

ด้วยในปี 2556 บริษัทได้มีการประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันระหว่าง บริษัท โออิชิ เทรดิง จำกัด (“โออิชิ เทรดิง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท กับบริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลชลบุรี จำกัด (“อุตสาหกรรมน้ำตาลชลบุรี”) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มเดียวกันกับบริษัท ในการซื้อที่ดินเนื้อที่รวม 182-2-19 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 283/1 หมู่ที่ 3 ตำบลหนองซาก อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดชลบุรี ตามโฉนดเลขที่ 1150 เลขที่ดิน 22 หน้าสำรวจ 38 สำหรับโครงการก่อสร้างอาคารโรงงานและติดตั้งระบบของครีวกลางใหม่ (“โครงการครีวกลางใหม่”) โดยกำหนดราคาซื้อขายที่ดินแบบยกแปลงในราคารวม 146,038,000 บาท คิดเป็นไร่ละ 800,000 บาท หรือตารางวาละ 2,000 บาท ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการแล้วมีมูลค่าคิดเป็น 4.73% ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หรือ NTA ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (NTA= 3,088,054,266 บาท) ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่า 3% ของ NTA ซึ่งถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน อันต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และบริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2556 ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 20,297,314 เสียง หรือคิดเป็นร้อยละ 99.9990 ซึ่งเกินกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รวมถึงโออิชิ เทรดิงได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2556 แล้วด้วย

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอในการพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อันได้แก่ บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท และจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 รายคือ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ที่ประเมินไว้เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2556 ในราคา 149.69 ล้านบาท และวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 ในราคา 146 ล้านบาท ตามลำดับ โดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายใช้วิธีการประเมินโดยการเปรียบเทียบราคาตลาด และทั้งสองบริษัทเป็นผู้ประเมินอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมของราคาที่ซื้อขายด้วย โดยมีข้อมูลสรุปราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

1. บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด



บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
THAI PROPERTY APPRAISAL LYNN PHILLIPS CO., LTD.
Website: <http://www.tpa.co.th> E-mail: tpa@tpa.co.th

สำเนา



in association with

CLUTTONS

ที่ ทพ. 13/13/018

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2556

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท โออิชิ เทรดดิ้ง จำกัด

ตามที่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน (ผู้ว่าจ้าง) บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท โออิชิ เทรดดิ้ง จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนสายหนองซาก-หัวกุ่มแจ ตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง (เมือง) จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 11500 เนื้อที่ 182-2-19 ไร่ หรือ 73,019 ตารางวา
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
วันที่สำรวจ	31 มกราคม 2556
วันที่ประเมิน	1 กุมภาพันธ์ 2556
มูลค่าที่ดินที่ประเมิน	เฉลี่ยไร่ละ 820,000.- บาท หรือตารางวาละ 2,050.- บาท เป็นเงิน 149,688,950.- บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบเก้าล้านหกแสนแปดหมื่นแปดพันเก้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัช ไตรชนาววัฒน์)

กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ผู้ประเมินหลัก วท. 018



2. บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด

American Appraisal (Thailand) Ltd.
31st Floor, Thai CC Tower,
889 South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn Bangkok 10120
Tel. 02-6758403 Fax. 02-6758427-8

Leading /Thinking / Performing



ฉบับเฉพาะ

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

บริษัท โออิชิ เทรดดิ้ง จำกัด
ชั้น 19-20 อาคารปาร์ค เวเนเซอร์
57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน คุณจิตเกษม หมุ่มมิ่ง
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

รายงานของบริษัทฯ เลขที่ 2013/236

ตามความประสงค์ของท่าน และขออ้างอิงถึงใบเสนอบริการประเมินค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 (เลขที่อ้างอิง 2013-1056) บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่แจ้งว่าเป็นทรัพย์สินของ บริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลชลบุรี จำกัด โดยจุดประสงค์เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ตามความเข้าใจของบริษัทฯ นั้น ในการประเมินค่านี้ วัตถุประสงค์เพื่อทราบราคาทรัพย์สินและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน

ความหมายของคำว่า “มูลค่าตลาดยุติธรรม” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่า เป็นจำนวนเงินซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินได้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายที่เต็มใจ โดยปราศจากแรงกดดันใดๆ นอกจากนี้ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีความรู้ในข้อเท็จจริงและปัจจัยต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้เป็นอย่างดีในระดับที่เท่าเทียมกัน โดยมีเงื่อนไขว่า

1. ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับแรงจูงใจ
2. ทั้งสองฝ่ายได้รับการบอกกล่าวหรือแนะนำ และต่างพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของตน



ภาคผนวก :

- ภาคผนวก 1 - ข้อมูลตลาด
- ภาคผนวก 2 - บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- ภาคผนวก 3 - แผนที่สังเขป และตำแหน่งข้อมูลตลาด
ที่ตั้งทรัพย์สิน
รูปที่ดิน และจุดถ่ายภาพ

เอกสารแนบ - เงื่อนไขข้อจำกัด

สำเนาโฉนดที่ดิน

รูปถ่ายทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับสำเนาที่ได้รับกับฉบับหลวง ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี (สาขาม้านาง) เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 พบว่าข้อมูล ที่ดินที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ มีสาระสำคัญตรงกันกับต้นฉบับ ณ สำนักงานที่ดิน

บริษัทฯ ทำการตรวจสอบความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ทำการประเมินค่า โดยตรวจสอบจากแผนที่ระวางที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี (สาขาม้านาง) พบว่ามีความถูกต้องตรงกัน

รายงานผลการประเมินค่าทรัพย์สิน สามารถแจกแจงมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวออกมาได้ดังต่อไปนี้ -

มูลค่าตลาดยุติธรรม

ที่ดิน -

182 ไร่ 2 งาน 19 ตารางวา (182.5475 ไร่)

@ 800,000 บาท/ไร่

146,038,000 บาท

ยอดถ้วน

146,000,000 บาท



OISHI
G.R.O.U.P

บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 4

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน



ฉะนั้น บริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน ณ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เป็นจำนวนเงิน 146,000,000 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดที่ได้แนบท้ายไว้ในหนังสือฉบับนี้

บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบ และไม่รับผิดชอบใดๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นเจ้าของ หรือหนี้สินใดๆ ที่บังเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่า

บริษัท อเมริกัน แอปพรaisal (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอ รับรองว่าไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง กับมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่านี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายเวียนเวนิโด โรโดลโฟ แอล เวอร์การ่า)

กรรมการผู้จัดการ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 022

(นายสมหมาย บุญเสริม)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 024

ชาตรี เทศกุล - ผู้ประเมิน
คาราวัลย์ ทวีสุข - ผู้พิมพ์



OISHI
G.R.O.U.P

บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 4

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

หมายเหตุ รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันรายการนี้เปิดเผยไว้ในเอกสารการประชุมและรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2556 ในเว็บไซต์ของบริษัท www.oishigroup.com