

ที่ BRI13/2569

วันที่ 28 กันยายน 2569

เรื่อง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2569 เลขที่ BRI012/2569

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 4/2569 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน (Connected Transaction) ดังต่อไปนี้

- อนุมัติการจำหน่ายที่ดินเปล่า ของบริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่ บริษัท ออริจิ้น โฮเทล เชียงทะเล 2 จำกัด

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	เดือนกันยายน 2569
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท	
ผู้ขาย	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด (บริษัทย่อย)
ผู้ซื้อ	บริษัท ออริจิ้น โฮเทล เชียงทะเล 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์กับบริษัท	คู่สัญญาเป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ORI") โดยมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้ - บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ ORI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 82.58 และบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 - บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ ORI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และบริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท ออริจิ้น โฮเทล เชียงทะเล 2 จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	
ประเภทและลักษณะรายการ	รายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (ที่ดินเปล่า)
ขนาดที่ดิน	550 ตารางวา
ที่ตั้ง	ติดถนนโครงการ แยกจากถนนบ้านดอน - เชียงทะเล ตำบลเชียงทะเล อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต
วัตถุประสงค์	เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ โดยการจำหน่ายที่ดินเปล่าจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนการถือครองสินทรัพย์ พร้อมทั้งนำเงินที่ได้รับไปบริหารจัดการเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าซื้อขาย 66,000,000 บาท มูลค่าตามบัญชี 43,820,376 บาท มูลค่าตามราคาตลาด 88,000,000 บาท ดังนั้นมูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ คือ 88,000,000 บาท
4. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ	
มูลค่าของรายการ	88,000,000 บาท
ขนาดรายการ	ร้อยละ 1.30 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) โดยคำนวณจากงบการเงินของบริษัทประจำปี ไตรมาสที่ 2/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 การคำนวณขนาดรายการ $= (\text{มูลค่าซื้อขาย} / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)}) \times 100$ $= (88,000,000 / 6,757,875,577) \times 100$ $= \text{ร้อยละ 1.30}$
5. เงื่อนไขที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น	-ไม่มี-
6. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการจำหน่ายที่ดินเปล่าดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล เนื่องจากการช่วยลดภาระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการถือครองสินทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นใน

	การบริหารจัดการเงินทุนเพื่อประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติเห็นชอบรายการดังกล่าว
7.ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 6	-ไม่มี-

การเข้าทำรายการข้างต้น ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (มาตรา 89/12) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และภาคผนวกท้ายประกาศ 1 – 6 ดังนั้น เมื่อพิจารณาขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทดังกล่าว ภายใต้ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 88,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.30 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ทั้งนี้ รวมรายการที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกลุ่มเดียวกัน ย้อนหลัง 6 เดือน อยู่ที่ร้อยละ 1.54 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการขนาดกลาง ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ”) มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 25 เป็นรายการขนาดเล็ก โดยบริษัทไม่มีรายการที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ บริษัทจึงสามารถดำเนินการได้โดยไม่มีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทยังคงต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับบริษัท และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง

- อนุมัติให้ยกเลิกมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 ประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2569 เรื่อง การอนุมัติให้ใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ เพื่อวางเป็นหลักประกันสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แบบมีหลักประกันของบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ORI) ซึ่งปรากฏตามมติที่ 3 ตามหนังสือที่อ้างถึง
- อนุมัติให้ใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ เพื่อวางเป็นหลักประกันของบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ORI) และบริษัท ย่อย ORI

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ภายในเดือน ธันวาคม 2569
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท	
ผู้ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

ผู้รับความช่วยเหลือทางการเงิน	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ORI
ความสัมพันธ์กับบริษัท	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 82.58
3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	
ประเภทและลักษณะรายการ	รายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน
มูลค่าหลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกัน	ไม่เกิน 90,000,000 บาท
ค่าตอบแทน	ร้อยละ 1 ซึ่งเป็นอัตราค่าตอบแทนตามนโยบายการบริหารเงินแบบรวมศูนย์ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งครอบคลุมถึงบริษัทในกลุ่มทั้งหมด
ระยะเวลาให้ความช่วยเหลือทางการเงิน	ไม่เกิน 3 ปี
วัตถุประสงค์	เพื่อบริหารจัดการสินทรัพย์หรือการพัฒนาของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยบริษัท จะได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 1 ต่อปี ขณะเดียวกันบริษัทยังคงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการครอบครอง และการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามปกติ นอกจากนี้ การดำเนินการดังกล่าวยังเป็นการสนับสนุนกลยุทธ์ทางการเงินของกลุ่มธุรกิจ โดยใช้สินทรัพย์ดังกล่าวเป็นหลักประกันสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แบบ มีหลักประกัน รวมถึงการเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ORI เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและสร้างประสิทธิผลในการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินในภาพรวมของกลุ่มบริษัท
4. มูลค่ารวมของรายการ ขนาดรายการ และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ	
มูลค่าของรายการ	$= \text{จำนวนมูลค่าหลักทรัพย์} + (\text{ค่าตอบแทน} = \text{จำนวนมูลค่าหลักทรัพย์} \times \text{อัตราค่าตอบแทน} \times \text{ระยะเวลา})$ $= 90,000,000 + (90,000,000 \times 1\% \times 3 \text{ ปี})$ $= 92,700,000 \text{ บาท}$
ขนาดรายการ	ร้อยละ 1.37 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) โดยคำนวณจากงบการเงินของบริษัท ประจำไตรมาสที่ 2/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

	การคำนวณขนาดรายการ $= \text{มูลค่าของรายการ} \times 100 / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)}$ $= 92,700,000 \times 100 / 6,757,875,577$ = ร้อยละ 1.37
5. เงื่อนไขที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น	-ไม่มี-
6. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น โดยเป็นการนำอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาสร้างผลตอบแทนทางการเงินในอัตราค่าตอบแทนร้อยละ 1 ต่อปี ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการบริหารเงินแบบรวมศูนย์ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งครอบคลุมถึงบริษัทในกลุ่มทั้งหมด และอยู่บนเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) โดยเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน (Letter of Guarantee: L/G) ของธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ธุรกรรมดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบต่อภาระงานปกติและการใช้ประโยชน์ในที่ดินของบริษัทแต่อย่างใด
7. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 6	-ไม่มี-

การเข้าทำรายการตามข้อ 3 ข้างต้น ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (มาตรา 89/12) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และภาคผนวกท้ายประกาศ 1 - 6

ดังนั้น เมื่อพิจารณาขนาดรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทดังกล่าว ภายใต้ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 92,700,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.37 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ทั้งนี้ ไม่มีรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกลุ่มเดียวกัน ย้อนหลัง 6 เดือน รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการขนาดเล็ก ที่จะต้องขออนุมัติทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการค้าประกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ("ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ") มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.48 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 25 เป็นรายการขนาดเล็ก โดยบริษัทไม่มีรายการที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน

ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ บริษัทจึงสามารถดำเนินการได้โดยไม่มีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทยังคงต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับบริษัท และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกฤษณ์ เตชะสัมมา)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ