหวนรอบนอกเมืองอุดรธานี (ทล.216)	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-	38,000 / ตรว.	298.40	546.48	287.37	259.10	557.50
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	180	140	82	120	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเหลือง	สีเขียว	สีเหลือง	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		17,181	13,420	7,729	-						
2.8) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ลพบุรี สาขา 2	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) และซอยท่าศาลา 3	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) และซอยท่าศาลา 3	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	-	48,000 / ตรว.	299.60	469.85	223.60	246.30	545.90

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแบบ	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคางหมู	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	110	20	145	54	-						
	ผังเมือง	สีส้ม	สีส้ม	สีเหลือง	สีส้ม	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		12,777	25,637	9,873	-						
2.9) ที่ดินและอาคาร สาขา ชุมพร	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ติดถนนชุมพรตัดใหม่ (ทล.327)	ติดถนนชุมพรตัดใหม่ (ทล.327)	ติดถนนชุมพรตัดใหม่ (ทล.327)	ติดถนนชุมพรตัดใหม่ (ทล.327)	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-	32,000 / ตรว.	283.90	523.91	274.33	249.60	533.50
	รูปแบบ	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	25 และ 12	90 และ 152	20	40 และ 160	-						
	ผังเมือง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		8,679	13,295	10,130	-						

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) พบว่า มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการประเมินโดย KF รวมเท่ากับ 4,777.50 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว ของผู้ประเมิน KF

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ที่ดิน				อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)	
			1	2	3	4	ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนสุทธิ		
BJCPL											
3.1) ที่ดินของ BJCPL พร้อมอาคาร สำนักงาน คลังสินค้าของ RIL (อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ)	รูปภาพ					-	50,000 / ตรว.	151.50	-	-	-
	ที่ตั้ง	ติดซอยเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย 21 และติดถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	ติดถนนเทศบาลลำโรงใต้ 13	ติดถนนเทศบาลลำโรงใต้ 13 และติดซอยวัดบางหัวเสือ	ติดซอยสวนบุคคล	-					
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-					
	รูปแบบ	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยม	-					
	หน้ากว้าง (เมตร)	119	130	184	60	-					
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	-					
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		15,388	23,669	10,924	-					
	BJF										


¹ เนื่องจากปัจจุบัน BJCPL ให้เช่าที่ดินรายการ 3.1 แก่ RIL เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานและคลังสินค้า โดยที่ดินรายการ 3.1 มีบริษัท เบอริตี้ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท ฐเบียอุตสาหกรรม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ดังนั้นมูลค่าอาคารดังกล่าวจึงถูกนำไปรวมกับรายการที่ 3.3

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ที่ดิน					อาคาร (ล้านบาท)					รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)	
		ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ		
3.2) ที่ดินและโรงงานคลังสินค้าของ BJT (อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ)	รูปภาพ						-	43,000 / ตรว.	261.00	233.21	118.16	115.10	376.10
	ที่ตั้ง	ติดซอยเอ็มไทยแมน 1	ติดซอยเอ็มไทยแมน 1 และซอย 2	ติดซอยเอ็มไทย 2	ติดถนนเลียบบคลองส่งน้ำ ชลหารพิจิตร	-							
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-							
	รูปแบบ	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	-							
	หน้ากว้าง (เมตร)	167	120	60	75	-							
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	-							
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		21,390	7,430	13,791	-							
RIL													
3.3) ที่ดินและโรงงานคลังสินค้าของ RIL (อ.)	รูปภาพ					-	32,000 / ตรว.	134.30	207.44	136.27	71.10 ¹ (รวมอาคารที่ตั้งอยู่บนรายการ 3.1)	205.40	
	ที่ตั้ง	ติดซอยเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย 21	ติดถนนเทศบาลสำโรงใต้ 13	ติดถนนเทศบาลสำโรงใต้ 13 และ	ติดซอยส่วนบุคคล	-							

¹ เนื่องจากปัจจุบัน BJCP ให้เช่าที่ดินรายการ 3.1 แก่ RIL เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานและคลังสินค้า โดยที่ดินรายการ 3.1 มีบริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท ฐเบียอุตสาหกรรม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ดังนั้นมูลค่าอาคารดังกล่าวจึงถูกนำไปรวมกับรายการที่ 3.3

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
พระประแดง สมุทรปราการ)				ติดซอยวัดบางหัว เสือ								
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	139	130	184	60	-						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		9,938	8,397	14,010	-						
TGI												
3.4) ที่ดิน และโรงงาน คลังสินค้า ของ TGI (ติดริมแม่น้ำ เจ้าพระยา ถนนราษฎร์ บูรณะ กรุงเทพฯ)	รูปภาพ					-	250,000 / ตรว.	2,642.30	225.93	167.01	58.80	2,701.10
	ที่ตั้ง	ติดถนนราษฎร์ บูรณะ และติด แม่น้ำเจ้าพระยา	ติดถนนราษฎร์ บูรณะ และติด แม่น้ำเจ้าพระยา	ติดซอยราษฎร์ บูรณะ 23 และติด แม่น้ำเจ้าพระยา	ติดถนนราษฎร์ บูรณะ และติด แม่น้ำเจ้าพระยา	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมด้านไม่ เท่า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	153	130	88	96	-						
	ผังเมือง	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ที่ดิน				อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
			1	2	3	4	ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนสุทธิ			
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		172,633	10,155	67,022	-						
3.5) ที่ดินว่างเปล่า สำหรับทำเหมืองแร่ทรายแก้ว ของ TGI (อ.สวี จ.ชุมพร)	รูปภาพ					-	150,000 / ไร่	20.50	-	-	-	20.50
	ที่ตั้ง	ติดถนนสายกลางตาง-หนองพ้อ	ติดทางสาธารณประโยชน์ตำบลวิสัยเหนือ อำเภอเมือง	ติดถนนประสานมิตร	ติดถนนสายเพชรเกษม-เขาสะตอ	-						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแบบ	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	151 และ 228	140	165	780	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		34,512	63,272	54,644	-						
WG												
3.6) ที่ดินและโรงงานคลังสินค้าของ WG (อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ)	รูปภาพ					-	30,000 / ตรว.	641.80	504.84	317.89	187.00	828.80
	ที่ตั้ง	ติดซอยร่วมใจ	ติดถนนเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่	ติดทล. 2006	ติดทล. 2006	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
หน้ากว้าง (เมตร)	112	12	155	112	-							
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	-							
มูลค่าถ่วง น้ำหนัก			10,574	9,077	10,147	-						

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) หรือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) พบว่า **มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว ประเมินโดย KF รวมเท่ากับ 4,283.40 บาท**

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและอาคารที่เป็นทรัพย์สินของ BCX ของผู้ประเมิน KF

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ที่ดิน				สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)
			1	2	3	4			ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนสุทธิ	
BCX												
4.1 ที่ดิน อาคาร คลังสินค้า และอาคาร หอพัก พนักงาน (อำเภอบางปะกง จังหวัด ฉะเชิงเทรา)	รูปภาพ					-	10,500,000 / ไร่	774.40 ¹	307.78	246.63	61.20	835.60
	ที่ตั้ง	ติดถนนเพชรรัตน์ (ทางหลวง หมายเลข 34)	ติดถนนเพชรรัตน์ (ทางหลวง หมายเลข 34)	ติดถนนเพชรรัตน์ (ทางหลวง หมายเลข 34)	ติดถนนเพชรรัตน์ (ทางหลวง หมายเลข 34)	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแบบ	โกดังเดี่ยว สี่เหลี่ยมคี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	264	138	90	40	-						
	ผังเมือง	สีม่วงอ่อนมีจุดสีขา	สีม่วง	สีม่วงอ่อนมีจุดสีขา	สีม่วงอ่อนมีจุดสีขา	-						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		1,130,687	6,317,240	3,082,923	-						

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) พบว่า มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารที่เป็นทรัพย์สินของ BCX ประเมินโดย KF เท่ากับ 835.60 บาท

¹ KF พิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินส่วนที่อยู่ในแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง และแนวท่อส่งก๊าซ จำนวนเนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ คำนวณโดยคิดเป็นร้อยละ 30 ของที่ดินส่วนที่อยู่นอกแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง และแนวท่อส่งก๊าซ ซึ่งจะมีมูลค่ารวมของที่ดินส่วนที่อยู่ในแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง และแนวท่อส่งก๊าซ จำนวน 36 ล้านบาท

2. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15BA)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ 15BA เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีด้วยกัน 2 วิธี ได้แก่ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) หรือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า จำนวน 16 รายการ ได้แก่ รายการที่ 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.12, 1.13, 1.14(ก), 1.14(ข), 1.14(ค), 1.15(ก), 1.15(ข), 1.16(ก), 1.16(ข), 3.5 และที่ดินพร้อมอาคาร จำนวน 1 รายการ ได้แก่ รายการที่ 1.2 โดยใช้ **วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method)** เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยได้สำรวจข้อมูลที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบจากราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ 15BA ได้เลือกใช้ข้อมูลที่ดินสำหรับเปรียบเทียบจำนวน 3-4 แห่งเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินฯ ในครั้งนี้

สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินและอาคาร จำนวน 21 รายการ ได้แก่ รายการที่ 1.1, 1.9, 1.10(ก), 1.10(ข), 1.11, 1.17, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 4.1 โดยใช้ **วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)** โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน และหักด้วยค่าเสื่อมราคา (Depreciated) เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย รวมทั้งค่าเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกและส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ๆ ดังนั้น มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือ มูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (DRC)

ทั้งนี้ 15BA ได้มีการประเมินทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Method) คือ การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ในอนาคต ภายใต้สมมติฐานการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในรูปแบบการให้เช่าพื้นที่อาคารแบบเหมา และอ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด เพื่อสะท้อนศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ การประเมินด้วยวิธีรายได้ดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อให้ เปรียบเทียบและสอบถามความเหมาะสมของมูลค่าที่ได้จากวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) จากผลการวิเคราะห์ พบว่ามูลค่าที่ได้จากแต่ละวิธีมีความแตกต่างกันเพียงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึง ข้อดีและข้อจำกัดของแต่ละวิธีการประเมิน แล้ว 15BA เห็นว่าวิธีรายได้ (Income Method) มีความอ่อนไหวต่อสมมติฐานและปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการคาดการณ์รายได้ในอนาคต ดังนั้น 15BA จึงเห็นสมควรเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) ซึ่งได้พิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการทดแทนและค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินอย่างครบถ้วน เป็น มูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) ของทรัพย์สินสำหรับการประเมินครั้งนี้

โดยรายการทรัพย์สินที่ประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Method) สำหรับการสอบถาม กล่าวคือ ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C จำนวน 9 รายการ ได้แก่ รายการที่ 2.1 - 2.9 อย่างไรก็ตาม 15BA มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินควรใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เนื่องจาก ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับผลกระทบจากจำนวนผู้มาใช้บริการในโครงการที่ลดลง ส่งผลให้มีอัตราการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เช่า (Occupancy Rate) อยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ ทำให้การคาดการณ์รายได้ในอนาคตของโครงการยังมีความอ่อนไหวต่อปัจจัยภายนอก ดังนั้น การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Method) จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สินในการประเมินครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจของผู้ประเมิน 15BA

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)					รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่	ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ	
BJCPL												
1.1) ที่ดินและ อาคาร คลังสินค้า (ถนน ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ติดถนนราษฎร์ บูรณะ	ถนนราษฎร์ บูรณะ	ซอยราษฎร์บูรณะ 23 ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา	ถนนราษฎร์ บูรณะ ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา	ถนนราษฎร์ บูรณะ						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	150,000 / ตรว.	565.00	95.45	66.81	28.60	593.60
	รูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยม						
	หน้ากว้าง (เมตร)	86	65	85	97	40						
	ผังเมือง	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก			35,625	37,125	35,888	38,000					
1.2) ที่ดินและ วิลล่าพักอาศัย 2 ชั้น (โครงการ โรงแรม อินเตอร์คอน ติเนนตัล	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	โครงการ อินเตอร์ คอนติเนนตัล สมุย รีสอร์ท	โครงการหมู่บ้าน SHAMBALA SAMUI	โครงการ QUARTZ HOUSE	ชอยนราตลิ่งงาม	โครงการ Rockwater Residences	14,000,000 / หลัง (ประเมินรวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)					14.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
เกาะสมุย ริ สอร์ท)	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		2,778,750	4,156,250	2,481,875	4,168,125						
1.3) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.พระ ประแดง จ. สมุทรปราการ)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ถนนวงแหวน อุตสาหกรรม	ถนนวงแหวน อุตสาหกรรม	ซอยเทศบาลเมือง ปู่เจ้าสมิงพราย 21	ซอยเทศบาลเมือง ปู่เจ้าสมิงพราย 21	ซอยเทศบาลเมือง ปู่เจ้าสมิงพราย 21						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	41,180 / ตรว.	171.30	-	-	-	171.30
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	174	317	290	140	173						
	ผังเมือง	สีเหลือง	สีม่วง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		4,144	15,300	12,048	9,690						
BIG C												
1.4) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.เมือง จ.ระนอง)	รูปภาพ					-	5,494,700 / ไร่	176.20	-	-	-	176.20
	ที่ตั้ง	ติดถนนเพชร เกษม (ทล.4) บริเวณหลัก	ติดถนนเพชร เกษม (ทล.4) บริเวณหลัก	ติดถนนเพชร เกษม (ทล.4) บริเวณหลัก	ติดถนนเพชร เกษม (ทล.4) บริเวณหลัก	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน					อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)			
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)		ต้นทุน ทดแทนใหม่	ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
		กิโลเมตรที่ 597 - 598	กิโลเมตรที่ 589 - 590	กิโลเมตรที่ 593- 594	กิโลเมตรที่ 601- 602							
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	170	305	167	12	-						
	ผังเมือง	สีเขียว และสี เหลือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		1,835,400	1,455,300	2,204,000	-						
BJCCON												
1.5) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.แก่ง คอย จ.สระบุรี)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนสาย สองคอน - โคก ดินแดง (สพ. 1002) ประมาณ 160 เมตร	แยกจากถนนสาย สองคอน - โคก ดินแดง (สพ. 1002) ประมาณ 160 เมตร	ติดถนนทางหลวง ชนบท (สพ.1014)	ห่างจากซอยไม่มี ชื่อ ประมาณ 20 เมตร	ติดถนนไม่มีชื่อ	350,000 / ไร่	2.35	-	-	-	2.35
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมคางหมู	รูปตัวแอล	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	ไม่มีทางเข้า-ออก	ไม่มีทางเข้า-ออก	30	ไม่มีทางเข้า-ออก	20						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียวมีกวอบเส้น ทะแยงสีม่วงอ่อน	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		91,875	77,976	110,250	67,500						
BJS												
1.6) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.พระ สมุทรเจดีย์ จ. สมุทรปราการ)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนสุขสวัสดิ์						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	10	35	23	34	37	35,000 / ตรว.	96.00	-	-	-	96.00
	ผังเมือง	สีส้ม และสีขวามี กรอบเส้นทะแยง มุมสีม่วง	สีแดง	สีแดง	สีเหลือง	สีขวามีกรอบเส้น ทะแยงสีม่วง						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		7,838	8,645	10,118	8,480						
MARBLE												
1.7) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.แก่ง คอย จ.สระบุรี)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ติดถนนทางหลวง ชนบทสายสอง	แยกจากทาง หลวงชนบทสาย	ติดถนนทางหลวง ชนบทสายสอง	ติดถนนทางหลวง ชนบทสายสอง	ติดถนนทางหลวง ชนบทสายสอง	600,000 / ไร่	42.00	-	-	-	42.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
		คอน-โคกดินแดง (สบ.1002)	สองคอน-โคกดิน แดง (1002) เข้า ไปประมาณ 650 เมตร	คอน-โคกดินแดง (สบ.1002)	คอน-โคกดินแดง (สบ.1002)	คอน-โคกดินแดง (สบ.1002)						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม						
	หน้ากว้าง (เมตร)	420	165	40	80	130						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		144,000	157,500	160,875	149,625						
1.8) ที่ดินว่าง เปล่า (อ.หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ติดซอยหัวหิน 144/1	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่างจากถนน เพชรเกษม (ทล.4) ประมาณ 2.0 กิโลเมตร	ติดซอยหัวหิน 156 ห่างจากถนน เพชรเกษม (ทล.4) ประมาณ 340 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่างจากถนน เพชรเกษม (ทล.4) ประมาณ 850 เมตร	ติดซอยไม่มีชื่อ ห่างจากถนน เพชรเกษม (ทล.4) ประมาณ 900 เมตร	2,400,000 / ไร่	8.30	-	-	-	8.30
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า (น.ส. 3ก.)	ที่ดินว่างเปล่า (น.ส. 3ก.)						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
	หน้ากว้าง (เมตร)	87	100	55	80	100						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีเขียว	สีชมพู	สีเขียว	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		577,125	653,125	524,875	598,500						
WAT7												
1.9) ที่ดินและ อาคารบ้านพัก อาศัย 2 ชั้น (อ. โกสุมพิสัย จ. มหาสารคาม)	รูปภาพ						1,700,000 / ไร่	156.70	3.55	0.98	2.60	159.30
	ที่ตั้ง	ติดถนนสายท่า พระ- มหาสารคาม (ทล.208)	ติดถนนสาย ท่าพระ - มหาสารคาม (ทล.208)	ติดถนนสาย ท่าพระ - มหาสารคาม (ทล.208)	ติดถนนสาย ท่าพระ - มหาสารคาม (ทล.208)	ติดถนนสาย ท่าพระ - มหาสารคาม (ทล.208)						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	รูปตัวแอล						
	หน้ากว้าง (เมตร)	223	190	110	260	60						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		427,500	427,500	437,000	445,313						
RIL												
1.10(ก) ที่ดิน และอาคาร	รูปภาพ						9,700 / ตรว.	18.80	12.12	9.41	2.70	21.50






รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
สำนักงาน และ ฟาร์มกึ่ง (อ.ท่า ใหม่ จ.จันทบุรี) (ไม่ติดทะเล)	ที่ตั้ง	แยกจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิต - หาดคู้งวิมาน (จบ.5051) ประมาณ 140 เมตร	ติดถนนสายเฉลิม บูรพาชลทิต (รย.4036) ห่าง จาก วงเวียนเจ้าหลาว ประมาณ 250 เมตร	ติดถนนสายเฉลิม บูรพาชลทิต (รย.4036) ห่าง จาก วงเวียนเจ้าหลาว ประมาณ 560 เมตร	ติดถนนสายเฉลิม บูรพาชลทิต (รย.4036) ห่าง จาก วงเวียนเจ้าหลาว ประมาณ 2.7 กิโลเมตร	ติดถนนสายเฉลิม บูรพาชลทิต (รย.4036) ห่าง จาก วงเวียนเจ้าหลาว ประมาณ 2.9 กิโลเมตร						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	คล้ายสามเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายรูปตัวแอล	คล้ายสี่เหลี่ยม ผืนผ้า	หลายเหลี่ยม						
	หน้ากว้าง (เมตร)	181	80	10	32	16						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		2,495	2,965	2,163	2,078						
1.10(ข) ที่ดิน และอาคาร สำนักงาน และ ฟาร์มกึ่ง (อ.ท่า ใหม่ จ.จันทบุรี) (ติดทะเล)	รูปภาพ					-						
	ที่ตั้ง	ติดหาดแหลม เสด็จ แยกจาก ถนนเฉลิมบูรพา ชลทิต - หาดคู้ง วิมาน (จบ.5051)	ห่าง จากซอย เฉลิมบูรพาชลทิต 124	ติดถนนสาย แหลมเสด็จ (จบ. 5051.) และติด ทะเล ห่างจากวง เวียน เจ้าหลาว	ติดซอยเฉลิม บูรพาชลทิต 126 และติดทะเล ห่าง จากถนนสาย เฉลิม	-	35,000 / ตรว.	65.80	0.70	0.42	0.30	66.10











รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
		ประมาณ 210 เมตร	ประมาณ 65 เมตร และติด ทะเล	ประมาณ 920 เมตร	บูรพาชลทิศ (รย. 4036) ประมาณ 505 เมตร							
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยม ผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	-						
	หน้ากว้าง ติดทะเล (เมตร)	50	37	40	56	-						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		8,727	11,877	14,673	-						
TGI												
1.11) ที่ดินและ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (อ.ชะอำ จ. เพชรบุรี)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนร่วม จิตร ต่าบลชะอำ	ติดซอยราษฎร์พลี 2 (ชะอำใต้ซอย4)	ติดซอยหนองแจง	ติดซอย จุมพุกพงษ์	ติดซอยชะอำ 41	30,000 / ตรว.	1.35	1.50	0.90	0.60	1.95
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)			
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ	
	หน้ากว้าง (เมตร)	12	24	15	31	50							
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		7,852	13,680	3,684	4,731							
1.12) ที่ดินและ บ้านชั้นเดียว 2 หลัง (อ.เมือง จ.ระยอง)	รูปภาพ												
	ที่ตั้ง	ติดซอย สาธารณประโยชน์ นี้ไม่ปรากฏชื่อ แยกจากแพ-แก ลง-กรำ ซอย 14 ประมาณ 760 เมตร	ติดซอย สาธารณประโยชน์ นี้ไม่ปรากฏชื่อ แยกจากแพ-แก ลง-กรำ ซอย 14 ประมาณ 760 เมตร	ติดซอย สาธารณประโยชน์ นี้ไม่ปรากฏชื่อ แยกจากถนนสาย ประปา - มาบ เหลา ประมาณ 85 เมตร	ติดซอย สาธารณประโยชน์ นี้ไม่ปรากฏชื่อ แยกจากถนนมาบ เหลาโซน ประมาณ 170 เมตร	ติดซอยหนอง กะมัง 2 แยกจาก ถนนหนองกะมัง ประมาณ 745 เมตร		1,200,000 / ไร่	13.50	-	-	-	13.50
	ประเภท	ที่ดินเสมือนว่าง เปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า							
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า							
	หน้ากว้าง (เมตร)	58	62	4	7	60							
	ผังเมือง	สีส้ม	สีส้ม	สีเหลืองอ่อน	สีเหลืองอ่อน	สีเหลืองอ่อน							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		282,625	338,010	343,308	195,000							

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
1.13) ที่ดินว่างเปล่า (อ.แก่งจระยอง)	รูปภาพ						1,000,000 / ไร่	39.90	-	-	-	39.90
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนสายประปา - มาบเหลา ประมาณ 570 เมตร	ติดซอยสาธารณะประโยชน์นี้ไม่ปรากฏชื่อแยกจากถนนสายประปา - มาบเหลา ประมาณ 85 เมตร	ติดซอยสาธารณะประโยชน์นี้ไม่ปรากฏชื่อแยกจากถนนมาบเหลาตะวันออก ประมาณ 170 เมตร	ติดซอยหนองกะมัง 2 แยกจากถนนหนองกะมัง ประมาณ 400 เมตร	ติดซอยหนองกะมัง 2 แยกจากถนนหนองกะมัง ประมาณ 745 เมตร						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	568	4	7	160	60						
	ผังเมือง	สีเหลืองอ่อน และ สีเขียวมีเส้นทแยงสีฟ้า	สีเหลืองอ่อน	สีเหลืองอ่อน	สีส้มอ่อนมีจุดขาว	สีเหลืองอ่อน						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		295,760	245,220	258,400	180,000						
1.14(ก) ที่ดินว่างเปล่า (อ.	รูปภาพ						1,500,000 / ไร่	28.10	-	-	-	28.10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
คลองใหญ่ จ. ตราด) (แปลงที่ 1)	ที่ตั้ง	แยกจากถนนสาย บ้านไม้รูด คลองมะโร (ทล. 3269) ประมาณ 20 เมตร	ติดถนนสายไม้ รูด-คลองมะโร (ทล.3269)	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ติดถนนนคร กัลยาณานุรักษ์ ห่างจากถนน สุขุมวิท (ทล.3) ประมาณ 500 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยม คางหมู	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายรูปตัวแอล	หลายเหลี่ยม						
	หน้ากว้าง (เมตร)	352	110	230	20	150						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		463,173	415,625	297,565	304,000						
1.14(ข)) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ. คลองใหญ่ จ. ตราด) (แปลงที่ 2)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนสาย บ้านไม้รูด คลอง มะโร (ทล.3269) ประมาณ 350 เมตร	ติดถนนสายไม้ รูด-คลองมะโร (ทล.3269)	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ติดถนนนคร กัลยาณานุรักษ์ ห่างจากถนน สุขุมวิท (ทล.3) ประมาณ 500 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)	1,200,000 / ไร่	70.30	-	-	-	70.30
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)			
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ	
	รูปแปลง	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายรูปตัวแอล	หลายเหลี่ยม							
	หน้ากว้าง (เมตร)	596	110	230	20	150							
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		363,923	326,563	245,053	247,000							
1.14(ค) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ. คลองใหญ่ จ. ตราด) (แปลงที่ 3)	รูปภาพ												
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนสาย บ้านไม้รูต คลอง มะโร (ทล.3269) ประมาณ 150 เมตร	ติดถนนสายไม้ รูต-คลองมะโร (ทล.3269)	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ติดถนนครู กัลยาณานุรักษ์ ห่างจากถนน สุขุมวิท (ทล.3) ประมาณ 500 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)		1,500,000 / ไร่	22.90	-	-	-	22.90
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า							
	รูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยม คางหมู	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายรูปตัวแอล	หลายเหลี่ยม							
	หน้ากว้าง (เมตร)	144	110	230	20	150							
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		463,173	415,625	297,565	304,000							



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
1.15(ก) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ. หลังสวน จ. ชุมพร) (กลุ่มที่ 1)	รูปภาพ						380,000 / ไร่	60.30	-	-	-	60.30
	ที่ตั้ง	ติดถนนสายกลาง ตาง-หนองพ้อ	ติดถนนสายกลาง ตาง - หนองพ้อ	ติดถนนสายกลาง ตาง - หนองพ้อ	ติดถนนสายทัพ ชัย - อ่าวตม	ซอยโรงเรียนบ้าน บางห้วย						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	ที่ดินไม่ติดต่อกัน	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยม ขนมเปียกปูน	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	670	150	50	300	100						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		100,408	94,500	97,750	83,125						
1.15(ข) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ. หลังสวน จ. ชุมพร) (กลุ่มที่ 2)	รูปภาพ						380,000 / ไร่	14.30	-	-	-	14.30
	ที่ตั้ง	แยกจากถนนสาย กลางตาง - หนองพ้อ ประมาณ 290 เมตร	ติดถนนสายกลาง ตาง - หนองพ้อ	ติดถนนสายกลาง ตาง - หนองพ้อ	ติดถนนสายทัพ ชัย - อ่าวตม	ซอยโรงเรียนบ้าน บางห้วย						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยม ขนมเปียกปูน	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)			
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ	
	หน้ากว้าง (เมตร)	130	150	50	300	100							
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		100,408	99,750	97,750	83,125							
1.16(ก) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ.นา ยายอาม จ. จันทบุรี) (แปลงที่ 1)	รูปภาพ												
	ที่ตั้ง	ติดทุ่งสน สาธารณประโยชน์ ห่างจาก ขอย ไม่ปรากฏชื่อ ประมาณ 170 เมตร	ติดทุ่งสน สาธารณประโยชน์ และติดซอยไม่ ปรากฏชื่อ ห่าง จากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ (รย.4036) ประมาณ 400 เมตร	ติดซอยเฉลิม บูรพาชลทิศ 88 ห่างจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ (รย.4036) ประมาณ 1.5 กิโลเมตร	ติดซอยเฉลิม บูรพาชลทิศ 88 ห่างจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ (รย.4036) ประมาณ 2.3 กิโลเมตร	ติดซอยเฉลิม บูรพาชลทิศ 88 ห่างจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ (รย.4036) ประมาณ 3.2 กิโลเมตร		450,000 / ไร่	5.90	-	-	-	5.90
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า							
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	คล้ายหลาย เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า							
	หน้ากว้าง (เมตร)	236	150	80	110	100							
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		106,875	120,015	104,895	118,125							

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
1.16(ข)) ที่ดิน ว่างเปล่า (อ.นา ยายอาม จ. จันทบุรี) (แปลงที่ 2)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ติดคลอง สาธารณะประโยชน์ ห่างจาก ซอย ไม่ปรากฏชื่อ ประมาณ 200 เมตร	ติดทุ่งสน สาธารณะประโยชน์ และติดซอยไม่ ปรากฏชื่อ ห่าง จากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ (รย.4036) ประมาณ 400 เมตร	ติดซอยเฉลิม บูรพาชลทิศ 88 ห่างจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ (รย.4036) ประมาณ 1.5 กิโลเมตร	ติดซอยเฉลิม บูรพาชลทิศ 88 ห่างจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ (รย.4036) ประมาณ 2.3 กิโลเมตร	ติดซอยเฉลิม บูรพาชลทิศ 88 ห่างจากถนน เฉลิมบูรพาชลทิศ (รย.4036) ประมาณ 3.2 กิโลเมตร						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	คล้ายหลาย เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	152	150	80	110	100						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		101,250	100,013	97,403	118,125						
	WG											
1.17) ที่ดินและ อาคารโรงงาน	รูปภาพ					-	8,000,000 / ไร่	127.00	46.38	32.47	14.00	141.00


รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
และสำนักงาน (เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม นวนคร)	ที่ตั้ง	ถนนนวนคร 5	ถนนนวนคร 26 ภายใน นิคม อุตสาหกรรม นวนคร	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจาก ถนนน นวนคร 15 ภายใน นิคมอุตสาหกรรม นวนคร	ถนนนวนคร 19 ภายใน นิคม อุตสาหกรรม นวนคร	-						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	-						
	รูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-						
	หน้ากว้าง (เมตร)	143	105	35	46	-						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	-						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		2,833,050	2,351,015	2,666,400	-						

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Approach) หรือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) พบว่า **มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคาร ที่มีได้ใช้ประกอบธุรกิจ ประเมินโดย 15BA รวมเท่ากับ 1,752.80 บาท**

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการ ของผู้ประเมิน 15BA

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)					รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่	ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ	
BIG C												
2.1) ที่ดินและ อาคาร สาขา BIG C วังน้ำ เย็น สระแก้ว	รูปภาพ						25,000 / ตรว.	424.80	171.10	33.28	137.80	562.60
	ที่ตั้ง	ติดถนนสาย จันทบุรี-สระแก้ว (ทล.317)	ติดถนนสาย จันทบุรี – สระแก้ว (ทล.317)	ติดถนนสาย จันทบุรี – สระแก้ว (ทล.317)	ติดถนนสาย จันทบุรี – สระแก้ว (ทล.317)	ติดถนนสาย จันทบุรี – สระแก้ว (ทล.317)						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม						
	หน้ากว้าง (เมตร)	89	36	8	32	32						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		4,693	6,535	7,128	6,750						
2.2) ที่ดินและ อาคาร สาขา BIG C วาริน ชำราบ อุบลราชธานี	รูปภาพ						18,000 / ตรว.	195.20	316.08	50.57	265.50	460.70
	ที่ตั้ง	ถนนสายวารินชำ ราบ – เบลูจลักษ์ (ทล.2178)	ถนนสายวารินชำ ราบ – เบลูจลักษ์ (ทล.2178)	ถนนสายวารินชำ ราบ – เบลูจลักษ์ (ทล.2178)	ถนนสายวารินชำ ราบ – เบลูจลักษ์ (ทล.2178)	ถนนสายวารินชำ ราบ – เบลูจลักษ์ (ทล.2178)						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดิน พร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดิน พร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)					รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่	ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ	
	หน้ากว้าง (เมตร)	228	30	38	25	245						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		4,738	4,453	4,333	4,548						
2.3) ที่ดินและ อาคาร สาขา BIG C นวนคร ปทุมธานี	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ หลักกิโลเมตรที่ 46+800	ติดทางคู่ขนาน ถนนพหลโยธิน บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 46 - 47	ติดทางคู่ขนาน ถนนพหลโยธิน บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 39 - 40	ติดทางคู่ขนาน ถนนพหลโยธิน บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 39 - 40	ติดทางคู่ขนาน ถนนพหลโยธิน บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 33 - 34						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	50,000 / ตรว.	535.90	1,153.37	367.07	786.30	1,322.20
	รูปแปลง	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยม จตุรัส	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	173	80	99	240	100						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีม่วง						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		12,658	12,183	12,658	12,568						
2.4) ที่ดินและ อาคาร สาขา BIG C ด่าน	รูปภาพ						25,000 / ตรว.	156.60	173.08	33.42	139.70	296.30

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
ขุนทด นครราชสีมา	ที่ตั้ง	ติดถนนสายสี่คิ้ว- ชัยภูมิ (ทล.201)	ติดถนนชัยภูมิ - สี่ คิ้ว (ทล.201)	ติดถนนชัยภูมิ - สี่ คิ้ว (ทล.201)	ติดถนนชัยภูมิ - สี่ คิ้ว (ทล.201)	ติดถนนชัยภูมิ - สี่ คิ้ว (ทล.201)						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	88	105	45	38	70						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีเขียว	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		7,165	5,198	6,750	6,188						
2.5) ที่ดินและ อาคาร สาขา BIG C ยโสธร	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ถนนแจ้งสนิท (ทล.23)	ถนนแจ้งสนิท (ทล.23)	ถนนแจ้งสนิท (ทล.23)	ถนนแจ้งสนิท (ทล.23)	ถนนแจ้งสนิท (ทล.23)						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดิน พร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายตัวแอล						
	หน้ากว้าง (เมตร)	130	75	65	90	32						
	ผังเมือง	สีเขาวม็กรอบและ เส้นทแยงสีเขียว	สีเขาวม็กรอบและ เส้นทแยงสีเขียว	สีเขาวม็กรอบและ เส้นทแยงสีเขียว	สีเขาวม็กรอบและ เส้นทแยงสีเขียว	สีชมพู						
มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		4,513	5,155	4,735	5,225	20,000 / ตรว.	239.60	371.65	111.96	259.70	499.30	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ที่ดิน					อาคาร (ล้านบาท)					รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)
		ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนสุทธิ	
2.6) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C มหาสารคาม	รูปภาพ						23,385 / ตรว.	310.28	364.20	109.77	254.40	564.68
	ที่ตั้ง	ติดถนนถีนานนท์ (ทล.213)	ถนนถีนานนท์ (ทล.213)	ถนนถีนานนท์ (ทล.213)	ถนนถีนานนท์ (ทล.213)	ถนนถีนานนท์ (ทล.213)						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมคางหมู	หลายเหลี่ยม						
	หน้ากว้าง (เมตร)	290	10	90	85	115						
	ผังเมือง	สีส้ม สีเหลือง และ สีเขียวอ่อน	สีเหลือง	สีส้ม	สีชมพู	สีเหลือง						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		5,774	5,724	5,878	6,009						
2.7) ที่ดินและอาคาร สาขา BIG C อุดรธานี สาขา 2	รูปภาพ						30,000 / ตรว.	235.60	535.57	219.74	315.80	551.40
	ที่ตั้ง	ถนนวงแหวนรอบเมืองอุดรธานี (ทล.216)	ถนนวงแหวนรอบเมืองอุดรธานี (ทล.216)	ถนนวงแหวนรอบเมืองอุดรธานี (ทล.216)	ถนนวงแหวนรอบเมืองอุดรธานี (ทล.216)	ถนนวงแหวนรอบเมืองอุดรธานี (ทล.216)						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)					รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)	
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่	ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ		
	หน้ากว้าง (เมตร)	170	80	121	50	100							
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเขามีกขอบและ เส้นทะแยงสีเขียว							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		6,835	10,328	7,290	5,315							
2.8) ที่ดินและ อาคาร สาขา BIG C ลพบุรี สาขา 2	รูปภาพ												
	ที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)							
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า							
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า		40,000 / ตรว.	249.70	479.11	118.17	360.90	610.60
	หน้ากว้าง (เมตร)	112	36	45	98	15							
	ผังเมือง	สีส้ม	สีเขียว	สีม่วง	สีเขียวมีขอบ และเส้นทะแยง สีม่วงอ่อน	สีส้ม							
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		7,898	9,263	10,523	11,875							
	รูปภาพ						28,000 / ตรว.	248.40	541.16	154.07	387.10	635.50	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
2.9) ที่ดินและ อาคาร สาขา ชุมพร	ที่ตั้ง	ติดถนนเมือง ชุมพร (ทล.327)	ติดถนนเมือง ชุมพร (ทล.327)	ติดถนนเมือง ชุมพร (ทล.327)	ติดถนนเมือง ชุมพร (ทล.327)	ติดถนนเลียบเมือง ชุมพร (ทล.360)						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแบบ	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	130	80	40	40	70						
	ผังเมือง	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู	สีชมพู						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		8,195	5,585	8,313	5,700						

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) พบว่า มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคาร สาขา BIG C ที่มีผลขาดทุนต่อเนื่อง และ BIG C มีมติปิดดำเนินการประเมินโดย 15BA รวมเท่ากับ 5,503.27 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว ของผู้ประเมิน 15BA

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนสุทธิ
BJCPL												
3.1) ที่ดินของ BJCPL พร้อมอาคารสำนักงาน คลังสินค้าของ RIL (อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	ซอยเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย 21	ซอยเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย 21	ซอยเทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย 21						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	56,500 / ตรว.	171.20	-	-	-	
	รูปแบบ	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคางหมู	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	66 และ 70	317	290	140	173						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		24,312	12,326	10,710	9,180						
BJF												
3.2) ที่ดินและโรงงาน	รูปภาพ						42,000 / ตรว.	254.90	217.77	81.17	136.60	391.50

¹ เนื่องจากปัจจุบัน BJCPL ให้เช่าที่ดินรายการ 3.1 แก่ RIL เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานและคลังสินค้า โดยที่ดินรายการ 3.1 มีบริษัท เบอริตี้ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท ฐเบียอุตสาหกรรม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ดังนั้นมูลค่าอาคารดังกล่าวจึงถูกนำไปรวมกับรายการที่ 3.3

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
คลังสินค้า ของ BJT (อ. บางเสาธง จ. สมุทรปราการ)	ที่ตั้ง	ติดซอยเอ็มไทย แมน 1 โครงการ ซีดี พาร์ค ห่างจากถนน เทพารักษ์ (ทล.3268) ประมาณ 850 เมตร	ติดซอยแยกจาก ถนนเลียบบคลอง ส่งน้ำสุวรรณภูมิ ห่างจากถนน เลียบบ คลองส่งน้ำ สุวรรณภูมิ ประมาณ 550 เมตร	ติดซอยเอ็มไทย แมน 1 โครงการ ซีดี พาร์ค ห่าง จากถนน เทพารักษ์ (ทล.3268) ประมาณ 1.3 กิโลเมตร	ติดซอยบางพลี พัฒนา ห่างจาก ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ประมาณ 2.2 กิโลเมตร	ติดซอยบางพลี พัฒนา ห่างจาก ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ประมาณ 1.7 กิโลเมตร						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	168	69	89	38	95						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีส้ม	สีส้ม						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		10,450	9,928	10,095	11,400						
RIL												
3.3) ที่ดินและ โรงงาน	รูปภาพ					40,000 / ตรว.	167.90	226.38	127.21	99.10 ¹	267.00	

¹ เนื่องจากปัจจุบัน BJCP ให้เช่าที่ดินรายการ 3.1 แก่ RIL เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานและคลังสินค้า โดยที่ดินรายการ 3.1 มีบริษัท เบอริตี้ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัท ฐเบียดูตสาหกรรม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ดังนั้นมูลค่าอาคารดังกล่าวจึงถูกนำไปรวมกับรายการที่ 3.3

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
คลังสินค้า ของ RIL (อ. พระประแดง สมุทรปราการ)	ที่ตั้ง	ติดซอยเทศบาล เมืองปู่เจ้าสมิง พราย 21	ถนนวงแหวน อุตสาหกรรม	ซอยเทศบาลเมือง ปู่เจ้าสมิงพราย 21	ซอยเทศบาลเมือง ปู่เจ้าสมิงพราย 21	ซอยเทศบาลเมือง ปู่เจ้าสมิงพราย 21					(รวมอาคารที่ ตั้งอยู่บน รายการ 3.1)	
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	141	317	290	140	173						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		9,670	11,158	10,040	8,925						
TGI												
3.4) ที่ดินและ โรงงาน คลังสินค้า ของ TGI (ติด ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา ถนนราษฎร์ บูรณะ กรุงเทพฯ)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ติดถนนราษฎร์ บูรณะ และติด แม่น้ำเจ้าพระยา	ถนนราษฎร์ บูรณะ ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา	ซอยราษฎร์บูรณะ ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา	ถนนราษฎร์ บูรณะ ริมแม่น้ำ เจ้าพระยา	ถนนเจริญนครริม แม่น้ำเจ้าพระยา						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	220,000 / ตรว.	2,325.00	350.06	233.41	116.70	2,441.70
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	153	125	85	97	39						
	ผังเมือง	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		52,250	55,955	63,175	49,450						
3.5) ที่ดินว่าง เปล่า สำหรับ ทำเหมืองแร่ ทรายแก้ว ของ TGI (อ.สวี จ. ชุมพร)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ติดถนนสายกลาง ตาง-หนองพ้อ	ติดถนนสายบ้าน อ่าวคราม	ติดถนนบ้านอ่าว คราม	ติดถนนสายบ้าน นาผ่อง น้อยภาษี	ติดถนนสาย อำเภอสวี - บ้าน ทองเกร็ง (ทล.4003)						
	ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	340,000 / ไร่	11.50 ¹	-	-	-	11.50
	รูปแปลง	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	151 และ 228	150	280	300	70						
	ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		77,000	75,938	66,938	123,750						
WG												
3.6) ที่ดินและ โรงงาน คลังสินค้า	รูปภาพ						9,200,000 / ไร่	492.00	545.86	315.43	230.40	722.40

¹ พิจารณามูลค่าที่ดินทรัพย์สินในส่วนที่มีสภาพเป็นบ่อน้ำ ประมาณ 70 ไร่ โดยพิจารณาในส่วนของค่าปรับถมที่ดินในส่วนของพื้นที่ที่มีสภาพเป็นบ่อน้ำ โดยพิจารณาค่าปรับถม 500,000 บาท/ไร่/เมตร ซึ่งมีความลึกของบ่อน้ำที่ 5 เมตร จึงหักค่าปรับถมที่ดินคิดเป็นมูลค่า 35,000,000 บาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดิน และอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูล เปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่		ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ
ของ WG (อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ)	ที่ตั้ง	ซอยร่วมใจ ห่างจาก ถนนเทพรัตน ประมาณ 600 เมตร	ติดถนนสายเสารัง จะเข้ใหญ่ ห่าง จากถนนเทพรัตน ประมาณ 3.0 กิโลเมตร	ติดถนนทางหลวง ชนบท สมุทรปราการ 2006 ห่างจาก ถนนเทพรัตน ประมาณ 2.9 กิโลเมตร	ติดถนนทางหลวง ชนบท สมุทรปราการ 2006 ห่างจาก ถนนเทพรัตน ประมาณ 3.2 กิโลเมตร	ติดถนนทางหลวง ชนบท สมุทรปราการ 2006 ห่างจาก ถนนเทพรัตน ประมาณ 3.9 กิโลเมตร						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า						
	รูปแปลง	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า						
	หน้ากว้าง (เมตร)	116	138	155	110	50						
	ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง						
	มูลค่าถ่วง น้ำหนัก		2,381,971	2,481,875	2,551,457	1,816,875						

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method) หรือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) พบว่า **มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และอยู่ระหว่างแผนการเลิกใช้งานระยะยาว ประเมินโดย 15BA รวมเท่ากับ 4,005.30 บาท**

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางสรุปที่ดินและอาคารที่เป็นทรัพย์สินของ BCX ของผู้ประเมิน 15BA

รายการ	ที่ดิน						อาคาร (ล้านบาท)			รวมที่ดินและอาคาร (ล้านบาท)		
	ข้อมูลเปรียบเทียบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	1	2	3	4	สรุปราคา / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาสะสม	ต้นทุนทดแทนสุทธิ
BCX												
4.1 ที่ดิน อาคาร คลังสินค้า และอาคาร หอพัก พนักงาน (อำเภอบางปะกง จังหวัด ฉะเชิงเทรา)	รูปภาพ											
	ที่ตั้ง	ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 45-46	ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 37	ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 49	ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 52	ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 52-53						
	ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	8,500,000 / ไร่	699.70	399.08	279.36	119.70	819.40
	รูปแบบ	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม						
	หน้ากว้าง (เมตร)	264	190	90	150	200						
	ผังเมือง	สีม่วงอ่อน มีจุดสีขาว	สีส้มอ่อน มีจุดสีขาว	สีส้ม	สีม่วงอ่อน มีจุดสีขาว	สีม่วงอ่อน มีจุดสีขาว						
	มูลค่าถ่วงน้ำหนัก		2,422,500	1,745,625	2,185,000	2,161,250						

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) พบว่า มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารที่เป็นทรัพย์สินของ BCX ประเมินโดย 15BA เท่ากับ 819.40 บาท