รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับ

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของ

บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)

โดย

บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด

15 ตุลาคม 2569

วันที่ 9 ตุลาคม 2569

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**” หรือ “TNL”) ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัทฯ (**“ที่ประชุมผู้ถือหุ้น”**) และกำหนดวันประชุมในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีเรื่องที่สำคัญดังนี้

วาระที่ 1 : <u>พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน</u>

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน โฉนดที่ดินเลขที่ 8677, 8679, 8686, 8687, 8688, 61026, 90843, 103258 และ 119281 เนื้อที่ดินรวม 20-0-85 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ในราคา 814.00 ล้านบาท ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**SPI**”) หรือนิติบุคคลอื่นที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI (รวมเรียกว่า “**ผู้จะซื้อ**”) ซึ่งจัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ (“**ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**”)

วาระที่ 2 <u>พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน</u>

บริษัทฯ จะจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบริษัท เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) (“**PB**”) จำนวน 3,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PB ซึ่งถือโดยบริษัทฯ ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**SPI**”) ซึ่งจัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ (“**ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น**”)

การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ ที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ซึ่งขนาดรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญตามนิยามในประกาศเรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญแต่ประการใด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจากผู้จะซื้อคือบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 42.09 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 หรือนิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ SPI ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าว พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับ 978.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (“NA”) ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์สุทธิ (NA) เท่ากับ 10,937.64 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อนึ่ง บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกลุ่มเดียวกัน ในช่วงระหว่าง 6 เดือน ก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20.00 ล้าน บาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ในข้างต้น คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สีลม แอ็ดไวเซอรี่ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาฯ”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในครั้งนี้ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ในรายงานฉบับนี้มิได้รวมถึงความสำเร็จของการดำเนินการให้การทำรายการเสร็จสมบูรณ์ รวมถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตที่เกิดขึ้นเนื่องจากธุรกรรมในครั้งนี้ และความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใด อาจส่งผลกระทบอย่าง มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินและการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาฯ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำธุรกรรมข้างต้นได้

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็น และเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานฉบับนี้

สารบัญ

	คำนิยาม	หน้า
ส่วนที่ 1	**บทสรุปของผู้บริหาร**	**ส่วนที่ 1 หน้า 1**
ส่วนที่ 2	**แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน**	**ส่วนที่ 2 หน้า 1**
ส่วนที่ 3	**ลักษณะและรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**	**ส่วนที่ 3 หน้า 1**
	3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 4
	3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 5
	3.4 ประเภทและขนาดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
	3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 9
	3.6 มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	ส่วนที่ 3 หน้า 14
	3.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	ส่วนที่ 3 หน้า 15
	3.8 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 16
	3.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	ส่วนที่ 3 หน้า 16
	3.10 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 17
	3.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 17
	3.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	ส่วนที่ 3 หน้า 17
ส่วนที่ 4	**ความสมเหตุสมผลของรายการ**	**ส่วนที่ 4 หน้า 1**
	4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
	4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 11
	4.4 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 15
	4.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 16
	4.6 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 17
	4.7 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 17
	4.8 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 19
ส่วนที่ 5	**การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**	**ส่วนที่ 5 หน้า 1**
ส่วนที่ 6	**การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญ**	**ส่วนที่ 6 หน้า 1**
ส่วนที่ 7	**สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**	**ส่วนที่ 7 หน้า 1**

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลของบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 3 สรุปข้อมูลของบริษัท เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)

คำนิยาม

คำย่อ		หมายถึง
TNL หรือ บริษัทฯ หรือ ผู้จะขาย	:	บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)
SPI หรือ บริษัทย่อย หรือ ผู้จะซื้อ	:	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัทย่อยของ SPI สำหรับธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
SPI หรือ ผู้จะซื้อ	:	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) สำหรับธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)
PB	:	บริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)
TNLX	:	บริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัด
ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	:	ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8677, 8679, 8686 – 8688, 61026, 90843, 103258 และ 119281 เนื้อที่ดินรวม 20-0-85 ไร่ (8,085 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 129/1 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ในราคา 814.00 ล้านบาท ให้แก่ SPI หรือนิติบุคคลอื่นที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI 2) หุ้นสามัญบริษัท เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) จำนวน 3,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PB ซึ่งถือโดยบริษัทฯ ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท ให้แก่ SPI
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายที่ 1” หรือ “V&C”	:	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายที่ 2” หรือ “AREA”	:	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	:	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	:	บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	:	รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน
ประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คำย่อ		**หมายถึง**
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ	:	พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	:	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1 : บทสรุปผู้บริหาร

1.1 ที่มาและลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทฯ**" หรือ "**TNL**") ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน จำนวน 2 รายการ ประกอบด้วย

1. ธุรกรรมการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน โฉนดที่ดินเลขที่ 8677, 8679, 8686, 8687, 8688, 61026, 90843, 103258 และ 119281 เนื้อที่ดินรวม 20-0-85 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 814.00 ล้านบาท ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("**SPI**") หรือนิติบุคคลอื่นที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI ("**ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**")

2. ธุรกรรมการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) ("**PB**") บริษัทฯ จะจำหน่ายหุ้นสามัญของ PB จำนวน 3,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PB ซึ่งถือโดยบริษัทฯ ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("**SPI**") ("**ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น**")

รวมเรียกธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น ว่า "**ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**"

โดยบริษัทฯ จะเข้าทำรายการธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และหุ้นสามัญทั้งหมดของ PB ("**สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป**") ในมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นเท่ากับ 978.50 ล้านบาท โดยรับชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI") หรือนิติบุคคลอื่นที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI (รวมเรียกว่า "**ผู้จะซื้อ**") ซึ่งจัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ เนื่องจาก ผู้จะซื้อคือ SPI มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 42.09 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 หรือนิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ SPI ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สำหรับธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้กำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินดังกล่าวออกเป็น 3 กลุ่ม โดยสามารถสรุปเงื่อนไขและระยะเวลาในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในแต่ละกลุ่มได้ดังนี้

	ทรัพย์สิน[1)]	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาจะซื้อจะขาย (ล้านบาท)	เงินมัดจำ (ล้านบาท)	เงินสดรับวันโอน (ล้านบาท)	เงินสดรับสะสม (ล้านบาท)	หมายเหตุ
	ผู้จะซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ภายในปี 2569						ผู้จะขายตกลงให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 เพื่อเป็นทางเข้า–ออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ไปสู่ทางสาธารณะได้
1	กลุ่มที่ 1	10-0-07	403.43	---	403.43	403.43	
	รวม			**---**	**403.43**	**444.48[2)]**	
	ผู้จะซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และ/หรือ กลุ่มที่ 3 ภายใน ปี 2571						
2	กลุ่มที่ 2	5-2-33	224.82	22.48	202.34	646.82	

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ทรัพย์สิน[1)]	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาจะซื้อจะขาย (ล้านบาท)	เงินมัดจำ (ล้านบาท)	เงินสดรับวันโอน (ล้านบาท)	เงินสดรับสะสม (ล้านบาท)	หมายเหตุ
3	กลุ่มที่ 3	4-2-45	185.76	18.58	167.18	814.00	ผู้จะซื้อตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเรียงลำดับจากกลุ่มที่ 2 ก่อน หรือสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์กลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 พร้อมกันได้ ภายในปี 2571
	รวม	**10-0-78**	**410.58**	**41.06**	**369.52**		
	รวมทั้งหมด	**20-0-85**	**814.00**	**41.06**	**772.94**		ผู้จะซื้อมีสิทธิขยายระยะเวลา การโอนกรรมสิทธิ์กลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ไม่เกิน ปี 2572

หมายเหตุ : 1) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 8677 และ 8686 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 90843,119281,103258, 8679 และ 8687 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 8688 และ 61026

: 2) ผลรวมเงินสดรับจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 และเงินมัดจำรับจำนวน 41.06 ล้านบาท

การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ ที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ซึ่งขนาดรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญตามนิยามในประกาศเรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญแต่ประการใด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจาก ผู้จะซื้อคือบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 42.09 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 หรือนิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ SPI ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าว พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับ 978.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (“NA”) ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์สุทธิ (NA) เท่ากับ 10,937.64 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อนึ่ง บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกลุ่มเดียวกัน ในช่วงระหว่าง 6 เดือน ก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20.00 ล้าน บาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ดังนั้น ในส่วนของการเข้าทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอประกอบการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้ บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาฯ”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ในครั้งนี้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น อาทิ ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1.1 บริษัทฯ สามารถดำเนินการตามแนวทางในการบริหารจัดการและทยอยจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets)

ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจของบริษัทฯ จากการประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มเป็นการประกอบธุรกิจการเงิน บริษัทฯ ยังคงถือครองสินทรัพย์หลายประเภท ได้แก่ เงินลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์หลายแปลง ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเดิมใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม รวมถึงบางส่วนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจ บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทในกลุ่มสหพัฒน์ซึ่งประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มและเข้ามาดำเนินธุรกิจดังกล่าวแทนบริษัทฯ เช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการต่อไป

จากนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางในการบริหารจัดการและทยอยจำหน่ายสินทรัพย์ที่มิได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของบริษัทฯ และเปลี่ยนสินทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นเงินทุนสำหรับสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่บริษัทฯ

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ก่อให้เกิดประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์อย่างเต็มประสิทธิภาพเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินและศักยภาพในการนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น อีกทั้งการถือครองทรัพย์สินดังกล่าวยังก่อให้เกิดภาระในการดูแล และบริหารจัดการ รวมถึงมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การทยอยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มิได้มีความ

จำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจหลักจึงเป็นแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของบริษัทฯ และสามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปใช้สนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ต่อไป

ในส่วนของเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB บริษัทฯ มีแนวทางในการลดการลงทุนในธุรกิจอื่นที่มิได้เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อให้โครงสร้างการลงทุนของบริษัทฯ มีความสอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญ PB จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถปรับโครงสร้างและบริหารจัดการเงินลงทุนให้มุ่งเน้นไปยังธุรกิจการเงินและ/หรือธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับธุรกิจหลักมากยิ่งขึ้น

ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ประกอบด้วย หุ้นสามัญทั้งหมดของ PB และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้ให้ TNLX เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อดำเนินธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม ภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้นคราวละ 1 ปี และมีการต่ออายุเป็นรายปี จึงถือเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางในการบริหารจัดการและปรับโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยการเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) และมิได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินและศักยภาพในการนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น ให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจ การพัฒนาศักยภาพในการดำเนินงาน และรองรับแผนงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต อันจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงและความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทฯ และสนับสนุนการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาวต่อไป

1.2 บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1) การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ธุรกรรมดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นรายได้อื่นประมาณ 698.27 ล้านบาท (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) หรือ คิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องรวมประมาณ 529.82 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการประมาณการเบื้องต้น เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเท่านั้น โดยอาจเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม การรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว จะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ ในงวดบัญชีที่รายการแล้วเสร็จ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

รายการ	กลุ่มที่ 1 (ล้านบาท)	กลุ่มที่ 2 (ล้านบาท)	กลุ่มที่ 3 (ล้านบาท)	รวมมูลค่า (ล้านบาท)
กำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละกลุ่ม	ภายในสิ้นปี 2569	ภายในปี 2571 หรือสามารถขยายระยะเวลาเป็นภายในสิ้นปี 2572		
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	403.43	224.82	185.76	814.00
หัก มูลค่าทางบัญชี [1)]	62.23	36.11	17.39	115.73
กำไรขั้นต้น	341.20	188.71	168.36	698.27
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์	19.36	9.11	7.53	36.00
กำไรก่อนภาษีเงินได้	321.85	179.60	160.83	662.27
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	64.37	35.92	32.17	132.45
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	257.48	143.68	128.66	529.82

ที่มา : ประมาณการโดยบริษัทฯ

หมายเหตุ : 1) อ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ฉบับสอบทาน

2) การจำหน่ายหุ้นสามัญ PB การจำหน่ายหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ ได้รับกำไรสุทธิจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB จำนวนประมาณ 123.20 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการประมาณการเบื้องต้น เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเท่านั้น โดยอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB	164.50
หัก ราคาทุนเริ่มแรก	10.50
กำไรขั้นต้น	154.00
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.80
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB	123.20

ที่มา : ประมาณการโดยบริษัทฯ

หมายเหตุ : 1) อ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ฉบับสอบทาน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ได้กำหนดให้หุ้นสามัญ PB เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (Fair Value through Other Comprehensive Income: FVOCI) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ฉบับสอบทาน มีจำนวน 166.25 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 1.75 ล้านบาท ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้ ภายหลังการจำหน่ายเงินลงทุน บริษัทฯ ได้โอนยอดกำไรสะสมจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่เคยรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งแสดงเป็นรายการสำรองจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน FVOCI ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 154.00 ล้านบาท ไปยังกำไรสะสมของบริษัทฯ โดยไม่ผ่านงบกำไรขาดทุน

1.3 บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจตามแผนธุรกิจระยะยาวของบริษัทฯ

การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ในครั้งนี้ให้แก่ SPI หรือนิติบุคคลที่เป็นบริษัทย่อยของ SPI จำนวน 814.00 ล้านบาท โดยภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมด ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ และประมาณการภาษีเงินได้ บริษัทฯ จะมีประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิ 645.55 ล้านบาท โดย สามารถสรุปประมาณการกระแสเงินสดรับของบริษัทฯ จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ได้ดังนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	814.00
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์	36.00
ประมาณการกระแสเงินสดรับการจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	778.00
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	132.45
ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	645.55

ในขณะที่การจำหน่ายหุ้นสามัญ PB ที่บริษัทฯ ถืออยู่โดยตรงทั้งหมด ให้แก่ SPI เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท โดยภายหลังหักประมาณการภาษีเงินได้ บริษัทฯ จะมีประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิ 133.70 ล้านบาท

ดังนั้น การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิรวม 779.25 ล้านบาท โดยบริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดรับสุทธิดังกล่าว ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้สนับสนุนการ

ดำเนินงานของบริษัทฯ รวมถึงใช้เพื่อสนับสนุนการขยายโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนในธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพในอนาคต ตลอดจนเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินและรองรับการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในอนาคต

1.4 ลดภาระการจัดหาเงินทุนโดยการก่อหนี้ ทำให้ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายจากการระดมทุน รวมทั้งเพิ่มสภาพคล่อง และความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนและฐานะการเงินของบริษัทฯ

บริษัทฯ จะได้รับกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 779.25 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ จะมีสภาพคล่องเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนรองรับการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงสนับสนุนการขยายโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนในธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพในอนาคต โดยที่ไม่ต้องหาแหล่งเงินกู้และ/หรือ ออกหุ้นกู้ เพื่อมาทดแทน ซึ่งจากสถานการณ์ปัจจุบันอาจจะไม่เอื้ออำนวยต่อการออกตราสารหนี้ใหม่

ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 14,772.95 ล้านบาท เป็น 15,270.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.37 จาก ณ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จำนวน 779.25 ล้านบาท

ในขณะที่ โครงสร้างเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 10,937.69 ล้านบาท เป็น 11,434.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.55 จาก ณ 30 มิถุนายน 2569 (โดยสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 497.27 ล้านบาท)

เมื่อพิจารณางบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) เท่ากับ 3.70 เท่า และ 0.35 เท่า ตามลำดับ ภายหลังจากบริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์เท่ากับ 779.25 ล้านบาท จะทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) เพิ่มขึ้นเป็น 4.11 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงเหลือ 0.34 เท่า

ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนขนาดใหญ่ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งเสริมสภาพคล่องในการขยายธุรกิจตามแผนการใช้เงิน และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ อันจะส่งผลดีต่อการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการเพิ่มความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนและฐานะการเงินของบริษัทฯ ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

1.5 ราคาเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นทั้งหมดของ PB อยู่ในกรอบมูลค่ายุติธรรม

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยวิธีมูลค่าตามราคาตลาด พบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ในช่วง 163.64 – 169.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นช่วงมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 46.75 – 48.44 บาทต่อหุ้น เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าการจำหน่ายหุ้น PB ที่บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรม ซึ่งมีมูลค่ารวมเท่ากับ 164.50 ล้านบาท หรือเท่ากับ 47.00 บาทต่อหุ้น พบว่าราคาดังกล่าวอยู่ภายในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้

2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.1 บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในอนาคตในราคาที่สูง กว่าในปัจจุบัน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายดังกล่าว ตั้งอยู่ติดถนนนนทรี โดยมีระยะห่างจากถนนพระรามที่ 3 ประมาณ 300 เมตร ซึ่งถือเป็นทำเลศักยภาพของกรุงเทพมหานครตอนใน จากปัจจัยหลายด้าน เช่น เป็นทำเลที่สามารถเดินทางเข้าสู่ย่าน CBD เช่น สาธร สีลม และย่านเพลินจิตร ชิดลม หรือการเดินทางออกนอกเมืองได้สะดวกรวดเร็ว ทั้งการ

เดินทางโดยรถยนต์ เนื่องจากถนนพระรามที่ 3 เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนสาทร ถนนสีลม ถนนนราธิวาส ถนนรัชดาภิเษก ถนนสาธุประดิษฐ์ รวมไปถึงถนนสายรองต่างๆ นอกจากนั้นยังสามารถเดินทางไปยังพื้นที่ส่วนอื่นๆ ของกรุงเทพฯ ได้อย่างรวดเร็วด้วยทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษศรีรัช และยังเป็นจุดเชื่อมต่อสามารถเดินทางทางเรือไปยังฝั่งธนบุรี หรือสมุทรปราการ รวมทั้งท่าเรือที่สำคัญต่างๆ และยังมีรถโดยสารด่วนพิเศษ BRT ที่เชื่อมต่อการเดินทางกับสถานีรถไฟฟ้าสายสำคัญทั้ง รถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว นอกจากนี้ถนนพระรามที่ 3 ยังเป็นย่านที่มีความพร้อมเรื่องความสะดวกสบายครบทุกด้านทั้ง ศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้มอลล์ โรงเรียนและสถาบันการศึกษา และยังเป็นแหล่งที่ตั้งของโรงพยาบาลชั้นแนวหน้า อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 3 ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เอเชียทีค รร.นานาชาติโชรส์เบอร์รี่, รร.สารสาสน์พัฒนา, รร.นานาชาติสาทรใหม่ เป็นต้น ส่งผลให้ทำเลดังกล่าวมีศักยภาพในการพัฒนาและเพิ่มมูลค่าในระยะยาวของโครงการขนาดใหญ่ต่างๆทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน เป็นต้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปของบริษัทฯ มีขนาดพื้นที่ค่อนข้างใหญ่และมีมูลค่าการซื้อขายสูง ประกอบกับปัจจุบันสินทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงงานและสำนักงาน ซึ่งสิ่งปลูกสร้างมีอายุการใช้งานมากกว่า 30 ปี จึงสะท้อนให้เห็นว่าสภาพการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันยังไม่สอดคล้องกับหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง และรายล้อมด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโครงการที่อยู่อาศัยระดับบน ส่งผลให้ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โดยรอบมีการเปลี่ยนแปลงไปจากการเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหรือย่านโรงงานในอดีตอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น สินทรัพย์ดังกล่าวจึงมีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องในการจำหน่าย เนื่องจากมีขนาดพื้นที่และมูลค่าทรัพย์สินค่อนข้างสูง รวมถึงอาจมีข้อจำกัดด้านจำนวนผู้ซื้อที่มีศักยภาพและความเหมาะสมในการพัฒนาทรัพย์สิน

ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา ในราคา และภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมตามความต้องการของบริษัทฯ รวมถึงอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเพื่อจัดหาผู้ซื้อที่มีศักยภาพเพิ่มเติม และอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด การจัดหาผู้ซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นในอนาคต

2.2 บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ PB ภายหลังธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น PB

ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB บริษัทฯ จะสิ้นสุดการถือครองหุ้น PB และจะไม่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจจากการถือครองหุ้นดังกล่าวในอนาคต ซึ่งรวมถึงเงินปันผลที่ PB อาจประกาศจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น ตลอดจนผลประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าหุ้น PB หากผลประกอบการและฐานะทางการเงินของ PB ปรับตัวดีขึ้นในอนาคต

ทั้งนี้ PB มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และหลังหักสำรองตามกฎหมาย ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขตามที่บริษัทฯ กำหนด โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา PB มีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	เงินปันผลระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	เงินปันผลประจำปี (บาทต่อหุ้น)	รวมเงินปันผล (บาท/หุ้น)
ปี 2567	0.89	1.01	1.90
ปี 2568	0.71	0.79	1.50
ปี 2569	0.62	-	0.62

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB จะทำให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนภายในของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีแผนนำเงินที่ได้รับไปใช้เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องและเป็นเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจเพื่อเพิ่มขีด

ความสามารถให้แก่กลุ่มบริษัทตามศักยภาพ อีกทั้งยังสามารถนำไปใช้ผ่านการบริหารจัดการการลงทุนทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ ตามสภาวการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งจะสามารถสนับสนุนผลประกอบการของบริษัทฯ ต่อไป และจ่ายเงินปันผลเมื่อได้สำรองใช้ในธุรกิจอย่างเหมาะสมแล้ว

3. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

3.1 ความคล่องตัวในการเจรจาประสานงาน ลดระยะเวลาในการต่อรอง และส่งมอบทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีความสัมพันธ์และประสานงานกับผู้จะซื้อ ซึ่งได้แก่ SPI ในฐานะบริษัทใหญ่ มาเป็นระยะเวลานาน ส่งผลให้การประสานงาน การสื่อสาร และการเจรจาต่อรองเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายที่ดินในการทำรายการครั้งนี้สามารถดำเนินการได้อย่างคล่องตัวและรวดเร็วกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันยังช่วยให้บริษัทฯ มีความมั่นใจในความสำเร็จของการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากผู้จะซื้อมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถในการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายได้ตามกำหนด ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระเงินและความไม่แน่นอนในการดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ

4. ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

4.1 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการเพิ่มมากขึ้น

เนื่องจากการทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันขนาดใหญ่ ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันในการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นเช่น ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย ค่าใช้จ่ายการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น เป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัทฯ

4.2 เสียโอกาสที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการขายแก่บุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายของบริษัทฯ มีลักษณะเฉพาะ และมีข้อจำกัด เช่น ขนาดพื้นที่และมูลค่าทรัพย์สินค่อนข้างสูง รวมถึงอาจมีข้อจำกัดด้านจำนวนผู้ซื้อที่มีศักยภาพและความเหมาะสมในการพัฒนาทรัพย์สิน เป็นต้น ทำให้การเสนอขายต่อบุคคลภายนอกเป็นไปได้ยาก และอาจต้องใช้ระยะเวลานาน

5. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

5.1 ความเสี่ยงจากการที่ผู้จะซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ครบทุกกลุ่ม

จากการที่บริษัทฯได้พิจารณาร่วมกับผู้จะซื้อจะขาย ถึงความเหมาะสมในการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายในครั้งนี้ จึงมีการแบ่งที่โฉนดที่ดินที่จะจำหน่ายในครั้งนี้ออกเป็น 3 กลุ่ม และให้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์เป็นกลุ่มๆ ตามลำดับ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ก่อน ภายในสิ้นปี 2569 จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้จะซื้ออาจไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ส่งผลให้บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ไม่ครบเต็มจำนวน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) กำหนดให้ผู้จะซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นแปลงด้านในสุดก่อน ภายในสิ้นปี 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะอนุญาตให้ผู้จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่ม 1 ตลอดจนบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากผู้จะซื้อ มี

สิทธิใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 เพื่อเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ไปสู่ทางสาธารณะได้ และภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 จนถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 3 ผู้จะขายตกลงให้ผู้จะซื้อและบุคคลดังกล่าว มีสิทธิใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3 เพื่อเป็นทางเข้า–ออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 กับทางสาธารณะได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดลงตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา สิทธิการใช้พื้นที่ถนนดังกล่าวจะสิ้นสุดลง ส่งผลให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มที่ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สามารถคงสภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินไว้ได้ตามเดิม อันจะช่วยลดผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและเอื้อต่อการนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปจำหน่ายต่อได้โดยไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาและมูลค่าของทรัพย์สิน ในทางกลับกัน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้จะซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจะไม่มีสิทธิในการใช้พื้นที่ถนนดังกล่าวภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดลง และอาจส่งผลให้ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะโดยตรง ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขาย

2) กำหนดให้ผู้จะซื้อวางเงินมัดจำ จำนวน 41.06 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ตามกำหนด และบริษัทฯ สามารถริบเงินมัดจำดังกล่าว กรณีผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย

ดังนั้นการที่ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำสำหรับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ประกอบกับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นแปลงที่ตั้งอยู่ด้านหน้าและติดถนนสาธารณะ จึงอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ผู้จะซื้อดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย

5.2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้จะซื้อตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย

บริษัทฯ ตกลงที่จะไม่จำหน่าย โอนกรรมสิทธิ์ ก่อภาระผูกพัน หรือเข้าทำข้อตกลงใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายส่วนที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อให้แก่บุคคลภายนอกในระหว่างอายุสัญญา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะซื้อก่อน ในกรณีที่บริษัทฯ ฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และบริษัทฯ มีหน้าที่ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

1) ซื้อทรัพย์สินที่โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วทั้งหมด ในราคาเท่ากับราคาซื้อขายที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่บริษัทฯ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายดังกล่าว

2) คืนเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่บริษัทฯ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

3) ชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 15 ของราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย เท่ากับ 122.10 ล้านบาท

4) ชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่บริษัทฯ ทั้งในส่วนของราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายและเงินมัดจำ โดยคำนวณดอกเบี้ยตามจำนวนเงินที่ชำระจริงและระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินแต่ละจำนวนจนถึงวันที่ผู้จะขายคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อครบถ้วน

ดังนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว ผู้จะซื้อมีสิทธิได้รับเงินที่ได้ชำระให้แก่บริษัทฯ แล้วคืน รวมถึงค่าเสียหายซึ่งประกอบด้วย ค่าปรับและดอกเบี้ย ขณะที่บริษัทฯ ในฐานะผู้จะขายจะมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขาย และอาจมีภาระในการชำระค่าเสียหายดังกล่าว โดยเฉพาะค่าปรับจำนวน 122.10

ล้านบาท ซึ่งจะคิดจากกรณีผู้จะขายผิดสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียว ในขณะที่ผู้จะซื้อไม่มีเงื่อนไขดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ หรือผู้จะขายเสียเปรียบในข้อนี้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ และมีความพร้อมที่จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ผู้จะซื้อโดยเฉพาะ SPI มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และมีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ มาเป็นระยะเวลานาน บริษัทฯ จึงคาดว่าจะสามารถเจรจากับผู้จะซื้อเพื่อร่วมกันหาแนวทางในการแก้ไขหรือบรรเทาอุปสรรค เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้คู่สัญญาสามารถแก้ไขข้อผิดสัญญากันได้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

จากการพิจารณาข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ ทั้งที่เกี่ยวกับลักษณะรายการและที่เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก และความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ รวมถึงเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าโดยภาพรวมการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในครั้งนี้จะสร้างประโยชน์และผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว **ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล**

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาของธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

1) ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยจัดทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 วิธี ได้แก่

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) และ
2. วิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีต่าง ๆ นั้นจะมีข้อดี และข้อด้อยแตกต่างกัน โดยการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) เป็นการคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ในอดีต และไม่ได้คำนึงถึงราคาของสินทรัพย์ในปัจจุบัน จึงอาจทำให้มูลค่าตามบัญชีไม่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ได้

โดยที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าวิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ เนื่องจากวิธีดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงผลการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปอยู่ในทำเลที่ดี ติดถนนนนทรีและใกล้กับถนนพระรามที่ 3 ขณะที่การใช้ประโยชน์สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ณ ปัจจุบัน ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจเมื่อเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยปัจจุบันอาคารและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในสภาพเก่า มีการใช้ประโยชน์เพียงการให้เช่าประกอบธุรกิจเพียงบางส่วน โดยมีรายได้ค่าเช่า ณ ปัจจุบันประมาณ 0.30 ล้านบาทต่อเดือนเท่านั้น ดังนั้นการ พิจารณากระแสเงินสดที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบันและการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนจะไม่สะท้อน มูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังไม่มีแผนที่จะใช้ประโยชน์สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในลักษณะอื่น เช่น การพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เพราะสามารถสะท้อนราคาตลาดในปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด

สรุปการเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมและราคาเข้าทำรายการ

ผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ได้รับคำเสนอซื้อของบริษัทฯ อ้างอิงจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต่างๆ สามารถ สรุปได้ดังนี้

วิธีการประเมิน มูลค่ายุติธรรม	มูลค่า (ล้านบาท)	ราคาเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ความเหมาะสม ของวิธีประเมิน	ราคาประเมิน สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	115.73	814.00	ไม่เหมาะสม	(85.78)
2. วิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	**808.50[1)]**	**814.00**	**เหมาะสม**	**(0.68)**

หมายเหตุ : 1) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย คือ V&C และ AREA

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า มูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายไปจะมีมูลค่าเท่ากับ 808.50 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่ 814.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 5.50 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.68 ของราคาเข้าทำรายการฯ ดังนั้น **ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความเหมาะสมทางด้านราคา**

2) ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น PB และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB		มูลค่ายุติธรรมสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย 47.00 บาทต่อหุ้น		ความเหมาะสม
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	บาทต่อหุ้น	ร้อยละ	
วิธีมูลค่าทางบัญชี	101.67	29.05	(17.95)	(38.19)	ไม่เหมาะสม
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	99.50	28.43	(18.57)	(39.51)	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	**163.64 – 169.53**	**46.75 – 48.44**	**(0.25) – 1.44**	**(0.53) – 3.06**	**เหมาะสม**
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	212.82 – 228.08	60.81 – 65.17	13.81 - 18.17	29.38 - 38.66	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	117.78 – 120.57	33.65 – 34.45	(13.35) – (12.55)	(28.40) – (26.70)	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	191.91 – 210.63	54.83 – 60.18	7.83 - 13.18	16.66 - 28.05	ไม่เหมาะสม

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า**การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีมูลค่าตามราคาตลาด เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้** เนื่องจากราคาตลาด เป็นกลไกที่ถูกกำหนด โดยอุปสงค์ และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของบริษัท ซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้น ๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐาน และความต้องการของนักลงทุนทั่วไป ที่มีต่อศักยภาพ และการเติบโตของ PB ในอนาคต ได้ดี นอกจากนี้วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด ยังเหมาะสมกับการประเมินมูลค่าเงินลงทุนของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีการเข้าถึงข้อมูลทางการเงินภายในกิจการ จำกัด โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าตามราคาตลาดนั้น มีค่าอยู่ในช่วง 163.64 – 169.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นช่วงมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 46.75 – 48.44 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเทียบกับราคาซื้อขายหุ้น PB ที่มีมูลค่าเท่ากับ 164.50 ล้านบาท หรือ 47.00 บาทต่อหุ้น ปรากฏว่าราคาซื้อขายอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของ PB เป็นราคาที่

เหมาะสม **ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นในครั้งนี้ มีความเหมาะสมในด้านของราคา**

นอกจากนี้ ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในของ PB โดยเฉพาะข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดทางการค้า แผนธุรกิจและแผนการดำเนินงานในอนาคต ประมาณการผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน ตลอดจนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งจำเป็นต่อการจัดทำประมาณการทางการเงิน ดังนั้น แม้ว่าวิธี DCF จะเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการได้ แต่การนำวิธีดังกล่าวมาใช้ภายใต้ข้อจำกัดของข้อมูลข้างต้นจำเป็นต้องอาศัยสมมติฐานของที่ปรึกษาฯ ในหลายประการ ซึ่งอาจทำให้ผลการประเมินมีความอ่อนไหวและมีความไม่แน่นอนสูง

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ จากการพิจารณาทั้งข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยงของการทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ รวมทั้งการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผลและมีราคาที่เหมาะสม** ผู้ถือหุ้น **ควรอนุมัติ** การเข้าทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อประกอบการตัดสินใจสำหรับการลงมติ รวมถึงผู้ถือหุ้นควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า งบการเงิน ข้อมูลสาธารณะ ประมาณการทางการเงินและแผนธุรกิจ ที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึง การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร มีความถูกต้อง สมบูรณ์และครบถ้วน อีกทั้งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะทางเศรษฐกิจและปัจจัยอื่น ๆ ณ เวลาของการจัดทำเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ เกิดขึ้นในอนาคตอาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติ หรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ SILOM ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเป็นเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ และประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
2. เอกสารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ เป็นต้น
3. งบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และงบการเงินฉบับตรวจสอบสำหรับปี 2566 - 2568 ของบริษัทฯ, SPI และ PB
4. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
5. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของ SPI สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
6. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของ PB สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
7. แผนธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
8. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
9. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ

ดังนั้น หากข้อมูลและ/หรือเอกสารซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นความจริง หรือสัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้และ/หรือไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก และ/หรือมีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ ก็อาจส่งผลต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอเป็นข้อมูลเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่านั้น

อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**” หรือ “**TNL**”) ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน จำนวน 2 รายการ ประกอบด้วย

1. ธุรกรรมการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน โฉนดที่ดินเลขที่ 8677, 8679, 8686, 8687, 8688, 61026, 90843, 103258 และ 119281 เนื้อที่ดินรวม 20-0-85 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 814.00 ล้านบาท ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**SPI**”) หรือนิติบุคคลอื่นที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI (“**ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**”)

2. ธุรกรรมการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) (“**PB**”) บริษัทฯ จะจำหน่ายหุ้นสามัญของ PB จำนวน 3,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PB ซึ่งถือโดยบริษัทฯ ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**SPI**”) (“**ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น**”)

รวมเรียกธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น ว่า “**ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”

โดยบริษัทฯ จะเข้าทำรายการธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และหุ้นสามัญทั้งหมดของ PB (“**สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป**”) ในมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นเท่ากับ 978.50 ล้านบาท โดยรับชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) หรือนิติบุคคลอื่นที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI (รวมเรียกว่า “**ผู้จะซื้อ**”) ซึ่งจัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ เนื่องจาก ผู้จะซื้อคือ SPI มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 42.09 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 หรือนิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ SPI ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สำหรับธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้กำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินดังกล่าวออกเป็น 3 กลุ่ม โดยสามารถสรุปเงื่อนไขและระยะเวลาในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในแต่ละกลุมได้ดังนี้

	ทรัพย์สิน[1)]	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาจะซื้อจะขาย (ล้านบาท)	เงินมัดจำ (ล้านบาท)	เงินสดรับวันโอน (ล้านบาท)	เงินสดรับสะสม (ล้านบาท)	หมายเหตุ
	ผู้จะซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ภายในปี 2569						ผู้จะขายตกลงให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 เพื่อเป็นทางเข้า–ออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ไปสู่ทางสาธารณะได้
1	กลุ่มที่ 1	10-0-07	403.43	---	403.43	403.43	
	รวม			**---**	**403.43**	**444.48[2)]**	
	ผู้จะซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และ/หรือ กลุ่มที่ 3 ภายใน ปี 2571						
2	กลุ่มที่ 2	5-2-33	224.82	22.48	202.34	646.82	

	ทรัพย์สิน[1)]	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาจะซื้อจะขาย (ล้านบาท)	เงินมัดจำ (ล้านบาท)	เงินสดรับวันโอน (ล้านบาท)	เงินสดรับสะสม (ล้านบาท)	หมายเหตุ
3	กลุ่มที่ 3	4-2-45	185.76	18.58	167.18	814.00	ผู้จะซื้อตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์โดยเรียงลำดับจากกลุ่มที่ 2 ก่อน หรือสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์กลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 พร้อมกันได้ ภายในปี 2571
	รวม	**10-0-78**	**410.58**	**41.06**	**369.52**		
	รวมทั้งหมด	**20-0-85**	**814.00**	**41.06**	**772.94**		ผู้จะซื้อมีสิทธิขยายระยะเวลา การโอนกรรมสิทธิ์กลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ไม่เกิน ปี 2572

หมายเหตุ : 1) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 8677 และ 8686 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 90843,119281,103258, 8679 และ 8687 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 3 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 8688 และ 61026

: 2) ผลรวมเงินสดรับจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 และเงินมัดจำรับจำนวน 41.06 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงลักษณะการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วเห็นว่า ในปัจจุบันทรัพย์สินดังกล่าวมิได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินและศักยภาพในการนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเดิมบริษัทฯ ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม อย่างไรก็ดี ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจ บริษัทฯ ได้ยุติการดำเนินธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม และมีนโยบายให้บริษัทในกลุ่มสหพัฒน์ซึ่งประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มแทนบริษัทฯ เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อใช้ในการประกอบกิจการต่อไป ประกอบกับบริษัทฯ มีนโยบายในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยมุ่งเน้นการถือครองและใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่มีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจหลักและแผนการเติบโตของบริษัทฯ มากยิ่งขึ้น ตลอดจนมุ่งลดการลงทุนหรือการถือครองสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอื่นซึ่งมิใช่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ในขณะที่เงินลงทุนในหุ้นสามัญ PB บริษัทฯ ได้พิจารณาว่า เพื่อเป็นการลดการลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และเป็นการสนับสนุนการปรับโครงสร้างการลงทุนของบริษัทฯ

ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว จึงเป็นการปรับโครงสร้างการถือครองสินทรัพย์ให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุด ช่วยให้บริษัทฯ สามารถเปลี่ยนทรัพย์สินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดประโยชน์จากการดำเนินงานอย่างเต็มประสิทธิภาพให้เป็นเงินสดหรือสินทรัพย์สภาพคล่อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการทางการเงินของบริษัทฯ และเสริมสร้างสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ รวมถึงการบริหารโครงสร้างเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสมกับแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้ เงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทฯ มีแผนที่จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมถึงใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจ และการพัฒนาศักยภาพในการดำเนินธุรกิจตามแผนงานและโอกาสทางธุรกิจที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นว่าเหมาะสมในอนาคต

การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ ที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการ

จำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ซึ่งขนาดรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญตามนิยามในประกาศเรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญแต่ประการใด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจาก ผู้จะซื้อคือบริษัท สหพัฒนา อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 42.09 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 หรือนิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ SPI ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าว พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับ 978.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (“NA”) ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์สุทธิ (NA) เท่ากับ 10,937.64 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อนึ่ง บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกลุ่มเดียวกัน ในช่วงระหว่าง 6 เดือน ก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20.00 ล้าน บาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

ดังนั้น ในส่วนของการเข้าทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอประกอบการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้ บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาฯ”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ในครั้งนี้

3.2 วัน / เดือน / ปี ที่ทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 การดำเนินการโอนสินทรัพย์และรับการชำระราคาจากผู้จะซื้อแล้วเสร็จมีรายละเอียดดังนี้

สรุปขั้นตอนในการทำรายการธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ลำดับที่	วันที่	ขั้นตอนการปฏิบัติงาน
1	ก.ค. 2569	บริษัทฯ ได้รับการติดต่อจากผู้ประสงค์จะเข้าซื้อสินทรัพย์ ได้แก่ บริษัท สหพัฒนา อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI” หรือ “ผู้จะซื้อ”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยมีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non–Core Assets) ของบริษัทฯ ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และหุ้นสามัญทั้งหมดของ PB คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 978.50 ล้านบาท
2	6 สิงหาคม 2569 – 24 กันยายน 2569	บริษัทฯ ได้เสนอขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแก่สาธารณชนเป็นการทั่วไป โดยดำเนินการว่าจ้างตัวแทนขายในนามนิติบุคคล ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการด้านการติดต่อซื้อขาย หรือเช่าทรัพย์สิน รวมถึงเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนบริหารการขาย (Exclusive Agent) สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก โดยตัวแทนบริหารการขายจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการที่เกี่ยวข้องในการวางแผน และงานด้านการตลาดทั้งหมด รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่างๆ ทราบในตลาดซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการดำเนินการด้านการตลาดจะประกอบด้วย 1) การติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรายเดิมที่ต้องการซื้อที่ดินบริเวณดังกล่าว 2) การลงโฆษณาในสื่อเว็ปไซต์ออนไลน์ประกอบด้วย Website PropertyHub.in.th และ Website Taradteedin.com และสื่อทางอิเล็กโทรนิกส์ต่างๆ เช่น Facebook ของตัวแทนบริหารการขาย 3) จัดทำรายงานประจำเดือนรายงานให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทราบ สำหรับการตอบกลับจากการโฆษณาทุกสื่อ (Activity Report)
3	25 กันยายน 2569	ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่าไม่มีผู้สนใจซึ่งเป็นบุคคลภายนอกยื่นเสนอราคาซื้อที่ดินดังกล่าว มีเพียง SPI เป็นผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดเพียงรายเดียวที่ราคา 814.00 ล้านบาท
4	28 กันยายน 2569	ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 มีมติอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการรายการธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้จะซื้อ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ รายละเอียดดังนี้ 1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในราคา 814.00 ล้านบาท โดยแบ่งทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ 1.1 <u>กลุ่มที่ 1</u> ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 8677 และ 8686 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ชำระเงิน 403.43 ล้านบาท โดยจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2569

ลำดับที่	วันที่	ขั้นตอนการปฏิบัติงาน
		1.2 กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 90843,119281,103258, 8679 และ 8687พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ชำระเงิน 224.82 ล้านบาท โดยจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2571 1.3 กลุ่มที่ 3 ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 8688 และ 61026 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ชำระเงิน 185.76 ล้านบาท โดยจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2571 ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 รวมเป็นเงิน 41.06 ล้านบาท ให้แก่บริษัทฯ ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้จะซื้อสามารถใช้สิทธิขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ออกไปได้อีก 1 ปี แล้วเสร็จภายในปี 2572
5	12 ตุลาคม 2569	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569
6	9 พฤศจิกายน 2569	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569
7	ภายในเดือน ธันวาคม ปี 2569	บริษัทฯ จะดำเนินการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 และหุ้นสามัญ PB ให้กับผู้จะซื้อ
8	ปี 2571 หรือไม่เกินปี 2572	บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ให้กับผู้จะซื้อได้แล้วเสร็จ

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้จะซื้อ : บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) หรือนิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI

ผู้จะขาย : บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้จะซื้อเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกันเนื่องจาก

1) SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 42.09 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569

2) นิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ SPI ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงของบริษัทฯ

3.4 ประเภทและขนาดรายการ

3.4.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียดข้อมูลการคำนวณขนาดรายการ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) และกำไรสุทธิของบริษัทฯ และ PB ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ข้อมูลทางการเงิน	บริษัทฯ[1)]	PB[2)]
สินทรัพย์รวม	14,772.95	14,085.33
หัก หนี้สินรวม	3,835.26	1,013.90

ข้อมูลทางการเงิน	บริษัทฯ[1)]	PB[2)]
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.05	-
สินทรัพย์สุทธิ (NA)	10,937.64	13,071.43
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัท 12 เดือนย้อนหลัง	469.44	1,180.63

หมายเหตุ : 1) งบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ฉบับสอบทาน
2) งบการเงินของ PB สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ฉบับสอบทาน

การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

1. รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1) เกณฑ์สินทรัพย์สุทธิ (NA)	(NA ของบริษัทที่ลงทุน x สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป) x 100 NA ของบริษัทฯ (ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)	N/A
2) เกณฑ์กำไรสุทธิ	(กำไรสุทธิ 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทที่ลงทุน x สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป) x 100 กำไรสุทธิ 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ (ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)	N/A
3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(มูลค่าที่ได้รับชำระ x 100) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ (814.00[1)] x 100) / 14,772.95	5.51
4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	(จำนวนหุ้นที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระสินทรัพย์ x 100) จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าสินทรัพย์)	N/A

หมายเหตุ : 1) คำนวณโดยใช้จำนวนที่สูงสุดระหว่าง
1.1 ราคาที่ตกลงซื้อขาย เท่ากับ 814.00 ล้านบาท
1.2 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่ายเท่ากับ 115.73 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
1.3 ราคาประเมินของสินทรัพย์ที่จำหน่าย เท่ากับ 808.50 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569 และบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

2. รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น PB

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1) เกณฑ์สินทรัพย์สุทธิ (NA)	(NA ของบริษัทที่ลงทุน x สัดส่วนการจำหน่ายไป) x 100 NA ของบริษัทฯ (13,071.43 x 0.78% x 100) / 10,937.64	0.93
2) เกณฑ์กำไรสุทธิ	(กำไรสุทธิ 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทที่ลงทุน x สัดส่วนการจำหน่ายไป) x 100 กำไรสุทธิ 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ	1.96

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
	(1,180.63 x 0.78% x 100) / 469.44	
3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(มูลค่าที่ได้รับชำระ x 100) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ (164.50 x 100) / 14,772.95	1.11
4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	(จำนวนหุ้นที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระสินทรัพย์ x 100) จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าสินทรัพย์)	N/A

ดังนั้น เมื่อรวมธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปจากธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

	รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ (ร้อยละ)			
		เกณฑ์สินทรัพย์สุทธิ (NA)	เกณฑ์กำไรสุทธิ	เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน
1.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	N/A	N/A	5.51	ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าสินทรัพย์
2.	การจำหน่ายหุ้นสามัญ PB	0.93	1.96	1.11	
	รวม	**0.93**	**1.96**	**6.62**	**-**
	เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62				

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ ที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 6.62 ซึ่งขนาดรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญตามนิยามในประกาศเรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญแต่ประการใด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ

3.4.2 รายการที่เกี่ยวโยงกัน

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจากผู้จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและหุ้นสามัญของ PB ของบริษัทฯ คือ SPI หรือนิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI มีสถานะเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ

เนื่องจาก SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 42.09 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 ในขณะที่นิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ SPI ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงของบริษัทฯ

ทั้งนี้การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันโดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีดังนี้

ตารางสรุปการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันจากธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

	รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	มูลค่าสิ่งตอบแทน[1] (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี[2] (ล้านบาท)	มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (ล้านบาท)	ขนาดรายการคำนวณจากค่าสูงสุด (ร้อยละ)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(1) หรือ (2) หรือ (3) / (4)
1.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	814.00	115.73	808.50[3]	10,937.64	7.44
2.	การจำหน่ายหุ้นสามัญ PB	164.50	166.25	164.84[3]		1.51
	รวมขนาดรายการ					**8.95**

หมายเหตุ : 1) มูลค่าสิ่งตอบแทน

1.1 ราคาที่ตกลงซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 814.00 ล้านบาท

1.2 ราคาที่ตกลงซื้อขายหุ้นสามัญ PB เท่ากับ 164.50 ล้านบาท เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนมูลค่าหุ้นสามัญของ PB รวมจำนวน 3,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PB ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท

2) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่าย อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

3) มูลค่าตามราคาตลาด

3.1 ราคาประเมินของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 808.50 ล้านบาท ตามรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทเดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569 และบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

3.2 คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 7 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติรายการในราคาหุ้นละ 47.10 บาท

จากการคำนวณ การที่บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น ให้แก่ SPI หรือนิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI ซึ่งจัดเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 พบว่ารายการดังกล่าวมีขนาดของรายการคิดเป็นร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกลุ่มเดียวกัน ในช่วงระหว่าง 6 เดือน ก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังต่อนี้

1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอประกอบการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

3.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

3.5.1 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่ บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอจาก SPI ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่เดียวกันกับบริษัทฯ เพื่อเสนอซื้อสินทรัพย์ของบริษัทฯ อันประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน เนื้อที่ดินรวม 20-0-85 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ที่ราคาซื้อขายเท่ากับ 814.00 ล้านบาท สามารถสรุปรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้รับคำเสนอซื้อ ดังนี้

<table>
<tr><td>ประเภทสินทรัพย์</td><td>ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ</td></tr>
<tr><td>ที่ตั้งสินทรัพย์</td><td>เลขที่ 129/1 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร</td></tr>
<tr><td>ลักษณะสินทรัพย์</td><td>1) ที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน รวมเนื้อที่ 20–0–85 ไร่ ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว มีระดับดินสูงเสมอถนนผ่านหน้า และที่ดินบางส่วนมีสภาพเป็นบ่อน้ำ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 1-0-65.0 ไร่ แนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกติดถนนนนทรี ระยะประมาณ 20 เมตร ระยะห่างจากถนนพระรามที่ 3 ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 270 เมตร รายละเอียดดังนี้
<table>
<tr><th></th><th>โฉนดที่ดิน เลขที่</th><th>กลุ่มที่</th><th colspan="3">เนื้อที่ดิน</th><th>ตำแหน่งที่ดิน</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th><th></th></tr>
<tr><td>1.</td><td>8677</td><td>1</td><td>7</td><td>2</td><td>81</td><td rowspan="9">ตำบลช่องนนทรี, ช่องนนทรี อำเภอยานนาวา (พระโขนง) พระนคร, นครหลวงกรุงเทพ</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>8686</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>26</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>8679</td><td>2</td><td>0</td><td>3</td><td>76</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>8687[1)]</td><td>2</td><td>2</td><td>3</td><td>18</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>90843</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>103258</td><td>2</td><td>0</td><td>1</td><td>70</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>119281</td><td>2</td><td>0</td><td>1</td><td>69</td></tr>
<tr><td>8.</td><td>8688</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>94</td></tr>
<tr><td>9.</td><td>61026</td><td>3</td><td>0</td><td>3</td><td>51</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td></td><td>20</td><td>0</td><td>85</td><td></td></tr>
</table>
2) สิ่งปลูกสร้างจำนวน 14 รายการ พร้อมพื้นที่ส่วนปรับปรุงอื่นๆ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก และรั้วคอนกรีต รายละเอียดดังนี้</td></tr>
</table>

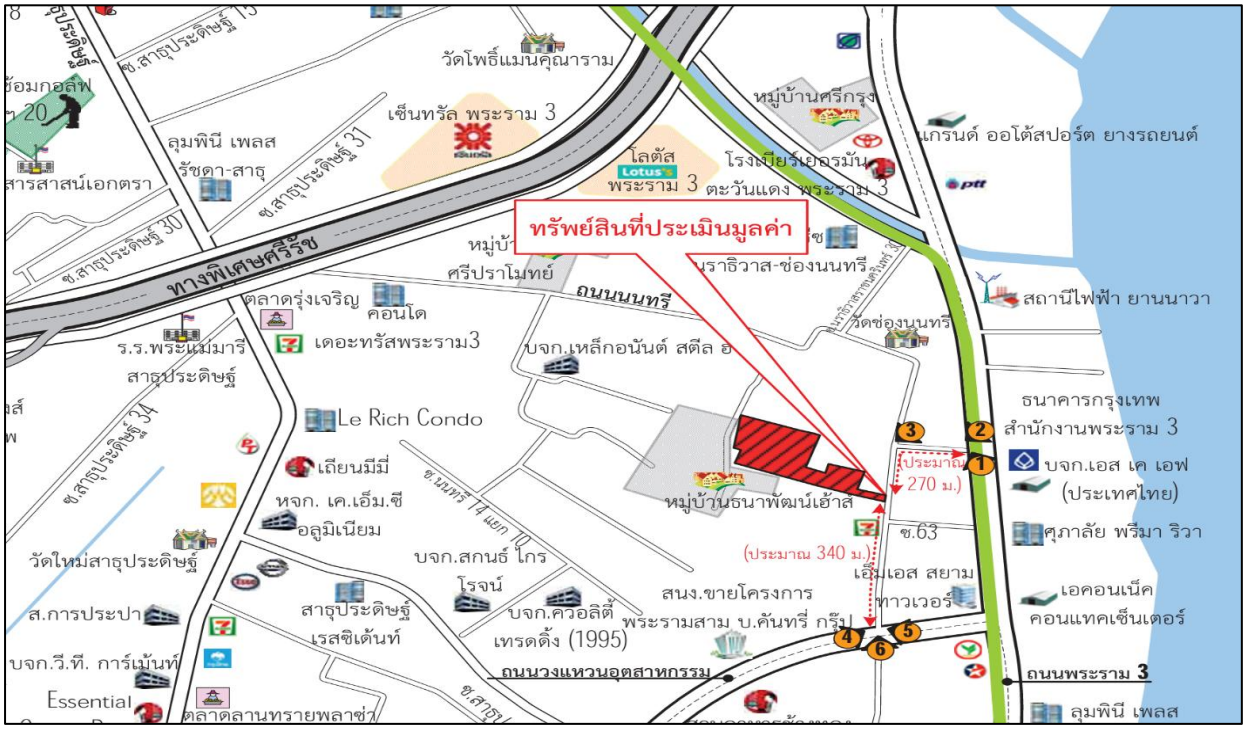
		สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ตั้งอยู่บนโฉนดกลุ่มที่
	1.	อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย	5,762	1
	2.	อาคารโรงอาหารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย	1,424	1
	3.	อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว	32	1
	4.	อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว	32	1
	5.	อาคารเก็บขยะ	50	1
	6.	อาคารโรงงาน 2 ชั้น	3,720	2
	7.	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น	6,524	2
	8.	อาคารโกดังและสำนักงาน 4 ชั้น	3,988	2
	9.	อาคารสวัสดิการชั้นเดียว	647	2
	10.	ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ	80	2
	11.	อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	4,064	3
	12.	อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น	1,182	3
	13.	อาคารสำนักงานชั้นเดียว	70	3
	14.	อาคารป้อมยามชั้นเดียว	8	3

ทางเข้า–ออกและสภาพแวดล้อมทั่วไป	ถนนผ่านหน้าสินทรัพย์ ได้แก่ ถนนนนทรี มีลักษณะถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร พร้อมไฟฟ้าส่องสว่าง และทางเดินเท้า ผิวการจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8-12 เมตร สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทั่วไป จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัย จะอยู่ในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม และบ้านพักอาศัยปลูกสร้างเอง ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในรูปแบบ อาคารพาณิชย์ โชว์รูม ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน สถานีบริการน้ำมัน ตลาดสด และสถานที่ราชการ
ภาระผูกพัน	1) ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ 2) บริษัทฯ ได้ให้บริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัด[2] (“**TNLX**”) เช่าใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้นครั้งละ 1 ปี และมีการต่ออายุแบบปีต่อปี ซึ่งบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 0.30 ล้านบาท โดยภายหลังการเข้าทำรายการ SPI หรือ บริษัทย่อยของ SPI ซึ่งเป็นผู้จะซื้อ จะรับโอนภาระผูกพันในการให้เช่าพื้นที่อาคารของสินทรัพย์ดังกล่าวต่อจากบริษัทฯ ต่อไปจนกว่าจะหมดอายุสัญญาเช่า

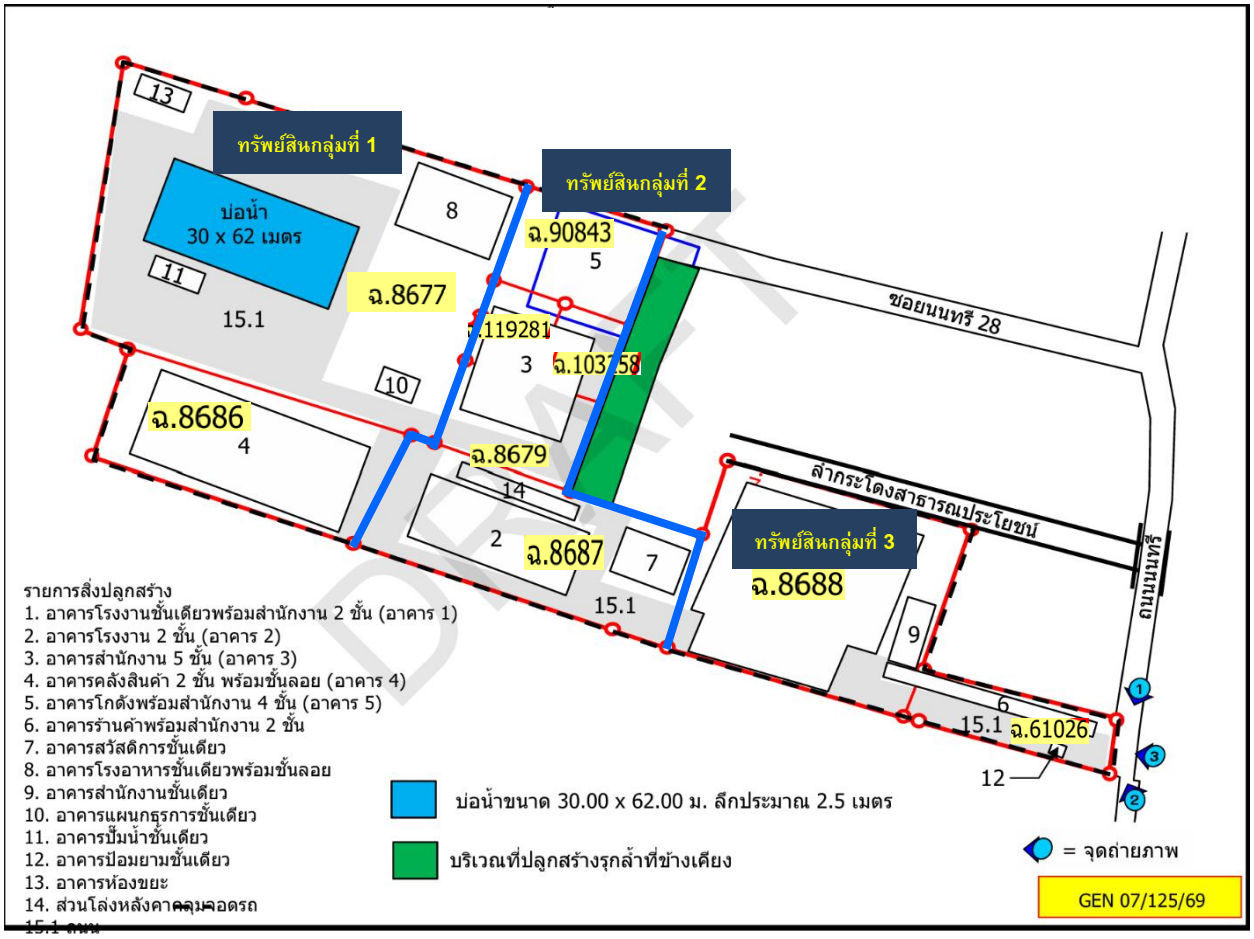
หมายเหตุ : 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 8687 เลขที่ดิน 211 หน้าเอกสารสิทธิ์ระบุเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา ส่วนสารบัญจดทะเบียนหน้าสุดท้าย 3 รายการระบุเนื้อที่ดิน 3 งาน 51 ตารางวา ซึ่งเป็นการระบุเนื้อที่ดินไม่ตรงกัน ในการประเมินมูลค่า บริษัทประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ยึดถือเนื้อที่ดินที่ระบุด้านหน้าเอกสารสิทธิ์ คือ 2 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา เนื่องจากไม่พบรายการทำนิติกรรมให้เนื้อที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง และก่อนทำนิติกรรมใดๆ ควรตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง

2) บริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัด (“TNLX”) เป็นบริษัทในกลุ่มสหพัฒน์ โดยมีบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“ICC”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 70.00 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ TNLX ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2569 โดย ICC มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 24.26 ของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ ICC ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2569

ผนภาพที่ 1 : แผนผังแสดงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน



แผนภาพที่ 2 : แผนผังโฉนดที่ดินและที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน



แผนภาพที่ 3 : รูปภาพทรัพย์สินที่จะจำหน่าย



ด้านหน้าทรัพย์สิน



อาคาร 1 อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



อาคาร 2 อาคารโรงงาน 2 ชั้น



อาคาร 3 อาคารสำนักงาน 5 ชั้น



อาคาร 4 อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย



อาคาร 5 อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน 4 ชั้น



อาคารร้านค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น



อาคารสวัสดิการชั้นเดียว



อาคารสำนักงานชั้นเดียว



อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว

3.5.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) (“PB”)
ลักษณะธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายขนมปัง และเบเกอรี่ ภายใต้แบรนด์ ฟาร์มเฮ้าส์ โดยมีสายธุรกิจแบ่งเป็น 1. ธุรกิจเบเกอรี่ค้าส่ง 2. ธุรกิจค้าปลีก 3. ธุรกิจฟาสต์ฟู้ด และ 4. ขายต่างประเทศ (ผ่านผู้ค้าในประเทศ)
วันที่จดทะเบียนบริษัท	19 กรกฎาคม 2545
เลขทะเบียนนิติบุคคล	บมจ. 0107545000144
ทุนจดทะเบียน ณ 30 กันยายน 2569	450,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 450,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2569	450,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 450,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	อาคารชุด อาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 29, 121/84-85 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
คณะกรรมการบริษัท	

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย อภิชาติ ธรรมมโนมัย	ประธานกรรมการ
2	นาย อภิเศรษฐ ธรรมมโนมัย	กรรมการผู้อำนวยการ, กรรมการ
3	นาย พจน์ พะเนียงเวทย์	กรรมการ
4	น.ส. พจนี พะเนียงเวทย์	กรรมการ
5	นาย พันธ์ พะเนียงเวทย์	กรรมการ
6	นางสาว เพชรรัตน์ อนันตวิชัย	กรรมการ
7	นาง สมศรี วัฒนไพศาล	กรรมการ
8	นางสาว สายพิน กิตติพรพิมล	กรรมการ
9	น.ส. สุธิดา จงเจนกิจ	กรรมการ
10	น.ส. อุบลลักษณ์ ลือวรวิญญู	กรรมการ
11	นาย ฉัตรไชย จันทร์พรายศรี	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
12	นาย ธนพิชญ์ มูลพฤกษ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
13	นาย ปิยะมิตร ศรีธรา	กรรมการอิสระ
14	นาย วัฒนชัย โชติชูตระกูล	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
15	นาง เอมอร ปทุมารักษ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 มีดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	%หุ้น
1	บมจ. ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์	233,961,616	51.99
2	บมจ. สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง	99,790,000	22.18
3	นาย พิพัฒ พะเนียงเวทย์	14,896,150	3.31
4	น.ส. อภิรดี ธรรมมโนมัย	10,330,040	2.30

	5	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	7,134,770	1.59
	6	บมจ. สหพัฒนพิบูล	4,650,000	1.03
	7	บมจ.ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล	4,000,000	0.89
	8	บจก. เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย)	3,500,000	0.78
	9	บมจ. ธนูลักษณ์	3,500,000	0.78
	10	นาย อภิเศรษฐ ธรรมมโนมัย	3,344,810	0.74
	ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			

ข้อมูลสรุปทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน[1] (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2566 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2567 งบตรวจสอบ	31 ธ.ค. 2568 งบตรวจสอบ	30 มิ.ย. 2569 งบสอบทาน
สินทรัพย์รวม	12,916.41	13,871.43	14,074.36	14,085.33
หนี้สินรวม	1,174.73	1,428.10	1,214.34	1,013.90
ส่วนผู้ถือหุ้น	11,741.68	12,443.33	12,860.02	13,071.43
งบกำไรขาดทุน	**ปี 2566**	**ปี 2567**	**ปี 2568**	**งวด 6 เดือน ปี 2569**
รายได้รวม	7,703.29	7,697.21	7,251.54	3,443.99
ค่าใช้จ่ายรวม	5,995.52	6,106.62	5,993.85	2,892.50
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,707.77	1,590.59	1,257.69	551.49

หมายเหตุ : โปรดอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับ PB ได้ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

3.6 มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนและการชำระราคา

3.6.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ จะได้รับสิ่งตอบแทนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 814.00 ล้านบาท โดยมีราคาซื้อขายและกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินแต่ละกลุ่ม ดังนี้

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ราคาซื้อขาย 403.43 ล้านบาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2569

2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 ราคาซื้อขาย 224.82 ล้านบาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2571 และ

3. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 3 ราคาซื้อขาย 185.76 ล้านบาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2571

ผู้จะซื้อจะชำระราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 เต็มจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ผู้จะซื้อจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายแต่ละกลุ่ม รวมเป็นเงิน 41.06 ล้านบาท ให้แก่บริษัทฯ ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเงินมัดจำ ดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายแต่ละกลุ่ม และผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือหลังหักเงินมัดจำในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินกลุ่มนั้น

ทั้งนี้ ผู้ซื้อมีสิทธิขยายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และ/หรือกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2572 ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ และผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่ง ส่วนภาษีเงินได้จากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด

3.6.2 เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) (“PB”)

บริษัทจะจำหน่ายหุ้นสามัญ PB จำนวน 3,500,000 หุ้น ให้แก่ SPI ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท

การซื้อขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการผ่านระบบการบันทึกการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot Trading Process) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย SPI จะชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเป็นเงินสดให้แก่บริษัทฯ ในวันชำระราคาและส่งมอบหลักทรัพย์

3.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

3.7.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมทั้งสิ้น 814.00 ล้านบาท กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“V&C”) และ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดดูรายละเอียดส่วนที่ 5 : ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคา
1. V&C	14 สิงหาคม 2569	808.50	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
2. AREA	6 สิงหาคม 2569	808.50	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ทั้งนี้ ก่อนการเจรจาตกลงจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการว่าจ้างตัวแทนขายในนามนิติบุคคล ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการด้านการติดต่อซื้อขาย หรือเช่าทรัพย์สิน รวมถึงเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนบริหารการขาย (Exclusive Agent) สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่า 814.00 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2569 ถึงวันที่ 24 กันยายน 2569 อย่างไรก็ดี ภายในระยะเวลาดังกล่าวไม่ปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกรายใดแสดงความประสงค์ที่จะเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในราคาที่บริษัทฯ กำหนด ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้พิจารณาดำเนินการเจรจาและตกลงเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

3.7.2 เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) (“PB”)

ราคาจำหน่ายหุ้นสามัญของ PB ที่ราคาหุ้นละ 47.00 บาท เป็นราคาที่บริษัทฯ และ SPI ได้เจรจาและตกลงร่วมกัน โดย ราคาดังกล่าวอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยใช้วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach) ซึ่งอ้างอิงจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามปริมาณการซื้อขาย (Volume Weighted Average Price: VWAP) ของหุ้น PB ในช่วงระยะเวลาต่าง ๆ ย้อนหลัง 12 เดือนจนถึงวันที่ 25 กันยายน 2569 และได้ช่วงมูลค่าเท่ากับ 46.75–48.44 บาท ต่อหุ้น

นอกจากนี้ หุ้น PB มีราคาตลาด ณ วันที่ 24 กันยายน 2569 เท่ากับ 47.00 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินของ PB ซึ่งผ่านการสอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 29.05 บาทต่อหุ้น

3.8 เงื่อนไขการเข้าทำรายการและการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.8.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 กลุ่มภายในปี 2569 โดยผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ณ วันเข้าทำสัญญา ตามรายละเอียดในข้อ 3.6.1 โดยมีกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละกลุ่ม ดังนี้

1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ภายในสิ้นปี 2569
2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ภายในปี 2571 โดยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 จะต้องดำเนินการก่อนหรือพร้อมกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3

ผู้จะซื้อมีสิทธิขยายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และ/หรือกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ โดยต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรแก่บริษัทฯ ล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา และต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2572

ตลอดระยะเวลาที่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลใช้บังคับ หากบริษัทฯ จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้จะซื้อไปยังบุคคลภายนอก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร จากผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและบริษัทฯ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

• ซื้อคืนทรัพย์สินทั้งหมดที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว ในราคาเท่ากับราคาซื้อขายที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่บริษัทฯ สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

• คืนเงินมัดจำและเงินอื่นใดที่ได้รับชำระเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี และ

• ชำระค่าปรับครั้งเดียวให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 15 ของราคาขายรวม คิดเป็นค่าปรับจำนวน 122.10 ล้านบาท

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

3.8.2 เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) (“PB”)

การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ PB ให้แก่ SPI อยู่ภายใต้เงื่อนไขการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 โดยภายหลังได้รับอนุมัติ บริษัทฯ จะดำเนินการซื้อขายตามวิธีการและเงื่อนไขการชำระราคาที่ระบุไว้ในข้อ 3.6.2 อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากหน่วยงานอื่นใด

3.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ บริษัทฯ จะสามารถนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมฯ ไปใช้ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามแผนการใช้เงินและแผนการบริหารจัดการเงินลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเสริมสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ให้มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ จะได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเงินลงทุนในหุ้นสามัญ PB ตามกำหนดการชำระราคาของแต่ละรายการ ซึ่งสามารถนำเงินมาใช้เป็นทุนหมุนเวียน หรือเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานการขยายโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ ในอนาคต อีกทั้งเพื่อลดการลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และเพื่อเพิ่มสภาพคล่องสำหรับการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในอนาคต

3.10 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมฯ โดยจะนำไปใช้เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องและเป็นเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจเพื่อเพิ่มขีดความสามารถให้แก่กลุ่มบริษัทตามศักยภาพ อีกทั้งยังสามารถนำไปใช้ผ่านการบริหารจัดการการลงทุนทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ ตามสภาวการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งจะสามารถสนับสนุนผลประกอบการของบริษัทฯ ต่อไป และจ่ายเงินปันผลเมื่อได้สำรองใช้ในธุรกิจอย่างเหมาะสมแล้ว

3.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการทั้งสองรายการอย่างรอบคอบแล้ว โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ 1. นายประเวช องอาจสิทธิกุล ประธานกรรมการของบริษัท และกรรมการของ SPI 2. นายนิพนธ์ พัวพงศกร ประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ และ SPI และ 3. นางสาวสุธิดา จงเจนกิจ กรรมการของบริษัทฯ และกรรมการผู้จัดการของ SPI และมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการทั้งสองรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล มีราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีเหตุผลประกอบการพิจารณา ดังนี้

สำหรับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ SPI หรือบริษัทย่อยของ SPI ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์ที่มิได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจหลักให้เป็นกระแสเงินสด เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและรองรับโอกาสในการลงทุนที่มีศักยภาพ สอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการสินทรัพย์และการจัดสรรเงินทุนของบริษัทฯ

สำหรับการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB ให้แก่ SPI ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวสอดคล้องกับแนวทางการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยช่วยลดการลงทุนในธุรกิจที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลัก และเพิ่มความพร้อมด้านเงินทุนสำหรับสนับสนุนการดำเนินงานและการขยายตัวของธุรกิจหลักในอนาคต

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการทั้งสองรายการจะเพิ่มสภาพคล่องและความยืดหยุ่นในการบริหาร เงินทุน รวมทั้งสนับสนุนความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะบริหารจัดการเงินที่ได้รับตามกำหนดการชำระราคาของแต่ละรายการให้สอดคล้องกับความจำเป็นในการดำเนินงาน แผนธุรกิจ และนโยบายการลงทุนของบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว

3.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบที่ไม่มีส่วนได้เสียมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**” หรือ “**TNL**”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2518 โดยคุณบุณยสิทธิ โชควัฒนา เพื่อดำเนินธุรกิจการผลิตสินค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป โดยเริ่มต้นด้วยการรับจ้าง ผลิตเสื้อเชิ้ต และด้วยศักยภาพการผลิตของกลุ่มสหพัฒน์ฯ ที่มีชื่อเสียงด้านคุณภาพ และโรงงานที่ได้มาตรฐาน ตลอดจนความมุ่งมั่นจริงจัง แบรนด์แอร์โรว์ (“ARROW”) จากประเทศสหรัฐอเมริกา จึงได้เสนอข้อตกลงให้เป็นตัวแทนลิขสิทธิ์การผลิตเสื้อเชิ้ตแบรนด์ ARROW ต่อมาในปี 2530 บริษัทได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในปี 2537 บริษัทฯ มีการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีการขยายการดำเนินงานผ่านการร่วมทุนกับบริษัทต่างประเทศ รวมถึงการสร้างความร่วมมือกับพันธมิตรในอุตสาหกรรมต้นน้ำ เพื่อเพิ่มศักยภาพและขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจด้านการผลิตสินค้าแฟชั่น เสื้อผ้าสำเร็จรูป และเครื่องหนัง สำหรับบุรุษ สตรี และเด็ก ภายใต้เครื่องหมายการค้าสากลที่บริษัทฯ ได้รับสิทธิ์ในการใช้ และเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ โดยมีเป้าหมายเพื่อจำหน่ายสินค้าในตลาดทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการปรับโครงสร้างธุรกิจครั้งสำคัญ เพื่อยกระดับรูปแบบการดำเนินงานและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนในระยะยาวให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ซึ่งการปรับโครงสร้างดังกล่าวครอบคลุมถึงการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทใหม่ การปรับพอร์ตการลงทุนออกจากธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก (non-core businesses) และการขยายการลงทุนไปยังธุรกิจการเงินและ อสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและสามารถบริหารความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม

ต่อมาในปี 2567 ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัด (“**TNLX**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ดูแลรับผิดชอบการประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มทั้งหมดของบริษัทฯ โดย TNLX ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายสินค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปและเครื่องหนังทั้งในประเทศและต่างประเทศภายใต้เครื่องหมายการค้าสากลที่บริษัทฯได้รับลิขสิทธิ์ และเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกิจดังกล่าวมิใช่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ อีกต่อไป และไม่มีความเชื่อมโยงหรือประโยชน์ร่วมโดยตรงกับธุรกิจด้านการเงินซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มุ่งเน้น โดยบริษัทฯ ได้ปรับบทบาทเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) ที่มุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโต และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

ปัจจุบันกลุ่ม TNL ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และดำเนินธุรกิจผ่านบริษัทย่อยซึ่งดำเนินธุรกิจหลักใน 4 ธุรกิจ ได้แก่

1) ธุรกิจให้สินเชื่อที่มีหลักประกัน โดยดำเนินธุรกิจผ่าน บริษัท ออกซิเจน แอสเซ็ท จำกัด (“OXA”)

2) ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ โดยดำเนินธุรกิจผ่าน บริษัท บริหารสินทรัพย์ ออกซิเจน จำกัด (“OAM”)

3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยดำเนินธุรกิจผ่าน บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“TNLA”)

4) ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน โดยดำเนินธุรกิจผ่าน บริษัท ออกซิเจน แอดไวเซอรี่ จำกัด (“OA”)

ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจแล้วเสร็จ บริษัทฯ ยังคงถือครองอสังหาริมทรัพย์หลายแปลงที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเดิมใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม รวมถึงบางส่วนถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจ บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทในกลุ่มสหพัฒน์ซึ่งประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มและเข้ามาดำเนินธุรกิจดังกล่าวแทนบริษัทฯ เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการประกอบกิจการต่อไป

จากนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีแนวทางในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยมีแผนการทยอยจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์และเปลี่ยนสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินทุนสำหรับนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจและสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่บริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนมิได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพและก่อให้เกิดภาระในการถือครองและบริหารจัดการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการเติบโตในธุรกิจการเงินและ/หรือธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับธุรกิจหลัก จึงเห็นควรลดการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจดังกล่าว

ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่มิได้ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจหลัก โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ได้แก่ อาคารโรงงานตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ และห้องชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ตั้งอยู่ในจังหวัดตาก จังหวัดชลบุรี และจังหวัดเพชรบุรี ให้แก่บริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัด (“TNLX”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มสหพัฒน์และเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไปใช้ในการบริหารจัดการเงินทุนและเพิ่มโอกาสในการลงทุนในโครงการหรือธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนและผลกำไรที่เหมาะสม ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของบริษัทฯ และเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

สำหรับในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทฯ ได้รับการติดต่อจากผู้ประสงค์จะเข้าซื้อสินทรัพย์ ได้แก่ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI” หรือ “ผู้จะซื้อ”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยมีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อสินทรัพย์บางส่วนของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 978.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จะซื้อจะชำระค่าตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินสดทั้งจำนวน โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังต่อไปนี้

1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน โฉนดที่ดินเลขที่ 8677, 8679, 8686 – 8688, 61026, 90843, 103258 และ 119281 เนื้อที่ดินรวม 20-0-85 ไร่ (8,085 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ตั้งอยู่เลขที่ 129/1 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร (“**ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**”) โดยราคาซื้อขายตารางวาละ 100,680.27 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 814.00 ล้านบาท

2) หุ้นสามัญของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) (“**PB**”) จำนวน 3,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PB ซึ่งถือโดยบริษัทฯ (“**หุ้นสามัญ PB**”) ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท

ทั้งนี้ ก่อนการเจรจาตกลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการว่าจ้างตัวแทนขายในนามนิติบุคคล ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการด้านการติดต่อซื้อขาย หรือเช่าทรัพย์สิน รวมถึงเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนบริหารการขาย (Exclusive Agent) สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่า 814.00 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2569 ถึงวันที่ 24 กันยายน 2569 อย่างไรก็ดี ภายในระยะเวลาดังกล่าวไม่ปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกรายใดแสดงความประสงค์ที่จะเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในราคาที่บริษัทฯ กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงได้พิจารณาดำเนินการเจรจาและตกลงเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงลักษณะการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วเห็นว่า ในปัจจุบันทรัพย์สินดังกล่าวยังมิได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินและศักยภาพในการนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น โดยบริษัทฯ ได้ให้ TNLX เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อดำเนินธุรกิจสิ่งทอและ

เครื่องนุ่งห่ม ภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้นครั้งละ 1 ปี และมีการต่ออายุแบบปีต่อปี ประกอบกับบริษัทฯ มีนโยบายและความประสงค์ที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยมุ่งเน้นการถือครองและใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่มีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจหลักและแผนการเติบโตของบริษัทฯ มากยิ่งขึ้น ในขณะที่เงินลงทุนในหุ้นสามัญ PB ได้พิจารณาว่า เพื่อลดการลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และเป็นการสนับสนุนการปรับโครงสร้างการลงทุนของบริษัทฯ

ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ จึงเป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างการถือครองสินทรัพย์ของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ โดยการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเปลี่ยนทรัพย์สินที่มิได้ก่อให้เกิดประโยชน์จากการดำเนินงานอย่างเต็มประสิทธิภาพให้เป็นเงินสดหรือสินทรัพย์สภาพคล่อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการทางการเงินและเสริมสร้างสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ รวมทั้งสนับสนุนการบริหารโครงสร้างเงินทุนและสภาพคล่องให้มีความเหมาะสมกับแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องและเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ และใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจเพื่อเพิ่มขีดความสามารถให้แก่กลุ่มบริษัท อีกทั้งยังสามารถนำไปใช้ผ่านการบริหารจัดการการลงทุนทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ ตามสภาวการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งจะสามารถสนับสนุนผลประกอบการของบริษัทฯ ต่อไป และจ่ายเงินปันผลเมื่อได้สำรองใช้ในธุรกิจอย่างเหมาะสมแล้ว

จากเหตุผลดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 จึงมีมติอนุมัติให้เสนอการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งเงินลงทุนในหุ้นสามัญ PB (รวมเรียกว่า “**สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป**”) ให้แก่ SPI หรือนิติบุคคลอื่นที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI (รวมเรียกว่า “**ผู้จะซื้อ**”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ ในราคารวม 978.50 ล้านบาท (แบ่งเป็นราคาจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 814.00 ล้านบาท และราคาจำหน่ายหุ้นสามัญ PB จำนวน 164.50 ล้านบาท) เพื่อเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัทฯ ซึ่งมีกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อไป

4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาจากสัญญาจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างบริษัทฯ ในฐานะ “ผู้จะขาย” และ SPI ในฐานะ “ผู้จะซื้อ” ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญและที่ปรึกษาฯ ได้ให้ความเห็นในเงื่อนไขต่าง ๆ ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
1. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จะซื้อ ผู้จะขาย	 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**SPI**”) บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**” หรือ “**TNL**”)
2.วันที่ลงนามในสัญญา	ภายในสิ้นปี 2569
3. ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน โฉนดที่ดินเลขที่ 8677, 8679, 8686 – 8688, 61026, 90843, 103258 และ 119281 เนื้อที่ดินรวม 20-0-85 ไร่ (8,085 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ตั้งอยู่เลขที่ 129/1 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร (“**ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย**”) (โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 3.5.1 ข้อมูลของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

<table>
<tr><th>หัวข้อ</th><th>รายละเอียด</th></tr>
<tr><td></td><td>โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกันตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และยอมรับสภาพตามที่เป็นอยู่จริง</td></tr>
<tr><td>4. ราคาซื้อขาย</td><td>814,000,000.- บาท (แปดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)
โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงแบ่งทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายออกเป็น 3 กลุ่ม เพื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นงวด ๆ และมีรายละเอียดการชำระเงิน ดังนี้
4.1) <u>ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย กลุ่มที่ 1</u> ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียด ดังนี้
<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">โฉนดที่ดิน
เลขที่</th><th colspan="3">เนื้อที่ดิน</th></tr>
<tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>8677</td><td>7</td><td>2</td><td>81</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>8686</td><td>2</td><td>1</td><td>26</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td>10</td><td>0</td><td>07</td></tr>
</table>
สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 รายการ พร้อมพื้นที่ส่วนปรับปรุงอื่นๆ ได้แก่ ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ และบ่อน้ำ รายละเอียดดังนี้
<table>
<tr><th></th><th>สิ่งปลูกสร้าง</th><th>พื้นที่ (ตร.ม.)</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย</td><td>5,762</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>อาคารโรงอาหารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย</td><td>1,424</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว</td><td>32</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว</td><td>32</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>อาคารเก็บขยะ</td><td>50</td></tr>
</table>
ราคาซื้อขายเท่ากับ 403.43 ล้านบาท โดยคู่สัญญาตกลงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ภายใน ปี 2569
4.2) <u>ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย กลุ่มที่ 2</u> ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 5 โฉนด ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียด ดังนี้
<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">โฉนดที่ดิน
เลขที่</th><th colspan="3">เนื้อที่ดิน</th></tr>
<tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>8679</td><td>0</td><td>3</td><td>76</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>8687</td><td>2</td><td>3</td><td>18</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>90843</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>103258</td><td>0</td><td>1</td><td>70</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>119281</td><td>0</td><td>1</td><td>69</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td>5</td><td>2</td><td>33</td></tr>
</table>
สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ รายละเอียดดังนี้
<table>
<tr><th></th><th>สิ่งปลูกสร้าง</th><th>พื้นที่ (ตร.ม.)</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>อาคารโรงงาน 2 ชั้น</td><td>3,720</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>อาคารสำนักงาน 5 ชั้น</td><td>6,524</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

หัวข้อ	รายละเอียด

3.	อาคารโกดังและสำนักงาน 4 ชั้น	3,988
4.	อาคารสวัสดิการชั้นเดียว	647
5.	ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ	80

ราคาซื้อขายเท่ากับ 224.82 ล้านบาท

ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 ก่อนหรือในวันเดียวกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3

โดยคู่สัญญาตกลงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 **ภายในปี 2571**

4.3) <u>ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย กลุ่มที่ 3</u> ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	โฉนดที่ดิน เลขที่	**เนื้อที่ดิน**		
		ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
1.	8688	3	2	94
2.	61026	0	3	51
	รวม	**4**	**2**	**45**

สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ รายละเอียดดังนี้

	สิ่งปลูกสร้าง	**พื้นที่ (ตร.ม.)**
1.	อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	4,064
2.	อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น	1,182
3.	อาคารสำนักงานชั้นเดียว	70
4.	อาคารป้อมยามชั้นเดียว	8

ราคาซื้อขายเท่ากับ 185.76 ล้านบาท

ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 ก่อนหรือในวันเดียวกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3

โดยคู่สัญญาตกลงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3 **ภายในปี 2571**

5. เงินมัดจำ	ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินมัดจำสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ในอัตราร้อยละ 10 ของราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายของแต่ละกลุ่ม ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้ **5.1) เงินมัดจำสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2** เป็นเงินจำนวน 22.48 ล้านบาท โดยจะนำไปหักออกจากราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และผู้จะซื้อจะชำระราคาส่วนที่เหลือของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 เป็นเงินจำนวน 202.34 ล้านบาท ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2

หัวข้อ	รายละเอียด
	5.2) เงินมัดจำสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3 เป็นเงินจำนวน 18.58 ล้านบาท โดยจะนำไปหักออกจากราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3 และผู้จะซื้อจะชำระราคาส่วนที่เหลือของกลุ่มที่ 3 เป็นเงินจำนวน 167.18 ล้านบาท ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3
6. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และการขยายระยะเวลา	**1) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์** 1.1 ผู้จะขายจะแจ้งวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 7 วัน ทั้งนี้ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในคราวเดียวกันได้ 1.2 ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ **ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่งหนึ่ง** **2) ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์** ผู้จะขายตกลงยินยอมเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย **3) การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทย่อยของผู้จะซื้อ** ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ผู้จะขายยินยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ตามสัญญานี้**ในชื่อผู้จะซื้อ หรือบริษัทย่อยของผู้จะซื้อ** **4) การขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์** ผู้จะซื้อมีสิทธิขยายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ แต่ต้อง**ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2572** **5) การส่งมอบและการครอบครอง** ผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้จะซื้อในวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มนั้น ๆ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อจะไม่เข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนนั้น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน
7. การผิดสัญญาและเบี้ยปรับ	**7.1) การผิดสัญญาของผู้จะขาย** 7.1.1 กรณีที่ผู้จะขายผิดหน้าที่ตามข้อ 9.2 ผู้จะขายตกลงยินยอมปฏิบัติหน้าที่ตามข้อ 9.2 7.1.2 กรณีที่ผู้จะขายผิดหน้าที่อื่น ผู้จะขายตกลงยินยอมชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือคืนเงินที่ได้รับชำระทั้งหมดรวมถึงเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้ว รวมถึงดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่ได้โอนไปแล้วกลับคืนจากผู้จะซื้อ โดยผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าอากร และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคืนและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กลับคืนดังกล่าว และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิกไป หรือผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกร้องและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
	7.2) การผิดสัญญาของผู้จะซื้อ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำทั้งหมดที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ได้ ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะขายในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่กฎหมายกำหนด
8. การบอกเลิกสัญญาและผลของการเลิกสัญญา	คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้ **8.1)** คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดที่มีสาระสำคัญ และมิได้แก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว **8.2)** คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกฟ้องล้มละลาย หรือถูกเพิกถอนการประกอบกิจการ
9. ข้อตกลงอื่น ๆ	**9.1) เงื่อนไขบังคับก่อน** ผู้จะขาย และผู้จะซื้อได้รับอนุมัติให้ดำเนินกิจการตามขอบวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในตราสารจัดตั้งนิติบุคคล และได้รับการอนุมัติให้เข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ และไม่เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือข้อจำกัดตามสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่มีผลผูกพันต่อผู้จะขาย และผู้จะซื้อ **9.2) การห้ามจำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันก่อนโอนกรรมสิทธิ์** ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะขายตกลงว่าจะไม่ จำหน่าย โอน กรรมสิทธิ์ ก่อภาระผูกพัน หรือเข้าทำข้อตกลงใด ๆ อันมีผลหรืออาจมีผลให้บุคคลภายนอกได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายส่วนที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะซื้อก่อน (“**การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอกในระหว่างอายุสัญญา**”) หากผู้จะขายฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้จะขายมีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ซื้อคืนทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อแล้วทั้งหมด ในราคาเท่ากับราคาซื้อขายที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายดังกล่าว (2) คืนเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (3) ชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 15 ของราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย (4) ชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายตามจริง ทั้งในส่วนของราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย และเงินมัดจำ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินแต่ละจำนวนจนถึงวันที่ผู้จะขายคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อครบถ้วน ผู้จะขายจะต้องปฏิบัติตามข้อ (1) - (4) ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าอากร และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคืนและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กลับคืนดังกล่าว การชำระเงินและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กลับคืนตามวรรคก่อนให้ดำเนินการพร้อมกัน

หัวข้อ	รายละเอียด
	และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิกไป หรือผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกร้องและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญา **9.3) สัญญาเช่า และการโอนสิทธิการเช่า** ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายมีการให้เช่า ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อ โดยให้ผู้จะซื้อเข้ารับช่วงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่านับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในแต่ละครั้งเป็นต้นไป **9.4) สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 จนถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 ผู้จะขายตกลงให้ผู้จะซื้อ รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริวารของผู้จะซื้อ ผู้รับจ้าง ผู้เช่า ผู้มาติดต่อ ตลอดจนบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากผู้จะซื้อ มีสิทธิใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 เพื่อเป็นทางเข้า–ออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ไปสู่ทางสาธารณะได้ โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากผู้จะซื้อ ภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 จนถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3 ผู้จะขายตกลงให้ผู้จะซื้อและบุคคลดังกล่าว มีสิทธิใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3 เพื่อเป็นทางเข้า–ออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 กับทางสาธารณะได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน

<u>ความเห็นที่ปรึกษา ฯ</u>

หัวข้อสำคัญ	ความเห็นของที่ปรึกษาฯ
1. ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	**<u>เหมาะสม</u>** เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่บริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) รวมถึงเป็นการได้มาซึ่งกำไรและกระแสเงินสด เพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจ บริษัทฯ ได้แบ่งทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายออกเป็น 3 กลุ่ม โดยบริษัทฯ กำหนดให้ผู้จะซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นแปลงด้านในสุดก่อนภายในสิ้นปี 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะอนุญาตให้ผู้จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่ม 1 ตลอดจนบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากผู้จะซื้อ มีสิทธิใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินกลุ่มที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ เพื่อเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ไปสู่ทางสาธารณะได้ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดลงตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา สิทธิการใช้พื้นที่ถนนดังกล่าวจะสิ้นสุดลง ส่งผลให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มที่ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สามารถคงสภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินไว้ได้ตามเดิม อันจะช่วยลดผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและเอื้อต่อการนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปจำหน่ายต่อได้โดยไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาและมูลค่าของทรัพย์สิน ในทางกลับกัน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก

หัวข้อสำคัญ	ความเห็นของที่ปรึกษาฯ
	สร้างที่ผู้จะซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจะไม่มีสิทธิในการใช้พื้นที่ถนนดังกล่าวภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดลง และอาจส่งผลให้ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะโดยตรง ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขาย นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังกำหนดให้ผู้จะซื้อวางเงินมัดจำ จำนวน 41.06 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ตามกำหนด และบริษัทฯ สามารถริบเงินมัดจำดังกล่าว กรณีผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย
2. ราคาซื้อขาย	**<u>เหมาะสม</u>** เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเท่ากับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และมีการกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในแต่ละกลุ่มและรายละเอียดที่จะซื้อจะขายไว้อย่างชัดเจน
3. เงินมัดจำ	**<u>เหมาะสม</u>** เนื่องจาก เป็นหลักประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ตามกำหนด และบริษัทฯ สามารถริบเงินมัดจำดังกล่าว กรณีผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย
4. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และการขยายระยะเวลา **4.1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายการโอนกรรมสิทธิ์**	**<u>เหมาะสม</u>** เนื่องจาก การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็น`การเจรจาตกลงกันระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
4.2) การขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์	**<u>เหมาะสม</u>** เนื่องจาก เป็นการกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ให้สอดคล้องกับแผนการย้ายฐานการประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม ซึ่งปัจจุบันบริษัทในกลุ่มผู้จะซื้อได้เช่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ของบริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่ นอกจากนั้น ผู้จะซื้อ ได้วางเงินมัดจำ จำนวน 41.06 ล้านบาท เพื่อเป็นประกันในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 และบริษัทฯ สามารถริบเงินมัดจำดังกล่าว กรณีผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย
5. การผิดสัญญา และเบี้ยปรับ **5.1 การผิดสัญญาของผู้จะขาย**	กรณีที่ผู้จะขายผิดหน้าที่ตามข้อการห้ามจำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันก่อนโอนกรรมสิทธิ์ **<u>ไม่เหมาะสม โปรดดูรายละเอียดตามข้อ 6.2</u>** กรณีที่ผู้จะขายผิดหน้าที่อื่น **<u>เหมาะสม</u>** เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติของธุรกรรมเชิงพาณิชย์ทั่วไป โดยสัญญาได้กำหนดรายละเอียดของความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญาไว้อย่างชัดเจน
5.2 การผิดสัญญาของผู้จะซื้อ	**<u>เหมาะสม</u>** เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติของธุรกรรมเชิงพาณิชย์ทั่วไป โดยสัญญาได้กำหนดรายละเอียดของความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญาไว้อย่างชัดเจน

หัวข้อสำคัญ	ความเห็นของที่ปรึกษาฯ
6. ข้อตกลงอื่น ๆ **6.1) เงื่อนไขบังคับก่อน**	**เหมาะสม** เนื่องจาก เงื่อนไขการเข้าทำรายการเป็นการปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ และป้องกันความเสี่ยงทางกฎหมายของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
6.2) การห้ามจำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกก่อนโอนกรรมสิทธิ์	**ไม่เหมาะสม** เนื่องจาก บริษัทฯ ในฐานะผู้จะขายจะมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขาย และอาจมีภาระในการชำระค่าเสียหายดังกล่าว โดยเฉพาะค่าปรับจำนวน 122.10 ล้านบาท ซึ่งจะคิดจากกรณีผู้จะขายผิดสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียว ในขณะที่ผู้จะซื้อไม่มีเงื่อนไขดังกล่าว
6.3) สัญญาเช่า และการโอนสิทธิการเช่า	**เหมาะสม** เนื่องจาก เป็นเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้การเข้าทำรายการสามารถดำเนินการได้ตามกำหนดระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย โดยเฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายยังมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าอยู่ ทั้งนี้ การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวจะช่วยให้การโอนทรัพย์สินที่จะจำหน่ายสามารถดำเนินการได้ภายใต้ข้อจำกัดและภาระผูกพันที่มีอยู่เดิม
6.4) สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	**เหมาะสม** เนื่องจาก บริษัทฯ กำหนดให้ผู้จะซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นแปลงด้านในสุด ไม่มีทางเข้าออก ก่อนภายในสิ้นปี 2569 จึงอนุญาตให้ผู้จะซื้อมีสิทธิใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ เพื่อเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ไปสู่ทางสาธารณะได้ และสิทธิการใช้พื้นที่ถนนดังกล่าวจะสิ้นสุดลง ภายหลังจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดลงเช่นเดียวกัน

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า เงื่อนไขสำคัญที่ปรากฏในสัญญาข้างต้น เป็นสัญญามาตรฐานระหว่างข้อตกลงของผู้ซื้อและผู้ขาย มีการระบุถึงบทบาทความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย และระยะเวลาในการดำเนินการในการซื้อขาย ซึ่งถือได้ว่าเป็นสัญญามาตรฐานทั่วไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการต้องชำระเงินที่ได้รับมาแล้วทั้งหมดจากผู้จะซื้อ รวมถึงค่าเสียหายซึ่งประกอบด้วย ค่าปรับและดอกเบี้ยให้กับผู้จะซื้อ กรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ให้แก่ผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยเฉพาะในส่วนของค่าปรับจำนวน 122.10 ล้านบาท ซึ่งจะคิดจากกรณีผู้จะขายผิดสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียว ในขณะที่ผู้จะซื้อไม่มีเงื่อนไขดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ หรือผู้จะขายเสียเปรียบในข้อนี้

ทั้งนี้ มีการกำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ถึงกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยอันส่งผลให้คู่สัญญาไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามที่กำหนดไว้ในสัญญา คู่สัญญาจะแจ้งให้อีกฝ่ายทราบทันที โดยคู่สัญญาตกลงจะหารือร่วมกันเพื่อหาทางแก้ไขตามที่เห็นสมควร จึงเป็นการเปิดโอกาสให้คู่สัญญาสามารถแก้ไขข้อผิดสัญญากันได้

นอกจากนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ และมีความพร้อมที่จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ผู้จะซื้อโดยเฉพาะ SPI มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และมีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ มาเป็นระยะเวลานาน บริษัทฯ จึงคาดว่าจะสามารถเจรจากับผู้จะซื้อเพื่อร่วมกันหาแนวทางในการแก้ไขหรือบรรเทาอุปสรรค เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้คู่สัญญาสามารถแก้ไขข้อผิดสัญญากันได้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับผู้จะซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

จากการให้ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ต่อความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ SPI นิติบุคคลที่มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI พบว่าเงื่อนไขในการทำธุรกรรม เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ มีการป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ทั้งก่อนและหลังการเข้าทำรายการ ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล

4.3 ข้อดีและประโยชน์ของการทำรายการ

1) บริษัทฯ สามารถดำเนินการตามแนวทางในการบริหารจัดการและทยอยจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets)

ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจของบริษัทฯ จากการประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มเป็นการประกอบธุรกิจการเงิน บริษัทฯ ยังคงถือครองสินทรัพย์หลายประเภท ได้แก่ เงินลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์หลายแปลง ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเดิมใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม รวมถึงบางส่วนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจ บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทในกลุ่มสหพัฒน์ซึ่งประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มและเข้ามาดำเนินธุรกิจดังกล่าวแทนบริษัทฯ เช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการต่อไป

จากนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางในการบริหารจัดการและทยอยจำหน่ายสินทรัพย์ที่มิได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของบริษัทฯ และเปลี่ยนสินทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นเงินทุนสำหรับสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่บริษัทฯ

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ก่อให้เกิดประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์อย่างเต็มประสิทธิภาพเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินและศักยภาพในการนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น อีกทั้งการถือครองทรัพย์สินดังกล่าวยังก่อให้เกิดภาระในการดูแล และบริหารจัดการ รวมถึงมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การทยอยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มิได้มีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจหลักจึงเป็นแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของบริษัทฯ และสามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปใช้สนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ต่อไป

ในส่วนของเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB บริษัทฯ มีแนวทางในการลดการลงทุนในธุรกิจอื่นที่มิได้เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อให้โครงสร้างการลงทุนของบริษัทฯ มีความสอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญ PB จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถปรับโครงสร้างและบริหารจัดการเงินลงทุนให้มุ่งเน้นไปยังธุรกิจการเงินและ/หรือธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับธุรกิจหลักมากยิ่งขึ้น

ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ประกอบด้วย หุ้นสามัญทั้งหมดของ PB และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้ให้ TNLX เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อดำเนินธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม ภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้นคราวละ 1 ปี และมีการต่ออายุเป็นรายปี จึงถือเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางในการบริหารจัดการและปรับโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยการเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) และมิได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินและศักยภาพในการนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น ให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจ การพัฒนาศักยภาพในการดำเนินงาน และรองรับแผนงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต อันจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงและความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทฯ และสนับสนุนการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาวต่อไป

2) บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

2.1 การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ธุรกรรมดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นรายได้อื่นประมาณ 698.27 ล้านบาท (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) หรือ คิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องรวมประมาณ 529.82 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการประมาณการเบื้องต้น เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเท่านั้น โดยอาจเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม การรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว จะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ ในงวดบัญชีที่รายการแล้วเสร็จ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

รายการ	กลุ่มที่ 1 (ล้านบาท)	กลุ่มที่ 2 (ล้านบาท)	กลุ่มที่ 3 (ล้านบาท)	รวมมูลค่า (ล้านบาท)
กำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละกลุ่ม	ภายในสิ้นปี 2569	ภายในปี 2571 หรือสามารถขยายระยะเวลาเป็นภายในสิ้นปี 2572		
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	403.43	224.82	185.76	814.00
หัก มูลค่าทางบัญชี [1)]	62.23	36.11	17.39	115.73
กำไรขั้นต้น	341.20	188.71	168.36	698.27
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์	19.36	9.11	7.53	36.00
กำไรก่อนภาษีเงินได้	321.85	179.60	160.83	662.27
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	64.37	35.92	32.17	132.45
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	257.48	143.68	128.66	529.82

ที่มา : ประมาณการโดยบริษัทฯ

หมายเหตุ : 1) อ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ฉบับสอบทาน

2.2 การจำหน่ายหุ้นสามัญ PB การจำหน่ายหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ ได้รับกำไรสุทธิจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB จำนวนประมาณ 123.20 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการประมาณการเบื้องต้น เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเท่านั้น โดยอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB	164.50
หัก ราคาทุนเริ่มแรก	10.50
กำไรขั้นต้น	154.00
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.80
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB	123.20

ที่มา : ประมาณการโดยบริษัทฯ

หมายเหตุ : 1) อ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ฉบับสอบทาน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ได้กำหนดให้หุ้นสามัญ PB เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (Fair Value through Other Comprehensive Income: FVOCI) ตามมาตรฐานการ

รายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ฉบับสอบทาน มีจำนวน 166.25 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 1.75 ล้านบาท ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้ ภายหลังการจำหน่ายเงินลงทุน บริษัทฯ ได้โอนยอดกำไรสะสมจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่เคยรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งแสดงเป็นรายการสำรองจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน FVOCI ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 154.00 ล้านบาท ไปยังกำไรสะสมของบริษัทฯ โดยไม่ผ่านงบกำไรขาดทุน

3) บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจตามแผนธุรกิจระยะยาวของบริษัทฯ

การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ในครั้งนี้ให้แก่ SPI หรือนิติบุคคลที่เป็นบริษัทย่อยของ SPI จำนวน 814.00 ล้านบาท โดยภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมด ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ และประมาณการภาษีเงินได้ บริษัทฯ จะมีประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิ 645.55 ล้านบาท โดย สามารถสรุปประมาณการกระแสเงินสดรับของบริษัทฯ จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ได้ดังนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	814.00
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกิดจากการจำหน่ายสินทรัพย์	36.00
ประมาณการกระแสเงินสดรับการจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	778.00
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	132.45
ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	645.55

ในขณะที่การจำหน่ายหุ้นสามัญ PB ที่บริษัทฯ ถืออยู่โดยตรงทั้งหมด ให้แก่ SPI เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท โดยภายหลังหักประมาณการภาษีเงินได้ บริษัทฯ จะมีประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิ 133.70 ล้านบาท

ดังนั้น การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิรวม 779.25 ล้านบาท โดยบริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดรับสุทธิดังกล่าว ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมถึงใช้เพื่อสนับสนุนการขยายโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนในธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพในอนาคต ตลอดจนเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินและรองรับการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในอนาคต

4) ลดภาระการจัดหาเงินทุนโดยการก่อหนี้ ทำให้ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายจากการระดมทุน รวมทั้งเพิ่มสภาพคล่อง และความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนและฐานะการเงินของบริษัทฯ

เมื่อพิจารณางบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 432.79 ล้านบาท หนี้สินรวมจำนวน 3,835.26 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 10,937.69 ล้านบาท ภายหลังจากธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 779.25 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 529.82 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ PB จำนวน 123.20 ล้านบาท

ด้วยเหตุดังกล่าว ภายหลังธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน จะทำให้บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงจาก 0.35 เท่า เป็น 0.34 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก 3.70 เท่า เป็น 4.11 เท่า ทั้งนี้ รายละเอียดในการคำนวณแสดงได้ดังนี้

จากงบการเงินของบริษัทฯ และประมาณเงินสดสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่คาดว่าบริษัทฯ จะได้รับ

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด : บริษัทฯ จะได้รับกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 779.25 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ จะมีสภาพคล่องในการขยายธุรกิจเพิ่มมากขึ้น โดยที่ไม่ต้องหาแหล่งเงินกู้และ/หรือ ออกหุ้นกู้ เพื่อมาทดแทน ซึ่งจากสถานการณ์ปัจจุบันอาจจะไม่เอื้ออำนวยต่อการออกตราสารหนี้ใหม่
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ จะลดลงเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จำหน่ายไปในครั้งนี้ซึ่งเท่ากับ 115.73 ล้านบาท
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น : สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ จะลดลงเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของหุ้นสามัญ PB ที่จำหน่ายไปในครั้งนี้ซึ่งเท่ากับ 166.25 ล้านบาท
- สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ : ภายใต้ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 14,772.95 ล้านบาท เป็น 15,270.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.37 จาก ณ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จำนวน 779.25 ล้านบาท
- โครงสร้างเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ : ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 10,937.69 ล้านบาท เป็น 11,434.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.55 จาก ณ 30 มิถุนายน 2569 โดยเพิ่มจากกำไรสะสมจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 497.27 ล้านบาท

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2569	ภายหลังธุรกรรมการจำหน่ายสินทรัพย์[1)]
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	432.78	1,212.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,113.47	7,892.72
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	301.93	186.20
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	897.40	731.15
รวมสินทรัพย์	14,772.95	15,270.22
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน	1,922.58	1,922.58
หนี้สินรวม	3,835.26	3,835.26
ส่วนของผู้ถือหุ้น	10,937.69	11,434.96
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	3.70	4.11
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	0.35	0.34

หมายเหตุ : 1) งบการเงินรวมภายหลังธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ไม่ได้รวมผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาการเข้าทำรายการธุรกรรมดังกล่าวจนถึงปี 2572

ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนขนาดใหญ่ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งเสริมสภาพคล่องในการขยายธุรกิจตามแผนการใช้เงิน และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ อันจะส่งผลดีต่อการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการเพิ่มความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนและฐานะการเงินของบริษัทฯ ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5) ราคาเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นทั้งหมดของ PB อยู่ในกรอบมูลค่ายุติธรรม

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยวิธีมูลค่าตามราคาตลาด พบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ในช่วง 163.64 – 169.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นช่วงมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 46.75 – 48.44 บาทต่อหุ้น เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าการจำหน่ายหุ้น PB ที่บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรม ซึ่งมีมูลค่ารวมเท่ากับ 164.50 ล้านบาท หรือเท่ากับ 47.00 บาทต่อหุ้น พบว่าราคาดังกล่าวอยู่ภายในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้ ดังนั้น ราคาจำหน่ายหุ้น PB ที่ 47.00 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่ารวม 164.50 ล้านบาท จึงเป็นราคาที่อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้น PB และถือว่าเป็นราคาที่มีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาจากวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าว

4.4 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

1) บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในอนาคตในราคาที่สูง กว่าในปัจจุบัน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายดังกล่าว ตั้งอยู่ติดถนนนนทรี โดยมีระยะห่างจากถนนพระรามที่ 3 ประมาณ 300 เมตร ซึ่งถือเป็นทำเลศักยภาพของกรุงเทพมหานครตอนใน จากปัจจัยหลายด้าน เช่น เป็นทำเลที่สามารถเดินทางเข้าสู่ย่าน CBD เช่น สาธร สีลม และย่านเพลินจิตร ชิดลม หรือการเดินทางออกนอกเมืองได้สะดวกรวดเร็ว ทั้งการเดินทางโดยรถยนต์ เนื่องจากถนนพระรามที่ 3 เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนสาทร ถนนสีลม ถนนราธิวาส ถนนรัชดาภิเษก ถนนสาธุประดิษฐ์ รวมไปถึงถนนสายรองต่างๆ นอกจากนั้นยังสามารถเดินทางไปยังพื้นที่ส่วนอื่นๆ ของกรุงเทพฯ ได้อย่างรวดเร็วด้วยทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษศรีรัช และยังเป็นจุดเชื่อมต่อสามารถเดินทางทางเรือไปยังฝั่งธนบุรี หรือสมุทรปราการ รวมทั้งท่าเรือที่สำคัญต่างๆ และยังมีรถโดยสารด่วนพิเศษ BRT ที่เชื่อมต่อการเดินทางกับสถานีรถไฟฟ้าสายสำคัญทั้ง รถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว นอกจากนี้ถนนพระรามที่ 3 ยังเป็นย่านที่มีความพร้อมเรื่องความสะดวกสบายครบทุกด้านทั้ง ศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้มอลล์ โรงเรียนและสถาบันการศึกษา และยังเป็นแหล่งที่ตั้งของโรงพยาบาลชั้นแนวหน้า อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 3 ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เอเชียทีค รร.นานาชาติโชรส์เบอร์รี่, รร.สารสาสน์พัฒนา, รร.นานาชาติสาทรใหม่ เป็นต้น ส่งผลให้ทำเลดังกล่าวมีศักยภาพในการพัฒนาและเพิ่มมูลค่าในระยะยาวของโครงการขนาดใหญ่ต่างๆทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน เป็นต้น

โดยทั่วไป ราคาประเมินที่ดินในจังหวัดกรุงเทพและปริมณฑล ของกรมธนารักษ์ มีแนวโน้มสูงขึ้นตลอดระยะเวลา 14 ปีที่ผ่านมา (2555 – 2569) รายละเอียดดังนี้

	ราคาประเมินที่ดิน ต่ำสุด - สูงสุด (บาท/ตร.ว.)								
	2555 - 2558			2559 - 2565			2566 - 2569		
	ค่าต่ำสุด	ค่ากลาง	ค่าสูงสุด	ค่าต่ำสุด	ค่ากลาง	ค่าสูงสุด	ค่าต่ำสุด	ค่ากลาง	ค่าสูงสุด
กรุงเทพ	500	425,000	850,000	500	500,250	1,000,000	1,3000	500,650	1,000,000

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปของบริษัทฯ มีขนาดพื้นที่ค่อนข้างใหญ่และมีมูลค่าการซื้อขายสูง ประกอบกับปัจจุบันสินทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงงานและสำนักงาน ซึ่งสิ่งปลูกสร้างมีอายุการใช้งานมากกว่า 30 ปี จึงสะท้อนให้เห็นว่าสภาพการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันยังไม่สอดคล้องกับหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง และรายล้อมด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโครงการที่อยู่อาศัยระดับบน ส่งผลให้ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โดยรอบมีการเปลี่ยนแปลงไปจากการเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหรือย่านโรงงานในอดีตอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น สินทรัพย์ดังกล่าวจึงมี

ข้อจำกัดด้านสภาพคล่องในการจำหน่าย เนื่องจากมีขนาดพื้นที่และมูลค่าทรัพย์สินค่อนข้างสูง รวมถึงอาจมีข้อจำกัดด้านจำนวนผู้ซื้อที่มีศักยภาพและความเหมาะสมในการพัฒนาทรัพย์สิน

ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา ในราคา และภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมตามความต้องการของบริษัทฯ รวมถึงอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเพื่อจัดหาผู้ซื้อที่มีศักยภาพเพิ่มเติม และอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด การจัดหาผู้ซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นในอนาคต

2) บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ PB ภายหลังธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น PB

ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB บริษัทฯ จะสิ้นสุดการถือครองหุ้น PB และจะไม่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจจากการถือครองหุ้นดังกล่าวในอนาคต ซึ่งรวมถึงเงินปันผลที่ PB อาจประกาศจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น ตลอดจนผลประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าหุ้น PB หากผลประกอบการและฐานะทางการเงินของ PB ปรับตัวดีขึ้นในอนาคต

ทั้งนี้ PB มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และหลังหักสำรองตามกฎหมาย ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขตามที่บริษัทฯ กำหนด โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา PB มีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	เงินปันผลระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	เงินปันผลประจำปี (บาทต่อหุ้น)	รวมเงินปันผล (บาท/หุ้น)
ปี 2567	0.89	1.01	1.90
ปี 2568	0.71	0.79	1.50
ปี 2569	0.62	-	0.62

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB จะทำให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนภายในของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีแผนนำเงินที่ได้รับไปใช้เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องและเป็นเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจเพื่อเพิ่มขีดความสามารถให้แก่กลุ่มบริษัทตามศักยภาพ อีกทั้งยังสามารถนำไปใช้ผ่านการบริหารจัดการการลงทุนทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ ตามสภาวการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งจะสามารถสนับสนุนผลประกอบการของบริษัทฯ ต่อไป และจ่ายเงินปันผลเมื่อได้สำรองใช้ในธุรกิจอย่างเหมาะสมแล้ว

4.5 ข้อดีและประโยชน์ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ความคล่องตัวในการเจรจาประสานงาน ลดระยะเวลาในการต่อรอง และส่งมอบทรัพย์สิน

โดยบริษัทฯ มีความสัมพันธ์และประสานงานกับผู้จะซื้อ ซึ่งได้แก่ SPI ในฐานะบริษัทใหญ่ มาเป็นระยะเวลานาน ส่งผลให้การประสานงาน การสื่อสาร และการเจรจาต่อรองเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายที่ดินในการทำรายการครั้งนี้สามารถดำเนินการได้อย่างคล่องตัวและรวดเร็วกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันยังช่วยให้บริษัทฯ มีความมั่นใจในความสำเร็จของการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากผู้จะซื้อมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถในการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายได้ตามกำหนด ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระเงินและความไม่แน่นอนในการดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ

4.6 ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการเพิ่มมากขึ้น

เนื่องจากการทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันขนาดใหญ่ ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันในการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นเช่น ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย ค่าใช้จ่ายการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น เป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งแสดงให้เห็นถึงความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัทฯ

2) เสียโอกาสที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการขายแก่บุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายของบริษัทฯ มีลักษณะเฉพาะ และมีข้อจำกัด เช่น ขนาดพื้นที่และมูลค่าทรัพย์สินค่อนข้างสูง รวมถึงอาจมีข้อจำกัดด้านจำนวนผู้ซื้อที่มีศักยภาพและความเหมาะสมในการพัฒนาทรัพย์สิน เป็นต้น ทำให้การเสนอขายต่อบุคคลภายนอกเป็นไปได้ยาก และอาจต้องใช้ระยะเวลานาน

4.7 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากการที่ผู้จะซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ครบทุกกลุ่ม

จากการที่บริษัทฯได้พิจารณาร่วมกับผู้จะซื้อจะขาย ถึงความเหมาะสมในการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายในครั้งนี้ จึงมีการแบ่งที่โฉนดที่ดินที่จะจำหน่ายในครั้งนี้ออกเป็น 3 กลุ่ม และให้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์เป็นกลุ่มๆ ตามลำดับ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ก่อน ภายในสิ้นปี 2569 จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้จะซื้ออาจไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ส่งผลให้บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ไม่ครบเต็มจำนวน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) กำหนดให้ผู้จะซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นแปลงด้านในสุดก่อน ภายในสิ้นปี 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะอนุญาตให้ผู้จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่ม 1 ตลอดจนบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากผู้จะซื้อ มีสิทธิในการใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 เพื่อเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 ไปสู่ทางสาธารณะได้ และภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 จนถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 3 ผู้จะขายตกลงให้ผู้จะซื้อและบุคคลดังกล่าว มีสิทธิในการใช้พื้นที่ถนนซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 3 เพื่อเป็นทางเข้า–ออกระหว่างทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 กับทางสาธารณะได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดลงตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา สิทธิในการใช้พื้นที่ถนนดังกล่าวจะสิ้นสุดลง ส่งผลให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มที่ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สามารถคงสภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินไว้ได้ตามเดิม อันจะช่วยลดผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและเอื้อต่อการนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปจำหน่ายต่อได้โดยไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาและมูลค่าของทรัพย์สิน ในทางกลับกัน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้จะซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจะไม่มีสิทธิในการใช้พื้นที่ถนนดังกล่าวภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดลง และอาจส่งผลให้ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะโดยตรง

ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขาย

2) กำหนดให้ผู้จะซื้อวางเงินมัดจำ จำนวน 41.06 ล้านบาท ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ตามกำหนด และบริษัทฯ สามารถริบเงินมัดจำดังกล่าว กรณีผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย

ดังนั้นการที่ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำสำหรับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ประกอบกับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นแปลงที่ตั้งอยู่ด้านหน้าและติดถนนสาธารณะ จึงอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ผู้จะซื้อดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย

2) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้จะซื้อตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย

บริษัทฯ ตกลงที่จะไม่จำหน่าย โอนกรรมสิทธิ์ ก่อภาระผูกพัน หรือเข้าทำข้อตกลงใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายส่วนที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อให้แก่บุคคลภายนอกในระหว่างอายุสัญญา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะซื้อก่อน ในกรณีที่บริษัทฯ ฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและบริษัทฯ มีหน้าที่ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

1) ซื้อทรัพย์สินที่โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วทั้งหมด ในราคาเท่ากับราคาซื้อขายที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่บริษัทฯ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายดังกล่าว

2) คืนเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่บริษัทฯ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

3) ชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 15 ของราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย เท่ากับ 122.10 ล้านบาท

4) ชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่บริษัทฯ ทั้งในส่วนของราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายและเงินมัดจำ โดยคำนวณดอกเบี้ยตามจำนวนเงินที่ชำระจริงและระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินแต่ละจำนวนจนถึงวันที่ผู้จะขายคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อครบถ้วน

ดังนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว ผู้จะซื้อมีสิทธิได้รับเงินที่ได้ชำระให้แก่บริษัทฯ แล้วคืน รวมถึงค่าเสียหายซึ่งประกอบด้วย ค่าปรับและดอกเบี้ย ขณะที่บริษัทฯ ในฐานะผู้จะขายจะมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขาย และอาจมีภาระในการชำระค่าเสียหายดังกล่าว โดยเฉพาะค่าปรับจำนวน 122.10 ล้านบาท ซึ่งจะคิดจากกรณีผู้จะขายผิดสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียว ในขณะที่ผู้จะซื้อไม่มีเงื่อนไขดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ หรือผู้จะขายเสียเปรียบในข้อนี้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ และมีความพร้อมที่จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ผู้จะซื้อโดยเฉพาะ SPI มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และมีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ มาเป็นระยะเวลานาน บริษัทฯ จึงคาดว่าจะสามารถเจรจากับผู้จะซื้อเพื่อร่วมกันหาแนวทางในการแก้ไขหรือบรรเทาอุปสรรค เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้คู่สัญญาสามารถแก้ไขข้อผิดสัญญากันได้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

4.8 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาเงื่อนไขการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ ทั้งที่เกี่ยวกับลักษณะรายการและที่เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก รวมถึงความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าโดยภาพรวมการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในครั้งนี้ จะสร้างประโยชน์และผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว **ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล**

ส่วนที่ 5 : ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

5.1 ความเหมาะสมและความเป็นธรรมของราคา

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาขายสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป จำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน เนื้อที่รวม 20–0–85 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 14 รายการ และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ให้แก่ SPI หรือบริษัทย่อยของ SPI (รวมเรียกว่า "**ผู้จะซื้อ**") ซึ่งจัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ รวมถึงข้อมูลที่บริษัทเปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) เป็นต้น

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าว เป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ครบถ้วน และถูกต้อง โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในสาระสำคัญ ตลอดจนเป็นการพิจารณาจากสภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ มูลค่าที่ประเมินได้อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และอาจส่งผลต่อการทำรายการของบริษัทฯ และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

หลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูล และเอกสารของบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาฯ ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ โดยวิธีทางการเงินทั้งหมด 2 วิธี ดังนี้

1) วิธีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป (Book Value Approach)

2) วิธีราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Independent Appraiser's Valuation Method)

โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมของแต่ละวิธีมีรายละเอียด ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี จะพิจารณาจากมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นงบการเงินฉบับสอบทานล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ รวมทั้งและข้อมูลจากผู้บริหารของบริษัทฯ โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	
1) ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	100.01
2) สิ่งปลูกสร้างและอาคาร	15.72
รวม	115.73
ราคาจำหน่ายสินทรัพย์ฯ	814.00
ราคาจำหน่ายสินทรัพย์ฯ สูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี	698.27

ที่มา: งบการเงินรวมฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และข้อมูลจากบริษัทฯ

จากตารางข้างต้น ราคาจำหน่ายสินทรัพย์ฯ ที่ 814.00 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ 115.73 บาท เท่ากับ 698.27 ล้านบาท คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 603.39

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปตามวิธีมูลค่าตามบัญชี ได้มูลค่าเท่ากับ 115.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าตามราคาทุนของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปที่บริษัทฯ ได้มาในอดีต หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยสินทรัพย์หลายรายการมีอายุการใช้งานมาเป็นระยะเวลานานและได้ตัดค่าเสื่อมราคาจนครบถ้วนแล้ว ดังนั้น มูลค่าตามบัญชีดังกล่าวจึงสะท้อนเพียงมูลค่าคงเหลือทางบัญชีของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ณ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยมิได้สะท้อนถึงความสามารถของสินทรัพย์ในการก่อให้เกิดกระแสเงินสด ตลอดจนศักยภาพในการพัฒนาและสร้างมูลค่าเพิ่มของสินทรัพย์ในอนาคต ด้วยเหตุนี้ มูลค่าที่ได้จากวิธีมูลค่าตามบัญชีจึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าทางเศรษฐกิจหรือมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ ปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า **วิธีมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมสำหรับใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้**

2. วิธีราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Independent Appraiser's Valuation Method)

การประเมินมูลค่าตามวิธีนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ด้วยวิธีราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยอ้างอิงจากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการว่าจ้างโดยบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ได้แก่

- บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ("**V&C**") ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569 โดยรายงานดังกล่าว เป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2569 โดยมีนางกาญจนา ชนะกานนท์ เป็นผู้ประเมินหลัก และ
- บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ("**AREA**") ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569 โดยรายงานดังกล่าว เป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2569 โดยมีนายสุวัฒน์ อ่วมพันธ เป็นผู้ประเมินหลัก

ทั้งนี้ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับจัดทำภายใต้มีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งมีความเป็นอิสระ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป บริษัทฯ และที่ปรึกษาฯ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าข้อมูลดังกล่าวสามารถนำมาใช้เพื่อประกอบการพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ทั้ง 2 ฉบับ สามารถสรุปได้ดังนี้

2.1 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ("V&C")

ในการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (("**ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ**" หรือ "**V&C**")) ได้ใช้วิธีการประเมิน 3 วิธี ได้แก่ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วย 2) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และ 3) วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method of Valuation) โดยวิธีการประมาณมูลค่าสุทธิของโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ แต่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและโกดังสินค้า แต่มีการให้เช่าเพียงบางส่วน เนื่องจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ายังมีการพัฒนาของที่ดินไม่เต็มศักยภาพ โดยแยกการประเมินมูลค่าทรัพย์สินออกเป็นดังนี้

2.1.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ในการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมินราคาที่ดินตามการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยการวิเคราะห์ เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและ

คุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเล ที่ตั้ง สภาพสิ่งแวดล้อม ประโยชน์ใช้สอย การคมนาคม ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน รวมกับวิธีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่เป็นราคาปัจจุบันในการก่อสร้างทรัพย์สินที่มีอรรถประโยชน์คล้ายคลึงกัน หรือเป็นต้นทุนในการก่อสร้างทรัพย์สินนั้นขึ้นใหม่ (Reproduction Cost New) ณ วันที่ประเมินมูลค่า แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม โดยแยกการประเมินมูลค่าทรัพย์สินออกเป็นดังนี้

1. <u>การประเมินมูลค่าที่ดิน</u>

ที่ดินที่ V&C ทำการประเมิน เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 9 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 20-0-85.0 ไร่ (8,085.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยรายละเอียดที่ดิน สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตร.ว.
1	8677	5136 III 6612-03	187	847	7	2	81
2	8679	5136 III 6612-03	191	849	0	3	76
3	8686	5136 III 6612-03	213	841	2	1	26
4	8687[1)]	5136 III 6612-03	211	842	2	3	18
5	8688	5136 III 6612-03	839	843	3	2	94
6	61026	5136 III 6612-03	203	2538	0	3	51
7	90843	5136 III 6612-03	188	2987	1	0	0
8	103258	5136 III 6612-03	190	3070	0	1	70
9	119281	5136 III 6612-03	189	3302	0	1	69
เนื้อที่ดินรวม					**20**	**0**	**85**

หมายเหตุ : 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 8687 เลขที่ดิน 211 หน้าเอกสารสิทธิ์ระบุเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา ส่วนสารบัญจดทะเบียนหน้าสุดท้าย 3 รายการระบุเนื้อที่ดิน 3 งาน 51 ตารางวา ซึ่งเป็นการระบุเนื้อที่ดินไม่ตรงกัน ในการประเมินมูลค่า บริษัทประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ V&C ยึดถือเนื้อที่ดินที่ระบุด้านหน้าเอกสารสิทธิ์ คือ 2 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา เนื่องจากไม่พบรายการทำนิติกรรมให้เนื้อที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง และก่อนทำนิติกรรมใดๆ ควรตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง

1.1 ราคาประเมินที่ดินของราชการ

V&C ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และ ค่าอากรแสตมป์ โดยสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมินทางราชการ	
				ไร่	งาน	ตร.ว.	บาท/ตร.ว.	รวม (บาท)
1	8677	187	847	7	2	81	49,500	152,509,500
2	8679	191	849	0	3	76	49,500	18,612,000
3	8686	213	841	2	1	26	49,500	45,837,000
4	8687	211	842	2	3	18	49,500	55,341,000
5	8688	839	843	3	2	94	75,000	112,050,000

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมินทางราชการ	
				ไร่	งาน	ตร.ว.	บาท/ตรว.	รวม (บาท)
6	61026	203	2538	0	3	51	49,500	17,374,500
7	90843	188	2987	1	0	0	49,500	19,800,000
8	103258	190	3070	0	1	70	49,500	8,415,000
9	119281	189	3302	0	1	69	49,500	8,365,500
รวมราคาประเมินที่ดินของทางราชการ								**438,304,500**

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569

1.2 ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ V&C

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“**V&C**”) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ทำการสำรวจที่ดิน และประเมินราคาทรัพย์สินเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2569 ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569 เพื่อวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Method) ซึ่งรายละเอียดการประเมินมูลค่าของ V&C สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
โฉนดที่ดิน จำนวน 9 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 20-0-85.0 ไร่ (8,085.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	808.50[1)] หรือ 100,000 บาท/ ตร.ว.

หมายเหตุ : 1) ราคาประเมินโดยบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569

<u>สมมติฐานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ</u>

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด V&C ได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายหรือขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียง ซึ่ง V&C พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นข้อมูลที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมิน เพื่อมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 4 รายการ บริเวณถนนพระรามที่ 3 และถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ซึ่งมีราคาเสนอขายหรือราคาขายระหว่าง 216,470 – 316,901 บาทต่อตารางวา เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน สภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม และการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ดังนั้น สรุปราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดของ V&C มีดังนี้

<u>ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ</u>

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนนนทรี	ติดถนนซอย พระราม 3 ซอย 53	ติดถนนวงแหวน อุตสาหกรรม	ติดถนนซอย สาธุประดิษฐ์ 58	ติดถนนซอย พระราม 3 ซอย 53
ระยะห่างจาก ทรัพย์สิน	-	ประมาณ 2.50 ก.ม.	ประมาณ 2.40 ก.ม.	ประมาณ 3.10 ก.ม.	ประมาณ 2.40 ก.ม.
เนื้อที่ดิน	20-0-85.0 ไร่	1-3-48 ไร่	3-0-74.8 ไร่	3-1-20.1 ไร่	1-0-26 ไร่

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
	(8,085 ตร.ว.)	(748.4 ตร.ว.)	(1,274.8 ตร.ว.)	(1,320.1 ตร.ว.)	(426 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	18 ม.	55 ม.	24 ม.	50 ม	45 ม.
ระดับของที่ดิน	ใกล้เคียงระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน				
ลักษณะถนนผ่านหน้า	ถนนคอนกรีต กว้าง 6 ม. เขตทางกว้าง 8-12 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 6 ม. เขตทางกว้าง 8-12 ม.	ถนนลาดยาง กว้าง 6 ม. เขตทางกว้าง 50 ม.	ถนนลาดยาง กว้าง 6 ม. เขตทางกว้าง 10-12 ม.	ถนนคอนกรีต กว้าง 10 ม. เขตทางกว้าง 10-15 ม.
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ				
สภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม				
ผังเมืองประเภท	เขตพื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และเขตพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	เขตพื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		เขตพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	เขตพื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
ราคาเสนอขาย	-	-	250,000 บาท/ตร.ว.	-	
ราคาซื้อขาย	-	220,000 บาท/ตร.ว.	-	216,470 บาท/ตร.ว.	316,901 บาท/ตร.ว.
ภาพถ่ายข้อมูล					

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
เนื้อที่ดิน (ตร.ว)	8,085	748.4	1,274.8	1,320.1	426
การวิเคราะห์ปรับแก้					
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	220,000	250,000	216,470	316,901
ปรับแก้ราคาเสนอขาย	-	-	37,500		90,000
ปรับแก้ระยะเวลา (ปี)	-	-	-	-	-
เปอร์เซนต์ปรับแก้ระยะเวลา (%ต่อปี)	-	0%	0%	0%	0%
ราคาปรับแก้ระยะเวลา (บาท)	-	-	-	-	-
ปรับแก้ระดับดิน (ม.)	-	-	-	-	-
ราคาปรับแก้ระดับดิน (บาท/ตร.ว.)	-	-	-	-	-
ราคาปรับแก้ระดับดิน (บาท)	-	-	-	-	-
ราคาหลังการปรับแก้ (บาท/ตร.ว.)		220,000	212,500	216,470	226,901

ปัจจัยเปรียบเทียบ	ระดับถ่วงน้ำหนัก[1)]	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
เกณฑ์คะแนน	คะแนน 1 คือ ด้อยมาก คะแนน 5 คือ ปานกลาง คะแนน 10 คือ ดีมาก					
ทำเลที่ตั้ง	20%	6	8	8	8	8
สภาพสิ่งแวดล้อม	10%	7	8	8	8	8
ระบบสาธารณูปโภค	5%	7	7	7	7	7
การคมนาคม	10%	6	6	8	7	7
ขนาดรูปร่างและสภาพที่ดิน	25%	2	10	10	10	10
ผังเมืองและกฎหมายอื่นๆ	5%	7	7	7	7	7
การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	25%	2	10	10	10	10
คะแนนการถ่วงน้ำหนัก	100%	4.2	8.7	8.9	8.8	8.8
Adjust Ratio		1.00	0.48	0.47	0.48	0.48
Indicated Price			106,207	100,281	103,315	108,294
% comparable	100%		25.55%	24.46%	24.99%	24.99%
ราคาประเมินทรัพย์สิน	104,556	บาท/ตารางวา				
หรือประมาณ	**100,000**	**บาท/ตารางวา**				

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569

หมายเหตุ : 1) ระดับถ่วงน้ำหนัก เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัย ที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สิน โดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัย ทั้งนี้ ให้ความเห็นดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกัน ของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน อันเนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด พบว่า มูลค่ายุติธรรมของที่ดินฯ เท่ากับ 100,000 บาทต่อตารางวา เมื่อนำมาคำนวณกับเนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 20-0-85.0 ไร่ หรือ 8,085 ตร.ว. คิดเป็น 808.50 ล้านบาท

ที่ปรึกษาฯ พิจารณาและเห็นว่าปัจจัยการให้คะแนนโดย V&C มีรายละเอียดการสอบทานข้อมูลการให้คะแนนที่สำคัญดังนี้

1. ขนาดรูปร่างและสภาพที่ดิน (ระดับถ่วงน้ำหนักร้อยละ 25) : พิจารณาจากขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อการใช้สอย สภาพทางธรรมชาติของที่ดิน
    - ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL มีสภาพด้อยกว่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบทุกแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากรูปแปลงที่ดินของข้อมูลเปรียบเทียบมีลักษณะคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า ในขณะที่ทรัพย์สินของ TNL มีรูปแปลงเป็นลักษณะหลายเหลี่ยม
2. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน (ระดับถ่วงน้ำหนักร้อยละ 25) : พิจารณาจากใช้ประโยชน์สูงสุดที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน ภายใต้ข้อจำกัดตามกฎหมาย
    - ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL มีสภาพด้อยกว่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบทุกแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน ของทรัพย์สินไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดิน เนื่องจากอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นดิน (FAR) ของทรัพย์สินเท่ากับ 7:1 ซึ่งสามารถก่อสร้างอาคารไว้ประมาณ 226,380 ตารางเมตร ในขณะที่สิ่งปลูก สร้างตามสภาพปัจจุบันมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 27,583 ตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าศักยภาพที่สามารถก่อสร้างอาคารได้

สำหรับปัจจัยการให้คะแนนโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในหัวข้ออื่น เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพสิ่งแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภค การคมนาคม ผังเมืองและกฎหมายอื่นๆ ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL จะมีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นสอดคล้องกับ V&C เกี่ยวกับความเหมาะสมของข้อมูลที่ดินที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ เนื่องจากเป็นข้อมูลตลาดของที่ดินที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่มีการเสนอขายหรือขายไปแล้ว ตามลักษณะและสภาพของที่ดิน ณ ปัจจุบัน รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการปรับปรุงข้อมูลตลาดของที่ดินที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ เพื่อให้มีลักษณะใกล้เคียงและสะท้อน ราคาตลาดของที่ดินที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด

2. <u>การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)</u>

V&C ได้ทำการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 14 รายการ และพื้นที่ส่วน ปรับปรุงและพัฒนาอื่นๆ เช่น ถนนคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ และรั้วคอนกรีต บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 20-0-85.0 ไร่ (8,085.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สรุปได้ดังนี้

	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ปีที่ก่อสร้าง	บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่
1.	อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	4,064	2531	8688
2.	อาคารโรงงาน 5 ชั้น	3,720	2535	8687
3.	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น	6,524	2533	8679, 103258, 119281
4.	อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย	5,762	2536	8686
5.	อาคารโกดังและสำนักงาน 4 ชั้น	3,988	2547	90843, 103258, 119281
6.	อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น	1,182	2535	8688 และ 61026
7.	อาคารสวัสดิการชั้นเดียว	647	2533	8687
8.	อาคารโรงอาหารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย	1,424	2535	8677
9.	อาคารสำนักงานชั้นเดียว	70	2535	8688
10.	อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว	32	2535	8677
11.	อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว	32	2535	8677
12.	อาคารป้อมยามชั้นเดียว	8	2535	61026
13.	อาคารเก็บขยะ	50	2535	8677
14.	ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ	80	2535	8679
	รวม	**27,583**		

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569

ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินมูลค่าค่าก่อสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทน (Replacement Cost) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน ซึ่งอ้างอิงและปรับตามราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2568-2569 โดยมูลค่าต้นทุนที่สิ่งปลูกสร้างตามราคาทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Obsolescence) หรือการเสื่อมค่าจาก

การใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) รวมถึงค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา (External Obsolescence) โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าทดแทนสุทธิ (บาท)
1	อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น						
	- พื้นที่สำนักงาน	132	13,300	1,755,600	49	80.0%	351,120
	- พื้นที่โรงงาน	3,587	10,000	35,870,000	49	80.0%	7,174,000
	- พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	345	2,000	690,000	49	80.0%	138,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 1	**4,064**		**38,315,600**			**7,663,120**
2	อาคารโรงงาน 2 ชั้น						
	- พื้นที่โรงงาน	3,660	10,000	36,600,000	34	80.0%	7,320,000
	- พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	60	4,000	240,000	34	80.0%	48,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 2	**3,720**		**36,840,000**			**7,368,000**
3	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,524	20,000	130,480,000	36	62.0%	49,582,400
	- ลิฟท์โดยสาร	1	1,500,000	1,500,000	36	62.0%	570,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 3			**131,980,000**			**50,152,400**
4	อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	5,582	10,000	55,820,000	33	77.5%	12,559,500
	- พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	180	4,000	720,000	33	77.5%	162,000
	- ลิฟท์ขนของ	1	1,200,000	1,200,000	34	77.5%	270,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 4	**5,762**		**57,740,000**			**12,991,500**
5	อาคารโกดัง และสำนักงาน 4 ชั้น						
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน ชั้น 3 และ 4	1,592	20,000	31,840,000	22	50.0%	15,920,000
	- พื้นที่ใช้สอยโกดัง ชั้น 1 และ 2	2,396	10,000	23,960,000	22	50.0%	11,980,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 5	**3,988**		**55,800,000**			**27,900,000**
6	อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,064	20,000	21,280,000	34	58.0%	8,937,600
	- พื้นที่เฉลียง	118	3,000	354,000	34	58.0%	148,680
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 6	**1,182**		**21,634,000**			**9,086,280**
7	อาคารสวัสดิการชั้นเดียว						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	520	11,000	5,720,000	36	62.0%	2,173,600
	- พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	120	2,000	240,000	36	62.0%	91,200
	- พื้นที่เฉลียง	7	3,000	21,000	36	62.0%	7,980
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 7			**5,981,000**			**2,272,780**
8	อาคารโรงอาหารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย						
	- พื้นที่ร้านค้า	128	10,000	1,280,000	34	58.0%	537,600

	รายการ	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าทดแทนสุทธิ (บาท)
	- พื้นที่โถงทานอาหาร	1,152	5,000	5,760,000	34	58.0%	2,419,200
	- พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	144	3,000	288,000	34	58.0%	120,960
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 8			**7,328,000**			**3,077,760**
9	อาคารสำนักงานชั้นเดียว						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	70	12,000	840,000	34	58.0%	352,800
10	อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	32	10,000	320,000	34	58.0%	134,400
11	อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	32	8,400	268,800	34	80.0%	53,760
12	อาคารป้อมยาม						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	8	10,000	80,000	34	58.0%	33,600
13	อาคารเก็บขยะ						
	- พื้นที่ใช้สอย	50	3,500	175,000	34	80.0%	35,000
14	ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ						
	- พื้นที่ใช้สอย	80	1,500	120,000	34	85.0%	18,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างลำดับที่ 1-14	**27,453**		**357,422,400**			**121,139,400**
	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ						
15	ถนนคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ	6,660	1,200	7,992,000	34	85.0%	1,198,800
16	รั้วคอนกรีต	1,920	1,950	3,744,000	34	85.0%	561,600
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ			**11,736,000**			**1,760,400**
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด			**369,158,400**			**122,899,800**

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด เลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569 ซึ่งประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทน **มีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมเท่ากับ 122.90 ล้านบาท**

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารตามสภาพ ณ วันที่สำรวจไม่สะท้อนการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงไม่พิจารณามูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ดังนั้นมูลค่าที่เหมาะสมจะพิจารณา **มูลค่าเฉพาะที่ดินเสมือนเป็นที่ดินว่างเปล่าที่พร้อมจะพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์สูงสุด เท่ากับ 808,500,000 บาท**

2.1.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องจากการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการ ดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง (Net Operating Income) ซึ่งเป็นรายได้ก่อนการหักดอกเบี้ยจ่าย, ค่าเสื่อมราคา และภาษี (EBITDA) รวมกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในปีสิ้นสุดโครงการ (Terminal Value) แล้วนำมาแปลงเป็นมูลค่าปัจจุบัน ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม (Discounted Rate) โดยอัตราคิดลดเป็นอัตราผลตอบแทน (Overall Rate) ที่ครอบคลุมถึง ต้นทุนทางการเงิน (Cost of Finance) และความเสี่ยง (Risk) ของการลงทุนในโครงการ

ในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ V&C จะทำการคาดประมาณงบกระแสเงินสดในอีก 7 ปี สมมติฐานตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลของตลาด วิเคราะห์และเปรียบเทียบกับข้อมูลของคู่แข่งที่สามารถเปรียบเทียบได้ จากการตรวจสอบข้อมูลเทียบตลาดบริเวณใกล้เคียงพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ระหว่าง 100-162.5 บาท/ตารางเมตร/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสภาพของอาคาร จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดพบว่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL มีการคมนาคมและสภาพอาคารดีกว่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น V&C จึงกำหนดอัตราค่าเช่า อาคารโรงงาน/โกดัง 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยสมมติฐานประกอบการประเมินสรุปได้ดังนี้

	รายการ	รายละเอียด
1	อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น - พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่โรงงาน	 132 ตร.ม. 3,587 ตร.ม.
2	อาคารโรงงาน 2 ชั้น	3,660 ตร.ม.
3	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น	6,524 ตร.ม.
4	อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย	5,582 ตร.ม.
5	อาคารโกดัง และสำนักงาน 4 ชั้น - พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่โกดัง	 1,592 ตร.ม. 2,396 ตร.ม.
6	อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น	1,064 ตร.ม.
7	อาคารสวัสดิการชั้นเดียว	520 ตร.ม.
8	อาคารสำนักงานชั้นเดียว	70 ตร.ม.
9	อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว	32 ตร.ม.
	รวมพื้นที่เช่า	**25,159 ตร.ม.**
10	**ค่าเช่าตลาด**	
	อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารเท่ากับ	ค่าเช่าโรงงานและโกดัง 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าเช่าสำนักงาน 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่ม 7% ทุกๆ 3 ปี
11	อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	80% คงที่ตลอดอายุโครงการ
12	**ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)** ค่าสาธารณูปโภค	 2.0% ของรายได้ทั้งหมด
13	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense	1.0% ของรายได้ทั้งหมด
14	ค่าสำรองปรับปรุงอาคาร (Replacement Reserve)	3.0% ของรายได้ทั้งหมด
15	ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance expense)	0.01% ของค่าก่อสร้าง (ต้นทุนทดแทนใหม่)
16	ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	ผู้เช่าเป็นผู้ชำระ
17	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - การตลาด - เงินเดือนและการบริหาร	 1.5% ของรายได้ทั้งหมด 3.0% ของรายได้ทั้งหมด

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด เลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569

หมายเหตุ : ค่าใช้จ่ายการดำเนินการและการบริหาร บริษัทฯ อ้างอิงจากตลาดโดยทั่วไป เนื่องจากทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันใช้ประโยชน์เอง และบริษัทฯ พิจารณาเป็นการปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายเดียว

ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินการเชิงพาณิชย์ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
รายได้ค่าเช่าโรงงานและโกดัง	27.41	27.41	27.41	29.32	29.32	29.32	31.37
รายได้ค่าเช่าสำนักงาน	23.84	23.84	23.84	25.51	25.51	25.51	27.30
รวมรายได้ค่าเช่า	51.25	51.25	51.25	54.83	54.83	54.83	58.67
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
รายได้จากค่าเช่า ที่เกิดขึ้นจริง	41.00	41.00	41.00	43.87	43.87	43.87	46.94
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	2.50	2.50	2.50	2.67	2.67	2.67	2.85
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน	1.85	1.85	1.85	1.97	1.97	1.97	2.11
กำไรสุทธิ (Net Operating Income)	36.66	36.66	36.66	39.22	39.22	39.22	41.97
อัตราผลตอบแทนเมื่อสิ้นสุดโครงการ **7.0%**						599.61	
ค่าใช้จ่ายในการขาย **3.5%**						20.99	
อัตราคิดลดกลับ **9.0%**	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60	
มูลค่าปัจจุบัน	33.63	30.85	28.30	27.79	25.49	368.40	
มูลค่าทรัพย์สิน	**514.47**						

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยวิธีคิดจากรายได้ ข้างต้นมีความเป็นไปได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของค่าเช่าต่อตารางเมตร ซึ่งจะวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS) ราคาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบของอัตราค่าเช่าจะปรับอยู่ระหว่าง 139.00 -152.00 บาท ต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยค่าเช่าขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสภาพของอาคาร ทั้งนี้ ตามประมาณการทางการเงินข้างต้น อัตราค่าเช่าอาคารโรงงาน หรือโกดังที่ 150 บาท ต่อตร.ม. ต่อเดือน และอัตราการค่าเช่าอาคารสำนักงานที่ 200 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนถือว่าเหมาะสม เนื่องจากทำเลที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินราคามีทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนนนนทรีใกล้กับถนนพระรามที่ 3 และมีสภาพอาคาร และการคมนาคมที่ดีกว่าข้อมูลตลาดที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้สำรวจ

ดังนั้น ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด เลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569 ซึ่งประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้ เท่ากับ 514.47 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากรายได้เป็นการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นเช่นเดียวกันกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ที่ใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากรายได้ เพื่อการตรวจสอบมูลค่าเท่านั้น เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปนี้ ตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดิน มีเพียงรายได้จากการให้เช่าโกดังสินค้าประมาณ 0.30 ล้านบาทต่อเดือน และไม่มีการใช้ประโยชน์ส่วนของอาคารบางอาคาร อีกทั้งการที่จะให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน และโกดัง รวมทั้งพื้นที่อาคารสำนักงาน ตามประมาณการมีความไม่แน่นอน และอาจไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

2.1.3 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

การประเมินโดยพิจารณาจากมูลค่าคงเหลือ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อพิจารณาศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้นทางผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงใช้วิธีสมมติฐานการพัฒนาโดยการใช้เทคนิคการหามูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ (Residual

Technique) ซึ่งการประเมินมูลค่าคงเหลือจะเป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ และนำมาหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการในการดำเนินการ ดังนั้น รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

สมมติฐาน และข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่า

	รายละเอียด	การตั้งสมมติฐาน
1	รูปแบบโครงการ	1) โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 6 เมตร พร้อมลิฟท์โดยสารภายในอาคาร จำนวน 120 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 288 ตรม. บนเนื้อที่ดิน 30.0 ตร.ว.ต่อยูนิต 2) ที่ดินส่วนเกินเนื้อที่ 450.5 ตร.ว. สาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วยสวนธารณะและสโมสรของโครงการ
2	สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่ เนื้อที่ดินรวมที่ตามเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ดินแปลงขายของโครงการฯ เนื้อที่สาธารณูปโภค	 8,085.0 ตารางวา (20-0-85.0 ไร่) คิดเป็น 100.00% 4,050.5 ตารางวา (10-0-50.5 ไร่) คิดเป็น 50.10% 4,034.5 ตารางวา (10-0-34.5 ไร่) คิดเป็น 49.90%
3	ประมาณการรายได้	ประมาณการราคาขายของโครงการ โฮมออฟฟิศ 25.0 ล้านบาทต่อยูนิต ที่ดินส่วนเกิน 0.25 ล้านบาท ต่อ ตร.ว. ทางบริษัทฯ ได้ทำการประมาณการในการขายไว้ดังนี้ ปีที่ 2 : 10% ของพื้นที่ขาย ปีที่ 3 : 40% ของพื้นที่ขาย ปีที่ 4 : 50% ของพื้นที่ขาย
4	ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ	886,203,465 บาท
	4.1) ค่าก่อสร้างอาคาร	786,912,000 บาท (ค่าก่อสร้าง 17,000 บาท ต่อ ตรม.) ปีที่ 1 : ก่อสร้างประมาณ 40% ของมูลค่าอาคาร ปีที่ 2 : ก่อสร้างประมาณ 40% ของมูลค่าอาคาร ปีที่ 3 : ก่อสร้างประมาณ 20% ของมูลค่าอาคาร
	4.2) ค่าก่อสร้างงานสาธารณูปโภค	57,091,300 บาท ปีที่ 1 : ก่อสร้างประมาณ 50% ของมูลค่างานสาธารณูปโภค ปีที่ 2 : ก่อสร้างประมาณ 50% ของมูลค่าอาคารงานสาธารณูปโภค
	4.3) ค่าเผื่อเหลือ/เผื่อขาด	5.00% ของค่าก่อสร้างอาคารและงานสาธารณูปโภค
5	ประมาณการค่าใช้จ่ายโครงการ ค่าวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง ค่าบริหารและจัดการโครงการ ค่าออกแบบ ค่าแบ่งแยกโฉนด ค่าขออนุญาตจัดสรรใหม่ ค่าใช้จ่ายในการขาย/โฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายอื่นๆในส่วนของค่าใช้จ่ายโครงการ	 0.25 ล้านบาทต่อเดือน ปรับขึ้นปีละ 3% 0.25 ล้านบาทต่อเดือน ปรับขึ้นปีละ 3% 5.0 ล้านบาท 0.60 ล้านบาท 1.0 ล้านบาท 5.00% ของรายได้รวมโครงการ 10.00% ของประมาณการค่าใช้จ่ายโครงการ

	รายละเอียด	การตั้งสมมติฐาน
6	ภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	 2.00% ของรายได้รวมโครงการ 3.30% ของรายได้รวมโครงการ
7	กำไรและค่าความเสี่ยง	25.00% ของรายได้รวมโครงการ
8	ระยะเวลาโครงการ	4 ปี

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด เลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569

หมายเหตุ : 1) ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคในโครงการฯ

	รายละเอียด	พื้นที่ (หน่วย)	ค่าก่อสร้าง (บาท/หน่วย)	มูลค่าเมื่อแล้วเสร็จ (บาท)	ผลงานการก่อสร้างสะสมยกมา		ค่าก่อสร้างอาคารคงเหลือ (บาท)
					%	บาท	
1	ค่ารื้อถอนอาคารเก่าและปรับระดับดิน	27,453 ตรม.	200 บาท/ตรม.	10,981,200	0%	-	10,981,200
2	งานถนนคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำและบดอัด	14,290 ตรม.	1,700 บาท/ตรม.	24,293,000	0%	-	24,293,000
3	งานระบบไฟฟ้าและประปา	120 ยูนิต	50,000 บาท/ยูนิต	6,000,000	0%	-	6,000,000
4	อาคารคลับเฮ้าส์ 2 ชั้น และสำนักนิติบุคคล	300 ตรม.	20,000 บาท/ตรม.	6,000,000	0%	-	6,000,000
5	งานไฟฟ้าถนนภายในโครงการฯ	เหมา	1,000,000 บาท	1,000,000	0%	-	1,000,000
6	งานจัดสวนภูมิทัศน์ สวนสาธารณะและสวนหย่อม	1,848 ตรม.	1,000 บาท/ตรม.	1,848,000	0%	-	1,848,000
7	รั้วรอบโครงการ	2,138 ม.	1,950 บาท/ตรม.	4,169,100	0%	-	4,169,100
8	งานซุ้มประตูและป้ายหน้าโครงการ และป้อมยาม	1 หน่วย	1,000,000 บาท	2,000,000	0%	-	2,000,000
9	บ่อบำบัดน้ำเสียรวม	2 หน่วย	400,000 บาท	800,000	0%	-	800,000
รวมมูลค่าค่าก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการ				**57,091,300**			**57,091,300**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	รวม
ประมาณการรายได้โครงการ					
ประมาณการยอดขาย (ยูนิต/ปี)	-	12	48	60	120
รายได้จากการขายโฮมออฟฟิศ	-	300.00	1,200.00	1,500.00	3,000.00
รายได้จากการขายที่ดินส่วนเกิน	-	11.26	45.05	56.31	112.63
รวมประมาณการรายได้รวมของโครงการ (Total GDV)	**-**	**311.26**	**1,245.05**	**1,556.31**	**3,112.63**
ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและค่าพัฒนาโครงการ (Hard Cost)					
ค่าก่อสร้างอาคาร	314.77	314.77	157.38	-	786.92
ค่าก่อสร้างงานสาธารณูปโภคของโครงการ	28.55	28.55	--		57.10
ค่าเผื่อเหลือ/เผื่อขาด	17.17	17.17	17.17		42.21
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ	**360.49**	**360.49**	**165.25**		**886.23**
ประมาณการค่าใช้จ่ายโครงการ (Solf Cost)	3.00	3.09	3.18	3.28	12.55
ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง	3.00	3.09	3.18	3.28	12.55
ค่าออกแบบ	5.00	-	-	-	5
ค่าแบ่งแยกโฉนด	0.60	-	-	-	0.6
ค่าขออนุญาตจัดสรรใหม่	1.00	-	-	-	1
ค่าใช้จ่ายในการขาย/โฆษณาและประชาสัมพันธ์	-	15.56	62.25	77.82	155.63

(หน่วย : ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	รวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆในส่วนของค่าใช้จ่ายโครงการ	1.26	2.17	6.86	8.43	18.72
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ (Total Soft Cost)	**13.86**	**23.91**	**75.47**	**92.81**	**206.05**
ประมาณการค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ					
ค่าใช้จ่ายด้านโอนกรรมสิทธิ์	-	6.23	24.90	31.13	62.26
ค่าใช้จ่ายด้านภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	10.27	41.09	51.36	102.72
รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ	**-**	**16.5**	**65.99**	**82.49**	**164.98**
ประมาณการกำไรที่คาดหวัง	**-**	**62.25**	**249.01**	**311.26**	**622.53**
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งหมด	**347.35**	**463.15**	**555.72**	**486.56**	**1,879.78**
รายได้สุทธิจากการดำเนินการ	**(374.35)**	**(151.89)**	**689.33**	**1,069.75**	**1,232.85**
อัตราคิดลดกระแสเงินสด **6.50%**	0.9390	0.8817	0.8278	0.7773	
มูลค่าปัจจุบัน	(351.49)	(133.91)	570.65	831.55	
มูลค่าทรัพย์สิน	**916.80**				

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยวิธีคิดจากคิดจากมูลค่าคงเหลือข้างต้นมีความเหมาะสม โดย V&C ประมาณการรูปแบบของโครงการโดยอ้างอิงข้อกฎหมายตามผังเมือง พรบ. ควบคุมอาคารและข้อกำหนดกฎหมายจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นเกณฑ์ในการกำหนดขั้นพื้นฐานในการ พัฒนาโครงการและประมาณการรูปแบบอาคาร พื้นที่ใช้สอยอ้างอิงตามข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง ทรัพย์สิน โดยกำหนดรูปแบบโครงการเป็นโฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 6 เมตร พร้อมลิฟท์โดยสารภายในอาคาร และมีระยะเวลาโครงการกำหนดไว้ 48 เดือน

ประมาณการรายรับของโครงการ เป็นการประมาณราคาขายโดยอ้างอิงจากข้อมูลซื้อขายทั่วไปในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน จากการสำรวจข้อมูลตลาดพบว่าราคาขายโฮมออฟฟิศและทาวน์โฮม 3.5 - 5 ชั้น เนื้อที่ดินระหว่าง 30.00 - 88.00 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 220 - 878 ตร.ม. มีราคาขายประมาณ 15.90 - 85.00 ล้านบาทต่อยูนิต ทั้งนี้ราคาขายขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพโครงการ รูปแบบโครงการ สาธารณูปโภคภายในโครงการ และวัสดุก่อสร้างที่ใช้ พื้นที่ใช้สอย เนื้อที่ดิน และจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS) ราคาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบจะปรับอยู่ระหว่าง 20.61 – 26.39 ล้านบาท ดังนั้นราคาขายโฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้า กว้าง 6 เมตร เนื้อที่ดิน 30 ตารางวา จะเท่ากับ 25.00 ล้านบาทต่อยูนิต

สำหรับราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและราคาค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง V&C อ้างอิงค่าก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภคตามมาตรฐานค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568-2569

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) กำหนดโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ของธนาคารพาณิชย์จำนวน 5 แห่ง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ดังนั้น ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด เลขที่ 2607-1196-HQ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2569 ซึ่งประเมินโดยวิธีธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เท่ากับ 916.80 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระว่า การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ควรใช้เป็นเพียงวิธีการเพื่อประกอบการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทฯ มิได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

ดังกล่าวตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดินอย่างเต็มศักยภาพ โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโกดังสินค้าเพียงประมาณ 0.30 ล้านบาทต่อเดือน และอาคารบางส่วนมิได้มีการใช้ประโยชน์

นอกจากนี้ การพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อจัดทำเป็นโครงการเพื่อการอยู่อาศัยตามสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ยังคงเป็นเพียงทางเลือกหรือแนวทางการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต มิใช่โครงการที่บริษัทฯ มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจนและแน่นอนในปัจจุบัน ดังนั้น ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจของการพัฒนาดังกล่าวจึงจำเป็นต้องพิจารณาอีกครั้งเมื่อบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินโครงการจริง โดยต้องคำนึงถึงสภาวะตลาด ต้นทุนการพัฒนา ระยะเวลาการลงทุน ตลอดจนปัจจัยทางเศรษฐกิจและปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง ณ ช่วงเวลานั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่ามูลค่าที่ได้จากการประเมินโดยวิธีจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ไม่ควรนำมาใช้เป็นมูลค่าหลักในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป แต่ควรใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์และตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่าทรัพย์สินร่วมกับวิธีการประเมินและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 3 วิธี โดย V&C

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)
1) วิธีต้นทุน (Cost Approach)	
- ที่ดิน	808.50
- อาคาร	122.90
รวมมูลค่า	**931.40**
2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	**514.47**
3) วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	**916.80**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้ง 3 วิธี V&C พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า มูลค่ามูลค่าทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นแตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ โดยเฉพาะวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีหามูลค่าของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน เมื่อวิเคราะห์จุดแข็งและจุดอ่อนในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินโดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม (Depreciation Replacement Cost) ส่วนวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดย การประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาจากการประเมินทั้ง 2 วิธี พบว่ามูลค่าทรัพย์สินจากวิธีคิดจากรายได้มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าที่ดินภายใต้วิธีคิดจากต้นทุนซึ่งมีมูลค่าที่ดินเท่ากับ 808.50 ล้านบาท สะท้อนให้เห็นว่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดิน เนื่องจากอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นดิน (FAR) ของทรัพย์สินเท่ากับ 7:1 ซึ่งสามารถก่อสร้างอาคารไว้ประมาณ 226,380 ตารางเมตร ในขณะที่สิ่งปลูก สร้างตามสภาพปัจจุบันมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 27,583 ตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าศักยภาพที่สามารถก่อสร้างอาคารได้

ดังนั้น ในการประเมินมูลค่า **V&C มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินควรมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าตลาดของที่ดิน เท่ากับ 808.50 ล้านบาท** ซึ่งสอดคล้องกับการหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ และเป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า

ความเห็นของที่ ปรึกษาฯ

ทีปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปด้วยวิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสม และสมเหตุสมผล เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเพื่อก่อให้เกิดรายได้ และถูกออกแบบ และพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัทฯ ก่อนปรับโครงสร้างธุรกิจคือ ธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม อีกทั้งการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีทีสุด (Highest and Best Use) ตามศักยภาพของที่ดิน

ทั้งนี้ V&C ใช้ดุลยพินิจในการเลือกที่จะไม่นำมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปมารวมในการประเมินมูลค่าตลาดตามเหตุผลที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า แนวคิดดังกล่าวของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินตามวิธีรายได้ต่ากว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงว่าความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันต่ากว่าศักยภาพของที่ดิน และการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในปัจจุบัน จึงไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีทีสุด (Highest and Best Use) ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการใช้ดุลยพินิจของ V&C ในการประเมินมูลค่าตลาด น่าจะสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดซึ่งเป็นมูลค่าที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายทรัพย์สินเต็มใจเข้าทำรายการภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน

2.2 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”)

ในการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ((“**ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ**” หรือ (“**AREA”**)) ได้ใช้วิธีการประเมิน 3 วิธี ได้แก่ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) โดยแยกการประเมินมูลค่าทรัพย์สินออกเป็นดังนี้

2.2.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

AREA ได้พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เป็นการพิจารณาเปรียบเทียบราคาทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ในทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกัน ที่มีการซื้อขายในระยะเวลาใกล้เคียงกับวันที่ทำการประเมินราคา สำหรับทรัพย์สิน ที่มีความแตกต่าง จะต้องทำการเปรียบเทียบข้อแตกต่างของรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคากับข้อมูลทรัพย์สินอื่นๆ ที่ นำมาเปรียบเทียบทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน ลักษณะทางการภาพ การบำรุงรักษา การใช้ประโยชน์ สาธารณูปโภค และวันที่การซื้อขาย รวมทั้งพิจารณาสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการ และสภาพตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็น อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณหามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ที่เป็นราคาปัจจุบันในการก่อสร้างทรัพย์สิน ที่มีอรรถประโยชน์คล้ายคลึงกัน หรือเป็นต้นทุนในการก่อสร้างทรัพย์สินนั้นขึ้นใหม่ ณ วันที่ประเมินราคา แล้วหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพทรัพย์สิน (Physical) และอายุการใช้งาน (Life Years) มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Depreciation Cost Approach) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จากนั้นนำมารวมกับมูลค่าที่ดินจากการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การประเมินมูลค่าที่ดิน

ที่ดินที่ AREA ทำการประเมิน เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 9 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 20-0-85.0 ไร่ (8,085.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยรายละเอียดที่ดิน สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตร.ว.
1	8677	5136 III 6612-03	187	847	7	2	81
2	8679	5136 III 6612-03	191	849	0	3	76
3	8686	5136 III 6612-03	213	841	2	1	26
4	8687[1)]	5136 III 6612-03	211	842	2	3	18
5	8688	5136 III 6612-03	839	843	3	2	94
6	61026	5136 III 6612-03	203	2538	0	3	51
7	90843	5136 III 6612-03	188	2987	1	0	0
8	103258	5136 III 6612-03	190	3070	0	1	70
9	119281	5136 III 6612-03	189	3302	0	1	69
เนื้อที่ดินรวม					**20**	**0**	**85**

หมายเหตุ : 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 8687 เลขที่ดิน 211 หน้าเอกสารสิทธิ์ระบุเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา ส่วนรายการสารบบจดทะเบียนด้านหลังตั้งแต่วันที่ 6 มิ.ย. 2501 จนถึงรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันรวมสามโฉนด เมื่อวันที่ 31 มี.ค. 2525 ระบุเนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 18.0 ตารางวา ส่วนรายการจดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 ธ.ค.2529 จนถึงรายการล่าสุดเมื่อวันที่ 26 มี.ค. 2530 ระบุเนื้อที่ประมาณ 3 งาน 51.0 ตารางวา ในการประเมินนี้ AREA ยึดถือเนื้อที่ดินตามด้านหน้าโฉนดและรายการจดทะเบียนเมื่อวันที่ 31 มี.ค.2525 คือ เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 18.0 ตารางวา เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามเห็นควรให้ทางเจ้าของที่ดินยื่นเรื่องเพื่อขอตรวจสอบและแก้ไขเนื้อที่ดินให้ถูกต้องกับทางสำนักงานที่ดินก่อนทำนิติกรรมใดๆ

1.1 ราคาประเมินที่ดินของราชการ

AREA ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ สำหรับโฉนดที่ดิน จำนวน 9 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 20-0-85.0 ไร่ (8,085.0 ตารางวา) ปรากฏว่าราคาประเมินราชการรวมเท่ากับ 438.31 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 5 : ความเห็นของที่ปรึกษาฯ เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการฯ หัวข้อ 2.1 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ V&C หัวข้อย่อย 1.1 ราคาประเมินราชการ)

1.2 ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

AREA ได้ทำการสำรวจที่ดิน และประเมินราคาทรัพย์สินเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2569 ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569 เพื่อวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Method) ซึ่งรายละเอียดการประเมินมูลค่าของ AREA สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
โฉนดที่ดิน จำนวน 9 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 20-0-85.0 ไร่ (8,085.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	808.50[1)] หรือ 100,000 บาท/ ตร.ว.

หมายเหตุ : 1) ราคาประเมินโดยบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

<u>สมมติฐานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ</u>

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด AREA ได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายหรือขายในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินหรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียง ซึ่ง AREA พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นข้อมูลที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมิน เพื่อมาเป็นข้อมูลที่ใช้ สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบ

เป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 3 รายการ บริเวณถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และถนนพระรามที่ 3 ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 150,000 – 316,901 บาทต่อตารางวา เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การเข้าถึง สาธารณูปโภค ลักษณะทางกายภาพ สภาพคล่อง ศักยภาพในการพัฒนา และข้อกำหนดผังเมือง และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ดังนั้น สรุปราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดของ AREA มีดังนี้

ข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า
พิกัดทางภูมิศาสตร์ (LAT/LON)	13.688880, 100.545466	13.678106, 100.532706	13.686868, 100.539342	13.677773, 100.542088
ซอย	-	สาธุประดิษฐ์ 57	นนทรี 14 แยก 13	พระราม 3 ซอย 53
ถนนสายรอง	นนทรี	-	นนทรี	-
ถนนสายหลัก	พระราม 3	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	พระราม 3
ระยะห่างจากถนนสายหลัก (เมตร)	-	800	2,600	350
ลักษณะถนนผ่านด้านหน้า (ผิวจราจร)	ลาดยาง	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง/เขตทาง	8/10-12	6/10	6/8	8/10
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟทาง
สิทธิทางเข้าออก	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	20-0-85.0	17-0-38.0	6-0-0.0	1-0-26.0
หรือ (ตารางวา)	8,085.0	6,838.0	2,400.0	426.0
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างxลึก (เมตร)	20 x 342	30 x --	25 x --	45 x 38
ระดับของที่ดิน	ถมดินแล้ว สูงเสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว สูงเสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว สูงเสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว สูงเสมอระดับถนน
จำนวนด้านหน้าติดถนน (ด้าน)	1	1	2	1
การใช้ประโยชน์	มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ไม่มีการใช้ประโยชน์	มีการใช้ประโยชน์
การให้ใช้ประโยชน์หลักตามผังเมือง	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ผังเมืองประเภท	พาณิชยกรรม สีแดง พ.3-36	พาณิชยกรรม สีแดง พ.3-36	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สีน้าตาล ย.9-29	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สีน้าตาล ย.8
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
เขตเทศบาล/อบต.	เขตยานนาวา	เขตยานนาวา	เขตยานนาวา	เขตยานนาวา
ศักยภาพการพัฒนา	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ราคาขายรวม (บาท)	-	-	380,000,000	135,000,000
ราคาที่ดิน (บาท/ไร่)	-	60,000,000	63,333,333.33	126,760,563.38
ราคาที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	-	150,000.00	158,333.33	316,901.41
เงื่อนไข	-	เสนอขายปัจจุบัน	เสนอขายปัจจุบัน	ราคาซื้อ-ขายแล้วปี 2567
วัน/เดือน/ปี	-	27 กรกฎาคม 2569	27 กรกฎาคม 2569	27 กรกฎาคม 2569
ภาพถ่ายข้อมูล				

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาดกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ

ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง
สภาพแวดล้อม (Environment)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
สภาพคล่องในการซื้อขาย	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ดีกว่า

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.) (ตร.ว.)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ทรัพย์สิน 20-0-85.0 8,085.0	ข้อมูลที่ 1 17-0-38.0 6,838.0	ข้อมูลที่ 2 6-0-00.0 2,400.0	ข้อมูลที่ 3 1-0-26.0 426.0
ทำเลที่ตั้ง (Location)	10	6	7	5	6
สภาพแวดล้อม (Environment)	10	7	8	8	9
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	15	6	7	5	6
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	10	8	8	8	8
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	10	2	4	9	9
สภาพคล่องในการซื้อขาย	20	1	6	6	9
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	15	4	6	9	9
ข้อกำหนดผังเมือง (Zoning)	10	8	8	8	9
รวม	100	480	665	710	815
การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด 2 ค่อนข้างแย่ 3-4 พอใช้ 5 ปานกลาง 6-7 ค่อนข้างดี 8-9 ดี					
ราคาเสนอขาย (Offer Price)/ราคาซื้อขาย (Sale Price)		-	150,000	158,333	316,901
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		-	-20%	-20%	0%

ปัจจัยในการปรับแก้ (Adjustment Factors) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.) (ตร.ว.)	น้ำหนักถ่วง (Weight by%)	ทรัพย์สิน 20-0-85.0 8,085.0	ข้อมูลที่ 1 17-0-38.0 6,838.0	ข้อมูลที่ 2 6-0-00.0 2,400.0	ข้อมูลที่ 3 1-0-26.0 426.0
ปรับค่าถมดิน ความลึก 1 เมตร ตารางวาละ 1,000 บาท		-	0	0	0
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		-	120,000	126,667	316,901
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม (Total Weighted Quality Score)		480	665	710	815
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		-	0.72	0.68	0.59
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		-	86,617	85,634	186,641
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		750	185	230	335
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		1.00	0.25	0.31	0.45
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		9.55	4.05	3.26	2.24
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		1.00	0.42	0.34	0.23
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		109,721	36,755	29,228	43,737
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Total Market Value)		**100,000**			

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

โดยสรุป จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด พบว่า **มูลค่ายุติธรรมของที่ดินฯ เท่ากับ 100,000 บาทต่อตารางวา เมื่อนำมาคำนวณกับเนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 20-0-85.0 ไร่ หรือ 8,085 ตร.ว. คิดเป็น 808.50 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาฯ พิจารณาและเห็นว่าปัจจัยการให้คะแนนโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มีรายละเอียดการสอบทานข้อมูลการให้คะแนนที่สำคัญดังนี้

1. ลักษณะทางกายภาพ (ระดับถ่วงน้ำหนักร้อยละ 10) : พิจารณาจากขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อการใช้สอย สภาพทางธรรมชาติของที่ดิน
   - ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL มีสภาพด้อยกว่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบทุกแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากทรัพย์สินของ TNL มีรูปแปลงเป็นลักษณะหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนค่อนข้างจำกัด และมีแนวเขตที่ดินเป็นลักษณะหยักหลายช่วง ซึ่งข้อจำกัดดังกล่าวอาจส่งผลต่อประสิทธิภาพในการวางผังและออกแบบโครงการ รวมถึงการจัดวางอาคารและพื้นที่ใช้สอย และอาจส่งผลให้การพัฒนาทรัพย์สินมีข้อจำกัดและต้นทุนในการพัฒนาสูงขึ้นเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมกว่า
   - ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1 มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินของ TNL เนื่องจากมีรูปแปลงเป็นลักษณะหลายเหลี่ยมเหมือนกัน ในขณะที่ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2 มีด้านหน้าติดถนนถึง 2 ด้าน
2. สภาพคล่องในการซื้อขาย (ระดับถ่วงน้ำหนักร้อยละ 20) : พิจารณาจากความต้องการของตลาด
   - ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL มีสภาพด้อยกว่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบทุกแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2 และ 3 เป็นที่ดินที่มีขนาดแปลงเล็กกว่า ซึ่งโดยทั่วไปมีสภาพคล่องในการซื้อขายสูงกว่าและสามารถทำการตลาดได้ง่ายกว่าทรัพย์สินของ TNL ที่มีขนาดแปลงใหญ่

- สำหรับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1 แม้ว่าจะมีขนาดแปลงใกล้เคียงกับทรัพย์สินของ TNL แต่มีข้อได้เปรียบในด้านสภาพและความพร้อมในการพัฒนา เนื่องจากมีลักษณะเป็นที่ดินเปล่าที่ผ่านการถมและปรับระดับแล้ว โดยมีระดับที่ดินสูงเสมอระดับถนน จึงมีความพร้อมสำหรับการนำไปพัฒนา ออกแบบ และก่อสร้าง รวมถึงการจัดรูปที่ดินและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างเต็มศักยภาพ

3. ศักยภาพในการพัฒนา (ระดับถ่วงน้ำหนักร้อยละ 15) : พิจารณาจากความเป็นไปได้ด้านกายภาพ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร สภาวะตลาด ตลอดจนความเป็นไปได้ทางการเงินและเศรษฐกิจของการพัฒนา
   - ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL มีสภาพด้อยกว่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบทุกแปลง เนื่องจาก ข้อจำกัดของทรัพย์สินมีอาคารสิ่งปลูกสร้างหลายอาคาร ส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนาปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากสภาพปัจจุบันไปสู่การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม

สำหรับปัจจัยการให้คะแนนโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในหัวข้ออื่น เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพสิ่งแวดล้อม การเข้าถึง/ความกว้างของถนน ระบบสาธารณูปโภค และข้อกำหนดผังเมือง ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL จะมีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของข้อมูลที่ดินที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ เนื่องจากเป็นข้อมูลตลาดของที่ดินที่ตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่มีการเสนอขาย หรือขายไปแล้ว ตามลักษณะและสภาพของที่ดิน ณ ปัจจุบัน รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการปรับปรุงข้อมูลตลาดของที่ดินที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบ เพื่อให้มีลักษณะใกล้เคียงและสะท้อน ราคาตลาดของที่ดินที่จะจำหน่ายไปมากที่สุด

2. <u>การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</u>

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 14 รายการ และพื้นที่ส่วนปรับปรุงและพัฒนาอื่นๆ เช่น ถนนคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ และรั้วคอนกรีต บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 20-0-85.0 ไร่ (8,085.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สรุปได้ดังนี้

	สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ปีที่ก่อสร้าง	บนที่ดินโฉนด ที่ดินเลขที่
1.	อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร 1)	4,110	2531	8688
2.	อาคารโรงงาน 2 ชั้น (อาคาร 2)	3,720	2535	8687
3.	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น (อาคาร 3)	6,520	2533	8677, 8679, 103258, 119281
4.	อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย (อาคาร 4)	5,716	2536	8686
5.	อาคารโกดังและสำนักงาน 4 ชั้น (อาคาร 5)	4,648	2547	90843, 103258, 119281
6.	อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น	1,182	2535	8688, 61026
7.	อาคารสวัสดิการชั้นเดียว	572	2533	8687
8.	อาคารโรงอาหารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย	1,568	2535	8677
9.	อาคารสำนักงานชั้นเดียว	70	2535	8688
10.	อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว	32	2535	8677
11.	อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว	32	2535	8677

	สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ปีที่ก่อสร้าง	บนที่ดินโฉนด ที่ดินเลขที่
12.	อาคารป้อมยามชั้นเดียว	8	2535	61026
13.	อาคารเก็บขยะ	32	2535	8677
14.	ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ	72	2535	8687
15.1	ถนน	5,500		8677, 8679, 8686, 8687, 8688, 61026, 103258 และ 119281
15.2	รั้วกำแพงอิฐบล็อกเซาะร่องแต่งแนว + เหล็กถัก	2,084		8677, 8686, 8687, 8688, 61026 และ 90843
	รวม (อาคารลำดับที่ 1-14)	**28,237**		

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณหามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost New : RCN) ที่เป็นราคาปัจจุบันในการก่อสร้างทรัพย์สินที่มีอรรถประโยชน์คล้างคลึงกัน หรือเป็นต้นทุนในการก่อสร้างทรัพย์สินนั้นขึ้นใหม่ ณ วันที่ประเมินราคา ซึ่งอ้างอิงและปรับตามราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2568-2569 แล้วหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพทรัพย์สิน (Physical) และอายุการใช้งาน (Life Years) มูลค่าได้จะเป็นมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Depreciated Cost Approach) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จากนั้นนำมารวมกับมูลค่าที่ดินที่ได้จากการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	รายการ	พื้นที่	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่		อายุอาคาร	ค่าเสื่อม			มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ
						ต่อปี	รวม	รวม	
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)	(ปี)	(%)	(%)	(บาท)	(บาท)
1	**อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (อาคาร 1)**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	3,680	10,000	36,800,000	49	1.63%	80.0%	29,440,000	7,360,000
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนโล่งหลังคาคลุม	430	3,500	1,505,000	49	1.63%	80.0%	1,204,000	301,000
2	**อาคารโรงงาน 2 ชั้น (อาคาร 2)**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	3,660	10,000	36,600,000	34	2.35%	80.0%	29,280,000	7,320,000
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนโล่งหลังคาคลุม	60	3,500	210,000	34	2.35%	80.0%	168,000	42,000
3	**อาคารสำนักงาน 5 ชั้น (อาคาร 3)**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	6,520	21,600	140,832,000	36	1.72%	62.0%	87,315,840	53,516,160
4	**อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย (อาคาร 4)**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	5,536	11,200	62,003,200	33	1.70%	56.0%	34,721,792	27,281,408
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนโล่งหลังคาคลุม	180	3,500	630,000	33	1.70%	56.0%	352,800	277,200
5	**อาคารโกดัง และสำนักงาน 4 ชั้น (อาคาร 5)**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	3,968	21,600	85,708,800	22	2.27%	50.0%	42,854,400	42,854,400
	- พื้นที่ใช้สอยโกดัง ชั้น 1	680	8,400	5,712,000	22	2.27%	50.0%	2,856,000	2,856,000

	รายการ	พื้นที่	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่		อายุอาคาร	ค่าเสื่อม			มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ
						ต่อปี	รวม	รวม	
		(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)	(ปี)	(%)	(%)	(บาท)	(บาท)
6	**อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	1,064	21,600	22,982,400	34	1.71%	58.0%	13,329,792	9,652,608
	- พื้นที่เฉลียง	118	6,500	767,000	34	1.71%	58.0%	444,860	322,140
7	**อาคารสวัสดิการชั้นเดียว**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	520	8,600	4,472,000	36	1.72%	62.0%	2,772,640	1,699,360
	- พื้นที่เฉลียง	7	2,600	18,200	36	1.72%	62.0%	11,284	6,916
8	**อาคารโรงอาหารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย**								
	- พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม	1,424	7,000	9,968,000	34	1.71%	58.0%	5,781,440	4,186,560
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนโล่งหลังคาคลุม	144	3,500	504,000	34	1.71%	58.0%	292,320	211,680
9	**อาคารสำนักงานชั้นเดียว**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	70	8,600	602,000	34	1.71%	58.0%	349,160	252,840
10	**อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	32	7,500	240,000	34	1.71%	58.0%	139,200	100,800
11	**อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	32	6,000	192,000	34	1.71%	58.0%	111,360	80,640
12	**อาคารป้อมยาม**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	8	14,100	112,800	34	1.71%	58.0%	65,424	47,376
13	**อาคารห้องขยะ**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	32	3,500	112,000	34	2.50%	85.0%	95,200	16,800
14	**ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ**								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	72	2,500	180,000	34	2.50%	85.0%	153,000	27,000
15	**ส่วนควบภายในที่ดิน**								
	- ถนน	5,500	950	5,225,000	34	2.50%	85.0%	4,441,250	783,750
	- รั้วกำแพงอิฐบล็อกเซาะร่องแต่งแนว+เหล็กฉัก	2,084	2,150	4,480,600	34	2.50%	85.0%	3,808,510	672,090
รวม (ลำดับที่ 1-15)		35,821		**419,857,000**				**259,988,272**	**159,868,728**
รวม (ลำดับที่ 1-14)		28,237					**มูลค่าประกันอัคคีภัย**		**142,571,599**

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยวิธีมูลต้นทุนทดแทนใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคา (Replacement Cost New Less Depreciation) เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์และประโยชน์ทางเศรษฐกิจเฉพาะ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยการให้เช่าดำเนินธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มบางส่วน ซึ่งถือว่าไม่เต็มศักยภาพ จึงไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ซึ่งประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทน **มีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมเท่ากับ 159.87 ล้านบาท**

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารตามสภาพ ณ วันที่สำรวจไม่สะท้อนการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงไม่พิจารณามูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ดังนั้นมูลค่าที่เหมาะสมจะพิจารณา **มูลค่าเฉพาะที่ดินเสมือนเป็นที่ดินว่างเปล่าที่พร้อมจะพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์สูงสุด เท่ากับ 808,50 ล้านบาท**

2.2.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องจากการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการ ดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง (Net Operating Income) ซึ่งเป็นรายได้ก่อนการหักดอกเบี้ยจ่าย, ค่าเสื่อมราคา และภาษี (EBITDA) รวมกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในปีสิ้นสุดโครงการ (Terminal Value) แล้วนำมาแปลงเป็นมูลค่าปัจจุบัน ด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม (Discounted Rate) โดยอัตราคิดลดเป็นอัตราผลตอบแทน (Overall Rate) ที่ครอบคลุมถึง ต้นทุนทางการเงิน (Cost of Finance) และความเสี่ยง (Risk) ของการลงทุนในโครงการ

ในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ AREA จะทำการประมาณงบกระแสเงินสดในอีก 10 ปี ทั้งนี้เนื่องจากเป็นช่วงที่จะเข้าสู่จุดการมีเสถียรภาพทางรายได้ โดยสมมติฐานอัตราค่าเช่าตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลของตลาด วิเคราะห์และเปรียบเทียบกับข้อมูลของคู่แข่งที่สามารถเปรียบเทียบได้ จากการตรวจสอบข้อมูลเทียบตลาดบริเวณใกล้เคียงพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ระหว่าง 86.7- 200.0 บาท/ตารางเมตร/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสภาพของอาคาร สามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบ ได้ดังนี้

รายละเอียดข้อมูลตลาด	ทรัพย์สิน (ตัวแทน)	ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3
ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่า
ประเภทอาคาร	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน			
ห้องเลขที่/ร้านค้า (ชื่อ)	อาคารเลขที่ 129/1	-	-	-
จำนวนชั้น	2-4 ชั้น	3 ชั้น	3 ชั้น	1 ชั้น
ซอย/ถนน	ซอยนนทรี 3 / ถนนนนทรี	ซอยนนทรี 3 / ถนนนนทรี	เจริญราษฎร์ ซอย 7	พระรามที่ 3 ซอย 12
ขนาดพื้นที่เช่า (ตร.ม.)	28,237.00	2,100.00	6,000.00	600.00
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ที่จอดรถ ลิฟต์
การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน	รถประจำทาง	รถประจำทาง	รถประจำทาง	รถประจำทาง
ประเภทการเช่า	-	ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน	ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน	ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน
ค่าเช่าพื้นที่ โดยเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	-	190.48	86.67	200.00

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดพบว่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปของ TNL มีการคมนาคมและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ แต่มีทำเลที่ตั้งและสภาพอาคารดีกว่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น AREA จึงกำหนดอัตราค่าเช่า อาคารโรงงานพร้อมสำนักงานเท่ากับ 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอัตราการเติบโตของค่าเช่า (Rental Growth Rate) พิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรม และสภาพเศรษฐกิจ ที่คาดการณ์ว่าค่าเช่าน่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไป จะมีการปรับเพิ่มค่าเช่าประมาณ 10-15% ทุกๆ 3 ปี หรือเฉลี่ยประมาณ 3%-5% ต่อปี แต่ AREA พิจารณาค่าที่เหมาะสม เท่ากับ เฉลี่ย 3% ทุกๆ ปี

โดยสมมติฐานประกอบการประเมินสรุปได้ดังนี้

	รายการ	รายละเอียด
1	อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	4,110 ตร.ม.
2	อาคารโรงงาน 2 ชั้น	3,720 ตร.ม.
3	อาคารสำนักงาน 5 ชั้น	6,520 ตร.ม.
4	อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย	5,716 ตร.ม.
5	อาคารโกดัง และสำนักงาน 4 ชั้น	4,648 ตร.ม.
6	อาคารร้านค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	1,182 ตร.ม.
7	อาคารสวัสดิการชั้นเดียว	527 ตร.ม.
8	อาคารโรงอาหารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย	1,568 ตร.ม.
9	อาคารสำนักงานชั้นเดียว	70 ตร.ม.
10	อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว	32 ตร.ม.
11	อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว	32 ตร.ม.
12	อาคารป้อมยาม	8 ตร.ม.
13	อาคารห้องขยะ	32 ตร.ม.
14	ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ	72 ตร.ม.
	รวมพื้นที่เช่า	**28,237 ตร.ม.**
10	**ค่าเช่าตลาด** อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่อาคารพร้อมสำนักงาน	200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี
11	อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	70% คงที่ตลอดอายุโครงการ ตามช่วงเวลาในวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ และสภาพเศรษฐกิจ
12	**ค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)** ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไป	3.0% ของรายได้รวม มีอัตราการเติบโต 2.0% ต่อปี อ้างอิงข้อมูลอัตราเงินเฟ้อทั่วไป เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ระหว่างปี 2559-2568
13	ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์	1.0% ของรายได้รวม
14	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.0% ของรายได้รวม
15	ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์)	2.0% ของรายได้รวม
16	ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX)	3.0% ของรายได้รวม
17	ค่าประกันภัย	0.1% ของมูลค่าประกันอัคคีภัยอาคาร
16	ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)	ผู้เช่าเป็นผู้ชำระ

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

หมายเหตุ : ค่าใช้จ่ายการดำเนินการและการบริหาร บริษัทฯ อ้างอิงจากตลาดโดยทั่วไป เนื่องจากทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันใช้ประโยชน์เอง และบริษัทฯ พิจารณาเป็นการปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายเดียว

ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินการเชิงพาณิชย์ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
รายได้ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	67.77	67.77	67.77	67.77	67.77
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)	70%	70%	70%	70%	70%
รายได้จากค่าเช่า ที่เกิดขึ้นจริง	47.44	47.44	47.44	47.44	47.44

(หน่วย : ล้านบาท)		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		3.28	3.28	3.28	3.60	3.59
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน		1.90	1.93	1.96	2.03	2.06
กำไรสุทธิ (Net Operating Income)		42.26	42.23	42.21	46.55	46.53
อัตราคิดลดกลับ	**10.0%**	0.9535	0.8668	0.788	0.7164	0.6512
มูลค่าปัจจุบัน		40.29	36.60	33.26	33.35	30.30

(หน่วย : ล้านบาท)		ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าตลาด (Market Rent)		67.77	67.77	67.77	67.77	67.77
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy)		70%	70%	70%	70%	70%
รายได้จากค่าเช่า ที่เกิดขึ้นจริง		47.44	47.44	47.44	47.44	47.44
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		3.59	3.89	3.93	3.92	4.25
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน		2.09	2.18	2.21	2.24	2.33
กำไรสุทธิ (Net Operating Income)		46.50	51.33	51.27	51.24	56.55
อัตราผลตอบแทนเมื่อสิ้นสุดโครงการ	**7.0%**				807.90	
ค่าใช้จ่ายในการขาย + ค่าโอนกรรมสิทธิ์	**5.5%**				44.44	
อัตราคิดลดกลับ	**10.0%**	0.592	0.5382	0.4893	0.4448	
มูลค่าปัจจุบัน		27.53	27.63	25.08	362.38	
มูลค่าทรัพย์สิน		**616.42**				

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยวิธีคิดจากรายได้ ข้างต้นมีความเป็นไปได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของค่าเช่าต่อตารางเมตร ซึ่งจะวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS) ราคาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบของอัตราค่าเช่าจะปรับอยู่ระหว่าง 120.00 - 268.00 บาท ต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยค่าเช่าขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสภาพของอาคาร ทั้งนี้ ตามประมาณการทางการเงินข้างต้น อัตราค่าเช่าอาคารโรงงานพร้อมอาคารสำนักงานที่ 200 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนถือว่าเหมาะสม เนื่องจากทำเลที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินราคามีทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนนนนทรี ใกล้กับถนนพระรามที่ 3 และมีสภาพอาคารที่ดีกว่าข้อมูลตลาดที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้สำรวจ

ดังนั้น ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ซึ่ง**ประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้ เท่ากับ 616.42 ล้านบาท หรือเท่ากับ 21,830.22 บาทต่อตร.ม.** อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากรายได้เป็นการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นเช่นเดียวกันกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ที่ใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากรายได้ เพื่อการตรวจสอบมูลค่าเท่านั้น เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปนี้ ตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดิน มีเพียงรายได้จากการให้เช่าโกดังสินค้าประมาณ 0.30 ล้านบาทต่อเดือน และไม่มีการใช้ประโยชน์ส่วนของอาคารบางอาคาร อีกทั้งการที่จะให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน และโกดัง รวมทั้งพื้นที่อาคารสำนักงาน ตามประมาณการมีความไม่แน่นอน และอาจไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

2.2.3 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

การประเมินโดยพิจารณาจากมูลค่าคงเหลือ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อพิจารณาศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้น ทางผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจึงใช้วิธีสมมติฐานพัฒนาที่ดินแปลงนี้เป็นโครงการที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์โฮม 4.5 ชั้น พร้อมลิฟต์ ตามศักยภาพของที่ดินย่านนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดทางด้านผังเมืองและกฎหมายอื่น ๆ รวมทั้งมีศักยภาพทางการตลาดโดยพิจารณาจากการขายของโครงการต่าง ๆ ในย่านนี้ โดยสมมติฐานขายโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าว หักด้วยค่ากำไร ต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างหน่วยขาย และค่าดำเนินการ ภาษี ฯลฯ คงเหลือเป็นมูลค่าที่ดินดิบก่อนการพัฒนาตามสภาพปัจจุบัน

สมมติฐาน และข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่า

<table>
<tr><th></th><th>รายละเอียด</th><th>การตั้งสมมติฐาน</th></tr>
<tr><td>1</td><td>รูปแบบโครงการ</td><td>ทาวน์โฮม 4.5 ชั้น พร้อมลิฟท์โดยสารภายในอาคาร จำนวน 116 ยูนิต
พื้นที่ใช้สอย 500 ตรม. บนเนื้อที่ดิน 35.0 ตร.ว.ต่อยูนิต
สาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วยสวนธารณะและสโมสรของโครงการ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td>สัดส่วนการพัฒนาพื้นที่</td><td></td></tr>
<tr><td>2.1 พื้นที่ดินรวมที่ตามเอกสารสิทธิ์</td><td>เนื้อที่ 8,085.0 ตารางวา (20-0-85.0 ไร่) คิดเป็น 100.0%</td></tr>
<tr><td>2.2 พื้นที่ดินแปลงขายของโครงการฯ</td><td>เนื้อที่ 4,042.5 ตารางวา (10-0-42.5 ไร่) คิดเป็น 50.0% ของเนื้อที่ดินรวม</td></tr>
<tr><td>2.3 พื้นที่สาธารณูปโภค แบ่งเป็น
- พื้นที่ถนนโครงการฯ
- พื้นที่สวนสาธารณะ
- พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ
(ทางเดิน ระบบประปา ไฟฟ้า)</td><td>เนื้อที่ 4,042.5 ตารางวา (10-0-42.5 ไร่) คิดเป็น 50.0% ของเนื้อที่ดินรวม แบ่งเป็น
เนื้อที่ 1,617.0 ตารางวา (4-0-17.0 ไร่) คิดเป็น 40.0% ของพื้นที่สาธารณูปโภค
เนื้อที่ 1,212.8 ตารางวา (3-0-12.8 ไร่) คิดเป็น 30.0% ของพื้นที่สาธารณูปโภค
เนื้อที่ 1,212.8 ตารางวา (3-0-12.8 ไร่) คิดเป็น 30.0% ของพื้นที่สาธารณูปโภค</td></tr>
<tr><td>3</td><td>ประมาณการรายได้</td><td>ประมาณการราคาขายของโครงการ
ทาวน์โฮม 4.5 ชั้น จำนวน 116 ยูนิต ราคาขาย 38.90 ล้านบาทต่อยูนิต
รวมจำนวน 4,512,400,000 บาท
ทาง AREA ได้ทำการประมาณการในการขายไว้ดังนี้
<table>
<tr><th>ปี</th><th>จำนวนหน่วยขาย</th><th>สัดส่วน</th></tr>
<tr><td>ปีที่ 2</td><td>12 ยูนิต</td><td>10.34%</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 3 - ปีที่ 6</td><td>96 ยูนิต</td><td>82.76%</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 7</td><td>8 ยูนิต</td><td>6.90%</td></tr>
</table>
หมายเหตุ : ปีที่ 3 - ปีที่ 6 จำนวนยอดขายเฉลี่ยปีละ 24 ยูนิต</td></tr>
<tr><td rowspan="5">4</td><td>ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ</td><td>3,044,845,182.04 บาท</td></tr>
<tr><td rowspan="4">4.1 ค่าก่อสร้างอาคาร</td><td>2,424,400,000 บาท ประกอบด้วย

1. ค่าก่อสร้างอาคารจำนวน 2,320,000,000 บาท (40,000 บาทต่อ ตรม.)
2. ค่าลิฟต์โดยสารจำนวน 104,400,000 บาท (900,000 บาทต่อยูนิต)</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 1 : ก่อสร้างประมาณ 40% ของมูลค่าอาคาร</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 2 : ก่อสร้างประมาณ 40% ของมูลค่าอาคาร</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 3 : ก่อสร้างประมาณ 20% ของมูลค่าอาคาร</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4.2 ค่าก่อสร้างงานสาธารณูปโภค</td><td>61,312,750 บาท</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 1 : ก่อสร้างประมาณ 50% ของมูลค่างานสาธารณูปโภค</td></tr>
</table>

	รายละเอียด	การตั้งสมมติฐาน
		ปีที่ 2 : ก่อสร้างประมาณ 50% ของมูลค่าอาคารงานสาธารณูปโภค
5	ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	
	5.1 ค่าขออนุญาตจัดสรร/ก่อสร้าง/สิ่งแวดล้อม อื่น ๆ	1.16 ล้านบาท
	5.2 ค่าออกแบบและจัดทำโมเดล	1.0 ล้านบาท
	5.3 ค่าที่ปรึกษาและควบคุมงาน	1.5% ของต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
	5.4 ค่าบริหารโครงการ	1.5% ของมูลค่าขาย
	5.5 ค่าการขายและโฆษณา	1.5% ของมูลค่าขาย
	5.6 ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด	1.5% ของมูลค่าขาย
	5.7 ค่าดอกเบี้ยเงินกู้	6.41% ต่อปี คิดจาก 1) วงเงินกู้ค่าที่ดิน เท่ากับ 50% ของค่าที่ดิน และ 2) วงเงินกู้ ค่าพัฒนา/ก่อสร้าง เท่ากับ 70% ของค่าต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ
6	ภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ	
	ค่าธรรมเนียมการโอน	2.00% ของมูลค่าขาย คิดจาก 50% สัดส่วนกับผู้ซื้อ
	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30% ของมูลค่าขาย
7	กำไรและค่าความเสี่ยง	20.00% ของรายได้รวมโครงการ
8	ระยะเวลาโครงการ	6 ปี 4 เดือน

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

หมายเหตุ : 1) ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคในโครงการฯ

	รายละเอียด	พื้นที่ (หน่วย)	ค่าก่อสร้าง (บาท/หน่วย)	มูลค่าเมื่อแล้วเสร็จ (บาท)	ผลงานการก่อสร้างสะสมยกมา		ค่าก่อสร้างอาคารคงเหลือ (บาท)
					%	บาท	
1	ค่าถมดินและปรับปรุงพื้นที่			10,106,250	0%	-	10,106,250
2	ค่าก่อสร้างถนน-ทางเท้า-ท่อ/บ่อพัก	6,468 ตรม.	3,000 บาท/ตรม.	19,404,000	0%	-	19,404,000
3	ค่าก่อสร้างระบบไฟฟ้า	116 ยูนิต	30,000 บาท/ยูนิต	6,000,000	0%	-	3,480,000
4	ค่าก่อสร้างระบบประปา	116 ยูนิต	28,000 บาท/ตรม.	6,000,000	0%	-	3,248,000
5	ค่าก่อสร้างสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น	4,851 ตรม.	2,500 บาท/ตรม.	12,127,500	0%	-	12,127,500
6	ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ และเขื่อนกันดิน	1,069 ม.	3,000 บาท/ม.	3,207,000	0%	-	3,207,000
7	ค่าก่อสร้างสำนักงานนิติบุคคลบ้านจัดสรร	1 หน่วย	5,000,000/หน่วย	5,000,000	0%	-	5,000,000
8	ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย/บ้านตัวอย่าง/จัดสวน/ซุ้มทางเข้า/ป้ายโครงการ	1 หน่วย	3,000,000/หน่วย	3,000,000	0%	-	3,000,000
9	ค่าก่อสร้างรั้วแบ่งแปลง ประตูรั้วหน่วยขาย	116 ยูนิต	15,000 บาท/ม.	1,740,000	0%	-	1,740,000
รวมมูลค่าค่าก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการ				**61,312,750**			**61,312,750**

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือ

	รายละเอียด			
1.	**เนื้อที่ดินโครงการ**		8,085	ตร.ว.
2.	**สมมติฐานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย**			
	2.1 หักพื้นที่ถนนโครงการฯ ประมาณ	20%	1,617.00	ตร.ว.
	2.2 หักพื้นที่สวนสาธารณะฯ ประมาณ	15%	1,212.75	ตร.ว.

	รายละเอียด			
	2.3 หักพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ (ทางเดิน ระบบประปา ไฟฟ้า)	15%	1,212.75	ตร.ว.
	2.4 คงเหลือพื้นที่ขาย ประมาณ	50%	4,042.50	ตร.ว.
3.	**รายรับจากการสมมติฐานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย**			
	3.1 สมมติฐานพัฒนาหน่วยขายประเภทต่าง ๆ ดังนี้			

ประเภท	พื้นที่ขาย (ตร.ว.)	ที่ดินต่อหน่วย (ตร.ว.)	จำนวนขาย (ยูนิต)	ราคาขายต่อหน่วย (ล้านบาท)
ทาวน์โฮม 4.5 ชั้น พร้อมลิฟต์	4,042.50	35.00	116.00	38.90

	ราคาขายรวม		**4,512.40**	**ล้านบาท**
4.	**หักค่ากำไรโครงการ**	20%	752.07	ล้านบาท
	มูลค่าคงเหลือหลังหักกำไร (3.- 4.)		**3,760.33**	**ล้านบาท**
5.	**ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ**			
	5.1 ต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค			ล้านบาท
	5.1.1 ค่าถมดินและปรับปรุงพื้นที่		10.11	ล้านบาท
	5.1.2 ค่าก่อสร้างถนน-ทางเท้า-ท่อ/บ่อพั		19.40	ล้านบาท
	5.1.3 ค่าก่อสร้างระบบไฟฟ้า		3.48	ล้านบาท
	5.1.4 ค่าก่อสร้างระบบประปา		3.25	ล้านบาท
	5.1.5 ค่าก่อสร้างสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น		12.13	ล้านบาท
	5.1.6 ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ และเขื่อนกันดิน		3.21	ล้านบาท
	5.1.7 ค่าก่อสร้างสำนักงานนิติบุคคลบ้านจัดสรร		5.00	ล้านบาท
	5.1.8 ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย/บ้านตัวอย่าง/จัดสวน/ซุ้มทางเข้า/ป้ายโครงการ		3.00	ล้านบาท
	5.1.9 ค่าก่อสร้างรั้วแบ่งแปลง ประตูรั้วหน่วยขาย		1.74	ล้านบาท
	รวมต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค		**61.31**	ล้านบาท
	5.2 ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารหน่วยขาย			

ประเภท	จำนวน (หน่วย)	อาคาร (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง
ทาวน์โฮม 4.5 ชั้น	116.00	500.00	40,000 บาทต่อตร.ม.
ลิฟต์โดยสาร	116.00		900,000 บาทต่อเครื่อง

	ค่าก่อสร้างอาคารรวม		2,320.00	ล้านบาท
	ค่าลิฟต์โดยสาร		104.40	ล้านบาท
	รวมต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร		**2,424.40**	ล้านบาท
	5.3 ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
	5.3.1 ค่าขออนุญาตจัดสรร/ก่อสร้าง/สิ่งแวดล้อม อื่น ๆ		1.16	ล้านบาท
	5.3.2 ค่าออกแบบและจัดทำโมเดล		1.00	ล้านบาท
	5.3.3 ค่าที่ปรึกษาและควบคุมงาน		37.28	ล้านบาท
	5.3.4 ค่าบริหารโครงการ		67.69	ล้านบาท
	5.3.5 ค่าการขายและโฆษนา		67.69	ล้านบาท
	5.3.6 ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด		67.69	ล้านบาท
	5.3.7 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ		148.91	ล้านบาท
	5.3.8 ค่าธรรมเนียมการโอนฯ		45.12	ล้านบาท
	5.3.9 ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ : MLR ธนาคารพาณิชย์		122.60	ล้านบาท

	รายละเอียด			
	รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		**559.13**	ล้านบาท
	5.4 รวมต้นทุนทั้งหมด (5.1+5.2+5.3)		**3,044,85**	ล้านบาท
	5.5 ต้นทุนประมาณการเป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present Value)	**6.41%**	**2,902,21**	**ล้านบาท**
	จากการประมาณการระยะเวลาในการก่อสร้าง	18		เดือน
6.	**มูลค่าที่ดินคงเหลือ (4. - 5.5)**		**858.12**	**ล้านบาท**
	6.1 มูลค่าที่ดินคงเหลือต่อตารางวา		106,137.47	บาท/ตร.ว.
	6.2 มูลค่าที่ดินคงเหลือต่อตารางวาโดยประมาณ		106,000	บาท/ตร.ว.

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยวิธีคิดจากคิดจากมูลค่าคงเหลือข้างต้นมีความเหมาะสม โดย AREA ประมาณการรูปแบบของโครงการโดยอ้างอิงข้อกฎหมายตามผังเมือง พรบ. ควบคุมอาคารและข้อกำหนดกฎหมายจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นเกณฑ์ในการกำหนดขั้นพื้นฐานในการพัฒนาโครงการและประมาณการรูปแบบอาคาร พื้นที่ใช้สอยอ้างอิงตามข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ที่ประเมินราคาโดยกำหนดรูปแบบโครงการเป็นทาวน์โฮม 4.5 ชั้น พร้อมลิฟท์โดยสารภายในอาคาร และมีระยะเวลาโครงการกำหนดไว้ 58 เดือน

ประมาณการรายรับของโครงการ เป็นการประมาณราคาขายโดยอ้างอิงจากข้อมูลซื้อขายทั่วไปในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน จากการสำรวจข้อมูลตลาดพบว่าราคาขายทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ 3.5 – 4.5 ชั้น เนื้อที่ดินระหว่าง 25.00 – 57.80 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 270 - 539 ตร.ม. มีราคาขายประมาณ 15.90 – 43.80 ล้านบาทต่อยูนิต ทั้งนี้ราคาขายขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพโครงการ รูปแบบโครงการ สาธารณูปโภคภายในโครงการ และวัสดุก่อสร้างที่ใช้ พื้นที่ใช้สอย เนื้อที่ดิน และจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดโดยการให้คะแนนตามระดับคุณ (WQS) ราคาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบจะปรับอยู่ระหว่าง 33.17 – 37.56 ล้านบาท ดังนั้นราคาขายทาวน์โฮม 4.5 ชั้น เนื้อที่ดิน 35.0 ตารางวา จะเท่ากับ 38.90 ล้านบาทต่อยูนิต

สำหรับราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและราคาค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง AREA อ้างอิงค่าก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภคตามมาตรฐานค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568-2569

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) กำหนดโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ของธนาคารพาณิชย์จำนวน 4 แห่ง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ดังนั้น ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตามรายงานเลขที่ GEN 07/125/69 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ซึ่ง**ประเมินโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เท่ากับ 857.01 ล้านบาท**

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระว่า การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ควรใช้เป็นเพียงวิธีการเพื่อประกอบการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทฯ มิได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดินอย่างเต็มศักยภาพ โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโกดังสินค้าเพียงประมาณ 0.30 ล้านบาทต่อเดือน และอาคารบางส่วนมิได้มีการใช้ประโยชน์

นอกจากนี้ การพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อจัดทำเป็นโครงการเพื่อการอยู่อาศัยตามสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ยังคงเป็นเพียงทางเลือกหรือแนวทางการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต มิใช่โครงการที่บริษัทฯ มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจนและแน่นอนในปัจจุบัน ดังนั้น ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจของการพัฒนาดังกล่าวจึงจำเป็นต้องพิจารณาอีกครั้งเมื่อบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินโครงการจริง โดยต้องคำนึงถึงสภาวะตลาด ต้นทุนการพัฒนา ระยะเวลาการลงทุน ตลอดจนปัจจัยทางเศรษฐกิจและปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง ณ ช่วงเวลานั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่ามูลค่าที่ได้จากการประเมินโดยวิธีจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ไม่ควรนำมาใช้เป็นมูลค่าหลักในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป แต่ควรใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์และตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่าทรัพย์สินร่วมกับวิธีการประเมินและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 3 วิธี โดย AREA

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)
1) วิธีต้นทุน (Cost Approach)	
- ที่ดิน	808.50
- อาคาร	159.87
รวมมูลค่า	**968.37**
2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	**616.42**
3) วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	**857.01**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี AREA พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า มูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยยะสำคัญ เมื่อทำการวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินโดยการคำนวณมูลค่าที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยประมาณการจากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินทั้ง 2 วิธี พบว่า การประเมินมูลค่าที่ได้จากวิธีรายได้ยังคงมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าเฉพาะที่ดินภายใต้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินคือ 808.50 ล้านบาท สะท้อนให้เห็นว่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินบนที่ดินแปลงนี้ยังไม่เป็นไปตามหลักของการใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use) ของที่ดิน เนื่องจากอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของทรัพย์สินเท่ากับ 7:1 ซึ่งสามารถปลูกสร้างอาคารได้ พื้นที่อาคารรวมประมาณ 226,380 ตารางเมตร ในขณะที่สิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 28,237 ตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าศักยภาพที่สามารถก่อสร้างได้ค่อนข้างมาก

ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ **AREA มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินนี้ควรพิจารณาเฉพาะมูลค่าที่ดินหรือเท่ากับ 808.50 ล้านบาท** ทั้งนี้เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าตลาดตามมาตรฐานที่ 2.1 มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

ความเห็นของที่ ปรึกษาฯ

ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปด้วยวิธีต้นทุนของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสม และสมเหตุสมผล เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นเพื่อก่อให้เกิดรายได้โดยการให้เช่า แต่ถูกออกแบบ และพัฒนาเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจการของบริษัทฯ ก่อนปรับโครงสร้างธุรกิจคือ ธุรกิจสิ่งทอ

และเครื่องนุ่งห่ม อีกทั้งการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามศักยภาพของที่ดิน

ทั้งนี้ AREA ใช้ดุลยพินิจในการเลือกที่จะไม่นำมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปมารวมในการประเมินมูลค่าตลาดตามเหตุผลที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า แนวคิดดังกล่าวของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินตามวิธีรายได้ต่ากว่ามูลค่าตามวิธีต้นทุน แสดงว่าความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันต่ากว่าศักยภาพของที่ดิน และการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในปัจจุบัน จึงไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการใช้ดุลยพินิจของ AREA ในการประเมินมูลค่าตลาด น่าจะสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดซึ่งเป็นมูลค่าที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายทรัพย์สินเต็มใจเข้าทำรายการภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นดังนี้

	V&C	AREA
วันที่ประเมิน	14 สิงหาคม 2569	6 สิงหาคม 2569
สินทรัพย์ที่ประเมินราคา	ที่ดินจำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน เนื้อที่รวม 20–0–85 ไร่ (8,085 ตร.ว.) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
วิธีประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	วิธีต้นทุน (Cost Approach)
ที่ดิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดิน	
ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา	100,000.00 บาท	100,000.00 บาท
ราคาประเมินที่ดินรวม	808.50 ล้านบาท	808.50 ล้านบาท
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	วิธีมูลค่าทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อมราคา (Depreciated Replacement Cost)	
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	122.90 ล้านบาท	159.87 ล้านบาท
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	931.40 ล้านบาท	968.37 ล้านบาท
สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	**808.50 ล้านบาท**	**808.50 ล้านบาท**
หมายเหตุ	สิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดิน เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีพื้นที่ก่อสร้างต่ำกว่าศักยภาพที่สามารถก่อสร้างได้ค่อนข้างมาก ดังนั้นในการประเมิน ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย จึงมีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินนี้ควรพิจารณาเฉพาะมูลค่าที่ดิน ทั้งนี้เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าตลาดตามมาตรฐานที่ 2.1 มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย	

สรุปผลการประเมินมูลค่า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ได้รับคำเสนอซื้อของบริษัทฯ อ้างอิงจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต่างๆ สามารถ สรุปได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม	มูลค่า (ล้านบาท)	ราคาเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีประเมิน	ราคาประเมิน สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	115.73	814.00	ไม่เหมาะสม	(85.78)
2. วิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	**808.50[1)]**	**814.00**	**เหมาะสม**	**(0.68)**

หมายเหตุ : 1) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย คือ V&C และ AREA

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีต่าง ๆ นั้นจะมีข้อดี และข้อด้อยแตกต่างกัน โดยการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) เป็นการคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ในอดีต และไม่ได้คำนึงถึงราคาของสินทรัพย์ในปัจจุบัน จึงอาจทำให้มูลค่าตามบัญชีไม่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ได้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปเนื่องจากเป็นการสะท้อนถึงมูลค่าตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายต่างเลือกใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยใช้วิธีรายได้และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือเพื่อการตรวจสอบมูลค่าเท่านั้น โดยพบว่า การประเมินมูลค่าที่ได้จากวิธีรายได้ยังคงมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าเฉพาะที่ดินภายใต้วิธีคิดจากต้นทุน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายจึงมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินด้วยวิธีรายได้นั้นต่ำกว่ามูลค่าตลาดของที่ดินเปล่า สะท้อนให้เห็นว่าความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันต่ากว่าศักยภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในปัจจุบันจึงไม่เป็นไปตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายจึงมิได้รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายในประเด็นเกี่ยวกับการเลือกใช้วิธีต้นทุนเพื่อประเมินมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่ที่จัดสร้างหรือพัฒนาขึ้นเพื่อก่อให้เกิดกระแสรายได้จากการให้เช่าหรือการดำเนินงานเชิงพาณิชย์โดยตรง หากแต่เป็นทรัพย์สินที่บริษัทฯ ออกแบบและพัฒนาขึ้นเพื่อรองรับและใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีความเห็นว่าดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าตลาดของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายนั้น มีความสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ประเมินราคา

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อขาย ที่ปรึกษาฯ ยังได้พิจารณาถึงผลของกระบวนการเสนอขายทรัพย์สินของบริษัทฯ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สะท้อนถึงระดับความต้องการซื้อทรัพย์สินจากผู้ลงทุนและบุคคลภายนอกในสภาวะตลาดจริง โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวแก่สาธารณชนเป็นการทั่วไปผ่านการว่าจ้างตัวแทนขายเพื่อช่วยดำเนินการหาผู้สนใจซื้อทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการดำเนินการเสนอขายดังกล่าว บริษัทฯ ไม่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั่วไป และไม่มีบุคคลภายนอกรายอื่นยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปดังกล่าว มีเพียง SPI เป็นผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดเพียงรายเดียว โดยเสนอราคาซื้อทรัพย์สินจำนวน 814.00 ล้านบาท

ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปที่เหมาะสมจะมีมูลค่าเท่ากับ 808.50 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่ 814.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 5.50 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.68 ของราคาเข้าทำรายการฯ ดังนั้น **ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกียวโยงกันมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา**

ส่วนที่ 6 : การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) ("PB")

ที่ปรึกษาฯ ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PB ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณามูลค่าหุ้นของ PB ด้วยวิธีการประเมินต่างๆ จำนวน 5 วิธี ได้แก่

1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)
4. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PB ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ พิจารณาว่า ณ วันที่ 25 กันยายน 2569 TNL ถือหุ้นใน PB ในสัดส่วนร้อยละ 0.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PB โดยจากสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว TNL มิได้มีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ PB จึงมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในและข้อมูลเชิงลึกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและแผนการดำเนินธุรกิจของ PB นอกเหนือจากข้อมูลที่ PB เปิดเผยต่อสาธารณะ ด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลบางประการที่มีความสำคัญต่อการประเมินมูลค่าเชิงลึก อาทิ งบการเงินเพื่อการบริหาร รายละเอียดโครงสร้างรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ข้อมูลด้านกำลังการผลิตและอัตราการใช้กำลังการผลิต แผนธุรกิจและแผนการดำเนินงานในอนาคต แผนการลงทุนและรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) แผนการจัดหาเงินทุน สมมติฐานเกี่ยวกับปริมาณการขายและราคาขาย ประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคต ตลอดจนข้อมูลเชิงพาณิชย์ สัญญาที่มีนัยสำคัญ และข้อมูลภายในอื่นที่มิได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ

ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PB ในครั้งนี้จึงจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นหลัก ได้แก่ งบการเงินที่ผ่านการสอบทานหรือการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปี ข้อมูลที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลราคาซื้อขายหลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลอื่นจากแหล่งข้อมูลสาธารณะที่ที่ปรึกษาฯ เห็นว่ามีความน่าเชื่อถือ ทั้งนี้ ข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในดังกล่าวอาจส่งผลต่อความสามารถของที่ปรึกษาฯ ในการจัดทำประมาณการทางการเงินที่สามารถสะท้อนแผนการดำเนินงานและแนวโน้มผลการดำเนินงานของ PB ได้อย่างครบถ้วน จึงควรพิจารณาผลการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดด้านข้อมูลดังกล่าวประกอบการพิจารณา โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB แต่ละวิธี ดังนี้

6.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ PB หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ PB ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จากข้อมูลงบการเงินสอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่เปิดเผยต่อสาธารณะ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	หน่วย
สินทรัพย์รวม	14,085.33	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	(1,013.90)	ล้านบาท
หัก ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	0.00	ล้านบาท

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	หน่วย
มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ	**13,071.43**	**ล้านบาท**
สัดส่วนการถือหุ้นโดย TNL	0.78	ร้อยละ
มูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL	**101.67**	**ล้านบาท**
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดย TNL	3.50	ล้านหุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	**29.05**	**บาทต่อหุ้น**

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ PB ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 13,071.43 ล้านบาท โดยมูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL ที่ร้อยละ 0.78 จะเท่ากับ 101.67 ล้านบาทหรือ 29.05 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของ PB ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของ PB ในอนาคต ประกอบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่บันทึกด้วยวิธีต้นทุนทางบัญชี จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของ PB และความสามารถในการทำกำไรของ PB ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ PB ในครั้งนี้

6.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการปรับปรุงมูลค่าของมูลค่าสินทรัพย์ของ PB โดยที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ PB ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จากข้อมูลงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน โดยผู้ตรวจสอบบัญชีของ PB มาปรับปรุงด้วยรายการสำคัญที่มีผลกระทบหรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญกับมูลค่าทางบัญชี เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และหนี้สิน ซึ่งจะทำให้มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินสะท้อน มูลค่ายุติธรรม และเป็นปัจจุบัน เช่น การปรับปรุงมูลค่าที่ดิน ซึ่งอาจบันทึกบัญชีที่ราคาทุนให้เป็นราคาตลาด และการปรับปรุงมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง หรืออาคารให้เป็นมูลค่าตลาด เป็นต้น

ทั้งนี้ เนื่องจาก PB ไม่มีการจ้างผู้ประเมินอิสระมาทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา และที่ปรึกษาฯ ไม่มีข้อมูลภายในสำหรับการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินตามรายการทรัพย์สิน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงไม่มีรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯพบว่าเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2569 คณะกรรมการของ PB มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้กับผู้ถือหุ้นสามัญ โดยมีอัตราการจ่ายปันผลเท่ากับ 0.62 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น 279.00 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	หน่วย
สินทรัพย์รวม	14,085.33	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	(1,013.90)	ล้านบาท
หัก ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	0.00	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ ก่อนปรับปรุง	**13,071.43**	**ล้านบาท**
หัก เงินปันผลจ่ายระหว่างกาล	(279.00)	ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ หลังปรับปรุง	**12,792.43**	**ล้านบาท**
สัดส่วนการถือหุ้นโดย TNL	0.78	ร้อยละ
มูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL	**99.50**	**ล้านบาท**

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	หน่วย
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดย TNL	3.50	ล้านหุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	**28.43**	**บาทต่อหุ้น**

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ PB ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 12,792.43 ล้านบาท โดยมูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL ที่ร้อยละ 0.78 จะเท่ากับ 99.50 ล้านบาทหรือ 28.43 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ วิธีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นการแสดงมูลค่าปรับปรุงทางบัญชีของบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่คำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ PB ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ PB ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้

6.3 วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้น โดยวิธีนี้ที่ปรึกษาฯ จะใช้ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากการซื้อขายหลักทรัพย์ของ PB ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ ช่วงเวลาต่าง ๆ ในอดีต โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น PB (มูลค่าการซื้อขายหุ้นของบริษัท ฯ / ปริมาณการซื้อขายหุ้นของบริษัท ฯ) ย้อนหลังในช่วงเวลา 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน และ 360 วัน นับแต่วันที่ 25 กันยายน 2569 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าช่วงเวลาดังกล่าว สามารถสะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มและการเคลื่อนไหวของมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับความเป็นจริงในการดำเนินธุรกิจของ PB โดยราคาตลาดของหุ้นสามัญของ PB จากการประเมินด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดสามารถ คำนวณ ได้ดังนี้

(หน่วย: บาทต่อหุ้น)	ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ PB (Weighted Average) (วันทำการ)							
	7	15	30	60	90	120	180	360
ราคาสูงสุด	47.25	48.00	48.00	48.25	49.00	49.75	50.00	56.00
ราคาต่ำสุด	47.00	46.75	46.75	46.75	45.75	45.50	45.50	44.25
จำนวนซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (พันหุ้น)	4.40	8.47	7.21	5.09	4.30	3.92	3.86	4.04
Weighted Average	**46.75**	**47.40**	**47.46**	**47.40**	**47.29**	**47.38**	**47.82**	**48.44**
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	**21,038.96**	**21,330.71**	**21,358.85**	**21,331.56**	**21,282.12**	**21,320.73**	**21,518.34**	**21,796.51**

ทั้งนี้ ราคาสูงสุดและต่ำสุดของหุ้น PB แต่ละไตรมาส ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีรายละเอียด ดังนี้

ปี	ไตรมาส	ช่วงราคาสูงสุดและต่ำสุด (บาทต่อหุ้น)	
		ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด
2569	ก.ค. – 25 ก.ย.	48.25	46.75
	เม.ย. - มิ.ย.	49.75	45.50
	ม.ค. - มี.ค.	50.00	47.75
2568	ต.ค. - ธ.ค.	50.00	44.25
	ก.ค. - ก.ย.	53.75	49.50
	เม.ย. - มิ.ย.	56.00	48.00
	ม.ค. - มี.ค.	60.00	54.00
2567	ต.ค. - ธ.ค.	60.25	58.50

ปี	ไตรมาส	ช่วงราคาสูงสุดและต่ำสุด (บาทต่อหุ้น)	
		ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด
	ก.ค. - ก.ย.	64.00	59.50
	เม.ย. - มิ.ย.	69.00	63.25
	ม.ค. - มี.ค.	70.00	66.75

จากการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด จะได้มูลค่าของหุ้นของ PB อยู่ระหว่าง 21,038.96 – 21,796.51 ล้านบาท หรือเท่ากับ 46.75 – 48.44 บาทต่อหุ้น โดยมูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL ที่ร้อยละ 0.78 จะเท่ากับ 163.64 – 169.53 ล้านบาทหรือ 46.75 – 48.44 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าตามราคาตลาดเป็นการอ้างอิงราคาซื้อขายหุ้นของบริษัทที่เกิดขึ้นจริงในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นผลจากอุปสงค์และอุปทานของผู้ลงทุน และสะท้อนการรับรู้ของผู้ลงทุนต่อข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ อาทิ ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน แนวโน้มของธุรกิจ ภาวะอุตสาหกรรม และความคาดหวังต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต ณ ช่วงเวลานั้น

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ พิจารณาว่าหุ้น PB มีปริมาณและมูลค่าการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ค่อนข้างจำกัด ซึ่งอาจทำให้ราคาซื้อขายของหุ้น PB ในบางช่วงเวลาไม่สามารถสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์และอุปทานได้อย่างเต็มที่ ที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณาราคาซื้อขายเฉลี่ยย้อนหลังในหลายช่วงเวลา เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นหรือการซื้อขายในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาภายใต้ข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในของ PB ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีอื่นที่ต้องอาศัยข้อมูลเกี่ยวกับแผนธุรกิจ แผนการดำเนินงาน ประมาณการทางการเงิน และสมมติฐานเชิงปฏิบัติการในรายละเอียด อาจมีข้อจำกัดในการสะท้อนมูลค่าของ PB ได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น การอ้างอิงราคาซื้อขายหุ้นของ PB ซึ่งเกิดจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะและสามารถสังเกตได้จากการซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงในตลาดหลักทรัพย์ จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับใช้เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PB ในครั้งนี้ ภายใต้ข้อจำกัดด้านข้อมูลดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินหุ้นของ PB ในครั้งนี้

6.4 วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach)

วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาดเป็นวิธีการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันควรจะมีอัตราส่วนตลาดที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราส่วนตลาดนั้นสะท้อนถึงกลไกตลาดและมุมมองของนักลงทุนที่มีต่อบริษัท ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้นย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงินและนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PB ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาดดังนี้

1. อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio: P/E)
2. อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการพิจารณาบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จดทะเบียนมากกว่า 1 ปี ไม่มีการขึ้นเครื่องหมายจากตลาดหลักทรัพย์ 1 ปีย้อนหลังนับจากวันที่ 25 กันยายน 2569 และพิจารณาบริษัทที่ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมอาหารและผลิตภัณฑ์เบเกอรี่ โดยมีลักษณะการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการผลิต การจัดจำหน่าย

และ/หรือการจำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหารสำเร็จรูปและผลิตภัณฑ์เบเกอรี่ให้แก่ผู้บริโภค รวมถึงมีตราสินค้าของตนเองและมีช่องทางการจำหน่ายผ่านร้านค้าปลีก ร้านสะดวกซื้อ ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือช่องทางจำหน่ายอื่นที่ครอบคลุมผู้บริโภคในวงกว้าง ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับรูปแบบการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ ภายใต้ข้อจำกัดที่ไม่มีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจและโครงสร้างรายได้เหมือนกับบริษัททุกประการ ที่ปรึกษาฯ จึงคัดเลือก KCG, NSL และ SNP เป็นบริษัทอ้างอิง เนื่องจากเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์อาหารและ/หรือเบเกอรี่ และมีลักษณะการผลิตและการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ไปยังผู้บริโภคที่สามารถนำมาใช้เป็นตัวแทนในการเปรียบเทียบกับบริษัทได้ โดยสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ PB

บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1.บริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	PB	ผลิตและจำหน่ายขนมปัง และเบเกอรี่ ภายใต้แบรนด์ ฟาร์มเฮ้าส์ โดยมีสายธุรกิจแบ่งเป็น 1. ธุรกิจเบเกอรี่ค้าส่ง 2. ธุรกิจค้าปลีก 3. ธุรกิจฟาสต์ฟู้ด 4. ขายต่างประเทศ (ผ่านผู้ค้าในประเทศ)

ที่มา : SETSMART

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ PB

บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1. บริษัท เคซีจี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	KCG	ผลิตและจัดจำหน่ายอาหารและขนมตะวันตก (Western foods) แบ่งเป็น 3 กลุ่มผลิตภัณฑ์หลัก ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ทำจากนม (Dairy Products) ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับการประกอบอาหารและเบเกอรี่ (Food and Bakery Ingredients) และผลิตภัณฑ์บิสกิต (Biscuits)
2. บริษัท เอ็นเอสแอล ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน)	NSL	ผลิตและจำหน่ายสินค้าเบเกอรี่ อาหารรองท้อง และขนมขบเคี้ยว รวมทั้งนำเข้าและจำหน่ายเนื้อสัตว์และผักแช่แข็ง
3. บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน)	SNP	ธุรกิจร้านอาหารและร้านเบเกอรี่ รวมทั้งจำหน่ายผลิตภัณฑ์ แบ่งเป็น 1) ร้านอาหารและร้านเบเกอรี่ในประเทศ 2) ร้านอาหาร ในต่างประเทศ 3) ผลิตและจำหน่ายสินค้าเบเกอรี่ อาหารสำเร็จรูปแช่แข็ง ผ่านสาขาร้านอาหารและเบเกอรี่ และซุปเปอร์มาร์เก็ต รวมทั้งส่งสินค้าออกไปต่างประเทศ 4)ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องอื่นๆ เช่น บริการจัดส่งอาหารถึงบ้าน และบริการรับจัดเลี้ยงนอกสถานที่

ที่มา : SETSMART

สรุปฐานะการเงิน สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย : ล้านบาท	PB	KCG	SNP	NSL
สินทรัพย์รวม	14,085.33	6,046.61	3,851.23	4,186.34
หนี้สินรวม	1,013.90	2,851.33	1,443.62	1,836.17
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	13,071.43	3,195.28	2,373.17	2,326.53
รายได้รวม	3,391.56	4,108.39	2,529.60	3,701.59
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	551.49	276.81	60.24	313.44

ที่มา: SETSMART

6.4.1 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ PB ด้วยวิธีนี้ จะนำมูลค่าทางบัญชีของ PB ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง คูณกับ อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ โดยที่ปรึกษาฯจะนำมูลค่าทางบัญชีของ PB โดยอ้างอิงจากงบการเงินสอบทานสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 คูณกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วน P/BV ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบโดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PB ดังนี้

บริษัทเปรียบเทียบ	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 25 กันยายน 2569					
		25 ก.ย. 69	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
1. KCG	เท่า	1.72	1.74	1.73	1.68	1.65	1.61
2. SNP	เท่า	1.85	1.88	1.82	1.80	1.85	1.91
3. NSL	เท่า	2.71	2.85	2.90	2.89	3.04	3.21
ค่าเฉลี่ย	**เท่า**	**2.09**	**2.15**	**2.15**	**2.12**	**2.18**	**2.24**

ที่มา: SETSMART

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ PB ดังนี้

รายการ	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 25 กันยายน 2569					
		25 ก.ย. 69	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	ล้านบาท	13,071.43					
P/BV	เท่า	2.09	2.15	2.15	2.12	2.18	2.24
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	**ล้านบาท**	**27,362.86**	**28,162.30**	**28,072.45**	**27,713.23**	**28,509.92**	**29,324.29**
สัดส่วนการถือหุ้นของ TNL	ร้อยละ	0.78					
มูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วน	**ล้านบาท**	**212.82**	**219.04**	**218.34**	**215.55**	**221.74**	**228.08**
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดย TNL	ล้านหุ้น	3.50					
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	**บาทต่อหุ้น**	**60.81**	**62.58**	**62.38**	**61.58**	**63.36**	**65.17**

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB อยู่ระหว่าง 27,362.86 – 29,324.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น 60.81 – 65.17 บาทต่อหุ้น โดยมูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL ที่ร้อยละ 0.78 จะเท่ากับ 212.82 – 228.08 ล้านบาทหรือ 60.81 – 65.17 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทโดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แนวโน้มการเติบโตของบริษัทในอนาคต และมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงของสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีที่มูลค่าทางบัญชีอ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์ถูกบันทึกโดยใช้ต้นทุนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้

6.4.2 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีนี้ จะนำกำไรสุทธิย้อนหลังสิบสองเดือนของ PB สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยอ้างอิงจากงบการเงินสอบทานของ PB สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อคำนวณกำไรสุทธิ 12 เดือนย้อนหลังของกิจการ เพื่อนำมาคูณกับค่าเฉลี่ย P/E Ratio ของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ โดยที่ปรึกษาฯ ได้รวบรวม P/E ของบริษัทเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทเปรียบเทียบ	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 25 กันยายน 2569					
		25 ก.ย. 69	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
KCG	เท่า	9.85	9.95	10.33	10.27	10.22	10.07
NSL	เท่า	17.80	18.06	17.56	17.26	17.20	16.95
SNP	เท่า	10.83	11.39	11.47	11.14	11.24	11.53
ค่าเฉลี่ย	**เท่า**	**12.83**	**13.13**	**13.12**	**12.89**	**12.89**	**12.85**

ที่มา: SETSMART

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ดังนี้

	หน่วย	ข้อมูลย้อนหลัง ณ วันที่ 25 กันยายน 2569					
		25 ก.ย.69	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	9 เดือน	12 เดือน
กำไรสุทธิ 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569	ล้านบาท	1,180.62					
P/E Ratio	เท่า	12.83	13.13	13.12	12.89	12.89	12.85
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	**ล้านบาท**	**15,143.48**	**15,502.46**	**15,493.55**	**15,219.65**	**15,216.41**	**15,169.04**
สัดส่วนการถือหุ้นของ TNL	ร้อยละ	0.78					
มูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วน	**ล้านบาท**	**117.78**	**120.57**	**120.51**	**118.38**	**118.35**	**117.98**
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดย TNL	ล้านหุ้น	3.50					
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	**บาทต่อหุ้น**	**33.65**	**34.45**	**34.43**	**33.82**	**33.81**	**33.71**

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB อยู่ระหว่าง 15,143.48 – 15,502.46 ล้านบาท หรือคิดเป็น 33.65 – 34.45 บาทต่อหุ้น โดยมูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL ที่ร้อยละ 0.78 จะเท่ากับ 117.78 – 120.57 ล้านบาทหรือ 33.65 – 34.45 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/E ไปคูณกับกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นสุทธิ 12 เดือนย้อนหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของ PB โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แนวโน้มการเติบโตของ PB ในอนาคต และมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงของสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ PB ดังนั้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นที่อ้างอิงจากผลประกอบการของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาจึงอาจไม่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PB ในครั้งนี้

6.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าหุ้นโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของ PB โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่ PB คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของ PB เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของหุ้นสามัญ PB

ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PB ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ พิจารณาว่า TNL ถือหุ้นใน PB ในสัดส่วนร้อยละ 0.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PB โดยจากสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว TNL มิได้มีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ PB จึงมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในและข้อมูลเชิงลึกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและแผนการดำเนินธุรกิจของ PB นอกเหนือจากข้อมูลที่ PB เปิดเผยต่อสาธารณะ ด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลบางประการที่มีความสำคัญต่อการประเมินมูลค่าเชิงลึก อาทิ งบการเงินเพื่อการบริหาร รายละเอียดโครงสร้างรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ข้อมูลด้านกำลังการผลิตและอัตราการใช้กำลังการผลิต แผนธุรกิจและแผนการดำเนินงานในอนาคต แผนการลงทุนและรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) แผนการจัดหาเงินทุน สมมติฐานเกี่ยวกับปริมาณการขายและราคาขาย ประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคต ตลอดจนข้อมูลเชิงพาณิชย์ สัญญาที่มีนัยสำคัญ และข้อมูลภายในอื่นที่มิได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ

ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PB ในครั้งนี้จึงจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นหลัก ได้แก่ งบการเงินที่ผ่านการสอบทานหรือการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปี ข้อมูลที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลราคาซื้อขายหลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลอื่นจากแหล่งข้อมูลสาธารณะที่ที่ปรึกษาฯ เห็นว่ามีความน่าเชื่อถือ ทั้งนี้ ข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในดังกล่าวอาจส่งผลต่อความสามารถของที่ปรึกษาฯ ในการจัดทำประมาณการทางการเงินที่สามารถสะท้อนแผนการดำเนินงานและแนวโน้มผลการดำเนินงานของ PB ได้อย่างครบถ้วน จึงควรพิจารณาผลการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดด้านข้อมูลดังกล่าวประกอบการพิจารณา

ที่ปรึกษาฯ ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของ PB เป็นระยะเวลา 5 ปี 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 – 31 ธันวาคม 2574 ซึ่งสมมติฐานของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่า PB จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) และไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น รวมทั้งเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวภายใต้สมมติฐานข้างต้นนั้น มีความเหมาะสมโดยสามารถครอบคลุมรอบการดำเนินธุรกิจของ PB ที่ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายขนมปัง และเบเกอรี่ ซึ่งส่วนใหญ่เติบโตตามการเติบโตพื้นฐานของเศรษฐกิจไทย นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาฯ จึงให้สมมติฐานว่า PB จะไม่มีการเติบโตของธุรกิจภายหลังระยะเวลาการประมาณการ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ PB โดยอ้างอิงสมมติฐานจาก

- งบการเงินตรวจสอบของ PB ในงวดสิ้นสุดปี 2565 – 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
- งบการเงินสอบทานของ PB ในงวด 6 เดือนปี 2568 – 2569 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

มาใช้อ้างอิงในประมาณการสมมติฐานหลักทางด้านรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาข้อมูลเหล่านี้ ร่วมกับข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมที่เป็นข้อมูลสาธารณะ ส่งผลให้การประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในครั้งนี้ ไม่ได้มีการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของ PB และถูกจัดทำบนข้อมูลที่เป็นสาธารณะเท่านั้น โดยที่

ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) เพื่อพิจารณาใช้กำหนดสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินและคำนวณหากระแสเงินสดอิสระของ PB ในอนาคต และใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ PB ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในครั้งนี้ โดยที่ปรึกษาฯ อ้างอิงสมมติฐานหลัก จาก [1] อัตราการเติบโตของเงินเฟ้อไทยตามข้อ 6.5.2 สำหรับคาดการณ์การเติบโตของรายได้ และ [2] ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ อ้างอิงจากนโยบายค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของ PB ตามงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยการประเมินมูลค่า PB ของที่ปรึกษาฯ มีรายละเอียดของสมมติฐานหลัก ดังนี้

6.5.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

PB ดำเนินธุรกิจหลัก คือ การผลิตและจำหน่ายขนมปังและเบเกอรี่ ซึ่งเป็นการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ ให้แก่ร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม (Traditional Trade) และแบบสมัยใหม่ (Modern Trade) โดยเป็นการจำหน่ายในลักษณะขายขาด ซึ่งบริษัทฯ จะรับเปลี่ยนผลิตภัณฑ์เดิมที่ร้านค้าจำหน่ายไม่หมด เมื่อนำผลิตภัณฑ์ใหม่ไปส่ง เพื่อบริหารความสดใหม่ของผลิตภัณฑ์ และบริษัทฯ มีธุรกิจเบเกอรี่ค้าปลีก โดยจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ ผ่านร้านค้าปลีกของบริษัทฯ เองและจำหน่ายตรงตามคำสั่งซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้บริษัทฯ มีการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่ผลิตขึ้นตามคำสั่งให้แก่ร้านค้าอาหารฟาสต์ฟู้ดและร้านสะดวกซื้อ ธุรกิจของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 4 สายธุรกิจ ประกอบด้วย [1] ธุรกิจเบเกอรี่ค้าส่ง [2] ธุรกิจเบเกอรี่ค้าปลีก [3] ธุรกิจฟาสต์ฟู้ดและร้านอาหาร/ภัตตาคาร และ [4] ธุรกิจขายต่างประเทศ (ผ่านผู้ค้าในประเทศ) โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้แยกตามธุรกิจ ดังนี้

ประเภทรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
ธุรกิจเบเกอรี่ค้าส่ง	6,740.78	88.72	6,630.31	88.01	6,202.07	87.36
ธุรกิจเบเกอรี่ค้าปลีก	131.42	1.73	152.53	2.02	171.63	2.42
ธุรกิจฟาสต์ฟู้ดและร้านอาหาร/ภัตตาคาร	629.59	8.29	660.37	8.77	661.91	9.32
ธุรกิจขายต่างประเทศ (ผ่านผู้ค้าในประเทศ)	38.66	0.51	37.10	0.49	0.44	0.01
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	**7,540.44**	**99.25**	**7,480.31**	**99.30**	**7,036.05**	**99.11**
รายได้อื่น ๆ	57.24	0.75	53.03	0.70	63.50	0.89
รวมรายได้	**7,597.68**	**100.00**	**7,533.33**	**100.00**	**7,099.55**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ PB สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568
หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ประเภทรายได้	6M2568 (สอบทาน)		6M2569 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้จากการขาย	3,382.72	98.90	3,355.33	98.93
รายได้อื่น	37.46	1.10	36.22	1.07
รายได้รวม	**3,420.18**	**100.00**	**3,391.56**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินสอบทานของ PB สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 – 2569
หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

6.5.2 สมมติฐานอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย

ที่ปรึกษาฯ ใช้สมมติฐานอัตราเงินเฟ้อของไทยตั้งแต่ปี 2570 – 2574 ที่ร้อยละ 1.00 ร้อยละ 1.20 ร้อยละ 1.40 ร้อยละ 1.50 และร้อยละ 1.80 ตามลำดับ โดยอ้างอิงจากประมาณการอัตราเงินเฟ้อจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ณ เดือนเมษายน 2569 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯเห็นว่าการใช้สมมติฐานการคาดการณ์ของ IMF มีความเหมาะสม

เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวได้คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและตลาดเงินที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของทิศทางเงินเฟ้อในอนาคต

ตารางประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย

รายการ	หน่วย	2566A	2567A	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ	ร้อยละ	1.20	0.40	(0.10)	0.90	1.00	1.20	1.40	1.50	1.80

ที่มา: ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ของประเทศไทยจาก International Monetary Fund: World Economic Outlook (WEO) April 2026

6.5.3 สมมติฐานรายได้

ที่ปรึกษาฯ ประเมินการรายได้ของ PB โดยกำหนดสมมติฐานตามลักษณะรายได้แต่ละประเภทซึ่งประกอบไปด้วย 1) รายได้จากการขาย และ 2) รายได้อื่น ดังนี้

<u>รายได้จากการขาย</u>

รายได้จากการขายของ PB ประกอบด้วยรายได้จาก 4 สายธุรกิจหลัก ได้แก่ 1. ธุรกิจเบเกอรี่ค้าส่ง 2. ธุรกิจเบเกอรี่ค้าปลีก 3. ธุรกิจฟาสต์ฟู้ดและร้านอาหาร/ภัตตาคาร และ 4. ธุรกิจจำหน่ายสินค้าในต่างประเทศผ่านผู้ค้าในประเทศ ทั้งนี้ ในช่วงปี 2565 – 2568 PB มีรายได้จากการขายเท่ากับ 7,528.86 ล้านบาท 7,540.44 ล้านบาท 7,480.31 ล้านบาท และ 7,036.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายในช่วงปี 2565 – 2566 อยู่ในระดับค่อนข้างทรงตัว ก่อนที่จะปรับตัวลดลงในปี 2567 และปี 2568 ตามลำดับ นอกจากนี้ สำหรับงวด 6 เดือนปี 2569 PB มีรายได้จากการขายเท่ากับ 3,355.33 ล้านบาท ลดลงจาก 3,382.72 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่ารายได้จากการขายของ PB ในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับทรงตัวถึงลดลง และยังไม่ปรากฏแนวโน้มการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ

จากแนวโน้มผลการดำเนินงานดังกล่าว ประกอบกับข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในของ PB ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาฯ จึงกำหนดสมมติฐานให้ปริมาณการจำหน่ายโดยรวมของ PB อยู่ในระดับทรงตัวตลอดระยะเวลาประมาณการ และประมาณการให้รายได้จากการขายเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย เพื่อสะท้อนการเติบโตของรายได้ในเชิงตัวเงินภายใต้สมมติฐานที่มิได้รวมการเติบโตจากปริมาณการจำหน่าย การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งตลาด หรือการขยายธุรกิจเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้รายได้ขายในงวด 6 เดือนหลังของปี 2569 เท่ากับ 3,355.33 ล้านบาท อ้างอิงรายได้ขายของงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 และกำหนดอัตราการเติบโตของรายได้จากการขายตั้งแต่ 2570 เป็นต้นไป อ้างอิงประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยจากประมาณการอัตราเงินเฟ้อจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ณ เดือนเมษายน 2569 เพื่อให้สมมติฐานการเติบโตของรายได้สอดคล้องกับแนวโน้มระดับราคาสินค้าและภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	2566A	2567A	2568A	6M69A	6M69F[1]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
รายได้จากการขาย	7,540.44	7,480.31	7,036.05	3,355.33	3,355.33	6,777.77	6,859.10	6,955.13	7,059.46	7,186.53
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)	*0.15*	*(0.80)*	*(5.94)*	*(4.62)*		*1.00*	*1.20*	*1.40*	*1.50*	*1.80*

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของปี 2566 - 2568 และงบการเงินสอบทานของงวด 6 เดือนแรกปี 2569 และการประมาณการของที่ปรึกษาฯ
หมายเหตุ: 1. ที่ปรึกษาฯประมาณการการดำเนินงานตั้งแต่เดือนก.ค. - ธ.ค. 2569

<u>รายได้อื่น</u>

รายได้อื่นประกอบด้วยเงินปันผลรับจากการลงทุน และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาฯ กำหนดให้รายได้อื่นคงที่เท่ากับงวด 6 เดือนปี 2569 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	2566A	2567A	2568A	6M69A	6M69F[1]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
รายได้อื่น	57.24	53.03	63.50	36.22	36.22	72.45	72.45	72.45	72.45	72.45
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)	*35.92*	*(7.35)*	*19.75*	*14.08*		*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*	*0.00*

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของปี 2566 - 2568 และงบการเงินสอบทานของงวด 6 เดือนแรกปี 2569 และการประมาณการของที่ปรึกษาฯ
หมายเหตุ: 1. ที่ปรึกษาฯประมาณการการดำเนินงานตั้งแต่เดือนก.ค. - ธ.ค. 2569

หน่วย (ล้านบาท)	2566A	2567A	2568A	6M69A	6M69F[1]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
1. รายได้จากการขาย	7,540.44	7,480.31	7,036.05	3,355.33	3,355.33	6,777.77	6,859.10	6,955.13	7,059.46	7,186.53
2. รายได้อื่น	57.24	53.03	63.50	36.22	36.22	72.45	72.45	72.45	72.45	72.45
รวมรายได้	**7,597.68**	**7,533.33**	**7,099.55**	**3,391.56**	**3,391.56**	**6,850.22**	**6,931.55**	**7,027.58**	**7,131.91**	**7,258.98**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของปี 2566 - 2568 และงบการเงินสอบทานของงวด 6 เดือนแรกปี 2569 และการประมาณการของที่ปรึกษาฯ
หมายเหตุ: 1. ที่ปรึกษาฯประมาณการการดำเนินงานตั้งแต่เดือนก.ค. - ธ.ค. 2569

6.5.4 สมมติฐานต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของ PB ประกอบด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการผลิตและจำหน่ายสินค้า อาทิ ต้นทุนวัตถุดิบ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ PB เปิดเผยต่อสาธารณะ ที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถระบุองค์ประกอบและสัดส่วนของต้นทุนขายแต่ละประเภทได้อย่างครบถ้วน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ สามารถระบุจำนวนค่าเสื่อมราคาที่ถูกจัดสรรเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินของปี 2566 – 2568 ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงแบ่งการประมาณการต้นทุนขายออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ 1. ค่าเสื่อมราคาที่รับรู้เป็นต้นทุนขาย และ 2. ต้นทุนขายอื่น

สำหรับค่าเสื่อมราคาที่รับรู้เป็นต้นทุนขาย ที่ปรึกษาฯ ประมาณการจากค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ในแต่ละปีตามประมาณการค่าเสื่อมราคาและจัดสรรค่าเสื่อมราคาดังกล่าวเป็นต้นทุนขายในสัดส่วนร้อยละ 69.90 และเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในสัดส่วนร้อยละ 30.10 โดยอ้างอิงจากสัดส่วนการจัดสรรค่าเสื่อมราคาเฉลี่ย 3 งวดย้อนหลังระหว่างปี 2566 – 2568 ของ PB

สำหรับต้นทุนขายอื่น ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนขายส่วนที่เหลือนอกเหนือจากค่าเสื่อมราคา อาทิ ต้นทุนวัตถุดิบ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และต้นทุนการผลิตอื่น ที่ปรึกษาฯ ประมาณการต้นทุนขายอื่นของงวด 6 เดือนหลังของปี 2569 ที่ร้อยละ 50.19 ตามสัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงของงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 และประมาณการต้นทุนขายตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนขายอื่นต่อรายได้จากการขายเฉลี่ย 4 งวดย้อนหลังระหว่างปี 2566 2567 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 ที่ร้อยละ 50.56 ตลอดประมาณการ ทั้งนี้ การประมาณการต้นทุนขาย PB มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	2566A	2567A	2568A	6M69A	6M69F[1]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
1. ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร	267.00	268.00	292.00	168.95	168.95	337.91	337.91	337.91	337.91	337.91
สัดส่วนค่าเสื่อมราคาต่อค่าเสื่อมราคารวม (ร้อยละ)	*74.51*	*69.24*	*66.06*	*69.90*	*69.90*	*69.90*	*69.90*	*69.90*	*69.90*	*69.90*
2. ต้นทุนขายอื่น	3,766.11	3,783.27	3,626.26	1,684.12	1,684.12	3,427.05	3,468.18	3,516.73	3,569.48	3,633.73
อัตราส่วนต้นทุนขายอื่นต่อรายได้จากการขาย (ร้อยละ)	*49.95*	*50.58*	*51.54*	*50.19*	*50.19*	*50.56*	*50.56*	*50.56*	*50.56*	*50.56*
ต้นทุนขายรวม	**4,033.11**	**4,051.27**	**3,918.26**	**1,853.07**	**1,853.07**	**3,764.96**	**3,806.08**	**3,854.64**	**3,907.39**	**3,971.64**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของปี 2566 - 2568 และงบการเงินสอบทานของงวด 6 เดือนแรกปี 2569 และการประมาณการของที่ปรึกษาฯ
หมายเหตุ: 1. ที่ปรึกษาฯประมาณการการดำเนินงานตั้งแต่เดือนก.ค. - ธ.ค. 2569

6.5.5 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ PB ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายด้านการขายและการตลาด ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้จากข้อมูลที่ PB เปิดเผยต่อสาธารณะ ที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถระบุองค์ประกอบและสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารแต่ละประเภทได้อย่างครบถ้วน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาฯ สามารถระบุจำนวนค่าเสื่อมราคาที่ถูกจัดสรรเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินปี 2566 – 2568 ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงแบ่งการประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ 1. ค่าเสื่อมราคาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และ 2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่น

สำหรับค่าเสื่อมราคาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ที่ปรึกษาฯ ประมาณการจากค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ในแต่ละปีตามประมาณการค่าเสื่อมราคา และจัดสรรค่าเสื่อมราคาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในสัดส่วนร้อยละ 30.10 โดยอ้างอิงจากสัดส่วนการจัดสรรค่าเสื่อมราคาเฉลี่ย 3 งวดย้อนหลังระหว่างปี 2566 – 2568 ของ PB นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารทั้งหมดตลอดระยะเวลาประมาณการ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่น ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือนอกเหนือจากค่าเสื่อมราคาที่ปรึกษาฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวของงวด 6 เดือนหลังของปี 2569 เท่ากับร้อยละ 26.12 ของรายได้จากการขาย อ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายขายและบริหารที่เกิดขึ้นจริงในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 และประมาณการค่าใช้จ่ายขายและบริหารตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปโดยอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นต่อรายได้จากการขายเฉลี่ย 4 งวดย้อนหลังระหว่างปี 2566 2567 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 ที่ร้อยละ 23.44 ตลอดประมาณการ ทั้งนี้การประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย PB มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	2566A	2567A	2568A	6M69A	6M69F[1]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
1. ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร	91.32	119.06	149.99	72.62	72.62	145.23	145.23	145.23	145.23	145.23
สัดส่วนค่าเสื่อมราคาต่อค่าเสื่อมราคารวม (ร้อยละ)	*25.49*	*30.76*	*33.94*	*30.10*	*30.10*	*30.10*	*30.10*	*30.10*	*30.10*	*30.10*
2. ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้	13.85	14.21	13.29	6.16	6.16	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32
3. ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.26	3.32	4.41	1.42	1.42	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83
4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่น	1,589.87	1,661.01	1,712.63	876.31	876.31	1,588.50	1,607.56	1,630.07	1,654.52	1,684.30
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายขายและบริหารอื่นต่อรายได้จากการขาย (ร้อยละ)	21.08	22.21	24.34	26.12	26.12	23.44	23.44	23.44	23.44	23.44
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม	**1,698.30**	**1,797.60**	**1,880.32**	**956.51**	**956.51**	**1,748.89**	**1,767.95**	**1,790.45**	**1,814.90**	**1,844.69**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของปี 2566 - 2568 และงบการเงินสอบทานของงวด 6 เดือนแรกปี 2569 และการประมาณการของที่ปรึกษาฯ
หมายเหตุ: 1. ที่ปรึกษาฯประมาณการการดำเนินงานตั้งแต่เดือนก.ค. - ธ.ค. 2569

6.5.6 สมมติฐานการกู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 PB ไม่มีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอก โดยหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ PB ประกอบด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นหลัก

สำหรับการประมาณการหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ PB คงระดับภาระตามสัญญาเช่าที่จำเป็นต่อการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงรูปแบบและภาระการชำระตามสัญญาเช่าจากข้อมูลงวด 6 เดือนปี 2569 เป็นฐานในการประมาณการ และกำหนดให้ภาระดังกล่าวมีการหมุนเวียนต่อเนื่องตามลักษณะการดำเนินงานของ PB

สำหรับดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ปรึกษาฯ ประมาณการโดยคำนวณจากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าคงค้างในแต่ละงวด และอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) เฉลี่ย 4 งวดย้อนหลังระหว่างปี 2566 2567 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินของภาระตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นของ PB ที่ร้อยละ 6.32

6.5.7 สมมติฐานเงินลงทุนในสินทรัพย์และค่าเสื่อมราคา

ที่ปรึกษาฯ แบ่งประมาณการเงินลงทุนของ PB ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจและรองรับการเติบโต (Expansionary CAPEX) และ 2. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อทดแทนและบำรุงรักษาสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงาน (Maintenance CAPEX)

สำหรับค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจและรองรับการเติบโต (Expansionary CAPEX) ที่ปรึกษาฯ มิได้ประมาณการเงินลงทุนในส่วนดังกล่าวตลอดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากไม่มีข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะซึ่งสามารถระบุแผนการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิต การขยายธุรกิจ หรือการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่อย่างมีนัยสำคัญได้อย่างชัดเจน ประกอบกับที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้การดำเนินงานของ PB อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปัจจุบัน โดยมิได้สมมติให้มีการเติบโตของปริมาณการจำหน่ายหรือการขยายธุรกิจเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อทดแทนและบำรุงรักษาสินทรัพย์ (Maintenance CAPEX) ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้มีมูลค่าเท่ากับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ประมาณการในแต่ละปี โดยที่ปรึกษาฯ จัดทำประมาณการค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายดังกล่าวโดยอ้างอิงข้อมูลงวด 6 เดือนปี 2569 เป็นฐานในการประมาณการ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวสะท้อนให้ PB มีการลงทุนเพื่อทดแทนการเสื่อมสภาพของสินทรัพย์และรักษาระดับความสามารถในการดำเนินงานให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปัจจุบันตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ สมมติฐานดังกล่าวตั้งอยู่บนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยมิได้รวมเงินลงทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจหรือการเพิ่มกำลังการผลิตเพิ่มเติมนอกเหนือจากระดับการดำเนินงานที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยที่ปรึกษาฯ ประมาณการ Maintenance CAPEX มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	2566A	2567A	2568A	6M69A	6M69F[1]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	434.61	961.58	938.59	256.75	241.57	483.14	483.14	483.14	483.14	483.14
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6.69	12.17	18.10	7.03	6.16	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.61	1.88	1.14	0.58	1.42	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์	**442.91**	**975.64**	**957.83**	**264.36**	**249.15**	**498.29**	**498.29**	**498.29**	**498.29**	**498.29**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของปี 2566 - 2568 และงบการเงินสอบทานของงวด 6 เดือนแรกปี 2569 และการประมาณการของที่ปรึกษาฯ
หมายเหตุ: 1. ที่ปรึกษาฯประมาณการการดำเนินงานตั้งแต่เดือนก.ค. - ธ.ค. 2569

6.5.8 สมมติฐานอื่น ๆ

- **สมมติฐานด้านอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Tax Expense)** ที่ปรึกษาฯ ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของ PB ตั้งแต่งวด 6 เดือนปี 2569 เป็นต้นไปที่ร้อยละ 20.00 ตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
- **สมมติฐานด้านเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital)** ที่ปรึกษาฯ ประมาณการเงินลงทุนหมุนเวียนแต่ละประเภทดังนี้

  <u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</u>

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้า สำหรับงวด 6 เดือนหลังปี 2569 เท่ากับ 40.01 วัน และประมาณการระยะเวลาสำหรับปี 2570 เป็นต้นไปที่ 46.52 วัน อ้างอิงระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 4 งวดย้อนหลังระหว่างปี 2566 2567 2568 และงวด 6 เดือน 2569

สินค้าคงเหลือ

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ สำหรับงวด 6 เดือนหลังปี 2569 เท่ากับ 23.93 วัน และประมาณการระยะเวลาสำหรับปี 2570 เป็นต้นไปที่ 21.11 วัน อ้างอิงระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าคงเหลือเฉลี่ย 4 งวดย้อนหลังระหว่างปี 2566 2567 2568 และงวด 6 เดือน 2569

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ระยะเวลาการชำระหนี้การค้า สำหรับงวด 6 เดือนหลังปี 2569 เท่ากับ 65.12 วัน และประมาณการระยะเวลาสำหรับปี 2570 เป็นต้นไปที่ 71.29 วัน อ้างอิงระยะเวลาชำระเจ้าหนี้เฉลี่ย 4 งวดย้อนหลังระหว่างปี 2566 2567 2568 และงวด 6 เดือน 2569

- **สมมติฐานด้านการจ่ายเงินปันผล (Dividend payout)** ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ PB ไม่มีการจ่ายเงินปันผลตลอดประมาณการ

6.5.9 สมมติฐานอัตราคิดลด

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจะใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ (Weighted Average Cost of Capital : WACC) โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$WACC = (D/(D+E))* K_d* (1-T) + (E/(D+E)) *K_e$$

โดยที่

WACC	=	อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
D	=	หนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยของ PB ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 23.20 ล้านบาท
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นของ PB ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 13,071.43 ล้านบาท
K_d	=	ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของ PB เท่ากับร้อยละ 6.32
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20.00
K_e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 6.71 โดยมีรายละเอียดการคำนวณค่า K_e ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

โดยที่

K_e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ
Risk Free Rate (R_f)	=	เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่

สะท้อนภาวะการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยงในช่วงระยะเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลาสั้น โดยมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.19 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 25 กันยายน 2569)

R_m = อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่เดือนกันยายนปี 2549-69 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.71 โดยที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการเลือกใช้ R_m ในระยะเวลา 20 ปีมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในระยะยาว และสอดคล้องกับหลักการประเมินมูลค่าธุรกิจที่มีการดำเนินงานต่อเนื่อง (Going Concern Basis) (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)

Beta (β) = เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับ PB ที่ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหาร ประเภทเบเกอรี่ ได้แก่ PB KCG NSL และ SNP โดยเป็นค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ย้อนหลังเฉลี่ย 2 ปี ระหว่างปี 2567-69 (ที่มา: Bloomberg) ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่ค่า Beta ของบริษัทเปรียบเทียบ มีความเหมาะสมในการนำมาประเมิน Beta ของ PB เนื่องจากช่วงระยะเวลาดังกล่าวสามารถสะท้อนความเสี่ยงและความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงราคาหุ้นของบริษัทเปรียบเทียบและดัชนีตลาดหลักทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน

บริษัท	Levered Beta	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 มิถุนายน 2569
	(βL)	(IBD/E Ratio)
PB	0.43x	0.0018x
KCG	0.80x	0.2796x
NSL	0.85xx	0.3299x
SNP	0.46x	0.1901x

โดยจะใช้ Unlevered Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับ PB มาคำนวณ ซึ่งเมื่อนำค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของทั้ง 4 บริษัทมาปรับด้วยโครงสร้างเงินทุน PB ที่มีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อทุนเท่ากับ 0.0018 เท่าทำให้ได้ค่า Beta (βL : Levered Beta) เท่ากับ 0.54x โดยมีรายละเอียดการปรับค่า Beta ตามโครงสร้างเงินทุนของ PB ดังนี้

ทั้งนี้จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Ke) ของ PB เท่ากับร้อยละ 6.71 ต่อปี

$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$

= 3.19% + 0.54*(9.71% - 3.19%)

= 6.71%

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

WACC = $[(D/(D+E))* K_d* (1-T)] + [(E/(D+E))*K_e]$

= [0.18%*(1-0.2)*6.32%]+[99.82%*6.71%]

= 6.71%

6.5.10 สมมติฐานกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ในการประมาณการไม่มีการเติบโตของกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) ด้วยสมมติฐานที่ว่าธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหารประเภทเบเกอรี่จะสามารถดำเนินต่อไปได้ในอนาคต (Going Concern Basis) และการเติบโตของรายได้ภายหลังระยะเวลาประมาณการณ์มีความไม่แน่นอนส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของ Terminal Value สำหรับการประมาณการณ์ในครั้งนี้ มีรายละเอียด ดังนี้

Terminal Value = $[FCFF_{(t=5.5)} * (1+G)] / [WACC – G]$

โดยที่

$FCFF_{(t=5.5)}$ = มูลค่ากระแสเงินสดสุทธิ สำหรับปี 2574

WACC = อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 6.71%

G อัตราการเติบโตของมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิ หลังระยะเวลาประมาณการ โดยกำหนดให้ เท่ากับ 0 หรือเท่ากับไม่มีการเติบโตของกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ ด้วยสมมติฐานที่ว่าธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหาร ประเภทเบเกอรี่จะสามารถดำเนินต่อไปได้ในอนาคต (Going Concern Basis) และการเติบโตของรายได้ภายหลังระยะเวลาประมาณการณ์มีความไม่แน่นอน จึงกำหนดให้ g เท่ากับ 0.00

ทั้งนี้ จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่าง ๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของ Terminal Value ของ PB เท่ากับ 17,160.43 ล้านบาท

6.5.11 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระของ PB

รายการ (ล้านบาท)	6M69F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	581.98	1,336.37	1,357.52	1,382.49	1,409.61	1,442.65
(-) ภาษีจ่าย	(116.40)	(267.27)	(271.50)	(276.50)	(281.92)	(288.53)
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี	465.59	1,069.10	1,086.02	1,105.99	1,127.69	1,154.12
(-) เงินลงทุนในสินทรัพย์	(249.15)	(498.29)	(498.29)	(498.29)	(498.29)	(498.29)
(+) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	249.15	498.29	498.29	498.29	498.29	498.29
(-/+) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(121.58)	(25.21)	(1.10)	(1.84)	(2.21)	(3.41)
กระแสเงินสดอิสระแก่กิจการ	344.01	1,043.89	1,084.92	1,104.15	1,125.48	1,150.71
Terminal Value						17,160.43
กระแสเงินสดอิสระแก่กิจการรวม	**344.01**	**1,043.89**	**1,084.92**	**1,104.15**	**1,125.48**	**18,311.14**
ปัจจัยคิดลด (เท่า)	1.03	1.10	1.18	1.26	1.34	1.43
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ	**333.02**	**947.06**	**922.42**	**879.78**	**840.42**	**12,814.03**

รวม	**16,736.73**					

6.5.12 การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของ PB

จากข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น จะสามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ได้ดังนี้

การคำนวณมูลค่ายุติธรรม	หน่วย: ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	16,736.73
(+) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 30 มิถุนายน 2569	572.08
(+) สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	7,938.19
(+) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	65.65
(-) มูลค่าตลาดของหนี้สินคงค้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	(23.20)
(-) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	0.00
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB	**25,289.44**
สัดส่วนการถือหุ้นของ TNL (ร้อยละ)	0.78
มูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL	**196.70**
หาร จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น) ถือโดย TNL (ล้านหุ้น)	3.50
มูลค่ายุติธรรมต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	**56.20**

จากประมาณการกระแสเงินสดที่ได้จากการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ข้างต้น จะได้มูลค่ายุติธรรมของ PB เท่ากับ 25,289.44 ล้านบาท โดยมูลค่ายุติธรรมตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL ที่ร้อยละ 0.78 จะเท่ากับ 196.70 ล้านบาทหรือ 56.20 บาทต่อหุ้น

6.5.13 การวิเคราะห์ความไว

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไปอาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบให้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ที่ปรึกษาฯ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลัก 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ที่ครอบคลุมความผันผวนของต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีความผันผวนตามภาวะตลาดการเงินไทย และกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) ที่อาจผันผวนตามการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจไทย โดยที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดกรอบการเปลี่ยนแปลงของการวิเคราะห์ความไว ไว้ที่ร้อยละ 0.25 สำหรับการเปลี่ยนของ WACC และร้อยละ 0.25 สำหรับการเปลี่ยนแปลงของ Terminal Value โดยคาดว่ากรอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะครอบคลุมถึงความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่ง

สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสดตามกรณีต่าง ๆ ได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรม PB ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL

(หน่วย : ล้านบาท)

WACC		การเปลี่ยนแปลงของ Terminal Value				
				กรณีฐาน		
		0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%
WACC - 0.50%	**6.21%**	207.42	212.04	217.06	222.54	228.55
WACC - 0.25%	**6.46%**	**201.85**	**206.07**	**210.63**	215.60	221.03
กรณีฐาน	**6.71%**	**196.70**	**200.56**	**204.73**	209.25	214.16
WACC + 0.25%	**6.96%**	**191.91**	**195.46**	**199.28**	203.40	207.88
WACC + 0.50%	**7.21%**	187.46	190.73	194.23	198.01	202.10

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ PB โดยพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับมูลค่ากิจการภายหลังช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) พบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน PB ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL อยู่ในช่วงระหว่าง 191.91 – 210.63 ล้านบาทหรือ 54.83 – 60.18 บาทต่อหุ้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของ PB ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญต่อการจัดทำประมาณการในรายละเอียด ได้แก่ 1. ข้อมูลทางการเงินภายใน อาทิ งบการเงินภายใน งบทดลอง และทะเบียนทรัพย์สิน 2. สัญญาที่มีสาระสำคัญต่อการประกอบธุรกิจของ PB อาทิ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับลูกค้า คู่ค้า และภาระผูกพันทางการเงิน และ 3. ข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับแผนธุรกิจ แผนการดำเนินงาน และสมมติฐานในการดำเนินธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสดจำเป็นต้องอาศัยประมาณการผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งมีความอ่อนไหวต่อสมมติฐานดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การจัดทำประมาณการทางการเงินของ PB ในครั้งนี้จึงอ้างอิงข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะและสมมติฐานที่ที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นจากข้อมูลดังกล่าวเป็นหลัก ซึ่งอาจไม่สามารถสะท้อนแผนการดำเนินงานและแนวโน้มผลการดำเนินงานในอนาคตของ PB ได้อย่างครบถ้วน ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ PB ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดมีข้อจำกัดและเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้

6.6 สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ PB ในส่วนที่เป็นสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ TNL ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญ PB ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดย TNL		ความเหมาะสม
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น	
วิธีมูลค่าทางบัญชี	101.67	29.05	ไม่เหมาะสม
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	99.50	28.43	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	**163.64 – 169.53**	**46.75 – 48.44**	**เหมาะสม**
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	212.82 – 228.08	60.81 – 65.17	ไม่เหมาะสม
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	117.78 – 120.57	33.65 – 34.45	ไม่เหมาะสม
วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	191.91 – 210.63	54.83 – 60.18	ไม่เหมาะสม

จากการพิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าข้างต้น ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า วิธีมูลค่ามูลค่าตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้ เนื่องจาก PB เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีราคาซื้อขายหุ้นที่สามารถสังเกตได้จากการซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงในตลาด โดยราคาดังกล่าวเป็นผลจากอุปสงค์และอุปทานของผู้ลงทุนและสะท้อนการรับรู้ของผู้ลงทุนต่อข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ ทั้งผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน แนวโน้มธุรกิจ ภาวะอุตสาหกรรม และความคาดหวังต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของ PB ทั้งนี้ แม้ว่าหุ้น PB จะมีปริมาณและมูลค่าการซื้อขายค่อนข้างจำกัด แต่ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาราคาซื้อขายเฉลี่ยย้อนหลังในหลายช่วงเวลาเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนหรือการซื้อขายในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ประกอบกับ TNL ถือหุ้นใน PB เพียงร้อยละ 0.78 และไม่มีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ PB ทำให้การประเมินมูลค่าในครั้งนี้มีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลภายในและแผนการดำเนินงานของ PB ดังนั้น การอ้างอิงราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงจากข้อมูลที่ผู้ลงทุนในตลาดสามารถเข้าถึงได้จึงมีความเหมาะสมมากกว่าวิธีการที่ต้องอาศัยสมมติฐานหรือข้อมูลภายในของ PB เป็นสำคัญ

สำหรับวิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach) และวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับใช้เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB เนื่องจากวิธีดังกล่าวสะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ PB ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างผลกำไร กระแสเงินสด ตลอดจนแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีและวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้

สำหรับวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด (Market Comparable Approach) ทั้งวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E Ratio) และอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV Ratio) ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับใช้เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB เนื่องจากไม่มีบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจ โครงสร้างรายได้ ขนาดกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และรูปแบบการดำเนินงานที่เหมือนกับ PB โดยตรง แม้ว่าที่ปรึกษาฯ จะได้คัดเลือกบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์อาหารและเบเกอรี่ ได้แก่ KCG NSL และ SNP มาใช้เป็นบริษัทเปรียบเทียบ แต่บริษัทดังกล่าวยังคงมีความแตกต่างจาก PB ในหลายประการ ซึ่งอาจทำให้อัตราส่วนตลาดที่นำมาใช้ไม่สามารถสะท้อนปัจจัยเฉพาะของ PB ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ วิธี P/E อ้างอิงผลกำไรในอดีต ขณะที่วิธี P/BV อ้างอิงมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ จึงอาจไม่สะท้อนแนวโน้มผลการดำเนินงานและมูลค่าทางเศรษฐกิจของ PB ได้อย่างครบถ้วน

สำหรับวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) แม้ว่าวิธีดังกล่าวจะเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของ PB ในอนาคตได้โดยตรง แต่ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าไม่เหมาะสมสำหรับใช้เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้ เนื่องจาก TNL ถือหุ้นใน PB เพียงร้อยละ 0.78 และไม่มีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ PB ส่งผลให้ที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในที่สำคัญต่อการจัดทำประมาณการทางการเงิน อาทิ แผนธุรกิจและแผนการดำเนินงาน แผนการลงทุนและรายจ่ายลงทุน แผนการจัดหาเงินทุน ข้อมูลกำลังการผลิตและอัตราการใช้กำลังการผลิต สมมติฐานด้านปริมาณและราคาขาย ตลอดจนรายละเอียดโครงสร้างต้นทุนและค่าใช้จ่าย ดังนั้น ประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำขึ้นจึงจำเป็นต้องอ้างอิงข้อมูลสาธารณะ ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต และสมมติฐานของที่ปรึกษาฯ เป็นหลัก ซึ่งอาจไม่สามารถสะท้อนแผนการดำเนินงานและแนวโน้มผลการดำเนินงานที่แท้จริงของ PB ในอนาคตได้อย่างครบถ้วน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ PB ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดมีข้อจำกัดและเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ PB ในครั้งนี้

ส่วนที่ 7 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยในการเข้าทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ โดยสามารถสรุปความเห็น ของที่ปรึกษาฯ ได้ดังนี้

ข้อดีของการทำรายการประกอบด้วย 1) บริษัทฯ สามารถดำเนินการตามแนวทางในการบริหารจัดการและทยอยจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) 2) บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 3) บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจตามแผนธุรกิจระยะยาวของบริษัทฯ 4) ลดภาระการจัดหาเงินทุนโดยการก่อหนี้ ทำให้ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายจากการระดมทุน รวมทั้งเพิ่มสภาพคล่อง และความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนและฐานะการเงินของบริษัทฯ และ 5) ราคาเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นทั้งหมดของ PB อยู่ในกรอบมูลค่ายุติธรรม

ข้อด้อยของการทำรายการประกอบด้วย 1) บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต และ 2) บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ PB ภายหลังธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น PB

ความเสี่ยงของการทำรายการประกอบด้วย 1) ความเสี่ยงจากการที่ผู้จะซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ครบทุกกลุ่ม และ 2) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้จะซื้อตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งมีประโยชน์และข้อดีระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังต่อไปนี้ 1) ความคล่องตัวในการเจรจาประสานงาน ลดระยะเวลาในการต่อรอง และส่งมอบทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงในครั้งนี้ มีข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ได้แก่ 1) บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการเพิ่มมากขึ้น และ 2) เสียโอกาสที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งอาจเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า

สำหรับเรื่องความเหมาะสมของราคา ที่ปรึกษาการเงินฯ มีความเห็นว่า **มีความสมเหตุสมผลในด้านราคา** เนื่องจาก มูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายให้แก่ SPI หรือนิติบุคคลอื่นมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ SPI จะมีมูลค่าเท่ากับ 808.50 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวที่ 814.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 5.50 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.68 ของราคาเข้าทำรายการฯ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความเหมาะสมทางด้านราคา

นอกจากนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญ PB ให้แก่ SPI จำนวน 3,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 164.50 ล้านบาท **มีความสมเหตุสมผลในด้านราคา**เช่นกัน เนื่องจากราคาจำหน่ายหุ้นดังกล่าว อยู่ในช่วงราคายุติธรรมที่ที่ปรึกษาฯ ได้ประเมินด้วยวิธีที่เหมาะสมอยู่ที่ 163.64 – 169.53 ล้านบาท หรือเท่ากับราคาซื้อขายหุ้นละ 46.75 – 48.44 บาทต่อหุ้น

ดังนั้นที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ **เป็นรายการที่สมเหตุสมผลและมีราคาที่เหมาะสม** ผู้ถือหุ้น **ควรอนุมัติ** การเข้าทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในครั้งนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในครั้งนี้ของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่

ปรึกษาฯ ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

SILOM ADVISORY CO.,LTD.
บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด

(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด

(นายพลณัฏฐ กิตติอัครเสถียร)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท สีลม แอ๊ดไวเซอรี่ จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ("TNL")

1.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	: TNL
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107537001358
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจหลัก 4 ประเภท คือ 1) ธุรกิจให้สินเชื่อที่มีหลักประกัน 2) ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย 3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ 4) ธุรกิจที่ปรึกษาการเงิน
ที่ตั้งบริษัท	: 989 อาคารคิงบริดจ์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 33 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม. 10120
ทุนจดทะเบียน	: 311,547,664.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 311,547,664 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2569)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 304,622,662.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 304,622,662 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2569)

1.2 ประวัติความเป็นมา

บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ("TNL") ก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2518 โดยเดิมประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปภายใต้เครื่องหมายการค้าต่าง ๆ และได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2530 ต่อมาในช่วงปี 2565 บริษัทได้ดำเนินการปรับโครงสร้างธุรกิจครั้งสำคัญ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและเพิ่มศักยภาพในการเติบโตในระยะยาว โดยทยอยปรับเปลี่ยนบทบาทจากผู้ประกอบธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มไปสู่การเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) ที่มุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจด้านการเงินและอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อรองรับการปรับโครงสร้างกลุ่มธุรกิจ และได้เข้าลงทุนในธุรกิจสินเชื่อที่มีหลักประกัน รวมถึงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยต่อมาในปี 2566 บริษัทได้ขยายการลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับการบริหารหนี้ด้อยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขาย อันเป็นการเสริมสร้างโครงสร้างธุรกิจทางการเงินให้ครบวงจรมากยิ่งขึ้น

ในปี 2567 บริษัทได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นในบริษัทย่อยด้านสินเชื่อเพิ่มเติมจนถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 และได้จำหน่ายเงินลงทุนในธุรกิจสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่มทั้งหมด ส่งผลให้ปัจจุบันบริษัทไม่มีการดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมสิ่งทออีกต่อไป ทั้งนี้ บริษัทได้เปลี่ยนหมวดอุตสาหกรรมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นกลุ่มธุรกิจการเงิน หมวดเงินทุนและหลักทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะการดำเนินธุรกิจหลักในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มธุรกิจ ได้แก่

(1) ธุรกิจสินเชื่อที่มีหลักประกัน

(2) ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์

(3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(4) ธุรกิจด้านที่ปรึกษาทางการเงิน

การปรับโครงสร้างดังกล่าวสะท้อนถึงกลยุทธ์ของบริษัทในการมุ่งสู่การเป็นแพลตฟอร์มธุรกิจการเงินแบบครบวงจร โดยอาศัยการผสานจุดแข็งของธุรกิจสินเชื่อ การบริหารสินทรัพย์ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอและเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาว ทั้งนี้ โครงสร้างธุรกิจปัจจุบันส่งผลให้ลักษณะความเสี่ยงและโครงสร้างเงินทุนของบริษัทเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต ซึ่งควรพิจารณาประกอบในการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในอนาคต

1.3 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภายหลังการปรับโครงสร้างธุรกิจในช่วงปี 2566 เป็นต้นมา บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“TNL” หรือ “บริษัท”) ได้เปลี่ยนบทบาทเป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding Company) ที่มุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจด้านการเงินและอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจ 4 ประเภท ได้แก่ (1) ธุรกิจสินเชื่อที่มีหลักประกัน (2) ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และ (3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (4) ธุรกิจที่ปรึกษาการเงิน ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. ธุรกิจสินเชื่อที่มีหลักประกัน

ดำเนินการผ่านบริษัท ออกซิเจน แอสเซ็ท จำกัด (“OXA”) โดยมุ่งเน้นการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการที่มีสินทรัพย์ค้ำประกัน โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบัน TNL ถือหุ้นใน OXA ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยกลุ่มบริษัทมุ่งมั่นและส่งเสริมให้ OXA มีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และมุ่งเน้นการให้สินเชื่อแก่กลุ่มลูกค้าบุคคลและนิติบุคคลที่มีสินทรัพย์ค้ำประกัน โดยมุ่งเน้นการปล่อยสินเชื่อ 10 ล้านบาทขึ้นไป

OXA มีทีมงานที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปีในด้านจัดหาเงินทุนแบบมีสินทรัพย์ค้ำประกัน โดยเฉพาะสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ โดย OXA มีนโยบายสินเชื่อเป็นกรอบการบริหารความเสี่ยงในการให้สินเชื่อตามหลักสากล และอยู่ภายใต้หลักธรรมาภิบาล ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่คำนึงถึงความเสี่ยง นอกจากนี้ OXA ได้มีการกำหนดกระบวนการพิจารณาและให้สินเชื่อที่มีมาตรฐาน มีความเป็นอิสระ และมีการถ่วงดุลที่เหมาะสม ตั้งแต่การตรวจสอบสถานะของผู้ขอสินเชื่อ และผู้ค้ำประกัน (ถ้ามี) การประเมินสินทรัพย์ ตลอดไปจนถึงการอนุมัติสินเชื่อ เพื่อให้ขั้นตอนการอนุมัติสินเชื่อมีความรวดเร็วและยืดหยุ่น ด้วยวิธีที่ยุติธรรม โปร่งใส และเท่าเทียมกัน

โดย OXA มีการตรวจสอบข้อมูลคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ และผู้ค้ำประกัน (ถ้ามี) เพื่อประเมินความสามารถในการชำระหนี้และความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ของผู้ขอสินเชื่อและผู้ค้ำประกัน (ถ้ามี) และมีการประเมินคุณภาพและสภาพคล่องของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน โดยพิจารณาเลือกหลักประกันที่มีความเสี่ยงต่ำ เช่น หากหลักประกันเป็นที่ดินจะต้องมีทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินในพื้นที่ที่มีความต้องการและสภาพคล่องสูง มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น นอกจากนี้ ทาง OXA ยังมีการกำหนดเกณฑ์การให้สินเชื่อที่เหมาะสม สอดคล้องกับกรอบนโยบายสินเชื่อ มีการกำหนดอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) ที่เหมาะสม รวมถึงการกำหนดวงเงินสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เหมาะสมต่อความเสี่ยงของผู้ขอสินเชื่อ และผู้ค้ำประกัน (ถ้ามี) เพื่อเป็นการป้องกันและบรรเทาความเสียหายอย่างเหมาะสมและรัดกุม

2. ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

ดำเนินการผ่านบริษัท บริหารสินทรัพย์ ออกซิเจน จำกัด (“OAM”) ซึ่งประกอบธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (Non-Performing Loans: NPLs) จากการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงิน ผู้ประกอบธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพรายอื่น และผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน เพื่อนำมาบริหารจัดการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยมีจุดมุ่งหมายในการช่วยแก้ไขปัญหาหนี้เสียร่วมกันกับลูกหนี้ เพื่อให้ลูกหนี้สามารถชำระหนี้ที่ค้างชำระและสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ รวมถึงการรับโอนทรัพย์สินรอการขายที่ได้จากการประมูลซื้อ

หลักประกันของลูกหนี้ในกรมบังคับคดี และจากการตีทรัพย์ชำระหนี้ หรือจากการเข้าประมูลหรือรับโอนจากผู้ขาย โดยตรงตามเงื่อนไขที่ผู้ขายกำหนดไว้ในการประมูลหรือจำหน่ายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ โดย OAM จะนำทรัพย์สินรอการขายมาปรับปรุงพัฒนาและจำหน่ายต่อไป ซึ่งการประกอบธุรกิจของ OAM แบ่งได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ 1) ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และ 2) ธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Assets: NPAs)

2.1 ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs)

OAM ดำเนินธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพโดยการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินในประเทศไทย เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทบริหารสินทรัพย์อื่น และผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน เพื่อนำมาบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพด้วยการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้เพื่อหาข้อตกลงที่เหมาะสมที่สุดสำหรับทุกฝ่าย และเป็นการช่วยเพิ่มคุณภาพของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้กลับมาเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ รวมทั้งมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ OAM รับซื้อหรือรับโอนมาจะมีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองแก่ OAM โดยสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจะถูกบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี TFRS 9 โดยเป็นเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ในราคาทุนที่รับซื้อหรือรับโอนมา ซึ่งสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของ OAM สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มตามประเภทของลูกหนี้คือ 1) สินทรัพย์ด้อยคุณภาพประเภทสินเชื่อภาคธุรกิจ (Corporate & SMEs Loan) ซึ่งมีทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน เช่น ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาคารพาณิชย์ โรงงาน เป็นต้น และ 2) สินทรัพย์ด้อยคุณภาพประเภทสินเชื่อรายย่อย (Retail Loan) ซึ่งมีทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน เช่น ที่ดิน บ้าน อาคาร และคอนโดมิเนียม เป็นต้น

2.2 ธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

OAM มีนโยบายที่มุ่งเน้นการลงทุนในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่มีหลักประกันเป็นหลัก โดยทรัพย์สินรอการขายจะมาจากการประมูลซื้อหลักประกันสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากการขายทอดตลาดในกรมบังคับคดี หรือจากการตีทรัพย์ชำระหนี้ของลูกหนี้สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินรอการขายบางส่วนอาจมาจากการเข้าประมูล หรือเข้าซื้อโดยตรงตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ขาย โดย OAM จะมีการประเมินคุณภาพเบื้องต้นของทรัพย์สินรอการขาย เช่น สถานที่ตั้ง มูลค่าตลาด สภาพทรัพย์สิน และประมาณค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินรอการขายให้มีสภาพที่พร้อมขาย และจะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอย่างสม่ำเสมอโดยผู้ประเมินทรัพย์สินภายนอก รวมถึงการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ผังที่ดิน และข้อกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อความมั่นใจว่าทรัพย์สินรอการขายที่อาจได้มานั้นจะไม่มีปัญหาทางกฎหมายใด ๆ ในอนาคต

3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ดำเนินการผ่านบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (“TNLA”) ซึ่ง TNL ถือหุ้นร้อยละ 99.97 โดย TNLA ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยได้เข้าลงทุนในบริษัทย่อยและโครงการร่วมทุนหลายแห่ง

ลักษณะสำคัญของธุรกิจ ได้แก่

1. พัฒนาโครงการแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และโครงการเพื่อขาย
2. การเข้าร่วมทุนกับพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
3. การบริหารโครงการตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การพัฒนาโครงการ ไปจนถึงการจำหน่าย

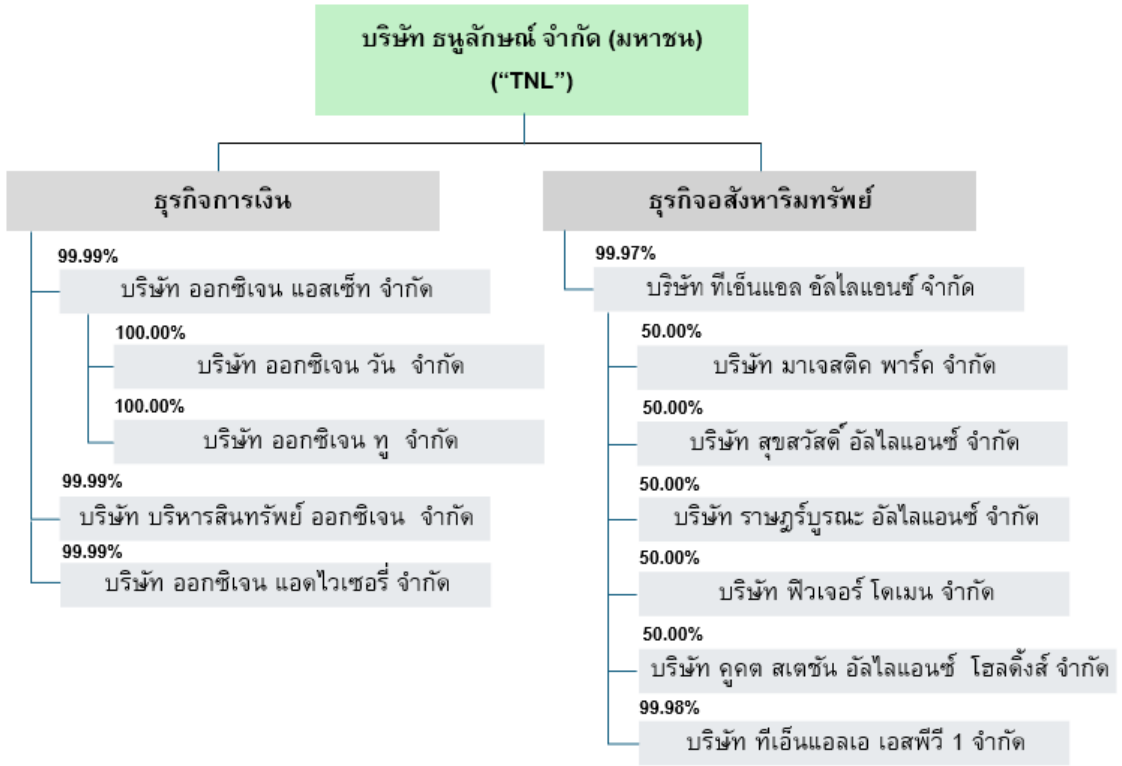
ธุรกิจดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างรายได้จากการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มจากการบริหารต้นทุนและการเลือกทำเลที่เหมาะสม

4. ธุรกิจที่ปรึกษาการเงิน

ดำเนินการผ่านบริษัท ออกซิเจน แอดไวเซอรี่ จำกัด (“OA”) ซึ่ง TNL ถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดย OA ถูกจัดตั้งขึ้นมาเพื่อเสริมความแข็งแกร่งของธุรกิจการเงินของบริษัท เพื่อให้เกิดการ synergy กับบริษัทย่อยของบริษัทที่ประกอบธุรกิจให้สินเชื่อที่มีหลักประกัน และ ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ โดยมีเป้าหมายที่จะดำเนินการในด้านการให้คำปรึกษาทางการเงินแก่ลูกค้าหลากหลายประเภท ตั้งแต่ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ไปจนถึงบริษัทมหาชนขนาดใหญ่ ซึ่งการให้บริการนั้นจะประกอบไปด้วย การจัดหาเงินทุนและการปรับโครงสร้างหนี้ การวิเคราะห์และให้คำปรึกษาด้านการฟื้นฟูกิจการและการชำระบัญชี การให้คำปรึกษาด้านการควบรวมและซื้อกิจการ และบริการทางการเงินอื่นๆ เช่น การตรวจสอบสถานะและการประเมินมูลค่าบริษัทเป้าหมาย การประเมินแผนธุรกิจของบริษัท เป็นต้น

1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของ TNL

TNL ประกอบธุรกิจ 2 ประเภท คือ 1) ธุรกิจการเงิน ประกอบด้วย 1.1) ธุรกิจให้สินเชื่อที่มีหลักประกัน 1.2) ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย 1.3) ธุรกิจที่ปรึกษาการเงิน และ 2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยสามารถแบ่งตามโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทดังนี้



ที่มา: แบบแสดงข้อมูลรายงานประจำปี 2568 ของ TNL สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
หมายเหตุ 1: ผู้ถือหุ้นใหญ่รายอื่นของกิจการร่วมค้า (บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด, บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด, บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด, บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด และบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด) คือบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) อ้างอิงรายชื่อผู้ถือหุ้นจากกระทรวงพาณิชย์

1.5 โครงสร้างรายได้

ผลิตภัณฑ์	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อลูกหนี้	480.84	42.71	890.71	52.90	912.44	45.66
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	71.37	6.34	592.37	14.58	553.34	16.52
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืม	84.35	7.49	135.14	12.07	158.90	13.11
รายได้ดอกเบี้ยรับ	**636.55**	**56.54**	**890.71**	**79.55**	**912.44**	**75.29**
รายได้ค่าที่ปรึกษาและกำกับดูแลโครงการ	207.20	18.40	174.37	15.57	185.58	15.18
รายได้อื่นๆ[2]	282.15	25.06	54.67	4.88	113.95	9.40
รายได้รวม	**1,125.90**	**100.00**	**1,119.75**	**100.00**	**1,211.98**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ TNL สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

หมายเหตุ: 2. รายได้อื่นๆ เช่น เงินปันผลรับ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน รายได้ค่าบริหารจัดการ เป็นต้น โปรดดูรายละเอียดรายได้อื่นเพิ่มเติมในข้อ 1.8.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และข้อ 1.10.1.1 รายได้อื่นในเอกสารแนบ 1

ผลิตภัณฑ์	6M2568		6M2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อลูกหนี้	271.85	47.62	271.54	49.86
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	88.31	15.47	106.61	19.57
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืม	76.74	13.44	73.35	13.47
รายได้ดอกเบี้ยรับ	**436.90**	**76.54**	**451.51**	**82.90**
รายได้ค่าที่ปรึกษาและกำกับดูแลโครงการ	93.13	16.32	61.09	11.22
รายได้อื่นๆ[2]	40.80	7.15	32.06	5.89
รายได้รวม	**570.82**	**100.00**	**544.66**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินสอบทานของ TNL สำหรับงวดปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 – 2569

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

หมายเหตุ: 2. รายได้อื่นๆ เช่น เงินปันผลรับ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน รายได้ค่าบริหารจัดการ เป็นต้น โปรดดูรายละเอียดรายได้อื่นเพิ่มเติมในข้อ 1.8.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และข้อ 1.10.1.1 รายได้อื่นในเอกสารแนบ 1

1.6 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 TNL มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 12 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

ที่	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ประเวช องอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ
2	นาย ธรรมรัตน์ โชควัฒนา	รองประธานกรรมการ
3	นาย กิตติชัย ตรีรัชตพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
4	นาย สุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	กรรมการ
5	นาง ลาภิกา ศศะนาวิน	กรรมการ
6	น.ส. ชวดี รุ่งเรือง	กรรมการ
7	น.ส. สุธิดา จงเจนกิจ	กรรมการ
8	นาย นันทวัฒน์ สุรวัติเสถียร	กรรมการ
9	นาย ยศกร ศรีสุขสวัสดิ์	กรรมการ
10	นาย นิพนธ์ พัวพงศกร	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ

ที่	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
11	นาย วิทวัส พันธ์พานิช	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
12	นาย มาริษ เสงี่ยมพงษ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)

1.7 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 TNL มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ที่	ชื่อ – นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)[1]	128,217,031	42.09
2	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	109,217,031	35.85
3	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. เมธา จำกัด	19,000,000	6.24
4	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน)	15,199,709	4.99
5	บริษัท อี-คอมเมอร์ซ ดิจิทัล ไทย โฮลดิ้ง จำกัด	6,403,784	2.10
6	บริษัท อี่ทงเทียนไท้ บีเอสซี จำกัด	2,943,500	0.97
7	บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	1,434,782	0.47
8	นาย ปาล์ม ลีลานุวัฒน์	1,376,240	0.45
9	น.ส. มารินทร์ ลีลานุวัฒน์	1,317,960	0.43
10	นาง ศิรินา ปวโรพารวิทยา	941,369	0.31
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		**286,051,406**	**93.90**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	18,571,256	6.10
รวม		**304,622,662**	**100.00**

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ 1: โปรดดูรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในข้อ 2.7 เอกสารแนบ 2

ณ วันที่ 19 มิถุนายน 2569 บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ที่	ชื่อ – นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	นาย คีรี กาญจนพาสน์	5,107,061,418	31.73
2	นาย กวิน กาญจนพาสน์	1,797,853,629	11.17
3	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,002,184,329	6.23
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	729,496,549	4.53
5	สำนักงานประกันสังคม	440,773,200	2.74
6	บริษัท เค ทู เจ โฮลดิ้ง จำกัด	361,018,000	2.24
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	356,746,602	2.22
8	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	139,540,776	0.87
9	THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED, HONGKONG BRANCH	100,100,000	0.62
10	นาย สมบัติ พานิชชีวะ	77,370,292	0.48
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		**10,112,144,795**	**62.83**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	5,980,652,207	37.17
รวม		**16,093,803,620**	**100.00**

ที่มา : เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

1.8 งบการเงิน

1.8.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,281.17	9.55	1,465.75	10.53	1,775.78	11.72	432.79	2.93
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	235.39	1.75	147.90	1.06	80.51	0.53	65.71	0.44
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27.82	0.21	20.00	0.14	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	40.00	0.30	-	-	-	-	-	-
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ[1]	4,154.22	30.95	4,075.05	29.28	5,316.49	35.07	5,924.97	40.11
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี[1]	1,050.00	7.82	1,719.92	12.36	774.05	5.11	690.00	4.67
สินค้าคงเหลือ	288.78	2.15	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**7,077.39**	**52.74**	**7,428.63**	**53.38**	**7,946.82**	**52.43**	**7,113.47**	**48.15**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ทรัพย์สินรอการขาย	-	-	176.17	1.27	949.66	6.27	960.85	6.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,649.27	12.29	2,123.67	15.26	2,465.03	16.26	2,372.45	16.06
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ	927.19	6.91	1,359.09	9.77	1,561.45	10.30	2,112.30	14.30
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี[1]	680.00	5.07	455.98	3.28	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	436.23	3.25	304.76	2.19	162.43	1.07	212.64	1.44
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	1,475.39	10.99	999.13	7.18	940.93	6.21	897.40	6.07

รายการ	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับ งวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	97.38	0.73	345.40	2.48	306.15	2.02	301.93	2.04
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	341.53	2.54	5.51	0.04	35.81	0.24	33.62	0.23
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21.56	0.16	12.08	0.09	26.34	0.17	21.79	0.15
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.02	0.08	9.08	0.07	26.12	0.17	24.75	0.17
ค่าความนิยม	693.53	5.17	693.53	4.98	693.53	4.58	693.53	4.69
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	-	-	-	-	20.50	0.14	5.47	0.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.94	0.07	2.55	0.02	22.82	0.15	22.75	0.15
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**6,343.04**	**47.26**	**6,486.96**	**46.62**	**7,210.75**	**47.57**	**7,659.48**	**51.85**
รวมสินทรัพย์	**13,420.42**	**100.00**	**13,915.59**	**100.00**	**15,157.58**	**100.00**	**14,772.95**	**100.00**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	251.19	1.87	180.44	1.30	164.10	1.08	117.11	0.79
เจ้าหนี้สถาบันการเงินจากการซื้อลูกหนี้	156.52	1.17	6.75	0.05	-	-	84.38	0.57
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.94	0.02	3.72	0.03	9.43	0.06	9.66	0.07
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19.68	0.15	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	573.20	4.27	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	506.98	3.34	16.50	0.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,080.00	7.76	-	-	930.00	6.30
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	497.43	3.57	-	-	698.76	4.73
ประมาณการสินค้ารับคืน	0.30	0.00	-	-	-	-	-	-

รายการ	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	99.89	0.74	87.74	0.63	66.77	0.44	65.08	0.44
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.39	0.00	0.09	0.00	2.43	0.02	1.09	0.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,104.12**	**8.23**	**1,856.17**	**13.34**	**749.70**	**4.95**	**1,922.58**	**13.01**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	595.31	4.28	91.03	0.60	78.63	0.53
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,080.00	8.05	-	-	1,680.00	11.08	750.00	5.08
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19.44	0.14	9.07	0.07	18.71	0.12	13.82	0.09
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	494.27	3.68	694.08	4.99	1,689.39	11.15	994.23	6.73
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	104.76	0.78	89.03	0.64	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	118.51	0.88	5.88	0.04	7.17	0.05	8.48	0.06
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	-	-	67.52	0.49	67.52	0.45	67.53	0.46
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.84	0.04	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**1,822.82**	**13.58**	**1,460.89**	**10.50**	**3,553.83**	**23.45**	**1,912.68**	**12.95**
รวมหนี้สิน	**2,926.94**	**21.81**	**3,317.06**	**23.84**	**4,303.53**	**28.39**	**3,835.26**	**25.96**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นสามัญ 311,547,664 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	311.55	2.32	311.55	2.24	311.55	2.06	311.55	2.11
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว								
หุ้นสามัญ 304,622,662 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	304.62	2.27	304.62	2.19	304.62	2.01	304.62	2.06
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	6,024.02	44.89	6,024.02	43.29	6,024.02	39.74	6,024.02	40.78

รายการ	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(0.22)	(0.00)	(72.09)	(0.52)	(71.87)	(0.47)	(71.87)	(0.49)
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	23.86	0.18	39.02	0.28	48.11	0.32	51.19	0.35
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว								
สำรองตามกฎหมาย	17.10	0.13	31.15	0.22	31.15	0.21	31.16	0.21
สำรองทั่วไป	234.40	1.75	234.40	1.68	234.40	1.55	234.40	1.59
ยังไม่ได้จัดสรร	3,245.56	24.18	3,714.70	26.69	4,007.46	26.44	4,095.68	27.72
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	617.68	4.60	322.75	2.32	276.19	1.82	268.54	1.82
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	**10,467.03**	**77.99**	**10,598.58**	**76.16**	**10,854.10**	**71.61**	**10,937.75**	**74.04**
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	26.46	0.20	(0.05)	(0.00)	(0.05)	(0.00)	(0.05)	(0.00)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**10,493.49**	**78.19**	**10,598.53**	**76.16**	**10,854.04**	**71.61**	**10,937.69**	**74.04**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**13,420.42**	**100.00**	**13,915.59**	**100.00**	**15,157.58**	**100.00**	**14,772.95**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ TNL สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ 1: เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รวม ประกอบด้วย 1. เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ 2.เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และ 3. เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

1.8.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
ดอกเบี้ยรับ	636.55	56.54	890.71	79.55	912.44	75.29
รายได้ค่าที่ปรึกษาและกำกับดูแลโครงการ	207.20	18.40	174.37	15.57	184.02	15.18
รายได้ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	-	1.56	0.13
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับ	27.69	2.46	32.76	2.93	29.24	2.41
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	201.22	17.87	-	-	50.86	4.20
รายได้อื่นๆ	53.24	4.73	21.91	1.96	33.85	2.79
รวมรายได้อื่น	**282.15**	**25.06**	**54.67**	**4.88**	**113.95**	**9.40**
รวมรายได้	**1,125.90**	**100.00**	**1,119.75**	**100.00**	**1,211.98**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	218.70	19.42	279.23	24.94	286.04	23.60
ค่าเผื่อผลขาดทุนทางเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	108.03	9.60	184.66	16.49	75.15	6.20
รวมค่าใช้จ่าย	**326.73**	**29.02**	**463.89**	**41.43**	**361.19**	**29.80**
กำไรจากการดำเนินงาน	**799.17**	**70.98**	**655.86**	**58.57**	**850.79**	**70.20**
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(205.08)	(18.21)	(10.08)	(0.90)	(166.36)	(13.73)
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	**594.09**	**52.77**	**645.78**	**57.67**	**684.42**	**56.47**
ดอกเบี้ยจ่าย	81.49	7.24	127.56	11.39	207.26	17.10
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**512.60**	**45.53**	**518.22**	**46.28**	**477.16**	**39.37**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(144.47)	(12.83)	(167.85)	(14.99)	(62.55)	(5.16)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**368.13**	**32.70**	**350.37**	**31.29**	**414.61**	**34.21**
การดำเนินงานที่ยกเลิก						
กำไรสุทธิสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก - สุทธิภาษีเงินได้	145.25	12.90	50.77	4.53	-	-

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**513.38**	**45.60**	**401.15**	**35.82**	**414.61**	**34.21**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
ขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(95.47)	(8.48)	(149.84)	(13.38)	(58.20)	(4.80)
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(17.56)	(1.56)	-	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	22.61	2.01	29.97	2.68	11.64	0.96
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	(90.42)	(8.03)	(119.87)	(10.71)	(46.56)	(3.84)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	**(90.42)**	**(8.03)**	**(119.87)**	**(10.71)**	**(46.56)**	**(3.84)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	**422.96**	**37.57**	**281.28**	**25.12**	**368.05**	**30.37**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ TNL สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน			
	2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
ดอกเบี้ยรับ	436.90	76.54	451.51	82.90
รายได้ค่าที่ปรึกษาและกำกับดูแลโครงการ	93.13	16.32	58.17	10.68
รายได้ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	2.92	0.54
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	25.48	4.46	19.37	3.56
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ	15.31	2.68	12.70	2.33
รวมรายได้อื่น	**40.80**	**7.15**	**32.06**	**5.89**
รวมรายได้	**570.82**	**100.00**	**544.66**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	123.16	21.58	129.31	**23.74**
ค่าเผื่อผลขาดทุนทางเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	26.68	4.67	(38.62)	(7.09)
รวมค่าใช้จ่าย	**149.85**	**26.25**	**90.69**	**16.65**
กำไรจากการดำเนินงาน	**420.97**	**73.75**	**453.97**	**83.35**
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(110.33)	(19.33)	(3.34)	(0.61)
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	**310.64**	**54.42**	**450.63**	**82.74**
ดอกเบี้ยจ่าย	(92.42)	(16.19)	(111.50)	(20.47)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**218.22**	**38.23**	**339.13**	**62.26**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(23.33)	(4.09)	(89.42)	(16.42)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**194.88**	**34.14**	**249.71**	**45.85**
การดำเนินงานที่ยกเลิก				
กำไรสุทธิสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก - สุทธิภาษีเงินได้	**-**	**-**	**-**	**-**
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**194.88**	**34.14**	**249.71**	**45.85**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน			
	2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(46.40)	(8.13)	17.04	3.13
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	9.28	1.63	(3.41)	(0.63)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	(37.12)	(6.50)	13.63	2.50
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	**(37.12)**	**(6.50)**	**13.63**	**2.50**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	**157.77**	**27.64**	**263.35**	**48.35**

ที่มา: งบการเงินสอบทานของ TNL สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 – 2569

1.8.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	512.60	518.22	477.16	339.13
กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	119.50	54.28	-	-
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	35.77	24.72	21.68	12.97
ตัดจำหน่ายต้นทุนในการออกหุ้นกู้และค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	1.02	5.54	10.04	-
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	17.60	15.15	9.10	3.08
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.94)	0.61	0.03	(0.37)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(118.93)	0.01	(50.86)	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายเงินลงทุน	(201.22)	8.27	-	-
ขาดทุนจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	2.30	-	0.22	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	0.35	(0.25)	-	-
ค่าเผื่อการลดมูลค่าและการเคลื่อนไหวช้าของสินค้าคงเหลือ(กลับรายการ)	1.42	-	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(กลับรายการ)	102.97	184.66	75.15	(38.62)
สิทธิในการรับคืนสินค้า	9.50	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน(กลับรายการ)	12.42	(7.42)	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	13.34	10.30	2.63	1.30
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	205.08	10.08	166.36	3.34
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.58	0.96	-	-
เงินปันผลรับ	(28.39)	(32.76)	(29.24)	(19.37)
ดอกเบี้ยรับ	(636.55)	(890.71)	(912.4)	(451.51)
ต้นทุนทางการเงิน	81.49	127.56	207.26	111.50

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	**129.89**	**29.22**	**(22.91)**	**(38.55)**
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	40.14	(194.86)	162.63	84.72
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้	(2,351.03)	(490.15)	(250.05)	(464.97)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	(882.10)	(350.68)	(471.58)	(477.63)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	(80.12)	(0.45)
สินค้าคงเหลือ	143.81	(22.09)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.62)	(8.02)	(20.28)	0.08
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(61.80)	124.05	(16.42)	(49.04)
เจ้าหนี้สถาบันการเงินจากการซื้อสินเชื่อแก่ลูกหนี้	156.52	(149.77)	(6.75)	84.38
ประมาณการรับคืนสินค้า	(15.10)	-	-	-
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงาน	(12.20)	(14.27)	-	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	-	67.52	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	1.00	(0.00)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.23	(0.00)	(0.00)	-
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	**(2,852.27)**	**(1,009.04)**	**(704.47)**	**(861.47)**
ดอกเบี้ยรับ	506.00	689.36	728.37	276.78
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(75.98)	(126.65)	(206.37)	(106.01)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	(1.33)
จ่ายภาษีเงินได้	(54.57)	(203.18)	(181.41)	(79.48)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	**(2,476.81)**	**(649.50)**	**(363.89)**	**(771.52)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนและเพิ่มทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า	(145.50)	(100.00)	-	-
เงินสดรับจากจำหน่ายเงินลงทุน	293.76	53.63	-	60.57
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	(45.00)	(107.67)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	279.37	353.61	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(1,429.38)	(351.47)	(345.39)	39.02
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(29.43)	(19.66)	(55.16)	(0.38)
เงินสดจ่ายจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(174.70)	-	-	(0.28)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.38	0.01	0.61	0.37
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	331.00	-	81.43	-
เงินปันผลรับ	28.39	32.76	29.24	19.37
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	**(884.10)**	**(138.79)**	**(289.27)**	**118.68**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	-	600.00	-	(504.20)
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน(ลดลง)เพิ่มขึ้น	(1,220.08)	(573.20)	600.00	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้	500.00	700.00	1,000.00	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	-	-	(500.00)	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมออกหุ้นกู้และค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	(6.75)	(12.99)	(9.45)	-
จ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3.25)	(6.41)	(5.60)	(5.23)
เงินปันผลจ่าย	(60.89)	(91.42)	(121.77)	(180.73)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง จากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	(0.36)	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	3,049.00	-	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	356.90	-	-
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน	**2,257.66**	**972.88**	**963.18**	**(690.15)**

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	**(1,103.24)**	**184.58**	**310.02**	**(1,342.99)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,384.41	1,281.17	1,465.75	1,775.78
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	**1,281.17**	**1,465.75**	**1,775.78**	**432.79**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ TNL สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

1.8.4 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.
		2566	2567	2568	2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	6.41	4.00	10.60	3.70
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.27	0.79	2.37	0.23
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	%	52.77	57.67	56.47	82.74
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร	เท่า	3.12	5.88	30.40	20.17
อัตรากำไรสุทธิ	%	45.60	35.82	34.21	45.85
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น	%	6.77	6.12	6.38	7.57
ส่วนต่างรายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	%	8.81	8.15	6.85	6.38
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	4.96	4.72	4.71	5.51
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.09	0.08	0.08	0.08
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.28	0.31	0.40	0.35
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.21	0.27	0.37	0.32
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	7.73	5.26	3.41	4.16
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	เท่า	3.44	4.29	5.66	4.11
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	1.09	0.42	1.37	0.51
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	%	26.55	54.91	12.92	47.40
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	%	0.00	20.67	14.97	2.72
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	18.15	30.50	44.08	0.00
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อสินเชื่อรวม	%	1.34	3.29	3.79	2.95
อัตราส่วนสินเชื่อด้อยคุณภาพ	%	0.00	20.32	17.52	13.89
อัตราส่วนสินเชื่อที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ	%	18.44	4.23	2.82	14.30

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ TNL สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566– 2568 งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 - 2569 และการประมาณการของที่ปรึกษาฯ

1.9 ภาวะอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 ยังคงขยายตัวในระดับต่ำและไม่ทั่วถึง แม้ผลการดำเนินงานในบางภาคเศรษฐกิจจะปรับตัวดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ก่อนหน้า โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2569 ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2569 และร้อยละ 1.8 ในปี 2570 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2568 โดยมีแรงสนับสนุนสำคัญจากการส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence: AI) รวมถึงมาตรการของภาครัฐ อย่างไรก็ดี การขยายตัวยังคงกระจุกตัวในบางอุตสาหกรรม และมีผลเชื่อมโยงต่อเศรษฐกิจภายในประเทศในระดับจำกัด เนื่องจากกิจกรรมการผลิตที่เกี่ยวข้องกับสินค้าเทคโนโลยีมีสัดส่วนการนำเข้าวัตถุดิบและสินค้าขั้นกลางในระดับสูง

ข้อมูลเศรษฐกิจล่าสุดในเดือนกรกฎาคม 2569 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นจากเดือนก่อน โดยการส่งออกสินค้ายังคงขยายตัวจากสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ขณะที่รายรับและจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับตัวเพิ่มขึ้น และการบริโภคภาคเอกชนได้รับแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายในหมวดบริการและมาตรการภาครัฐ ทั้งนี้ ดัชนีการบริโภคภาคเอกชนในเดือนกรกฎาคม 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ดัชนีการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 และมูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 อย่างไรก็ดี ธนาคารแห่งประเทศไทยยังประเมินว่าการบริโภคภาคเอกชนโดยรวมขยายตัวต่ำกว่าที่คาด เนื่องจากครัวเรือนยังคงระมัดระวังการใช้จ่ายจากรายได้ที่ฟื้นตัวอย่างจำกัดและค่าครองชีพที่สูงขึ้น ขณะที่ SMEs ยังคงเผชิญการแข่งขันและข้อจำกัดในการปรับตัว

เมื่อพิจารณาด้านเสถียรภาพราคา อัตราเงินเฟ้อในปี 2569 มีทิศทางเปลี่ยนแปลงจากช่วงปลายปี 2568 โดยประมาณการของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2569 คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 2.8 ในปี 2569 และร้อยละ 1.4 ในปี 2570 อย่างไรก็ดี ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2569 ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินว่าแนวโน้มเงินเฟ้อในปี 2569 และ 2570 ต่ำกว่าที่ประเมินไว้ก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากราคาพลังงานโลก ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในเดือนสิงหาคม 2569 อยู่ที่ร้อยละ 2.53 และร้อยละ 1.44 ตามลำดับ โดยธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะทยอยปรับสูงขึ้นในช่วงที่เหลือของปี 2569 ถึงไตรมาสแรกของปี 2570 จากผลของปัจจัยด้านอุปทานและการทยอยส่งผ่านต้นทุนของผู้ประกอบการ

ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวในระดับต่ำและไม่ทั่วถึง คณะกรรมการนโยบายการเงินได้ดำเนินนโยบายการเงินในระดับผ่อนคลาย โดยในการประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.25 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี เพื่อให้ภาวะการเงินเอื้อต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาภาระหนี้ของภาคธุรกิจและครัวเรือน หลังจากนั้นคณะกรรมการฯ มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปีในการประชุมเดือนเมษายน มิถุนายน และล่าสุดเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยประเมินว่าระดับอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวยังมีลักษณะผ่อนคลายและสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจในปัจจุบัน

การผ่อนคลายนโยบายการเงินดังกล่าวได้ส่งผ่านไปยังอัตราดอกเบี้ยในระบบการเงิน โดยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ปรับตัวอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ ณ วันที่ 25 กันยายน 2569 อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์รายใหญ่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.10 – 0.25 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือนส่วนใหญ่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.75 – 0.80 ต่อปี สะท้อนทิศทางต้นทุนทางการเงินในระบบที่อยู่ในระดับผ่อนคลาย อย่างไรก็ดี การส่งผ่านของอัตราดอกเบี้ยไปสู่ต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนยังขึ้นอยู่กับคุณภาพเครดิต ความสามารถในการชำระหนี้ หลักประกัน อายุของสินเชื่อ และเงื่อนไขของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง

แม้ว่าสินเชื่อรวมในระบบจะเริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยสินเชื่อภาคเอกชน ณ เดือนกรกฎาคม 2569 ขยายตัวร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าสินเชื่อของ SMEs ยังคงหดตัว และยังต้องติดตาม

คุณภาพสินเชื่อของ SMEs และครัวเรือนกลุ่มเปราะบางอย่างใกล้ชิด สะท้อนว่าภาวะการเงินที่ผ่อนคลายลงในระดับมหภาคไม่ได้ส่งผลให้ความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อและต้นทุนเงินทุนของผู้กู้ทุกกลุ่มปรับตัวดีขึ้นในระดับเดียวกัน

(การอ้างอิงข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้แก่ 1. แนวโน้มเศรษฐกิจ ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2569 2. ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569 วันที่ 24 มิถุนายน 2569 3. ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 4/2569 วันที่ 26 สิงหาคม 2569 4. ข้อมูลเศรษฐกิจและการเงินไทย ณ เดือนกรกฎาคม–สิงหาคม 2569 และ 5. ข้อมูลอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่ 25 กันยายน 2569)

1.10 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

1.10.1 ผลการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1.10.1.1 รายได้รวม

สำหรับปี 2566 - 2567 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 1,125.90 ล้านบาทและ 1,119.75 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รวมปี 2566 ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับ 636.55 ล้านบาท รายได้ค่ากำกับดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์ 207.20 ล้านบาท และรายได้อื่น 282.15 ล้านบาท ในขณะที่รายได้รวมปี 2567 ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับ 890.71 ล้านบาท รายได้ค่ากำกับดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์ 174.37 ล้านบาท และรายได้อื่น 54.67 ล้านบาท โดยรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 254.16 ล้านบาทจากการขยายตัวของพอร์ตสินเชื่อที่มีประกัน และพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ อย่างไรก็ตาม บริษัทรับรู้รายได้ค่ากำกับดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 32.83 ล้านบาทจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนทำให้ส่วนแบ่งรายได้ลดลง ทั้งนี้ รายได้อื่นลดลง 227.48 ล้านบาท โดยหลักมากำไรพิเศษที่ลดลงจากปี 2566 โดยบริษัทมีการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 201.22 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัดและบริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด) ให้แก่ PROUD เท่ากับ 201.22 ล้านบาทในปี 2566

สำหรับปี 2567 - 2568 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 1,119.75 ล้านบาท และ 1,211.98 ตามลำดับ โดยรายได้รวมปี 2568 ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับ 912.44 ล้านบาท รายได้ค่ากำกับดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์ 185.59 ล้านบาท และรายได้อื่น 113.95 ล้านบาท โดยรายได้ดอกเบี้ยรับสุทธิเพิ่มขึ้น 21.73 ล้านบาท ซึ่งได้แรงสนับสนุนจากการรับรู้รายได้ที่สม่ำเสมอของธุรกิจบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากส่วนดังกล่าว 36.99 ล้านบาท ขณะที่ธุรกิจเงินให้สินเชื่อที่มีหลักประกันมีรายได้ดอกเบี้ยปรับลดลง 39.03 ล้านบาท สอดคล้องกับการบริหารขนาดพอร์ตสินเชื่อภายใต้แนวทางที่เข้มงวดขึ้น อีกทั้ง TNL ยังมีรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้น 23.76 ล้านบาท จากการให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทรับรู้รายได้ค่ากำกับดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 11.21 ล้านบาท และรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 59.28 ล้านบาท โดยหลักมาจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก 50.86 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 และ 2569 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 570.82 ล้านบาทและ 544.66 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้งวด 6 เดือนปี 2569 ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับ 451.51 ล้านบาท รายได้ค่ากำกับดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์และค่าที่ปรึกษาการเงิน 61.09 ล้านบาท และรายได้อื่น 32.06 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนของปี 2568 บริษัทมีรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 14.61 ล้านบาท โดยหลักมาจากดอกเบี้ยรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารจัดการและแก้ไขสินเชื่อด้อยคุณภาพของ OAM ที่ดีขึ้น ขณะที่รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง 34.96 ล้านบาท จากรายได้ค่าที่ปรึกษาและกำกับดูแลโครงการที่ลดลงหลังโครงการสร้างแล้วเสร็จ และรายได้ดอกเบี้ยที่ลดลงตามการชำระคืนเงินกู้บางส่วนของกิจการร่วมค้า ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้อื่นลดลงเล็กน้อย 8.73 ล้านบาทจากรายได้เงินปันผลที่ลดลง 6.12 ล้านบาท

1.10.1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

สำหรับปี 2566 – 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 326.73 ล้านบาทและ 463.89 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายปี 2566 เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งสิ้น 218.70 ล้านบาทและสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าเกิดขึ้น 108.03 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของปี 2567 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการบริหาร 279.23 ล้านบาท และค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 184.66 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 60.53 ล้านบาทเป็นผลมาจากการลงทุนเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทมีการตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าเกิดขึ้นสำหรับธุรกิจสินเชื่อเพิ่มเติม 76.63 ล้านบาทจากพอร์ตสินเชื่อที่ขยายตัว

สำหรับปี 2567 - 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเท่ากับ 463.89 ล้านบาทและ 361.19 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายของปี 2568 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการบริหาร 286.04 ล้านบาทและค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 75.15 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 6.80 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพื่อรองเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทมีการตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าเกิดขึ้นสุทธิ 75.15 ล้านบาท โดยหลักมาจากการตั้ง ECL เพิ่มในส่วนบริหารสินทรัพย์ลูกหนี้ด้อยคุณภาพซึ่งขยายตัวต่อเนื่อง และสอดคล้องกับกรอบการตั้งสำรองภายใต้การกำกับดูแลความเสี่ยงที่เข้มข้นขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 และ 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 149.85 ล้านบาท และ 90.69 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายงวด 6 เดือนปี 2569 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการบริหาร 129.31 ล้านบาทและการกลับรายการผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 38.62 ล้านบาท โดยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 6.14 ล้านบาท จากการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผลขาดทุนทางด้ารเครดิตลดลงกว่า 65.30 ล้านบาทจากการกลับรายการผลขาดทุน 38.62 ล้านบาทจากการแก้ไขปิดบัญชีลูกหนี้ Stage 3 ในงวด 6 เดือนปี 2569

1.10.1.3 กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2566 – 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 513.38 ล้านบาทและ 401.15 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิลดลง 112.23 ล้านบาทหรือร้อยละ 21.86 อย่างไรก็ตาม กำไรที่ลดลงโดยหลักมาจากการที่บริษัทมีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนที่เป็นรายได้ครั้งเดียวในปี 2566 จำนวน 201.22 ล้านบาท และบริษัทยังคงมีผลประกอบการที่เป็นกำไรและมีอัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่ค่อนข้างสูง โดยอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมระหว่างปี 2566 – 2567 อยู่ที่ร้อยละ 45.60 และ 35.82

สำหรับปี 2567 - 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 401.15 ล้านบาท และ 414.61 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 13.46 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.36 ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบกำไรสุทธิที่เกี่ยวข้องกับกิจการที่ดำเนินงานธุรกิจปัจจุบันของบริษัทเท่านั้น (ไม่รวมกำไรสุทธิที่เกิดจากกิจการที่ยกเลิก)[1] ของบริษัทเท่านั้น (ไม่รวมกำไรสุทธิที่เกิดจากกิจการที่ยกเลิก) จะเห็นได้ว่าบริษัทมีกำไรสุทธิระหว่างปี 2567 – 2568 เท่ากับ 350.37 ล้านบาท และ 414.61 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 64.23 ล้านบาทหรือร้อยละ 18.33 โดยหลักมาจากผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการเติบโตของธุรกิจสินเชื่อโดยเฉพาะธุรกิจลูกหนี้ด้อยคุณภาพและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บริษัทยังสามารถบริหารค่าใช้จ่ายบริหารให้ยังคงอยู่ในระดับปี 2567 จึงทำให้กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการรับรู้ผลขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมค้า 166.37 ล้านบาทและมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากภาระหนี้สินที่มี

[1] วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 TNL จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดใน TNLX มูลค่าการซื้อขายจำนวน 669.9 ล้านบาท ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ TNLX ถูกจัดประเภทเป็นส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก

ภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโต ในภาพรวม บริษัทยังคงมีผลประกอบการที่เติบโตขึ้นและมีอัตรากำไรสุทธิของบริษัทอยู่ในระดับสูง โดยอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมของปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 34.21

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 และ 2569 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 194.88 ล้านบาทและ 249.71 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 54.83 ล้านบาทหรือร้อยละ 28.13 โดยถึงแม้ว่าบริษัทจะมีรายได้รวมที่ลดลงเล็กน้อย 26.16 ล้านบาท บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพ รวมถึงการบริหารจัดการลูกหนี้อย่างเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งทำให้บริษัทรับรู้การกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิต อีกทั้ง บริษัทมีส่วนแบ่งผลขาดทุนจากกิจการร่วมค้าที่ลดลงกว่า 106.99 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานของกิจการร่วมค้าที่ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 19.07 ล้านบาทจากการหาแหล่งเงินทุน และค่าใช้จ่ายภาษีที่เพิ่มขึ้น 66.08 ล้านบาท โดยอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมของงวด 6 เดือนปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 45.85

1.10.2 ผลการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

1.10.2.1 สินทรัพย์

สำหรับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 13,915.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 495.17 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.69 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 351.25 ล้านบาทและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 143.92 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 366.73 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 474.40 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อีกทั้ง บริษัทมีเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิเพิ่มขึ้น 431.90 ล้านบาท จากความสำเร็จในการประมูลสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเพิ่มเติมและมีดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายหุ้น TNLX ในเดือนกรกฎาคม 2567 ส่งผลให้สินทรัพย์ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และสินค้าคงเหลือลดลง 336.02 ล้านบาทและ 288.78 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนลดลง 476.27 ล้านบาทจากการขายเงินลงทุนทางการเงินบางส่วน นอกจากนี้ บริษัทมีสินทรัพย์รอการขายเพิ่มขึ้น 176.17 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าทรัพย์ชำระหนี้ของลูกหนี้ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 248.02 ล้านบาท จากการปรับปรุงรายการบันทึกบัญชีประเภทสินทรัพย์ที่ให้เช่า จาก"ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์" เป็น "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน" ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (TFRS 40)

สำหรับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 15,157.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 1,241.99 ล้านบาทหรือร้อยละ 8.93 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 518.19 ล้านบาทและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 723.80 ล้านบาท โดยหลักมาจากการเคลื่อนไหวของพอร์ตในธุรกิจสินเชื่อที่มีหลักประกันและธุรกิจบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และการสนับสนุนเงินลงทุนให้แก่โครงการร่วมทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับรวม 6,090.54 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปี 2567 เท่ากับ 160.42 ล้านบาท จากการหมุนเวียนของพอร์ตและการแก้ไขปิดบัญชีลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หลายราย พร้อมคัดเลือกการปล่อยสินเชื่อภายใต้กรอบการพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้นเพื่อเพิ่มคุณภาพของสินเชื่อซึ่งในภาพรวมปรับตัวดีขึ้นในปี 2568 อีกทั้ง บริษัทมีสินทรัพย์รอการขายเพิ่มขึ้น 773.49 ล้านบาท จากการรับโอนทรัพย์จากการชำระหนี้ในธุรกิจสินเชื่อที่มีหลักประกัน บริษัทมีเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิเพิ่มขึ้น 202.36 ล้านบาทจากการเข้าซื้อทรัพย์ผ่านกระบวนการ credit bid ในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เพิ่มขึ้น และบริษัทยังมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าเพิ่มขึ้น 341.36 ล้านบาทเพื่อสนับสนุนความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 14,772.95 ล้านบาท ลดลงจากปี 2568 จำนวน 384.62 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.54 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 833.35 ล้านบาทในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 448.73 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง 1,342.99 ล้านบาท จากการนำไป

ลงทุนในธุรกิจหลักอย่างธุรกิจให้สินเชื่อที่มีหลักประกัน โดยสินเชื่อที่มีหลักประกันเพิ่มขึ้น 524.44 ล้านบาท และลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิเพิ่มขึ้น 550.85 ล้านบาท จากการเพิ่มพอร์ตในธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ อีกทั้ง บริษัทได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในงวด 6 เดือนที่ผ่านมา

1.10.2.2 หนี้สิน

สำหรับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,317.06 ล้านบาท มีหนี้สินหลักประกอบด้วย 1. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมูลค่า 1,080 ล้านบาท 2. หุ้นกู้ 2 รุ่น มูลค่ารวม 1,191.51 ล้านบาท (หุ้นกู้รุ่นที่ 1 มูลค่า 494.27 ล้านบาท ออกและจัดจำหน่ายในปี 2566 และรุ่นที่ 2 มูลค่า 694.08 ล้านบาท ออกและจัดจำหน่ายในปี 2567) โดยหนี้สินรวมของ TNL เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 390.12 ล้านบาทหรือร้อยละ 13.33 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 694.08 ล้านบาทและเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 595.31 ล้านบาทเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 1,080.00 ล้านบาทถูกจัดประเภทใหม่จากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียนในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทมีเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 573.20 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมหลังจากการเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 10.00 ของ OXA จากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI) นอกจากนี้ บริษัทมียอดเจ้าหนี้สถาบันการเงินจากการซื้อลูกหนี้ลดลง 149.77 ล้านบาท เนื่องจากสิ้นปี 2567 TNL ไม่มีรายการซื้อลูกหนี้ขนาดใหญ่จึงส่งผลให้มีเจ้าหนี้ที่ต้องลดลง และสำรองผลประโยชน์พนักงานลดลง 112.63 ล้านบาท เนื่องจาก TNL มีจำนวนพนักงานลดลงจากการพ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ทีเอ็นแอล เอ็กซ์ จำกัด

สำหรับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,303.53 ล้านบาท มีหนี้สินหลักประกอบด้วย 1. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมูลค่า 1,680 ล้านบาท 2. หุ้นกู้ 2 รุ่น มูลค่ารวม 1,689.39 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นกู้ TNL271A มูลค่า 700.00 ล้านบาท และหุ้นกู้ TNL270A มูลค่า 1,000 ล้านบาท) 3. เงินก็ยืมจากสถาบันการเงิน 598.01 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมของ TNL เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 986.47 ล้านบาทหรือร้อยละ 29.74 โดยหลักมาจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมรวมถึงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 600.00 ล้านบาท เพื่อรองรับเงินทุนหมุนเวียนและการขยายกิจการ บริษัทประสบความสำเร็จในการเสนอขายหุ้นกู้รุ่นที่ 3 มูลค่า 1,000 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนการบริหารโครงสร้างเงินทุนที่มีการกระจายแหล่งเงินทุนและเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงิน ทั้งนี้ บริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนสำหรับหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระทำให้หุ้นกู้ลดลง 497.43 ล้านบาท

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,835.26 ล้านบาท ประกอบด้วย 1. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมูลค่า 1,680 ล้านบาท 2. หุ้นกู้รวม 1,692.99 ล้านบาท 3. เงินก็ยืมจากสถาบันการเงิน 95.13 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมของ TNL ลดลงจากปี 2568 จำนวน 468.27 ล้านบาทหรือร้อยละ 10.88 โดยหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินซึ่งทำให้เงินกู้ยืมลดลง 502.88 ล้านบาท

1.10.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 10,598.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 105.05 ล้านบาทหรือร้อยละ 1.00 โดยหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงาน 469.14 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 71.87 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยลดลง 26.51 ล้านบาท อีกทั้ง องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นลดลง 294.93 ล้านบาทจากการขายเงินลงทุนทางการเงินบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 10,854.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 255.51 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.41 โดยหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 292.76 ล้านบาทจากกำไรสุทธิ 414.61

ล้านบาท หักด้วยการจ่ายปันผล 121.85 ล้านบาท อีกส่วนหนึ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนสุทธิจากภาษีเงินได้ 46.56 ล้านบาทจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินตามราคาตลาด

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 10,937.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2568 จำนวน 83.65 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.77 โดยหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงาน 88.22 ล้านบาท จากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 249.71 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินปันผลระหว่างงวด 182.77 ล้านบาท

1.10.3 ผลการวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 184.58 ล้านบาท จาก 3 กิจกรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 649.50 ล้านบาท จากกำไรก่อนหักภาษีจำนวน 572.51 ล้านบาท หักด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดสุทธิ 543.28 ล้านบาท โดยรายการที่ไม่ใช่เงินสดหลักๆมาจากรายได้ดอกเบี้ย 890.71 ล้านบาทการดำเนินงานในธุรกิจสินเชื่อที่เติบโตขึ้น ซึ่งประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยสินเชื่อลูกหนี้ 592.37 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ 163.21 ล้านบาทและรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืม 135.14 ล้านบาท ทั้งนี้ TNL มีต้นทุนทางการเงิน 127.56 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิ หนี้สินสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ ซึ่งเป็นการหาแหล่งเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจสินเชื่อ และบริษัทมีการบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต 184.66 ล้านบาทตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงจากยอดสินเชื่อลูกหนี้และสินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ กระแสเงินสดจากการดำเนินงานยังถูกหักด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินทุนหมุนเวียน 1,038.26 ล้านบาท โดยบริษัทมีสินทรัพย์เงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นโดยหลักมาจากเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ 490.15 ล้านบาทและเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ 350.68 ล้านบาท ที่บริษัทสามารถปล่อยสินเชื่อและซื้อลูกหนี้ได้เพิ่มเติม อีกทั้ง บริษัทมีการชำระเจ้าหนี้สถาบันการเงินจากการซื้อลูกหนี้ 149.77 ล้านบาทเพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามสัญญาโอนสินทรัพย์ในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทมีการรับเงินมัดจำล่วงหน้า 67.52 ล้านบาท จากการทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัดให้บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดยหลังจากการปรับปรุงดอกเบี้ยรับ ต้นทุนทางการเงินและภาษีทำให้มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 649.50 ล้านบาท

2. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 138.79 ล้านบาท โดยหลักมาจากกระแสเงินสดที่ใช้ไปการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าเพื่อสนับสนุนธุรกิจในส่วนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 351.47 ล้านบาท อีกส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทบริหารพอร์ตสินทรัพย์ทางการเงินโดยมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในการซื้อ จำหน่าย และรับคืนทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่จดทะเบียนและไม่จดทะเบียนสุทธิเป็นกระแสเงินสดใช้ไปจำนวน 245.94 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ออกซิเจน แอสเซ็ท จำกัดเพิ่มเติมในสัดส่วนร้อยละ 10 หรือเท่ากับ 99,997 หุ้นจากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) คิดเป็นจำนวน 99.99 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ออกซิเจน แอสเซ็ท จำกัดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

3. กระแสเงินสดที่ได้รับจากกิจกรรมจัดหาเงิน 972.88 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 600.00 ล้านบาทและการออกหุ้นกู้รุ่นที่ 2 จำนวน 700.00 ล้านบาทเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ อีกทั้ง บริษัทมีเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 356.90 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายจากการชำระคืนเงินกู้ยืมหลังจากการเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 10.00 ของ OXA จากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI) จำนวน 573.20 ล้านบาทและมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 91.41 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 310.02 ล้านบาท จาก 3 กิจกรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 363.89 ล้านบาท จากกำไรก่อนหักภาษีจำนวน 477.16 ล้านบาท หักด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดสุทธิ 500.07 ล้านบาท โดยรายการที่ไม่ใช่เงินสดหลักๆมาจากรายได้ดอกเบี้ย 912.44 ล้านบาทการดำเนินงานในธุรกิจสินเชื่อที่เติบโตขึ้น ซึ่งประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยสินเชื่อลูกหนี้ 553.34 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ 200.20 ล้านบาทและรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืม 158.90 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 207.26 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่างๆ เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นการหาแหล่งเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจสินเชื่อ และบริษัทมีการบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต 75.15 ล้านบาทตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงจากยอดสินเชื่อลูกหนี้และสินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่เพิ่มขึ้น และบวกกลับด้วยส่วนแบ่งผลขาดทุนจากกิจการร่วมค้า 166.6 ล้านบาท นอกจากนี้ กระแสเงินสดจากการดำเนินงานยังถูกหักด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินทุนหมุนเวียน 681.56 ล้านบาท โดยบริษัทมีสินทรัพย์เงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นโดยหลักมาจากเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ 250.05 ล้านบาทและเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ 471.58 ล้านบาท โดยหลังจากการปรับปรุงดอกเบี้ยรับ ต้นทุนทางการเงินและภาษีทำให้มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 363.89 ล้านบาท

2. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 289.27 ล้านบาท โดยหลักมาจากกระแสเงินสดที่ใช้ไปการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าเพื่อสนับสนุนธุรกิจในส่วนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 345.39 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทได้รับเงินสดจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 81.43 ล้านบาท

3. กระแสเงินสดที่ได้รับจากกิจกรรมจัดหาเงิน 963.18 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากการกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 600.00 ล้านบาทและการออกหุ้นกู้จำนวน 1,000.00 ล้านบาทเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 500.00 ล้านบาทและมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 121.77 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2569 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลง 1,342.99 ล้านบาท จาก 3 กิจกรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 771.52 ล้านบาท จากกำไรก่อนหักภาษีจำนวน 339.13 ล้านบาท หักด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดสุทธิ 377.68 ล้านบาท โดยรายการที่ไม่ใช่เงินสดหลักๆมาจากรายได้ดอกเบี้ย 451.51 ล้านบาทการดำเนินงานในธุรกิจสินเชื่อและธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 111.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งเป็นการหาแหล่งเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจสินเชื่อ และบริษัทมีการกลับรายการผลขาดทุนทางด้านเครดิต 38.62 ล้านบาทจากการแก้ไขปิดบัญชีลูกหนี้ด้วยคุณภาพ นอกจากนี้ กระแสเงินสดจากการดำเนินงานยังถูกหักด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินทุนหมุนเวียน 822.92 ล้านบาท โดยบริษัทมีสินทรัพย์เงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นโดยหลักมาจากเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ 464.97 ล้านบาทและเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ 477.63 ล้านบาท โดยหลังจากการปรับปรุงดอกเบี้ยรับ ต้นทุนทางการเงินและภาษีทำให้มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 771.52 ล้านบาท

2. กระแสเงินสดที่ได้รับในกิจกรรมลงทุน 118.68 ล้านบาท โดยหลักมาจากกระแสเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงิน 60.57 ล้านบาท และการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 39.02 ล้านบาท

3. กระแสเงินสดที่ใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน 690.15 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 504.20 ล้านบาท และการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 180.73 ล้านบาท

1.10.4 ผลการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

1.10.4.1 อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

สำหรับปี 2566 - 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 6.41 เท่า และ 4.00 เท่าและมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 1.27 เท่า และ 0.79 เท่า ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักมาจากหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีของปี 2567 จำนวน 1,080.00 ล้านบาทและ 497.43 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการชำระคืนเงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกันบางส่วนจำนวน 573.20 ล้านบาทเช่นกัน

สำหรับปี 2567 - 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 4.00 เท่า และ 10.60 เท่าและมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.79 เท่า และ 2.37 เท่า โดยอัตราสภาพคล่องดีขึ้นจากปี 2567 จากหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลงมากจากการขยายระยะเวลาเงินให้กู้ยืม และการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2568 ซึ่งเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารเงินทุนของบริษัท อีกทั้ง บริษัทมีสินทรัพย์เงินสดและรายการเทียบเท่าที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน อัตราส่วนที่ดีขึ้นในปี 2568 สะท้อนถึงแผนการปรับโครงสร้างหนี้และการบริหารสภาพคล่องที่มีประสิทธิภาพซึ่งช่วยให้บริษัทมีระดับเงินสำรองเพื่อรองรับภาระหนี้ระยะสั้น (Liquidity buffer) ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.70 เท่าและมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.23 เท่า ลดลงจากปี 2568 โดยหลักมาจากหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีของปี 2568 จำนวน 930.00 ล้านบาทและ 698.76 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินบางส่วนซึ่งทำให้หนี้สินหมุนเวียนลดลง 490.48 ล้านบาท โดยการลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าสภาพคล่องของบริษัทลดลงจากภาระหนี้สินที่ใกล้ครบกำหนดชำระและความจำเป็นในการจัดเตรียมแหล่งเงินเพื่อรองรับการชำระหนี้ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องที่ระดับ 3.70 เท่ายังคงอยู่ในระดับสูง โดยสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทมีมูลค่าสูงกว่าหนี้สินหมุนเวียนอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนว่าบริษัทยังคงมีความยืดหยุ่นและความสามารถในการรองรับภาระหนี้สินระยะสั้นได้

1.10.4.2 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

TNL มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นระหว่างปี 2566 – 2567 เท่ากับ 0.28 เท่า 0.31 เท่า ตามลำดับ จากยอดเงินกู้จากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้สุทธิที่เพิ่มขึ้นเพื่อการขยายธุรกิจ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิของงวด

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2566 – 2567 เท่ากับ 7.73 เท่า และ 5.26 เท่า ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่ลดลงในปี 2567 จากการที่ TNL มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจเป็นธุรกิจปล่อยสินเชื่อและบริหารสินทรัพย์ส่งผลให้ TNL มีต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการหาแหล่งเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจสินเชื่อ

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันในปี 2566 – 2567 เท่ากับ 1.09 เท่า และ 0.42 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนลดลงจากภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ใกล้ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สุทธิเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยและภาระชำระหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวแสดงถึงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทที่พึ่งพาแหล่งเงินทุนภายนอกเพิ่มขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้ความสามารถในการรองรับภาระดอกเบี้ยลดลงและเป็นสัญญานถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงปีเดียวอาจไม่เพียงพอต่อการชำระภาระดอกเบี้ยและเงินกู้ที่จะใกล้ครบกำหนด

สำหรับการวิเคราะห์คุณภาพของสินเชื่อ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สงสัยจะสูญต่อสินเชื่อรวมในปี 2566 – 2567 เท่ากับร้อยละ 1.34 และร้อยละ 3.29 ตามลำดับ อัตราส่วนสินเชื่อที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

เท่ากับร้อยละ 18.44 และร้อยละ 4.23 ตามลำดับ และอัตราส่วนสินเชื่อด้อยคุณภาพเท่ากับร้อยละ 0.00 และร้อยละ 20.32 ตามลำดับ โดยโครงสร้างคุณภาพสินเชื่อของบริษัทเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยสัดส่วนสินเชื่อด้อยคุณภาพ (Stage 3) เพิ่มขึ้น ขณะที่สินเชื่อที่มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (Stage 2) ลดลง สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของพอร์ตสินเชื่อ ทั้งนี้ บริษัทได้เพิ่มการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อสินเชื่อรวมเพิ่มขึ้น อันเป็นการรองรับความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นในพอร์ต

TNL มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นระหว่างปี 2567 - 2568 เท่ากับ 0.31 และ 0.40 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ แม้บริษัทจะมีการลดหนี้สินหมุนเวียนในปี 2568 แต่ในภาพรวมหนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มหนี้สินระยะยาวเพื่อการลงทุนและการขยายพอร์ตธุรกิจสินเชื่อ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากกำไรสะสมจึงทำให้สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น สะท้อนการที่บริษัทใช้เงินกู้เพิ่มขึ้นเพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในระดับไม่ถึง 1 เท่าซึ่งถือว่าอยู่ในระดับต่ำและยังคงสะท้อนโครงสร้างเงินทุนที่มั่นคง

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2567 – 2568 เท่ากับ 5.26 เท่า และ 3.41 เท่า ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่ลดลง อันเป็นผลจากภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการใช้เงินกู้เพื่อสนับสนุนการขยายธุรกิจ แม้ระดับดังกล่าวจะลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ยังอยู่ในช่วง 3.41 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการรองรับภาระดอกเบี้ยได้อย่างเพียงพอ

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันในปี 2567 – 2568 เท่ากับ 0.42 เท่า และ 1.37 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนลดลงจากภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ใกล้ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สุทธิลดลง จากการขยายระยะเวลาของเงินกู้ยืมและการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนด ซึ่งสะท้อนถึงการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ความเสี่ยงด้านการต่ออายุหนี้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเสริมสร้างความมั่นคงทางการเงินในระยะสั้น

สำหรับการวิเคราะห์คุณภาพของสินเชื่อ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สงสัยจะสูญต่อสินเชื่อรวมในปี 2567 – 2568 เท่ากับร้อยละ 3.29 และร้อยละ 3.79 ตามลำดับ อัตราส่วนสินเชื่อที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เท่ากับร้อยละ 4.23 และร้อยละ 2.82ตามลำดับ และอัตราส่วนสินเชื่อด้อยคุณภาพเท่ากับร้อยละ 20.32 และร้อยละ 17.52 ตามลำดับ โดยในปี 2568 โครงสร้างคุณภาพสินเชื่อของบริษัทปรับตัวดีขึ้น โดยสัดส่วนสินเชื่อด้อยคุณภาพและสินเชื่อที่มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญลดลง ขณะที่บริษัทเพิ่มการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ส่งผลให้อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อสินเชื่อรวมเพิ่มขึ้น สะท้อนถึงการบริหารพอร์ตสินเชื่อเชิงรุกและการเสริมสร้างความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 TNL มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.35 เท่า โดยหลักมาจากหนี้สินรวมที่ลดลง 468.27 ล้านบาทจากการชำระคืนหนี้สินทางการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทสามารถสร้างผลกำไรให้บริษัทจึงทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเมื่อเทียบกับปี 2568 ที่ 0.40 เท่า ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า TNL มีภาระหนี้สินเมื่อเทียบกับส่วนทุนที่ลดลงและมีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้น โดยมีสัดส่วนเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับสูงเมื่อเทียบกับหนี้สิน ซึ่งช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินและความสามารถในการรองรับภาระหนี้สินของ TNL

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 4.16 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2568 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการรองรับภาระดอกเบี้ยที่ปรับตัวดีขึ้น โดยบริษัทมีผลการดำเนินงานที่สามารถสร้างกำไรเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้ในระดับที่เพียงพอและมีความเสี่ยงด้านการชำระดอกเบี้ยลดลงเมื่อเทียบกับปี 2568

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 0.51 เท่า ลดลงจากปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มขึ้นเป็น 1,654.92 ล้านบาท ขณะที่ EBITDA สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2569 นั้นอยู่ที่ 849.64 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วน DSCR อยู่ต่ำกว่า 1.00 เท่า ซึ่งสะท้อนว่ากระแสเงินสดจากผลการดำเนินงานในรูป EBITDA ตามฐานการคำนวณดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะรองรับภาระหนี้ระยะสั้น อย่างไรก็ตาม TNL ยังมีแหล่งสภาพคล่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูง ตลอดจนความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนใหม่ซึ่งน่าจะเพียงพอต่อรักษาเสถียรสภาพทางการเงินในการดำเนินธุรกิจต่อไป

สำหรับการวิเคราะห์คุณภาพของสินเชื่อ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สงสัยจะสูญต่อสินเชื่อรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 ที่ร้อยละ 2.95 อัตราส่วนสินเชื่อที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเท่ากับร้อยละ 14.30 และอัตราส่วนสินเชื่อด้อยคุณภาพเท่ากับร้อยละ 13.89 โดยคุณภาพสินเชื่อของ TNL ปรับตัวดีขึ้นในส่วนของ NPL อย่างไรก็ดี สินเชื่อที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (Stage 2) เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนถึงความเสี่ยงด้านเครดิตของพอร์ตสินเชื่อบางส่วนที่เพิ่มขึ้น

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI")

2.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	: SPI
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107537001340
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจหลัก 3 ประเภท คือ 1) ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภค 2) ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และ 3) ธุรกิจการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและลงทุนในธุรกิจอื่นๆ
ที่ตั้งบริษัท	: เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	: 1,286,842,338.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,286,842,338 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2569)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 1,286,842,169.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,286,842,169 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2569)

2.2 ประวัติความเป็นมา

บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI") เป็นบริษัทในกลุ่มสหพัฒน์ ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2515 ในนามบริษัท สหพัฒนาอินเวสเมนต์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 6,000,000 บาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,286,842,338.00 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 1,286,842,169.00 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจการลงทุนในหุ้นบริษัทต่างๆ และการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ โดย SPI ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ปี 2520 ภายใต้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า "SPI" ต่อมาในปี 2527 SPI ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด โดยได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2537

2.3 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจของ SPI ประกอบด้วย 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ 1. ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภค 2. ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และ 3. ธุรกิจการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและลงทุนในธุรกิจอื่นๆ

1. ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภค

SPI ลงทุนในหุ้นบริษัทต่างๆ ภายใต้กลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภค ไม่ว่าจะในส่วนของสิ่งทอและแฟชั่น (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น Wacoal, Arrow, Welcare, Lacoste, era-won, ELLE, ABSORBA และ Guy Laroche เป็นต้น) ของใช้ในบ้าน (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น เปา, โชกุบุสซึ, โมซากาส, ไลปอนเอฟ, SALZ และ Systema เป็นต้น) เครื่องสำอางและความงาม (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น BSC, Mistine, KMA, ARTY และ SHEENE เป็นต้น) และสินค้าอุปโภคอื่นๆ ซึ่ง SPI มองว่าเป็นธุรกิจพื้นฐานที่สำคัญกับชีวิตประจำวันของทุกคน โดยธุรกิจที่ลงทุนจะรวมตั้งแต่ส่วนของการผลิตซึ่งเป็นต้นน้ำของธุรกิจไปจนถึงการจัดจำหน่ายสินค้าให้แก่ผู้บริโภค

2. ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

SPI ลงทุนในหุ้นบริษัทต่างๆ ภายใต้กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยปัจจุบันมีการลงทุนหลักอยู่ในธุรกิจผลิตบะหมี่และอาหารกึ่งสำเร็จรูป (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น มาม่า) และธุรกิจผลิตและจำหน่ายขนมปังและเบเกอ

รี่ (ภายใต้เครื่องหมายการค้า เช่น ฟาร์มเฮ้าส์) ซึ่งเป็นที่รู้จักและยอมรับของผู้บริโภคมาอย่างยาวนาน ทั้งยังได้ขยายการลงทุนและ/หรือร่วมทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มอื่นๆ เพิ่มเติม เพื่อเป็นการกระจายการลงทุน เช่น ธุรกิจผลิตและจำหน่ายไอศกรีม BUD's ธุรกิจจัดจำหน่ายเครื่องดื่มเกลือแร่ POCARI SWEAT ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายมายองเนสและน้ำสลัดพร้อมทาน KEWPIE เป็นต้น

3. ธุรกิจการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ

SPI ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับนักลงทุนและกลุ่มบริษัทในกลุ่มสหพัฒน์ และเป็นการสนองต่อนโยบายของรัฐบาลในการสนับสนุนการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมให้กระจายออกไปยังส่วนภูมิภาค โดยปัจจุบันเปิดดำเนินการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ทั้งหมด 4 แห่ง คือ 1) อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2) อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี 3) อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน และ 4) อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก โดยเฉพาะสวนสหพัฒน์ศรีราชาได้เข้าจดทะเบียนเป็นเขตการค้าเสรี เพื่อยกระดับการให้บริการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก นอกจากนี้ SPI ยังมีการลงทุนในธุรกิจอื่นๆ เช่น โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ การร่วมทุนในกลุ่มธุรกิจต่างๆ กับพันธมิตรที่สำคัญทั้งภายในและนอกประเทศ เป็นต้น

2.4 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ประเภทรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้ค่าสาธารณูปโภครับ	2,206.72	48.87	1,960.18	45.49	1,755.66	39.31
รายได้จากการขาย	-	-	135.34	3.14	655.05	14.67
รายได้เงินปันผลรับ	622.22	13.78	879.49	20.41	777.93	17.42
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	677.63	15.01	719.95	16.71	774.68	17.35
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	872.01	19.31	65.30	1.52	317.81	7.12
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	67.06	1.56	105.79	2.37
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	262.77	6.10	1.33	0.03
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	85.15	1.98	-	-
รายได้อื่น	136.90	3.03	133.89	3.11	77.94	1.75
รายได้รวม	**4,515.48**	**100.00**	**4,309.14**	**100.00**	**4,466.18**	**100.00**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,661.57	58.94	2,939.82	68.22	2,547.09	57.03
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	208.58	4.62	138.76	3.22	175.01	3.92
รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	**7,385.63**	**163.56**	**7,387.72**	**171.44**	**7,188.29**	**160.95**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ SPI สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

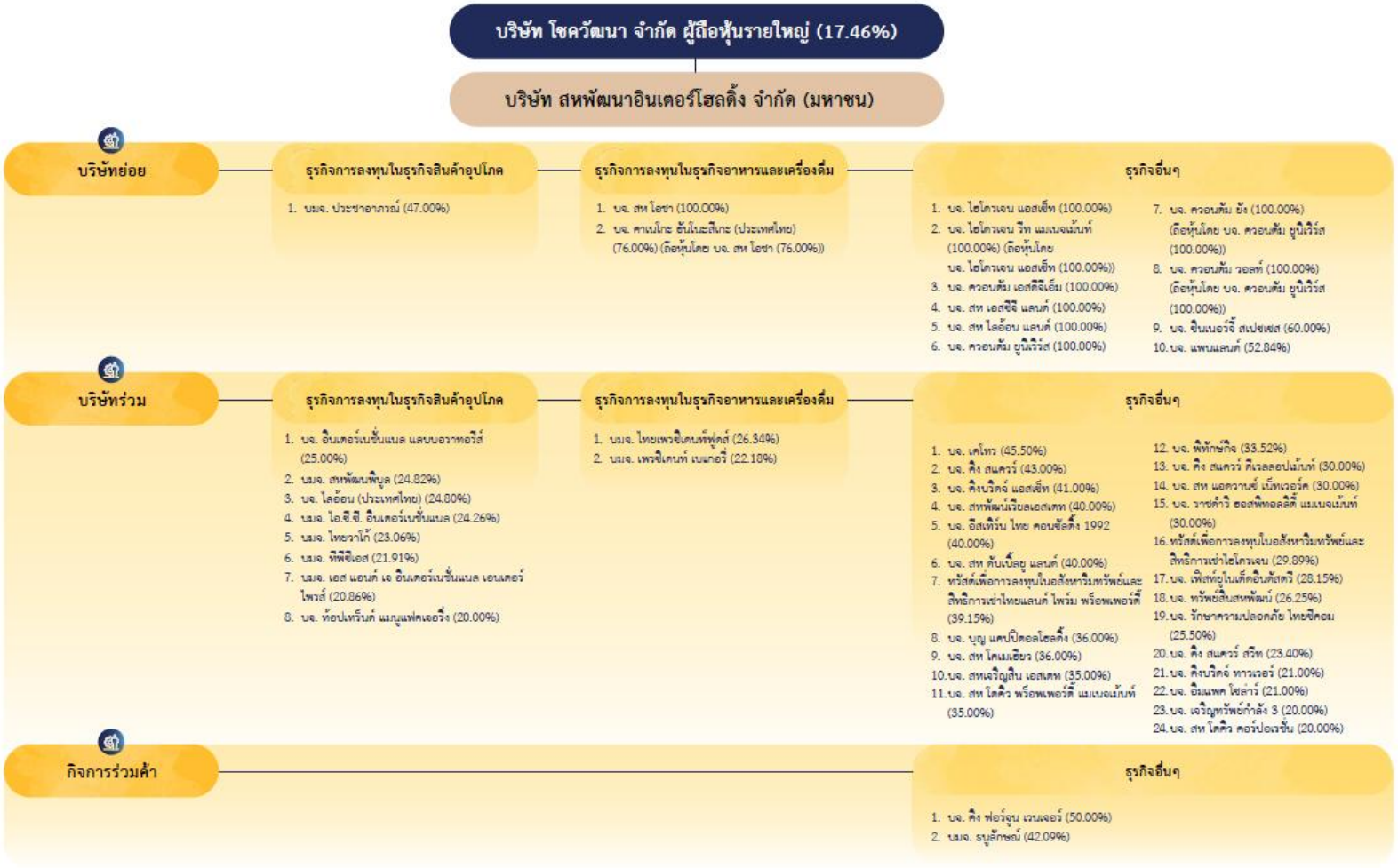
ประเภทรายได้	6M2568		6M2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้ค่าสาธารณูปโภครับ	923.65	34.05	844.16	43.25
รายได้จากการขาย	308.30	11.37	314.93	16.13
รายได้เงินปันผลรับ	688.80	25.39	276.75	14.18
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	388.66	14.33	407.71	20.89
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	285.74	10.53	-	-

ประเภทรายได้	6M2568		6M2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	91.07	3.36	4.41	0.23
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	43.91	2.25
รายได้อื่น	26.27	0.97	60.08	3.08
รายได้รวม	**2,712.50**	**100.00**	**1,951.95**	**100.00**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,488.09	54.86	1,222.71	62.64
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	83.19	3.07	104.78	5.37
รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	**4,283.77**	**157.93**	**3,279.44**	**168.01**

ที่มา: งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือนของ SPI สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 – 2569

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

2.5 โครงสร้างการถือหุ้นของ SPI



ที่มา: แบบแสดงข้อมูลรายงานประจำปี 2568 ของ SPI สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

2.6 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 SPI มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 16 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย สมคิด จาตุศรีพิทักษ์	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ
2	นาย บุณยสิทธิ์ โชควัฒนา	รองประธานกรรมการบริษัท
3	นาย วิชัย กุลสมภพ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
4	นาย วรยศ ทองตัน	กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ
5	นาย พิภพ โชควัฒนา	กรรมการ
6	นาย สุจริต ปัจฉิมนันท์	กรรมการ
7	นาย พิริยะ เข็มพล	กรรมการ
8	นาง ชัยลดา ตันติเวชกุล	กรรมการ
9	นาย พจน์ พะเนียงเวทย์	กรรมการ
10	นาย จงสวัสดิ์ จงวัฒน์ผล	กรรมการอิสระ
11	นาย ประเวช องอาจสิทธิกุล	กรรมการอิสระ
12	นาย เรืองโรจน์ พูนผล	กรรมการอิสระ
13	นาย อุตตม สาวนายน	กรรมการอิสระ
14	นาย นิพนธ์ พัวพงศกร	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
15	นาง พรรณี วรวุฒิจงสถิต	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
16	นาง อรรชกา สีบุญเรือง	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

2.7 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2569 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท โชควัฒนา จำกัด	149,788,299	11.64
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน)	85,546,434	6.65
3	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	74,150,709	5.76
4	NOMURA SECURITIES CO LTD-CLIENT A/C	52,492,429	4.08
5	บริษัท ยูนีเซ็นทรัล จำกัด	31,827,273	2.74
6	SMBC NIKKO SECURITIES INC. - CLIENT ACCOUNT	30,330,825	2.36
7	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	30,090,183	2.34
8	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	29,052,873	2.26
9	บริษัท ยูนีเว็ลธ์ จำกัด	21,570,465	1.68
10	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	17,725,853	1.38
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**522,575,343**	**40.61**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	764,266,826	59.39
	รวม	**1,286,842,169**	**100.00**

ที่มา : เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท โชควัฒนา จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท สายพิณวัฒนา จำกัด	890,000	12.71
2	นาย ณรงค์ โชควัฒนา	766,102	10.94
3	นาย บุญเกียรติ โชควัฒนา	485,000	6.93
4	นาย พิภพ โชควัฒนา	400,000	5.71
5	บริษัท ศิราธาน จำกัด	400,000	5.71
6	นาง กิตยาภรณ์ ชัยถาวรเสถียร	400,000	5.71
7	นาย บุญชัย โชควัฒนา	295,000	4.21
8	นาง ชัยลดา ตันติเวชกุล	295,000	4.21
9	นาย ชัยลดล โชควัฒนา	295,000	4.21
10	นาย ธรรมรัตน์ โชควัฒนา	235,673	3.37
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**4,461,775**	**63.74**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	2,538,225	36.26
	รวม	**7,000,000**	**100.00**

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ฯ ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2569

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท สายพิณวัฒนา จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	นาย ณรงค์ โชควัฒนา	200,000	14.29
2	บริษัท ศิราธาน จำกัด	100,000	7.14
3	นาย บุญเกียรติ โชควัฒนา	100,000	7.14
4	นาง กิตยาภรณ์ ชัยถาวรเสถียร	100,000	7.14
5	นาย พิภพ โชควัฒนา	80,000	5.71
6	นาง ชัยลดา ตันติเวชกุล	70,000	5.00
7	นาย ชัยลดล โชควัฒนา	70,000	5.00
8	นาย บุญชัย โชควัฒนา	60,000	4.29
9	นาย บุณย์เอก โชควัฒนา	40,000	2.86
10	นาย พีรนาถ โชควัฒนา	40,000	2.86
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**860,000**	**61.43**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	540,000	38.57
	รวม	**1,400,000**	**100.00**

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ฯ ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2569

ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2569 บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	121,287,498	24.26
2	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	49,268,673	9.85
3	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	44,371,498	8.87
4	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	42,625,987	8.53
5	บริษัท อี่ทงเทียนไท้ บีเอสซี จำกัด	20,448,347	4.09
6	บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	19,607,272	3.92
7	บริษัท ยู.บี. อุตสาหกรรมเคมี จำกัด	18,351,964	3.67
8	บริษัท ยูนีเว็ลธ์ จำกัด	17,469,668	3.49
9	บริษัท ยูนีเวอร์สบิวตี้ จำกัด	17,124,508	3.42
10	บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	10,832,712	2.17
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**361,388,127**	**72.28**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	138,611,873	27.72
	รวม	**500,000,000**	**100.00**

ที่มา : เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

ณ วันที่ 23 เมษายน 2569 บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท สินภราดร จำกัด	479,444	47.94
2	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	196,044	19.60
3	บริษัท อี่ทงเทียนไท้ บีเอสซี จำกัด	125,000	12.50
4	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	52,500	5.25
5	บริษัท อี-คอมเมอร์ซ ดิจิทัล ไทย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	37,500	3.75
6	นาย บุณยสิทธิ์ โชควัฒนา	33,401	3.34
7	บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด	33,333	3.33
8	บริษัท เฟิสท์ยูไนเต็ดอินดัสตรี จำกัด	20,000	2.00
9	นาย ธรรมรัตน์ โชควัฒนา	11,111	1.11
10	บริษัท บี เอส ที อาร์ สี่ศูนย์แปด จำกัด	8,333	0.83
11	บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	1,667	0.17
12	นาย บุญเกียรติ โชควัฒนา	1,667	0.17
	รวม	**1,000,000**	**100.00**

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ฯ ข้อมูล ณ วันที่ 23 เมษายน 2569

ณ วันที่ 30 มีนาคม 2569 บริษัท สินภราดร จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	540,000	90.00
2	นาย ธรรมรัตน์ โชควัฒนา	30,000	5.00
3	นาย วิชัย กุลสมภพ	30,000	5.00
	รวม	**600,000**	**100.00**

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ฯ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มีนาคม 2569

ณ วันที่ 10 เมษายน 2569 บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	นาง ธีรดา อำพันวงษ์	1,000,000	10.00
2	นางสาว ธนินธร โชควัฒนา	1,000,000	10.00
3	นาย ฐิติภูมิ โชควัฒนา	1,000,000	10.00
4	บริษัท บี เอส ที อาร์ สี่ศูนย์แปด จำกัด	850,000	8.50
5	นาย ธรรมรัตน์ โชควัฒนา	800,000	8.00
6	นาย พีรนาถ โชควัฒนา	500,000	5.00
7	นาย พิภพ โชควัฒนา	500,000	5.00
8	นาย วิชัย กุลสมภพ	500,000	5.00
9	นาย ปณิธาน ปวโรพารวิทยา	500,000	5.00
10	นาย ชัยลดล โชควัฒนา	500,000	5.00
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**7,150,000**	**71.50**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	2,850,000	28.50
	รวม	**10,000,000**	**100.00**

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ฯ ข้อมูล ณ วันที่ 10 เมษายน 2569

ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2569 บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	81,917,665	24.82
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน)	34,830,158	10.55
3	บริษัท โชควัฒนา จำกัด	26,538,541	8.04
4	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	16,735,288	5.07
5	NOMURA SECURITIES CO LTD-CLIENT A/C	16,533,333	5.01
6	บริษัท นิชชิน ฟูดส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	16,216,666	4.91
7	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	14,042,096	4.26
8	LOTTE COMPANY, LIMITED	8,200,000	2.48
9	นาย สำเริง มนูญผล	5,559,944	1.68
10	KEWPIE CORPORATION	5,219,737	1.58
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**225,793,428**	**68.42**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	104,206,572	31.58
	รวม	**330,000,000**	**100.00**

ที่มา : เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

ณ วันที่ 23 เมษายน 2569 บริษัท อี่ทงเทียนไท้ บีเอสซี จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	นาย บุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	13,871,996	92.48
2	นาย ธรรมรัตน์ โชควัฒนา	252,004	1.68
3	นาง ธีรดา อำพันวงษ์	252,000	1.68
4	นางสาว ธนินธร โชควัฒนา	252,000	1.68
5	นาย จิติภูมิ โชควัฒนา	252,000	1.68
6	นางสาว ธนิสร โชควัฒนา	10,000	0.07
7	นาย ชยกร โชควัฒนา	10,000	0.07
8	นางสาว ภคภร โชควัฒนา	10,000	0.07
9	นาย อิสสรากร โชควัฒนา	10,000	0.07
10	นางสาว ณิชกานต์ อำพันวงษ์	10,000	0.07
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**14,930,000**	**99.53**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	70,000	0.47
	รวม	**15,000,000**	**100.00**

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์ฯ ข้อมูล ณ วันที่ 23 เมษายน 2569

2.8 งบการเงิน

2.8.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	762.76	1.17	700.37	1.00	866.48	1.20	2,370.01	3.17
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	255.78	0.39	310.33	0.44	280.24	0.39	293.50	0.39
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	578.65	0.89	-	-	3.00	0.00	-	-
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน-ที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	6.39	0.01	-	-	6.39	0.01	512.60	0.69
ส่วนของลูกหนี้ตามสัญญาขายฝาก -ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	500.00	0.77	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	2.31	0.00	363.61	0.52	340.97	0.47	344.42	0.46
ส่วนของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น -ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในหนึ่งปี	-	-	20.77	0.03	40.00	0.06	14.00	0.02
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	448.30	0.69	750.57	1.07	1,017.69	1.41	714.28	0.96
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26.66	0.04	54.58	0.08	139.37	0.19	131.13	0.18
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**2,580.86**	**3.96**	**2,200.23**	**3.13**	**2,694.13**	**3.74**	**4,379.93**	**5.86**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน -สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	35.00	0.05	168.39	0.24	724.70	1.01	446.37	0.60
ส่วนของลูกหนี้ตามสัญญาขายฝาก -สุทธิส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2.68	0.00	5.12	0.01	5.12	0.01

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	9,621.64	14.74	9,408.62	13.40	8,660.99	12.03	8,861.33	11.86
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	41,559.20	63.69	44,789.46	63.80	46,098.69	64.05	46,766.62	62.59
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	4,251.71	6.52	4,394.83	6.26	4,480.98	6.23	4,560.08	6.10
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,576.60	8.55	6,897.76	9.83	6,513.41	9.05	6,429.30	8.60
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,274.60	1.95	1,854.00	2.64	2,237.28	3.11	2,492.50	3.34
สินทรัพย์สิทธิการใช้	59.72	0.09	49.86	0.07	196.64	0.27	211.57	0.28
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10.84	0.02	16.68	0.02	23.88	0.03	29.82	0.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	284.21	0.44	418.92	0.60	337.01	0.47	535.80	0.72
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**62,673.53**	**96.04**	**68,001.20**	**96.87**	**69,278.70**	**96.26**	**70,338.51**	**94.14**
รวมสินทรัพย์	**65,254.38**	**100.00**	**70,201.44**	**100.00**	**71,972.83**	**100.00**	**74,718.44**	**100.00**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,950.00	7.59	5,000.00	7.12	4,600.00	6.39	3,100.00	4.15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	448.63	0.69	525.00	0.75	518.80	0.72	492.70	0.66
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	70.00	0.10	51.00	0.07	28.60	0.04
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน -ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,980.00	3.03	2,452.00	3.49	2,207.00	3.07	4,811.00	6.44
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า -ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20.15	0.03	22.52	0.03	47.95	0.07	61.11	0.08
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000.00	1.53	1,000.00	1.42	-	-	1,499.65	2.01
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ -องค์ประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.89	0.00	-	-	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	18.82	0.03	18.82	0.03	18.88	0.03	10.78	0.01

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
-ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.65	0.00	9.83	0.01	14.24	0.02	17.39	0.02
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**8,421.13**	**12.91**	**9,098.17**	**12.96**	**7,457.88**	**10.36**	**10,021.23**	**13.41**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน -สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,120.00	6.31	6,002.00	8.55	8,957.50	12.45	9,250.00	12.38
หนี้สินตามสัญญาเช่า -สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	41.04	0.06	34.36	0.05	150.11	0.21	150.98	0.20
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,995.35	7.66	3,996.43	5.69	3,997.34	5.55	2,498.07	3.34
	-	-	-	0.00	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน -สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	114.97	0.18	182.18	0.26	193.65	0.27	195.64	0.26
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	412.56	0.63	347.17	0.49	193.59	0.27	237.78	0.32
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	93.13	0.14	102.90	0.15	121.12	0.17	152.90	0.20
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	588.26	0.90	556.09	0.79	542.47	0.75	567.18	0.76
รวมหนี้ สินไม่หมุนเวียน	**10,365.32**	**15.88**	**11,221.14**	**15.98**	**14,155.78**	**19.67**	**13,052.54**	**17.47**
รวมหนี้สิน	**18,786.45**	**28.79**	**20,319.30**	**28.94**	**21,613.65**	**30.03**	**23,073.77**	**30.88**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
(หุ้นสามัญจำนวน 1,286.84 ล้านหุ้น มูลค่า 1.00 บาทต่อหุ้น)	582.92	0.89	582.92	0.83	857.90	1.19	1,286.84	1.72
ทุนที่ออกและชำระแล้ว								

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
(หุ้นสามัญจำนวน 1286.84 ล้านหุ้น มูลค่า 1.00 บาทต่อหุ้น)	571.89	0.88	571.93	0.81	857.90	1.19	1,286.84	1.72
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,533.33	6.95	4,535.47	6.46	4,535.47	6.30	4,535.47	6.07
หุ้นทุนซื้อคืน - หุ้นสามัญของบริษัทที่ถือโดยบริษัทย่อย	-	-	(52.02)	(0.07)	(52.02)	(0.07)	(52.02)	(0.07)
ส่วนต่ำมูลค่าเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	7.78	0.01	21.47	0.03	8.92	0.01
ส่วนเกินทุนหุ้นทุนซื้อคืนของบริษัทร่วม	6.15	0.01	6.15	0.01	6.15	0.01	6.15	0.01
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	80.00	0.12	80.00	0.11	85.79	0.12	128.69	0.17
สำรองทั่วไป	280.00	0.43	280.00	0.40	280.00	0.39	280.00	0.37
ยังไม่ได้จัดสรร	35,124.76	53.83	38,178.69	54.38	39,571.75	54.98	40,031.55	53.58
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	5,871.80	9.00	5,287.56	7.53	4,129.17	5.74	4,354.90	5.83
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	**46,467.94**	**71.21**	**48,895.56**	**69.65**	**49,435.67**	**68.69**	**50,580.50**	**67.69**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	986.58	1.41	923.50	1.28	1,064.18	1.42
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**46,467.94**	**71.21**	**49,882.13**	**71.06**	**50,359.18**	**69.97**	**51,644.67**	**69.12**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**65,254.38**	**100.00**	**70,201.44**	**100.00**	**71,972.83**	**100.00**	**74,718.44**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ SPI สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

2.8.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้						
รายได้ค่าสาธารณูปโภครับ	2,206.72	48.87	1,960.18	45.49	1,755.66	39.31
รายได้จากการขาย	-	-	135.34	3.14	655.05	14.67
รายได้เงินปันผลรับ	622.22	13.78	879.49	20.41	777.93	17.42
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	677.63	15.01	719.95	16.71	774.68	17.35
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	872.01	19.31	65.30	1.52	317.81	7.12
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	67.06	1.56	105.79	2.37
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	262.77	6.10	1.33	0.03
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	85.15	1.98	-	-
รายได้อื่น	136.90	3.03	133.89	3.11	77.94	1.75
รวมรายได้	**4,515.48**	**100.00**	**4,309.14**	**100.00**	**4,466.18**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	2,166.30	47.97	1,941.28	45.05	1,748.31	39.15
ต้นทุนขาย	-	-	105.12	2.44	492.37	11.02
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	533.13	11.81	582.82	13.53	634.01	14.20
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	4.39	0.10	57.55	1.29
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	718.48	15.91	858.67	19.93	1,117.51	25.02
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน	496.35	10.99	-	-	288.82	6.47
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	**3,914.27**	**86.69**	**3,492.28**	**81.04**	**4,338.58**	**97.14**
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	**601.21**	**13.31**	**816.86**	**18.96**	**127.61**	**2.86**

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,661.57	58.94	2,939.82	68.22	2,547.09	57.03
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	208.58	4.62	138.76	3.22	175.01	3.92
ต้นทุนทางการเงิน	(460.33)	(10.19)	(531.65)	(12.34)	(545.11)	(12.21)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**3,011.04**	**66.68**	**3,363.78**	**78.06**	**2,304.61**	**51.60**
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	83.74	1.85	(0.18)	(0.00)	(29.05)	(0.65)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**3,094.78**	**68.54**	**3,363.60**	**78.06**	**2,275.56**	**50.95**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(5.19)	(0.12)	(2.63)	(0.06)	(6.35)	(0.14)
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	**(5.19)**	**(0.12)**	**(2.63)**	**(0.06)**	**(6.35)**	**(0.14)**
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น – สุทธิภาษีเงินได้	(526.50)	(11.66)	(455.96)	(10.58)	(764.37)	(17.11)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้-สุทธิภาษีเงินได้	-	-	-	-	(37.85)	(0.85)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(48.26)	(1.07)	(25.18)	(0.58)	(651.90)	(14.60)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(38.48)	(0.85)	29.29	0.68	(13.45)	(0.30)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	**(613.24)**	**(13.58)**	**(451.85)**	**(10.49)**	**(1,467.57)**	**(32.86)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด – สุทธิภาษีเงินได้	**(618.43)**	**(13.70)**	**(454.49)**	**(10.55)**	**(1,473.92)**	**(33.00)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**2,476.35**	**54.84**	**2,909.12**	**67.51**	**801.64**	**17.95**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ SPI สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

รายการ	งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน			
	2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้				
รายได้ค่าสาธารณูปโภครับ	923.65	34.05	844.16	43.25
รายได้จากการขาย	308.30	11.37	314.93	16.13
รายได้เงินปันผลรับ	688.80	25.39	276.75	14.18
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	388.66	14.33	407.71	20.89
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	25.74	10.53	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	91.07	3.36	4.41	0.23
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	43.91	2.25
รายได้อื่น	26.27	0.97	60.08	3.08
รวมรายได้	**2,712.50**	**100.00**	**1,951.95**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	921.69	33.98	829.05	42.47
ต้นทุนขาย	238.79	8.80	235.91	12.09
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	320.08	11.80	306.93	15.72
ค่าใช้จ่ายในการขาย	16.38	0.60	39.20	2.01
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	584.05	21.53	499.75	25.60
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน	246.28	9.08	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	**2,327.26**	**85.80**	**1,910.84**	**97.89**
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	**385.23**	**14.20**	**41.11**	**2.11**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,488.09	54.86	1,222.71	62.64
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	83.19	3.07	104.78	5.37

รายการ	งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน			
	2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
ต้นทุนทางการเงิน	(285.97)	(10.54)	(234.33)	(12.00)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**1,670.55**	**51.59**	**1,134.27**	**58.11**
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	42.37	1.56	(11.84)	(0.61)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**1,712.91**	**63.15**	**1,122.44**	**57.50**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.19	0.01	16.50	0.85
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.19	0.01	16.50	0.85
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น – สุทธิภาษีเงินได้	(401.38)	(14.80)	130.74	6.70
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(522.51)	(19.26)	55.20	2.83
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(9.77)	(0.36)	10.45	0.54
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	**(933.66)**	**(34.42)**	**196.39**	**10.06**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด – สุทธิภาษีเงินได้	**(933.48)**	**(34.41)**	**212.89**	**10.91**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**779.44**	**28.74**	**1,335.33**	**68.41**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ SPI สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

2.8.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,011.04	3,363.78	2,304.61	1,134.27
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	260.60	287.76	340.48	182.67
ตัดจำหน่ายต้นทุนในการออกหุ้นกู้	1.08	1.08	0.90	0.37
ขาดทุน(กำไร)จากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2.91	(1.48)	(1.62)	(4.74)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(872.01)	(65.30)	(317.81)	-
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	(262.77)	(1.33)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	(67.06)	(105.79)	(4.41)
กลับรายการปรับลดสินค้าคงเหลือให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	-	(1.00)	(6.67)	(0.24)
ขาดทุน(กำไร)จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	496.35	(85.15)	288.82	(43.91)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	12.95	13.29	22.07	11.89
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	(6.92)	-	-	-
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.59	-	-	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2.58	(0.36)	(0.59)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2,661.57)	(2,939.82)	(2,547.09)	(1,222.71)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(208.58)	(138.76)	(175.01)	(104.78)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	-	-
เงินปันผลจากการร่วมค้า	-	-	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทอื่น	(622.22)	(879.49)	(777.93)	(276.75)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0.05	0.06	-	(3.07)

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ดอกเบี้ยรับ	(110.30)	(88.09)	(41.16)	(11.95)
ดอกเบี้ยจ่าย	459.25	530.64	544.20	233.95
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	**(233.21)**	**(332.67)**	**(473.92)**	**(109.40)**
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	45.06	(50.89)	30.61	(12.67)
สินค้าคงเหลือ	(0.50)	25.49	29.31	(3.20)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.70	(16.96)	(98.77)	8.24
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(4.88)	(5.02)	(0.20)	(4.52)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(64.12)	(122.57)	(24.65)	(0.91)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(46.47)	(33.97)	(10.40)	(31.75)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2.99)	(7.10)	4.41	2.69
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(9.63)	9.77	18.21	(18.00)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(18.53)	(32.17)	(13.62)	31.79
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(2.12)	(5.50)	(39.36)	24.63
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	**(328.68)**	**(571.58)**	**(578.37)**	**(113.11)**
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายขอคืน	-	-	71.73	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(28.98)	(18.93)	(31.40)	(17.51)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	**(357.66)**	**(590.51)**	**(538.03)**	**(130.62)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(303.48)	(197.71)	(1,697.12)	(763.86)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	356.66	285.77	1,209.47	1,120.57
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(834.94)	(1,663.58)	(743.80)	(63.56)

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	107.12	583.63	470.47	31.44
เงินสดรับจากการคืนทุนของเงินลงทุน	69.62	91.35	95.46	38.26
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,546.09)	(1,101.13)	(1,210.96)	(171.98)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,506.99)	(13.63)	(37.03)	(40.80)
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(287.50)	(162.79)	(605.60)	(234.27)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	2,552.58	614.38	39.90	9.39
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	(2.68)	(2.44)	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	1,057.96	1,280.73	1,254.83	784.43
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	25.68	38.56	51.29	76.93
เงินปันผลรับจากบริษัทอื่น	622.22	879.49	777.93	276.75
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	95.94	594.03	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	-	-	60.57	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(243.13)	(517.18)	(574.44)	(244.08)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	-	-	-	(180.37)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11.26	10.63	32.60	16.33
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4.35)	(6.30)	(6.58)	(6.78)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,051.49)	(513.19)	(443.95)	(70.29)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	896.40	168.04	1,005.82	-
เงินสดรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13.65	-	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	65.24	69.32	41.23	11.77
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	**0.42**	**(60.35)**	**311.67**	**589.87**

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16,050.00	16,400.00	10,830.00	11,400.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(12,300.00)	(16,350.00)	(11,230.00)	(12,900.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,500.00	5,500.00	4,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,980.00)	(2,146.00)	(2,789.50)	(1,103.50)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	70.00	6.00	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(25.00)	(22.40)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	-	(1,000.00)	(1,000.00)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(23.14)	(25.63)	(46.33)	(37.15)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(41.34)	-
ผลกระทบจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	94.65	4.18	-
เงินสดรับจากการเรียกชำระค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	28.00	6.00	146.48
เงินปันผลจ่าย	(457.51)	(457.52)	(294.96)	(196.31)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(453.59)	(525.04)	(526.58)	(242.84)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**835.76**	**588.47**	**392.48**	**1,044.28**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**478.52**	**(62.39)**	**166.11**	**1,503.53**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	284.24	762.76	700.37	866.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม	**762.76**	**700.37**	**866.48**	**2,370.01**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ SPI สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

2.8.4 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 6 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 มิ.ย.
		2566	2567	2568	2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.31	0.24	0.36	0.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.12	0.11	0.15	0.34
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	11.22	9.95	10.79	10.92
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	32.53	36.70	33.84	33.44
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	1,311.81	14.37	8.16	8.07
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	0.28	25.40	44.73	45.22
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.82	5.40	5.51	5.47
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	62.71	67.58	66.27	66.74
วงจรเงินสด	วัน	(29.90)	(5.49)	12.30	11.92
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	%	6.41	6.62	9.75	12.44
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	%	47.00	52.73	39.64	41.73
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร	เท่า	0.71	0.55	0.50	0.41
อัตรากำไรสุทธิ	%	41.90	45.53	31.66	34.23
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น	%	7.64	8.09	5.69	4.43
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.47	5.75	4.01	3.08
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.12	0.11	0.10	0.08
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.40	0.41	0.43	0.45
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.37	0.37	0.40	0.41
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	8.11	7.87	5.85	6.62
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	เท่า	4.58	4.44	6.27	8.18
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.47	0.49	0.46	0.28
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	%	46.48	45.99	34.51	44.40
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	%	64.59	72.42	78.78	80.19
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	14.78	15.27	33.81	0.00

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ SPI สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566– 2568 งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 - 2569 และการประมาณการของที่ปรึกษาฯ

2.9 ภาวะอุตสาหกรรม

ในช่วงปี 2568–2569 การดำเนินธุรกิจของ SPI ได้รับอิทธิพลจากภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่หลากหลายตามลักษณะของเงินลงทุน โดยธุรกิจหลักของ SPI ประกอบด้วยธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและการลงทุนอื่น ดังนั้น แนวโน้มผลการดำเนินงานของ SPI จึงเกี่ยวข้องทั้งกับภาวะการบริโภคภายในประเทศ การผลิตภาคอุตสาหกรรม การลงทุนภาคเอกชน ตลอดจนผลการดำเนินงานของบริษัทที่ SPI เข้าไปลงทุน

ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค

SPI มีการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภท ได้แก่ สิ่งทอและแฟชั่น ผลิตภัณฑ์ของใช้ภายในครัวเรือน ผลิตภัณฑ์ความงามและเครื่องสำอาง ตลอดจนสินค้าอุปโภคบริโภคอื่น ซึ่งทำให้ผลการดำเนินงานของธุรกิจกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับกำลังซื้อและพฤติกรรมการใช้จ่ายของผู้บริโภคภายในประเทศเป็นสำคัญ ในปี 2569 ภาวะการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง โดยธนาคารแห่งประเทศไทยระบุในรายงานนโยบายการเงินไตรมาส 1 ปี 2569 ว่า การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 2.7 ในปี 2568 และคาดว่าจะชะลอลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.6 ในปี 2569 เนื่องจากรายได้ของครัวเรือนเติบโตช้าลง ขณะที่ค่าครองชีพยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น นอกจากนี้ ในเดือนสิงหาคม 2569 ธนาคารแห่งประเทศไทยยังระบุว่าการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากครัวเรือนยังคงระมัดระวังในการใช้จ่ายท่ามกลางค่าครองชีพที่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังอยู่ในระดับต่ำและไม่ทั่วถึงดังนั้น ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคของกลุ่ม SPI อาจยังได้รับแรงกดดันจากกำลังซื้อ โดยเฉพาะสินค้าที่ผู้บริโภคสามารถชะลอหรือปรับลดการใช้จ่ายได้

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม แม้ความต้องการสินค้าอาหารโดยทั่วไปจะมีลักษณะค่อนข้างสม่ำเสมอเมื่อเทียบกับสินค้าในหมวดอื่น แต่ในช่วงปี 2569 ผู้ประกอบการยังเผชิญแรงกดดันทั้งจากกำลังซื้อของผู้บริโภคและต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น โดยธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่า ในไตรมาส 2 ปี 2569 การบริโภคภาคเอกชนและกิจกรรมในภาคบริการชะลอลง ขณะที่ค่าใช้จ่ายในหมวดโรงแรมและร้านอาหารลดลง และต้นทุนการผลิตรวมถึงค่าครองชีพยังอยู่ในระดับสูง ในเดือนเมษายน 2569 การใช้จ่ายในสินค้าประเภทไม่คงทน รวมถึงสินค้าอุปโภคบริโภคปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้า โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้นซึ่งกดดันค่าครองชีพ ขณะที่การใช้จ่ายด้านโรงแรมและร้านอาหารลดลงเช่นกัน ปัจจัยดังกล่าวจึงอาจส่งผลต่อทั้งปริมาณการจำหน่ายและความสามารถในการส่งผ่านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไปยังราคาขายของบริษัทในกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มที่ SPI เข้าไปลงทุน

ธุรกิจพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและการลงทุนอื่น

สำหรับธุรกิจพัฒนาสวนอุตสาหกรรม แนวโน้มมีความเกี่ยวข้องกับการลงทุนภาคเอกชน การขยายกำลังการผลิตของภาคอุตสาหกรรม และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ โดย SPI เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์เอง ทั้งการพัฒนาที่ดิน การให้เช่าที่ดินและอาคาร และการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ในปี 2569 การลงทุนภาคเอกชนยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนในกลุ่มเทคโนโลยี อิเล็กทรอนิกส์ และศูนย์ข้อมูล (Data Center) โดยธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่าในไตรมาส 2 ปี 2569 การลงทุนภาคเอกชนและการส่งออกสินค้ายังคงขยายตัว โดยได้รับแรงสนับสนุนจากวัฏจักรการลงทุนด้านเทคโนโลยีและ AI อย่างไรก็ตาม การผลิตภาคอุตสาหกรรมโดยรวมยังปรับตัวลดลงในหลายหมวดสินค้า และการขยายตัวดังกล่าวยังมีการกระจายตัวไม่ทั่วถึง ดังนั้น ภาวะธุรกิจสวนอุตสาหกรรมของ SPI ในช่วงปี 2568–2569 มีทั้งปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ขณะเดียวกันยังมีความเสี่ยงจากการชะลอตัวของภาคการผลิตบางประเภท ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ต้นทุนการผลิต และภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรม

(ข้อมูลอ้างอิง: แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2568 และเว็บไซต์บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน), ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายงานภาวะเศรษฐกิจและรายงานนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2569 และ 26 สิงหาคม 2569)

2.10 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

2.10.1 ผลการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

2.10.1.1 รายได้

SPI มีรายได้รวม (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า) ระหว่างปี 2566 – 2568 เท่ากับ 4,515.48 ล้านบาท 4,309.14 ล้านบาท และ 4,466.18 ล้านบาท ตามลำดับ โดยประกอบด้วย 1. รายได้ค่าสาธารณูปโภครับ 2. รายได้จากการขาย 3. รายได้เงินปันผลรับ 4. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 5. กำไรจากกาขายกสินทรัพย์ เงินลงทุน การเจรจาต่อรอง การวัดมูลค่ายุติธรรม และ 6. รายได้อื่นๆ ทั้งนี้ เมื่อรวมส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า SPI มีรายได้รวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าระหว่างปี 2566 – 2568 เท่ากับ 7,385.63 ล้านบาท 7,387.72 ล้านบาท และ 7,188.29 ล้านบาท ตามลำดับ

ประเภทรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้ค่าสาธารณูปโภครับ	2,206.72	48.87	1,960.18	45.49	1,755.66	39.31
รายได้จากการขาย	-	-	135.34	3.14	655.05	14.67
รายได้เงินปันผลรับ	622.22	13.78	879.49	20.41	777.93	17.42
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	677.63	15.01	719.95	16.71	774.68	17.35
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	872.01	19.31	65.30	1.52	317.81	7.12
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	67.06	1.56	105.79	2.37
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	262.77	6.10	1.33	0.03
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	85.15	1.98	-	-
รายได้อื่น	136.90	3.03	133.89	3.11	77.94	1.75
รายได้รวม	**4,515.48**	**100.00**	**4,309.14**	**100.00**	**4,466.18**	**100.00**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,661.57	58.94	2,939.82	68.22	2,547.09	57.03
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	208.58	4.62	138.76	3.22	175.01	3.92
รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	**7,385.63**	**163.56**	**7,387.72**	**171.44**	**7,188.29**	**160.95**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ SPI สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

สำหรับปี 2567 SPI มีรายได้รวมเท่ากับ 4,309.14 ล้านบาท ลดลง 206.34 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.57 จากปี 2566 โดยหลักมาจากรายได้สาธารณูปโภคที่ลดลง 246.54 ล้านบาท และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง 806.71 ล้านบาทสอดคล้องกับกับปริมาณการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ทั้งนี้ จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในบริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน) (PG) ซึ่งส่งผลให้บริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน) ได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทนั้น ทาง SPI ได้มีการรับรู้รายได้จากการขาย 135.34 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานของ PG ตั้งแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2567 และรับรู้กำไรจากการเจรจาต่อรองราคาซื้อของเงินลงทุน 262.77 ล้านบาท อีกทั้ง SPI มีรายได้เงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 257.27 ล้านบาทจากการรับเงินปันผลจากเงินลงทุนของบริษัท รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น 42.33 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

67.06 ล้านบาทจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทร่วมบางส่วน และมีกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้น 85.15 ล้านบาทจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนของบริษัท ทั้งนี้ SPI มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 208.43 ล้านบาทจากผลประกอบการของบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

สำหรับปี 2568 SPI มีรายได้รวมเท่ากับ 4,466.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 157.04 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.64 จากปี 2567 โดยหลักมาจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น 519.71 ล้านบาทจากการบันทึกรายได้ตามผลประกอบการของ PG อีกทั้ง SPI มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 252.51 ล้านบาท สอดคล้องกับปริมาณการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด และมีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 54.73 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้ค่าสาธารณูปโภครับลดลง 204.52 ล้านบาท รายได้เงินปันผลรับลดลง 101.56 ล้านบาทจากการลงทุน อีกทั้ง บริษัทรับรู้กำไรจากการเจรจาต่อรองลดลง 261.44 ล้านบาท เนื่องจากรายการเข้าลงทุนใน PG เกิดขึ้นในปี 2567 และบริษัทไม่มีการรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์การเงินในปี 2568 ซึ่งทำให้รายได้ลดลง 85.15 ล้านบาท ในส่วนของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งที่ลดลงสุทธิ 356.47 ล้านบาทจากผลการดำเนินงานที่ลดลงของบริษัทร่วม

ประเภทรายได้	6M2568		6M2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้ค่าสาธารณูปโภครับ	923.65	34.05	844.16	43.25
รายได้จากการขาย	308.30	11.37	314.93	16.13
รายได้เงินปันผลรับ	688.80	25.39	276.75	14.18
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	388.66	14.33	407.71	20.89
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	285.74	10.53	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	91.07	3.36	4.41	0.23
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	43.91	2.25
รายได้อื่น	26.27	0.97	60.08	3.08
รายได้รวม	**2,712.50**	**100.00**	**1,951.95**	**100.00**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,488.09	54.86	1,222.71	62.64
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	83.19	3.07	104.78	5.37
รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	**4,283.77**	**157.93**	**3,279.44**	**168.01**

ที่มา: งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือนของ SPI สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 – 2569

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2568 - 2569 SPI มีรายได้รวมเท่ากับ 2,712.50 ล้านบาท และ 1,951.95 ล้านบาท โดยรายได้รวมลดลง 760.55 ล้านบาทหรือร้อยละ 28.04 จากงวดเดียวกันของปี 2568 โดยหลักมาจากเงินปันผลรับที่ลดลง 412.05 จากเงินปันผลที่ลดลงจากเงินลงทุน กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 285.74 ล้านบาท จากปริมาณการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างงวด กำไรจากการขายเงินลงทุนลดลง 86.66 เนื่องจากปีก่อนบริษัทมีรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทรายได้ค่าสาธารณูปโภครับลดลง 79.50 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้น 43.91 ล้านบาทจากเงินลงทุน

2.10.1.2 ต้นทุนรวม

SPI มีต้นทุนรวมระหว่างปี 2566 – 2568 เท่ากับ 2,699.43 ล้านบาท 2,629.22 ล้านบาท และ 2,874.69 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนขายสินค้า และต้นทุนค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2567 SPI มีต้นทุนรวมเท่ากับ 2,629.22 ล้านบาท ลดลง 70.21 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.60 โดยหลักมาจากต้นทุนสาธารณูปโภคที่ลดลง 225.02 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง อีกส่วนหนึ่งมาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น 49.69 ล้านบาท สอดคล้องการรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ SPI มีต้นทุนขายสินค้าเพิ่มขึ้น 105.12 ล้านบาทจากการรับรู้ต้นทุนขายของบริษัทย่อยในงบการเงินรวมสืบเนื่องจากการเข้าลงทุนในเพิ่มเติมในบริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน) (PG)

สำหรับปี 2568 SPI มีต้นทุนรวมเท่ากับ 2,874.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 245.47 ล้านบาทหรือร้อยละ 9.34 โดยหลักมาจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ต้นทุนขายของ PG ที่มีการรับรู้เต็มปีในปี 2568 และบริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 51.19 ล้านบาท สอดคล้องการรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทรับรู้ต้นทุนสาธารณูปโภคลดลง 192.97 ล้านบาท ตามรายได้สาธารณูปโภคที่ลดลงต่อเนื่อง

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2568 - 2569 SPI มีต้นทุนรวมเท่ากับ 1,480.56 ล้านบาท และ 1,371.89 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนลดลง 108.67 ล้านบาทหรือร้อยละ 7.34 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น 92.64 ล้านบาท ตามยอดรายได้ค่าสาธารณูปโภครับที่ลดลงต่อเนื่อง ในขณะที่ต้นทุนจากการขายลดลงเล็กน้อย 2.87 ล้านบาท และต้นทุนค่าเช่าและบริการลดลง 13.15 ล้านบาท

2.10.1.3 กำไรขั้นต้น

ที่ปรึกษาฯคำนวณกำไรขั้นต้นของ SPI โดยพิจารณาผลรวมกำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าสาธารณูปโภครับรายได้จากการขาย และรายได้ค่าเช่าและบริการ เมื่อเทียบกับต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนจากการขาย และต้นทุนค่าเช่าและบริการ โดยในปี 2566 – 2568 SPI มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 6.41 ร้อยละ 6.62 และ ร้อยละ 9.75 ตามลำดับ

ในปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 186.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 1.34 ล้านบาท โดยแม้ว่า SPI จะมีรายได้ที่ลดลง แต่บริษัทยังสามารถลดสัดส่วนต้นทุนหลักที่เกี่ยวข้องจึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 6.62 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ในปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 310.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 124.44 ล้านบาท โดยหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะรายได้จากการขาย โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.75

ในงวด 6 เดือนปี 2569 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 194.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 ที่ 140.06 ล้านบาท จำนวน 54.86 ล้านบาท โดยแม้รายได้สาธารณูปโภคจะลดลง 79.50 ล้านบาท บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนสาธารณูปโภคให้ลดลง 92.64 ล้านบาท ซึ่งทำให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้น

2.10.1.4 ค่าใช้จ่ายรวม

ระหว่างปี 2566 – 2568 SPI มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 1,214.83 ล้านบาท 863.06 ล้าน และ 1,463.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีค่าใช้จ่ายรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์ทางการเงิน เป็นต้น

ในปี 2567 SPI มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 863.06 ล้านบาท ลดลง 351.77 ล้านบาท โดยหลักมาจากขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่ลดลง 496.35 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทไม่มีการรับรู้ผลขาดทุนดังกล่าวในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้น 140.19 ล้านบาท

ในปี 2568 SPI มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 1,463.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 600.82 ล้านบาท จากการรับรู้ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินบลงทุน 288.82 ล้านบาทและมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้น 258.84 ล้านบาทระหว่างปี

ในงวด 6 เดือนปี 2569 SPI มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 538.95 ล้านบาท ลดลง 307.76 ล้านบาท จากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่ลดลง 246.28 ล้านบาท โดยบริษัทไม่มีการรับรู้ผลขาดทุนดังกล่าวในปีนี้ อีกทั้ง บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลง 84.30 ล้านบาท

2.10.1.5 กำไรสุทธิ

SPI มีกำไรสุทธิระหว่างปี 2566 – 2568 เท่ากับ 3,094.78 ล้านบาท 3,363.60 ล้านบาท และ 2,275.56 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2567 SPI มีกำไรสุทธิเท่ากับ 3,363.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 268.83 ล้านบาทหรือร้อยละ 8.69 โดยบริษัทรับรู้รายได้จากการดำเนินงานและผลตอบแทนจากเงินลงทุนในสินทรัพย์ต่างๆ เช่น สินทรัพย์ทางการเงิน บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทสามารถควบคุมสัดส่วนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆให้ลดลงกว่าปีก่อนส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น โดยอัตรากำไรสุทธิของปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 78.06 (ที่ปรึกษาฯคำนวณอัตรากำไรสุทธิ อ้างอิงกำไรสุทธิสำหรับงวดหารด้วยรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า)

ในปี 2568 SPI มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,275.56 ล้านบาท ลดลง 1,088.04 ล้านบาทหรือร้อยละ 32.35 โดยบริษัทมีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าลดลง 356.47 ล้านบาทในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 157.04 ล้านบาท อีกทั้ง บริษัทมีการรับรู้ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 288.82 ล้านบาทจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และมีต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิลดลงโดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 50.95

ในงวด 6 เดือนปี 2569 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,122.44 ล้านบาท ลดลง 590.48 ล้านบาทหรือร้อยละ 34.47 จากงวด 6 เดือนปี 2568 โดยหลักมาจากรายได้ที่ลดลงจากเงินปันผลรับที่ลดลง 412.05 ล้านบาท กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 285.74 ล้านบาท รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าที่ลดลง 243.79 ล้านบาท อย่างรก็ดี บริษัทไม่มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนซึ่งทำให้ค่าใช้จ่ายลดลง 246.28 ล้านบาท และบริษัทมีต้นทุนสาธารณูปโภคที่ลดลง 92.64 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลง 84.30 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 57.50

2.10.2 ผลการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

2.10.2.1 สินทรัพย์

ระหว่างปี 2566 – 2568 SPI มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 65,254.38 ล้านบาท 70,201.44 ล้านบาท และ 71,972.83 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2567 SPI มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 70,201.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,947.05 ล้านบาทหรือร้อยละ 7.58 โดยหลักมาจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 3,230.26 ล้านบาทจากการลงทุนเพิ่มเติมและการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าว อีกทั้ง บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้น 1,321.15 ล้านบาทจากการรวมธุรกิจการซื้อที่ดิน อาคารและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างเพิ่มเติม รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 579.40 ล้าน

บาท จากการสร้างอาคารโรงงานเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ SPI ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันทำให้สินทรัพย์ลดลง และมีสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

ในปี 2568 SPI มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 71,972.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,771.40 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.52 โดยหลักมาจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เพิ่มขึ้น 1,309.23 ล้านบาทจากการลงทุเพิ่มเติมและการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน อีกทั้ง บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 556.31 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงสุทธิ 384.35 ล้านบาท จากการจำหน่ายสินทรัพย์และการรับรู้ค่าเสื่อมราคา ในขณะที่ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 383.29 ล้านบาทจากการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อรองรับการเติบโตของกิจการ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 74,718.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,745.61 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.81 จากปี 2568 โดยหลักมาจากการขยายเงินลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ รวมถึงการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

2.10.2.2 หนี้สิน

SPI มีหนี้สินรวมระหว่างปี 2566 – 2568 เท่ากับ 18,786.45 ล้านบาท 20,319.30 ล้านบาท และ 21,613.65 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2567 SPI มีหนี้สินรวมเท่ากับ 20,319.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,532.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.16 เนื่องจากบริษัทมีการจัดหาเงินจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของการลงทุนของบริษัท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 2,354.00 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ 998.92 ล้านบาทด้วยเช่นกัน

ในปี 2568 SPI มีหนี้สินรวมเท่ากับ 21,613.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,294.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.37 จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น 2,710.50 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น 400.00 ล้านบาท และไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 1,000.00 ล้านบาท

ในไตรมาส 2 ปี 2569 SPI มีหนี้สินรวมเท่ากับ 23,073.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,460.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.76 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 2,896.50 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1,500.00 ล้านบาท

2.10.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

SPI มีส่วนของผู้ถือหุ้นระหว่างปี 2566 – 2568 เท่ากับ 46,467.94 ล้านบาท 49,882.13 ล้านบาท 50,359.18 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2567 SPI มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 49,882.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,414.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.35 โดยหลักมาจากการรับรู้กำไรสุทธิ 3,363.60 ล้านบาท การรับรู้ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น 454.49 ล้านบาท และการจ่ายปันผล 457.52 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการบันทึกส่วนที่ไม่มีอำนาจควบคุม 986.58 ล้านบาทจากการรวมธุรกิจ

ในปี 2568 SPI มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 50,359.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 477.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.96 โดยหลักมาจากการรับรู้กำไรสุทธิ 2,275.56 ล้านบาท การรับรู้ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น 1,473.92 ล้านบาท และการจ่ายปันผล 284.78 ล้านบาท

ในไตรมาส 2 ปี 2569 SPI มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 51,644.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,285.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.55 โดยหลักมาจากการรับรู้กำไรสุทธิ 1,122.44 ล้านบาท การรับรู้กำไรเบ็ดเสร็จอื่น 212.89 ล้านบาท และการจ่ายปันผล 170.87 ล้านบาท

2.10.3 ผลการวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลง 62.39 ล้านบาท จาก 3 กิจกรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 590.51 ล้านบาท โดยหลักมาจากกำไรก่อนภาษีจำนวน 3,363.78 ล้านบาท หักด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด 3,696.45 ล้านบาท โดยหลักมาจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า 3,078.58 ล้านบาท เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในกิจการอื่น 879.49 ล้านบาท กำไรจากการเจรจาต่อรอง 262.77 ล้านบาท และบริษัทมีการบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 287.76 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน ต้นทุนทางการเงินและภาษี ซึ่งส่งผลให้มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 590.51 ล้านบาท

2. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 60.35 ล้านบาท โดยหลักมาจากการเพิ่มการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิ 991.89 ล้านบาท การเข้าลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มเติม 1,114.76 ล้านบาท การซื้อสินทรัพย์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โดยเพิ่มขึ้นสุทธิ 506.56 ล้านบาท และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยเพิ่มขึ้นสุทธิ 345.16 ล้านบาท อย่างไรก็ดี บริษัทได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ 451.59 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และกิจการอื่นรวม 2,198.78 ล้านบาท

3. กระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 588.47 ล้านบาท โดยหลักมาจากบริษัทมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมสุทธิ 2,404.00 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด 1,000.00 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผล 457.52 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย 525.04 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 166.11 ล้านบาท จาก 3 กิจกรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 538.03 ล้านบาท จากกำไรก่อนหักภาษีจำนวน 2,304.61 ล้านบาท หักด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด 2,778.53 ล้านบาท โดยหลักมาการส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า 2,722.11 ล้านบาท เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในกิจการอื่น 777.93 ล้านบาท และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 317.81 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน ต้นทุนทางการเงินและภาษี ซึ่งส่งผลให้มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 538.03 ล้านบาท

2. กระแสเงินสดที่ได้มาในกิจกรรมลงทุน 311.67 ล้านบาท โดยหลักมาจากการเพิ่มการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิ 760.97 ล้านบาท การเข้าลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มเติม 1,247.99 ล้านบาท การซื้อสินทรัพย์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โดยเพิ่มขึ้นสุทธิ 541.84 ล้านบาท และให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ 565.70 ล้านบาท อย่างไรก็ดี บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิ 561.88 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และกิจการอื่นรวม 2,084.04 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มเติม 594.03 ล้านบาท

3. กระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 392.48 ล้านบาท โดยหลักมาจากบริษัทมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมสุทธิ 2,310.50 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด 1,000.00 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผล 294.96 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย 526.58 ล้านบาท

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 1,503.53 ล้านบาท จาก 3 กิจกรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 130.62 ล้านบาท จากกำไรก่อนหักภาษีจำนวน 1,134.27 ล้านบาท หักด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด 1,243.67 ล้านบาท โดยหลักมาการส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า 1,327.49 ล้านบาท เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในกิจการอื่น 276.75 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการ

เปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน ต้นทุนทางการเงินและภาษี ซึ่งส่งผลให้มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 130.62 ล้านบาท

2. กระแสเงินสดที่ได้มาในกิจกรรมลงทุน 589.87 ล้านบาท โดยหลักมาจากขายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิ 324.58 ล้านบาทและได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และกิจการอื่นรวม 1,138.11 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการเข้าลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มเติม 212.78 ล้านบาท ให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ 234.27 ล้านบาท และลงทุนในสินทรัพย์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โดยเพิ่มขึ้นสุทธิ 408.12 ล้านบาท

3. กระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 1,044.28 ล้านบาท โดยหลักมาจากบริษัทมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมสุทธิ 1,396.50 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการจ่ายเงินปันผล 196.31 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ย 242.84 ล้านบาท

2.10.4 ผลการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

2.10.4.1 อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

SPI มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เท่ากับ 0.31 เท่า 0.24 เท่า 0.36 เท่า และ 0.44 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) เท่ากับ 0.12 เท่า 0.11 เท่า 0.15 เท่า และ 0.34 เท่า ตามลำดับ โดยแม้ว่ามูลค่าหนี้สินหมุนเวียนจะเพิ่มขึ้น แต่การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนในอัตราที่สูงกว่าส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังคงต่ำกว่า 1.00 เท่า ซึ่งสะท้อนว่าสินทรัพย์หมุนเวียนยังไม่เพียงพอที่จะครอบคลุมหนี้สินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งหมด และจึงยังมีความจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินปันผลรับ การบริหารเงินลงทุน หรือแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อรองรับภาระผูกพันระยะสั้น

2.10.4.2 อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เท่ากับ 0.40 เท่า 0.41 เท่า0.43 เท่า และ 0.45 เท่า ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจาก 21,613.65 ล้านบาทในปี 2568 เป็น 23,073.77 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2569 ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าจาก 50,359.18 ล้านบาทเป็น 51,644.67 ล้านบาท ส่งผลให้ระดับการใช้หนี้สินเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม D/E Ratio ยังคงต่ำกว่า 1.00 เท่า สะท้อนว่าโครงสร้างเงินทุนของ SPI ยังคงมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นแหล่งเงินทุนหลักมากกว่าหนี้สิน

สำหรับอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เท่ากับ 8.11 เท่า 7.87 เท่า 5.85 เท่า และ 6.62 เท่า ตามลำดับ สะท้อนถึง SPI ยังคงมีผลกำไรจากการดำเนินงานเพียงพอสำหรับรองรับภาระดอกเบี้ย โดยในงวด 6 เดือนปี 2569 SPI มีกำไรก่อนต้นทุนการเงิน ภาษี และค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ 1,551.27 ล้านบาท เทียบกับต้นทุนทางการเงิน 234.33 ล้านบาท ในส่วนของอัตราความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.47 เท่า 0.49 เท่า 0.46 เท่า และ 0.28 เท่า ตามลำดับ

โดยมีสาเหตุหลักจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจาก 6,905.95 ล้านบาทในปี 2568 เป็น 9,500.36 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2569 ขณะที่ EBITDA 12 เดือนย้อนหลังสิ้นสุดในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ 2,616.55 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วน DSCR ปรับตัวลดลงและสะท้อนว่า EBITDA ที่บริษัทสร้างได้ยังไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับภาระหนี้ที่ครบกำหนดชำระในระยะสั้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าอัตราส่วน DSCR ของ SPI จะอยู่ในระดับต่ำกว่า 1.00 เท่า แต่ SPI ยังมีแหล่งสภาพคล่องอื่นที่สามารถนำมาใช้รองรับภาระหนี้ที่ครบกำหนดชำระได้ อาทิ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในหลักทรัพย์และสินทรัพย์ทางการเงินอื่น ตลอดจนกระแสเงินสดและเงิน

ปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นของ SPI ยังคงอยู่ในระดับจำกัด

2.10.4.3 อัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payout Ratio)

SPI มีอัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payout ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 เท่ากับร้อยละ 14.78 ร้อยละ 15.27 และร้อยละ 33.81 ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดและผลกำไรเพียงพอสำหรับการตอบแทนผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของ SPI ทั้งนี้ SPI มีการจ่ายเงินปันผลทั้งในรูปของเงินปันผลระหว่างกาลและเงินปันผลงวดสุดท้ายอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งสะท้อนถึงนโยบายการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ

เอกสารแนบ 3 : สรุปข้อมูลของบริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) ("PB")

3.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	: PB
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107545000144
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายขนมปัง และเบเกอรี่ ภายใต้แบรนด์ ฟาร์มเฮ้าส์ โดยมีสายธุรกิจแบ่งเป็น 1. ธุรกิจเบเกอรี่ค้าส่ง 2. ธุรกิจค้าปลีก 3. ธุรกิจฟาสต์ฟู้ด 4. ขายต่างประเทศ (ผ่านผู้ค้าในประเทศ)
ที่ตั้งบริษัท	: อาคารชุด อาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 29, 121/84-85 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ทุนจดทะเบียน	: 450,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 450,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2569)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 450,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 450,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2569)

3.2 ประวัติความเป็นมา

บริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) ("**PB**") จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2523 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2545 โดยมีทุนจดทะเบียน 300.00 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 300.00 ล้านบาท ในปี 2549 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 300.00 ล้านบาท เป็น 450.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 27 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2549 ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2549 และเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 32 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท โดยจำนวนหุ้นสามัญภายหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นดังกล่าว เพิ่มจาก 45.00 ล้านหุ้น เป็น 450.00 ล้านหุ้น บริษัทได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2554

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำในการผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์เบเกอรี่ และอาหาร ที่สะอาด สดใหม่ ปลอดภัย มีคุณค่าทางโภชนาการ และมีคุณภาพระดับมาตรฐานสากล รับผิดชอบต่อผู้บริโภค สังคม และสิ่งแวดล้อม

พันธกิจ

- วิจัย พัฒนา ศึกษาค้นคว้า นวัตกรรมใหม่ ๆ ให้ได้ผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพ เน้นวัตถุดิบจากธรรมชาติ มีคุณภาพดี อร่อย สะอาด สดใหม่ ปลอดภัย และเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค
- พัฒนาระบบการผลิตให้ทันสมัย สะอาด ปลอดภัย ด้วยการใช้เทคโนโลยีระบบอัจฉริยะ ระบบการควบคุมที่ดี มีประสิทธิภาพ และสามารถแข่งขันได้
- พัฒนาระบบการขายและการขนส่ง โดยนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลและบริหารจัดการ เพื่อให้ผลิตภัณฑ์และบริการเข้าถึงผู้บริโภคอย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ สะอาด ปลอดภัย ทันต่อความต้องการ
- ส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงาน ให้มีความรู้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ก้าวทันโลก มีความคิดสร้างสรรค์ มีความรู้ ความสามารถ เพื่อสร้างโอกาสเติบโตในหน้าที่การงาน

- รู้รัก สามัคคี ให้ความเป็นธรรม ยึดหลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความเข้มแข็ง และยั่งยืนให้กับองค์กร

3.3 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

PB ดำเนินธุรกิจหลัก คือ การผลิตและจำหน่ายขนมปังและเบเกอรี่ ซึ่งเป็นการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้าของบริษัทให้แก่ร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม (Traditional Trade) และแบบสมัยใหม่ (Modern Trade) โดยเป็นการจำหน่ายในลักษณะขายขาด ซึ่งบริษัทจะรับเปลี่ยนผลิตภัณฑ์เดิมที่ร้านค้าจำหน่ายไม่หมด เมื่อนำผลิตภัณฑ์ใหม่ไปส่ง เพื่อบริหารความสดใหม่ของผลิตภัณฑ์ และบริษัทมีธุรกิจเบเกอรี่ค้าปลีก โดยจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้าของบริษัทผ่านร้านค้าปลีกของบริษัทเองและจำหน่ายตรงตามคำสั่งซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้ บริษัทมีการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่ผลิตขึ้นตามคำสั่งให้แก่ร้านค้าอาหารฟาสต์ฟู้ดและร้านสะดวกซื้อ ธุรกิจของบริษัทแบ่งออกเป็น 4 สายธุรกิจดังนี้

- **ธุรกิจเบเกอรี่ค้าส่ง**: ผลิตภัณฑ์ที่จำหน่ายได้แก่ขนมปังชนิดแผ่น ขนมปังสำหรับเบอเกอร์ ขนมปังสำหรับฮอตดอก ขนมปังพร้อมทานเค้กพร้อมทาน เบเกอรี่อื่น ๆ โดยจำหน่ายผลิตภัณฑ์ดังกล่าว ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ฟาร์มเฮ้าส์” ตู้จำหน่ายขนมปังอัตโนมัติ ฟาร์มเฮ้าส์เดลิเวอรี่



- **ธุรกิจเบเกอรี่ค้าปลีก**: ได้แก่ เบเกอรี่ที่จำหน่ายในร้าน Deliya เค้กมาดามมาร์โก้ กู๊ดมอร์นิ่งฟาร์มเฮ้าส์



- **ธุรกิจฟาสต์ฟู้ดและร้านอาหาร/ภัตตาคาร**: ผลิตภัณฑ์ที่จำหน่ายได้แก่ ขนมปังสำหรับทำเบอร์เกอร์ ขนมปังสำหรับทำฮอตดอก ขนมปังชนิดแผ่น ขนมปังฝรั่งเศส ครัวซองต์ ขนมปังอบกรอบ และแป้งพิซซ่าที่จำหน่ายให้แก่ร้านอาหารต่าง ๆ เช่น แมคโดนัลด์ เคเอฟซี พิซซ่าฮัท เบอร์เกอร์คิงส์ เชสเตอร์กริลล์ เดอะพิซซ่าคอมปะนี ซิสเลอร์ เป็นต้น



- **ธุรกิจขายต่างประเทศ**: (ผ่านผู้ค้าในประเทศ) ผลิตภัณฑ์ประเภทเกล็ดขนมปัง รวมถึงขนมปังแผ่น ขนมปังพร้อมทาน และเบเกอรี่อื่น ๆ



เกล็ดขนมปังสูตรพิเศษ เกล็ดขนมปัง

3.4 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ประเภทรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
ธุรกิจเบเกอรี่ค้าส่ง	6,740.78	88.72	6,630.31	88.01	6,202.07	87.36
ธุรกิจเบเกอรี่ค้าปลีก	131.42	1.73	152.53	2.02	171.63	2.42
ธุรกิจฟาสต์ฟู้ดและร้านอาหาร/ภัตตาคาร	629.59	8.29	660.37	8.77	661.91	9.32
ธุรกิจขายต่างประเทศ (ผ่านผู้ค้าในประเทศ)	38.66	0.51	37.10	0.49	0.44	0.01
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	**7,540.44**	**99.25**	**7,480.31**	**99.30**	**7,036.05**	**99.11**
รายได้อื่น ๆ	57.24	0.75	53.03	0.70	63.50	0.89
รวมรายได้	**7,597.68**	**100.00**	**7,533.33**	**100.00**	**7,099.55**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ PB สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ประเภทรายได้	6M2568 (สอบทาน)		6M2569 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	3,382.72	98.90	3,355.33	98.93
รายได้อื่น	37.46	1.10	36.22	1.07
รายได้รวม	**3,420.18**	**100.00**	**3,391.56**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินสอบทานของ PB สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 – 2569

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

3.5 โครงสร้างการถือหุ้นของ PB

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่งคือบริษัท พีบี ฟลาวมิลล์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการลงทุนที่ร้อยละ 99.99 และมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1 แห่งคือบริษัท เพรซิเดนท์ กรีน เฮ้าส์ ฟู้ดส์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการลงทุนที่ร้อยละ 39.00

3.6 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 PB มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 15 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย อภิชาติ ธรรมมโนมัย	ประธานกรรมการบริษัท
2	นาย อภิเศรษฐ ธรรมมโนมัย	กรรมการผู้อำนวยการ, กรรมการ
3	นาย พจน์ พะเนียงเวทย์	กรรมการ

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
4	นางสาว พจนี พะเนียงเวทย์	กรรมการ
5	นาย พันธ์ พะเนียงเวทย์	กรรมการ
6	นางสาว เพชรรัตน์ อนันตวิชัย	กรรมการ
7	นาง สมศรี วัฒนไพศาล	กรรมการ
8	นางสาว สายพิน กิตติพรพิมล	กรรมการ
9	น.ส. สุธิดา จงเจนกิจ	กรรมการ
10	นางสาว อุบลลักษณ์ ลือวรวิญญู	กรรมการ
11	นาย ฉัตรไชย จันทร์พรายศรี	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
12	นาย ธนพิชญ์ มูลพฤกษ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
13	นาย ปิยะมิตร ศรีธรา	กรรมการอิสระ
14	นาย วัฒนชัย โชติชูตระกูล	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
15	นาง เอมอร ปทุมารักษ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : บริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)

3.7 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 บริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	233,961,616	51.99
2	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	99,790,000	22.18
3	นาย พิพัฒ พะเนียงเวทย์	14,896,150	3.31
4	นางสาว อภิรดี ธรรมมโนมัย	10,330,040	2.30
5	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	7,134,770	1.59
6	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	4,650,000	1.03
7	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน)	4,000,000	0.89
8	บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,500,000	0.78
9	บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)	3,500,000	0.78
10	นาย อภิเศรษฐ ธรรมมโนมัย	3,344,810	0.74
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**385,107,386**	**85.58**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	64,892,614	14.42
	รวม	**450,000,000**	**100.00**

ที่มา : เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ: 1. ข้อมูลผู้ถือหุ้นของ SPI เปิดเผยในหัวข้อที่ 2.7 เอกสารแนบ 2

ณ วันที่ 2 ตุลาคม 2569 บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	86,853,113	26.34
2	NISSIN FOODS HOLDINGS CO., LTD.	55,534,253	16.84
3	นาย พิพัฒ พะเนียงเวทย์	22,283,105	6.76
4	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	21,864,934	6.63
5	NOMURA SECURITIES CO LTD-CLIENT A/C	11,958,174	3.63
6	บริษัท ยูนีเซ็นทรัล จำกัด	7,602,387	2.31
7	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	6,431,151	1.95
8	นาย กำธร ตติยกวี	5,792,527	1.76
9	บริษัท ยูนีเวอร์สบิวตี้ จำกัด	5,521,076	1.67
10	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	4,135,628	1.25
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก	**227,976,384**	**69.15**
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	101,727,666	30.85
	รวม	**329,704,014**	**100.00**

ที่มา : เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.8 งบการเงิน

3.8.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	569.15	4.41	871.76	6.28	502.08	3.57	572.08	4.06
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,030.03	7.97	945.82	6.82	929.47	6.60	541.77	3.85
สินค้าคงเหลือ	207.60	1.61	227.94	1.64	245.02	1.74	240.97	1.71
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	5,375.87	41.62	6,249.86	45.06	6,499.15	46.18	6,406.66	45.48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	19.04	0.15	25.62	0.18	33.53	0.24	46.25	0.33
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**7,201.70**	**55.76**	**8,320.99**	**59.99**	**8,209.24**	**58.33**	**7,807.73**	**55.43**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	9.50	0.07	26.60	0.19	65.65	0.47
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	35.64	0.28	33.17	0.24	31.41	0.22	29.30	0.21
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2,160.52	16.73	1,442.62	10.40	1,240.21	8.81	1,531.52	10.87
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,410.46	26.40	3,984.94	28.73	4,480.05	31.83	4,494.39	31.91
สินทรัพย์สิทธิการใช้	20.93	0.16	18.16	0.13	22.41	0.16	22.93	0.16
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์	70.46	0.55	46.14	0.33	49.39	0.35	119.92	0.85
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9.92	0.08	8.48	0.06	5.22	0.04	4.38	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.93	0.01	0.00	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6.77	0.05	7.42	0.05	8.90	0.06	9.52	0.07
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**5,714.71**	**44.24**	**5,550.44**	**40.01**	**5,865.12**	**41.67**	**6,277.61**	**44.57**

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	**12,916.41**	**100.00**	**13,871.43**	**100.00**	**14,074.36**	**100.00**	**14,085.33**	**100.00**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	696.94	5.40	954.52	6.88	735.49	5.23	586.91	4.17
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า -ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.43	0.10	10.15	0.07	10.70	0.08	12.11	0.09
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	148.73	1.15	129.54	0.93	97.68	0.69	78.44	0.56
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	199.42	1.54	205.26	1.48	202.98	1.44	176.20	1.25
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.97	0.03	13.92	0.10	28.53	0.20	23.33	0.17
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,061.48**	**8.22**	**1,313.39**	**9.47**	**1,075.38**	**7.64**	**876.99**	**6.23**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่า -สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8.39	0.06	8.00	0.06	11.97	0.09	11.09	0.08
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.80	0.07	14.94	0.11	0.00	0.00	3.75	0.03
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	91.44	0.71	86.91	0.63	121.89	0.87	116.98	0.83
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.61	0.04	4.86	0.04	5.11	0.04	5.10	0.04
รวมหนี้ สินไม่หมุนเวียน	**113.25**	**0.88**	**114.71**	**0.83**	**138.96**	**0.99**	**136.92**	**0.97**
รวมหนี้สิน	**1,174.73**	**9.09**	**1,428.10**	**10.30**	**1,214.34**	**8.63**	**1,013.90**	**7.20**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
(หุ้นสามัญจำนวน 450.00 ล้านหุ้น มูลค่า 1.00 บาทต่อหุ้น)	450.00	3.48	450.00	3.24	450.00	3.20	450.00	3.19
ทุนที่ออกและชำระแล้ว								

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
(หุ้นสามัญจำนวน 450.00 ล้านหุ้น มูลค่า 1.00 บาทต่อหุ้น)	450.00	3.48	450.00	3.24	450.00	3.20	450.00	3.19
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	674.38	5.22	674.38	4.86	674.38	4.79	674.38	4.79
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	45.00	0.35	45.00	0.32	45.00	0.32	45.00	0.32
ยังไม่ได้จัดสรร	10,487.69	81.20	11,164.26	80.48	11,610.46	82.49	11,806.48	83.82
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	84.61	0.66	109.69	0.79	80.18	0.57	95.57	0.68
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	**11,741.68**	**90.91**	**12,443.33**	**89.70**	**12,860.02**	**91.37**	**13,071.43**	**92.80**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**11,741.68**	**90.91**	**12,443.33**	**89.70**	**12,860.02**	**91.37**	**13,071.43**	**92.80**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**12,916.41**	**100.00**	**13,871.43**	**100.00**	**14,074.36**	**100.00**	**14,085.33**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ PB สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

3.8.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้						
รายได้จากการขาย	7,540.44	99.25	7,480.31	99.30	7,036.05	99.11
รายได้อื่น	57.24	0.75	53.03	0.70	63.50	0.89
รวมรายได้	**7,597.68**	**100.00**	**7,533.33**	**100.00**	**7,099.55**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	4,033.11	53.08	4,051.27	53.78	3,918.26	55.19
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	1,441.81	18.98	1,533.24	20.35	1,613.27	22.72
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	256.49	3.38	264.36	3.51	267.05	3.76
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	**5,731.41**	**75.44**	**5,848.87**	**77.64**	**5,798.58**	**81.68**
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	**1,866.27**	**24.56**	**1,684.46**	**22.36**	**1,300.97**	**18.32**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	6.71	0.09	3.38	0.04	0.35	0.00
รายได้ทางการเงิน	105.61	1.39	163.87	2.18	151.99	2.14
ต้นทุนทางการเงิน	(1.40)	(0.02)	(1.11)	(0.01)	(1.43)	(0.02)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**1,977.19**	**26.02**	**1,850.60**	**24.57**	**1,451.87**	**20.45**
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(269.42)	(3.55)	(260.02)	(3.45)	(194.18)	(2.74)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**1,707.77**	**22.48**	**1,590.59**	**21.11**	**1,257.69**	**17.72**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	(4.42)	(0.06)	10.21	0.14%	1.23	0.02%

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	**(4.42)**	**(0.06)**	**10.21**	**0.14**	**1.23**	**0.02**
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ -สุทธิภาษีเงินได้ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	4.35	0.06	14.35	0.19	(36.21)	(0.51)
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	(31.59)	(0.44)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	0.00	0.00	0.00	(0.43)	(0.01)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	**4.35**	**0.06**	**14.35**	**0.19**	**(68.23)**	**(0.96)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	**(0.07)**	**(0.00)**	**24.56**	**0.33**	**(67.00)**	**(0.94)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**1,707.70**	**22.48**	**1,615.15**	**21.44**	**1,190.69**	**16.77%**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ PB สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

รายการ	งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน			
	2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
รายได้				
รายได้จากการขาย	3,382.72	98.90	3,355.33	98.93
รายได้อื่น	37.46	1.10	36.22	1.07
รวมรายได้	**3,420.18**	**100.00**	**3,391.56**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	1,862.02	54.44	1,853.07	54.64
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	773.87	22.63	829.97	24.47
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	139.63	4.08	126.53	3.73
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	**2,775.52**	**81.15**	**2,809.57**	**82.84**
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	**644.66**	**18.85**	**581.98**	**17.16**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.41	0.01	(2.11)	(0.06)
รายได้ทางการเงิน	82.35	2.41	52.44	1.55
ต้นทุนทางการเงิน	(0.70)	(0.02)	(0.79)	(0.02)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**726.71**	**21.25**	**631.52**	**18.62**
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(98.15)	(2.87)	(80.04)	(2.36)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**628.56**	**18.38**	**551.49**	**16.26**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	2.97	0.09	(0.34)	(0.01)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	**2.97**	**0.09**	**(0.34)**	**(0.01)**
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				

รายการ	งบการเงินสอบทานงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน			
	2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ[1]	ล้านบาท	ร้อยละ[1]
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ -สุทธิภาษีเงินได้ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	(31.47)	(0.92)	15.76	0.46
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	0.00	0.00	0.00
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	**(31.47)**	**(0.92)**	**15.76**	**0.46**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	**(28.50)**	**(0.83)**	**15.42**	**0.45**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**600.05**	**17.54**	**566.91**	**16.72**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ PB สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569
หมายเหตุ: 1. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อรายได้รวมซึ่งไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

3.8.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,977.19	1,850.60	1,451.87	631.52
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	375.43	404.59	459.69	249.15
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(4.67)	(12.55)	(14.57)	(3.46)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(6.71)	(3.38)	(0.35)	2.11
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.22	(0.08)	(0.06)	0.00
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	14.37	0.88	6.70	(0.00)
ขาดทุนจากการจำหน่ายตราสารทุนที่ไม่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	(7.98)	0.00	0.00	0.00
(กำไร)ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(0.42)	0.50	(3.63)	0.18
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(9.05)	0.00	0.00	0.00
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8.81	8.17	7.02	5.33
เงินปันผลรับจากตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน	(14.32)	(4.96)	(10.30)	(7.37)
เงินปันผลรับจากตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	(7.65)	(7.20)	(10.95)	(12.60)
รายได้ทางการเงิน	(105.61)	(163.87)	(151.99)	(52.44)
ต้นทุนทางการเงิน	1.40	1.11	1.43	0.79
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	**2,221.01**	**2,073.81**	**1,734.87**	**813.20**
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(24.78)	84.21	16.78	387.64
สินค้าคงเหลือ	1.30	(20.34)	(17.08)	4.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2.47)	(6.57)	(7.91)	(12.71)

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2.01)	(0.64)	(1.49)	(0.62)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(58.30)	(3.63)	8.60	(118.70)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.12	5.73	(1.62)	(27.45)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.21	0.25	0.25	(0.01)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(15.10)	(12.70)	(9.62)	(10.24)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	**2,119.98**	**2,120.12**	**1,722.77**	**1,035.16**
จ่ายภาษีเงินได้	(256.09)	(279.22)	(227.16)	(98.46)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	**1,863.89**	**1,840.90**	**1,495.61**	**936.70**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(6,589.72)	(6,892.73)	(7,661.52)	(3,575.89)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,491.25)	(158.19)	(41.87)	(417.85)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	6,612.45	6,435.39	7,509.31	3,791.80
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	842.77	536.28	126.03	17.12
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(465.56)	(690.80)	(1,148.64)	(291.42)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4.76	12.59	16.06	4.30
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(67.06)	24.32	(3.25)	(70.52)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(1.61)	(1.88)	(1.14)	(0.58)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	98.57	116.94	122.36	57.79
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	0.00	(9.50)	(17.10)	(39.05)
เงินปันผลรับจากตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน	14.30	4.96	10.30	7.43
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	5.85	5.85	1.67	0.00
เงินปันผลรับจากตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	7.65	7.20	10.95	12.60
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นสุทธิ	0.00	0.00	0.00	0.00

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน
	2566	2567	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	**(1,028.86)**	**(609.58)**	**(1,076.83)**	**(504.27)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(13.43)	(14.11)	(13.03)	(6.14)
จ่ายดอกเบี้ย	(1.40)	(1.11)	(1.43)	(0.79)
เงินปันผลจ่าย	(900.00)	(913.50)	(774.00)	(355.50)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	**(914.82)**	**(928.72)**	**(788.46)**	**(362.43)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	**(79.79)**	**302.61**	**(369.68)**	**70.00**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	648.94	569.15	871.76	502.08
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	**569.15**	**871.76**	**502.08**	**572.08**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ PB สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

3.8.4 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวด 6 เดือน วันที่ 30 มิ.ย.
		2566	2567	2568	2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	6.78	6.34	7.63	8.90
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	6.57	6.14	7.37	8.57
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	7.47	7.59	7.53	9.57
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	48.84	48.06	48.50	38.15
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	19.37	18.60	16.57	16.09
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	18.85	19.62	22.03	22.69
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.08	7.63	7.55	8.25
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	51.59	47.84	48.36	44.22
วงจรเงินสด	วัน	16.09	19.84	22.16	16.62
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	%	46.51	45.84	44.31	44.77
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	%	24.65	22.40	18.33	17.10
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร	เท่า	2.21	1.88	1.81	1.57
อัตรากำไรสุทธิ	%	22.48	21.11	17.72	16.26
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น	%	15.95	13.56	10.94	9.55
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	14.50	12.17	9.91	8.79
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.59	0.54	0.54	0.50
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.10	0.11	0.09	0.08
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.002	0.001	0.002	0.002
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1,605.52	1,886.03	1,228.72	1,056.07
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	เท่า	0.0093	0.0087	0.0129	0.0119
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	180.40	205.83	164.61	160.83
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	%	0.60	0.56	0.47	0.52
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	%	0.00	0.00	0.00	0.00
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	52.70	53.75	53.67	50.59

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ PB สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 และประมาณการของที่ปรึกษาฯ

3.9 ภาวะอุตสาหกรรม

ธนาคารแห่งประเทศไทย (“ธปท.”) ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2569 ระบุว่า การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่ำกว่าที่คาดเนื่องจากครัวเรือนยังคงระมัดระวังในการใช้จ่ายท่ามกลางค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูง ขณะที่การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยโดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำและไม่ทั่วถึง นอกจากนี้ ข้อมูลของ ธปท. สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 ระบุว่าการบริโภคภาคเอกชนและกิจกรรมการผลิตชะลอลง โดยค่าครองชีพและต้นทุนการผลิตที่อยู่ในระดับสูงยังเป็นปัจจัยที่ต้องติดตาม ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น โดยเฉพาะสินค้าที่สามารถทดแทนหรือปรับลดการบริโภคได้

ในด้านพฤติกรรมการใช้จ่ายของครัวเรือน ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ (“สสช.”) ระบุว่าค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนในหมวดอาหาร เครื่องดื่ม และยาสูบลดลงจากประมาณ 8,371 บาทต่อเดือนในปี 2566 เป็น 8,005 บาทต่อเดือนในปี 2567 ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ในระดับใกล้เคียงเดิม ซึ่งสะท้อนถึงการใช้จ่ายด้านอาหารของครัวเรือนที่มีข้อจำกัดมากขึ้นในช่วงดังกล่าว

ในขณะเดียวกัน ภาคการท่องเที่ยวเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่มีส่วนสนับสนุนความต้องการผลิตภัณฑ์อาหารและเบเกอรี่ โดยในปี 2568 ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวนประมาณ 32.97 ล้านคน แม้จะลดลงร้อยละ 7.23 จากปีก่อน ขณะที่การเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศของคนไทยอยู่ที่ประมาณ 202.37 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.70 และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศประมาณ 1.17 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.69 ทั้งนี้ ภาคการท่องเที่ยวยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนธุรกิจร้านอาหาร คาเฟ่ และผลิตภัณฑ์อาหารพร้อมบริโภค แม้ว่าผลกระทบต่อ PB โดยตรงจะขึ้นอยู่กับช่องทางจำหน่ายและกลุ่มลูกค้าของบริษัท

ด้านต้นทุนการผลิต อุตสาหกรรมเบเกอรี่มีความเกี่ยวข้องกับวัตถุดิบสำคัญ อาทิ แป้งสาลี น้ำตาล น้ำมันและไขมัน ผลิตภัณฑ์นม รวมถึงบรรจุภัณฑ์และต้นทุนพลังงาน ดังนั้น ความผันผวนของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ อัตราแลกเปลี่ยน และต้นทุนพลังงานอาจส่งผลต่ออัตรากำไรของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะในกรณีที่ไม่สามารถปรับราคาจำหน่ายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้อย่างเต็มที่ ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์รายงานว่าในเดือนธันวาคม 2568 แม้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงร้อยละ 0.28 เมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ราคาสินค้าในหมวดอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ยังปรับเพิ่มขึ้นจากราคาผักสด เครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ และอาหารสำเร็จรูปบางประเภท

3.10 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

3.10.1 ผลการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

3.10.1.1 รายได้ขายและรายได้อื่น

PB มีรายได้ขายรวมระหว่างปี 2566 – 2568 เท่ากับ 7,597.68 ล้านบาท 7,533.33 ล้านบาท และ 7,099.55 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่รายได้รวมของงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 และ 2569 เท่ากับ 3,420.18 ล้านบาทและ 3,391.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวม	2566 (ตรวจสอบ)		2567 (ตรวจสอบ)		2568 (ตรวจสอบ)		6M2568 (สอบทาน)		6M2569 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	7,540.44	99.25	7,480.31	99.30	7,036.05	99.11	3,382.72	98.90	3,355.33	98.93
รายได้อื่น	57.24	0.75	53.03	0.70	63.50	0.89	37.46	1.10	36.22	1.07
รายได้รวม	**7,597.68**	**100.00**	**7,533.33**	**100.00**	**7,099.55**	**100.00**	**3,420.18**	**100.00**	**3,391.56**	**100.00**

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ PB สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 – 2568 และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

สำหรับปี 2567 PB มีรายได้รวมเท่ากับ 7,533.33 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ขาย 7,480.31 ล้านบาทและรายได้อื่น 53.03 ล้านบาท โดยรายได้ขายลดลง 60.14 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.80 จากปี 2566 จากยอดขายที่ลดลงอันเป็นผลมาจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในอุตสาหกรรมโดยการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ในตลาด ทั้งนี้ รายได้อื่นลดลง 4.21 ล้านบาทหรือร้อยละ 7.35 จากปี 2566 โดยหลักมาจากบริษัทรับรู้เงินปันผลรับจากการลงทุนที่ลดลง

สำหรับปี 2568 PB มีรายได้รวมเท่ากับ 7,099.55 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ขาย 7,036.05 ล้านบาทและรายได้อื่น 63.50 ล้านบาท โดยรายได้ขายลดลง 444.26 ล้านบาทหรือร้อยละ 5.94 จากปี 2567 เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว การแข่งขันที่สูง และมีการปรับลดราคาสินค้าตามราคาวัตถุดิบหลักที่ลดลง ทั้งนี้ รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 10.48 ล้านบาทหรือร้อยละ 19.75 จากปี 2567 โดยหลักมาจากเงินปันผลรับจากการลงทุนที่เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2569 PB มีรายได้รวมเท่ากับ 3,391.56 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ขาย 3355.33 ล้านบาท และรายได้อื่น 36.22 ล้านบาท โดยรายได้ขายลดลง 27.39 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.81 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนของปี 2568 เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัวและการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งนี้ รายได้อื่นลดลงเล็กน้อย 1.24 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.31 จากงวด 6 เดือนของปี 2568

3.10.1.2 ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2567 PB มีต้นทุนขายเท่ากับ 4,051.27 ล้านบาท โดยต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 18.16 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.45 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ 4,033.11 ล้านบาท โดยจากการปรับเงินเดือนและค่าแรงขั้นต่ำ และส่วนหนึ่งมาจากการซ่อมบำรุงเครื่องจักรที่ครบกำหนดระหว่างปี

สำหรับปี 2568 PB มีต้นทุนขายเท่ากับ 3,918.26 ล้านบาท โดยต้นทุนขายลดลง 133.01 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.28 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่ 4,051.27 ล้านบาท สอดคล้องกับการลดลงของยอดขาย และราคาวัตถุดิบหลักที่ลดลง ทั้งนี้ บริษัทมีส่วนเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าแรงขั้นต่ำและค่าเสื่อมราคาจากการดำเนินงานของเครื่องจักรสายการผลิตใหม่

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2569 PB มีต้นทุนขายเท่ากับ 1,853.07 ล้านบาท ลดลง 8.95 ล้านบาทจากงวด 6 เดือนปี 2568 ที่ 1,862.02 ล้านบาท จากการลดลงของยอดขายและราคาวัตถุดิบหลัก ทั้งนี้ บริษัทรับรู้ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นในส่วนวัตถุดิบประเภทไขมัน บรรจุภัณฑ์ ค่าเสื่อมราคาของสายการผลิตใหม่ และต้นทุนพลังงานที่เพิ่มขึ้น

3.10.1.3 กำไรขั้นต้น

สำหรับ 2567 PB มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 3,429.03 ล้านบาท ลดลง 78.30 ล้านบาทจากปี 2566 ที่ 3,507.33 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2567 ที่ร้อยละ 45.84 โดยปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากปี 2566 ที่ร้อยละ 46.51 จากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นสวนทางกับยอดขายที่ลดลงระหว่างปี

สำหรับปี 2568 PB มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 3,117.79 ล้านบาท ลดลง 311.25 ล้านบาท ตามยอดขายและต้นทุนที่ลดลง ทั้งนี้ PB มีอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2568 ที่ร้อยละ 44.31 จากสัดส่วนต้นทุนที่เพิ่มขึ้นต่อรายได้จากค่าแรงขั้นต่ำและค่าเสื่อมราคาของสายการผลิตใหม่

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2569 PB มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,502.26 ล้านบาท ลดลง 18.44 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนปี 2568 ที่ 1,520.70 ล้านบาท ทั้งนี้ PB มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 44.77 ซึ่งลดลงจากงวด 6 เดือนปี 2568 ที่ร้อยละ 44.95 จากภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด

3.10.1.4 ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร

สำหรับ 2567 PB มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 1,797.60 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายขาย 1,533.24 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายบริหาร 264.36 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 99.30 ล้านบาทจากปี 2566 ที่ 1,698.30 ล้านบาท จากการซื้อรถขนส่งใหม่เพื่อทดแทนคันเดิมที่เสื่อมสภาพจำนวน 96 คัน ทำให้มีค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้น และยังมีค่าโฆษณาส่งเสริมการขายและการปรับอัตราค่าแรงขั้นต่ำระหว่างปี

สำหรับปี 2568 PB มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 1,880.32 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายขาย 1,613.27 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายบริหาร 267.05 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 82.72 ล้านบาทจากปี 2567 ที่ 1,797.60 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายด้านบุคคลจากการปรับเงินเดือนและค่าแรงประจำปี รวมถึงค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากรถขนส่งใหม่ ตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และอาคารศูนย์กระจายสินค้าที่ก่อสร้างเสร็จและพร้อมใช้งาน

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2569 PB มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 956.51 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายขาย 829.97 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายบริหาร 126.53 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 43.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนปี 2568 ที่ 913.50 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าเสื่อมราคาอาคารศูนย์กระจายสินค้าที่ก่อสร้างเสร็จ และค่าเสื่อมราคาของรถขนส่งใหม่ ตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ ค่าแรงที่เพิ่มขึ้น และราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นจากภาวะสงคราม

3.10.1.5 กำไรสุทธิ

สำหรับ 2567 PB มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,590.59 ล้านบาท ซึ่งลดลง 117.19 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.86 จากปี 2566 ที่ 1,707.77 ล้านบาท จากยอดขายที่ลดลงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ในขณะที่บริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นสวนทางกับรายได้ ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าและรายได้การเงิน) ของปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 21.11

สำหรับ 2568 PB มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,257.69 ล้านบาท ซึ่งลดลง 332.89 ล้านบาทหรือร้อยละ 20.93 จากปี 2567 จากยอดขายที่ลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น อาทิ การปรับเงินเดือนและค่าแรงขั้นต่ำตามกฎหมาย และค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์ที่ก่อสร้างเสร็จพร้อมใช้งานและสินทรัพย์ที่ซื้อเพื่อทดแทนสินทรัพยที่เสื่อมสภาพ

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2569PB มีกำไรสุทธิเท่ากับ 551.49 ล้านบาท ซึ่งลดลง 77.07 ล้านบาทหรือร้อยละ 12.26 จากงวดดียวกันของปี 2568 จากยอดขายที่ลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการปรับเงินเดือน ค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์ และต้นทุนพลังงาน

3.10.2 ผลการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

3.10.2.1 สินทรัพย์

ระหว่างปี 2566 – 2568 PB มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12,916.41 ล้านบาท 13,871.43 ล้านบาทและ 14,074.36 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ไตรมาส 2 ปี 2569 PB มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 14,085.33 ล้านบาท

สำหรับ 2567 PB มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 13,871.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 955.02 ล้านบาทหรือร้อยละ 7.39 จากปี 2566 โดยหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าที่เพิ่มขึ้น 302.61 ล้านบาทจากการดำเนินงาน สินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 156.09 ล้านบาท จากการลงทุนในพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย และใบรับฝากที่ให้ผลตอบแทนที่ดี สินทรัพย์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 574.48 ล้านบาท จากการลงทุนซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้า 4 แห่ง และซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์สำหรับสายการผลิตใหม่ และรถขนส่ง 96 คันเพื่อทดแทนรถเดิมที่เสื่อมสภาพ

สำหรับ 2568 PB มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 14,074.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.93 ล้านบาทหรือร้อยละ 1.46 จากปี 2567 โดยหลักมาจาก ทั้งนี้ เงินสดและรายการเทียบเท่าลดลงสุทธิ 369.68 ล้านบาท และสินทรัพย์ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 495.11 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนซื้อสินทรัพย์ถาวรต่างๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตและจัดจำหน่าย โดยบริษัทมีการจ่ายค่าเครื่องจักรสายการผลิตใหม่ที่มีความทันสมัย และมีการซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้า และรถขนส่งเพื่อทดแทนรถเดิม

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 PB มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 14,085.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.98 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.08 จากปี 2568 โดยเงินสดเพิ่มขึ้น 70.00 ล้านบาทจากการดำเนินงาน สินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 198.83 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 39.05 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการร่วมทุน ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของ PB ลดลง 387.69 ล้านบาท สอดคล้องกับยอดขายที่ลดลงและลูกหนี้มีการชำระเงินลูกหนี้ในระหว่างงวด

3.10.2.2 หนี้สิน

ระหว่างปี 2566 – 2568 และไตรมาส 2 ปี 2569 PB มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,174.73 ล้านบาท 1,428.10 ล้านบาท 1,214.34 ล้านบาท และ 1,013.90 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2567 PB มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,428.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 253.37 ล้านบาทหรือร้อยละ 21.57 จากปี 2566 จากเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับค่าซื้อเครื่องจักร รถขนส่ง และค่าก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าใหม่

สำหรับปี 2568 PB มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,214.34 ล้านบาท ลดลง 213.76 ล้านบาทหรือร้อยละ 14.97 จากปี 2567 จากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่ลดลงจากราคาวัตถุดิบที่ปรับตัวลดลง และมีการจ่ายชำระค่าเครื่องจักรระหว่างปี

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 PB มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,013.90 ล้านบาท ลดลง 200.44 ล้านบาทหรือร้อยละ 16.51 จากปี 2568 จากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่ลดลงจากการซื้อวัตถุดิบลดลงตามยอดขาย และการจ่ายชำระเครื่องจักร

3.10.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ระหว่างปี 2566 – 2568 และไตรมาส 2 ปี 2569 PB มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 11,741.68 ล้านบาท 12,443.33 ล้านบาท 12,860.02 ล้านบาท และ 13,071.43 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2567 PB มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 12,443.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 701.65 ล้านบาทหรือร้อยละ 5.98 จากปี 2566 โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงาน 1,590.59 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผล 913.50 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 PB มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 12,860.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 416.69 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.35 จากปี 2567 โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงาน 1,257.69 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผล 774 ล้านบาท

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 PB มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 13,071.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 211.41 ล้านบาทหรือร้อยละ 1.64 จากปี 2568 โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงาน 551.49 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผล 355.50 ล้านบาท

3.10.3 ผลการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

3.10.3.1 อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

PB มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เท่ากับ 6.78 เท่า 6.34 เท่า 7.63 เท่า และ 8.90 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เท่ากับ 6.57 เท่า 6.14 เท่า 7.37 เท่า และ 8.57 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2567 อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากปี 2566 ก่อนที่จะเพิ่มขึ้นในปี 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 ทั้งนี้ อัตราส่วนทั้งสองยังคงอยู่ในระดับสูงตลอดช่วงเวลาที่พิจารณาสะท้อนให้เห็นว่า PB มีสินทรัพย์หมุนเวียนในระดับที่เพียงพอเมื่อเทียบกับหนี้สินหมุนเวียน และมีความสามารถในการรองรับภาระผูกพันทางการเงินระยะสั้นได้

3.10.3.2 อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

PB มีอัตราส่วนหนี้สินส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เท่ากับ 0.10 เท่า 0.11 เท่า 0.09 เท่า และ 0.08 เท่า ตามลำดับ จากสัดส่วนหนี้สินรวมที่ลดลงในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อัตราส่วนดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า PB มีโครงสร้างเงินทุนที่พึ่งพาแหล่งเงินทุนจากหนี้ในระดับต่ำ และมีฐานส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับสูงเมื่อเทียบกับภาระหนี้สิน ซึ่งส่งผลให้ PB มีความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุนและภาระทางการเงินอยู่ในระดับที่น้อย

สำหรับอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เท่ากับ 1,605.52 เท่า 1,886.03 เท่า 1,228.72 เท่า และ 1,056.07 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนมีสัดส่วนที่สูงมาก เนื่องจาก PB มีภาระหนี้สินที่ก่อให้เกิดดอกเบี้ยในระดับต่ำ โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า ขณะที่ PB ยังคงสามารถสร้างกำไรจากการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่ารายได้จากการขายจะมีแนวโน้มลดลงในช่วงที่ผ่านมา โดยสะท้อนให้เห็นว่า PB มีความสามารถในการรองรับภาระดอกเบี้ยจากการดำเนินงานได้ในระดับสูง

3.10.3.3 อัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payout Ratio)

PB มีอัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payout ratio) ระหว่างปี 2566 – 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 เท่ากับร้อยละ 52.70 ร้อยละ 53.75 ร้อยละ 53.67 และร้อยละ 50.59 ตามลำดับ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 52.70 – 53.75 แม้ว่ากำไรสุทธิและจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจะมีแนวโน้มลดลงตามผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ สำหรับงวดล่าสุด PB มีอัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิประมาณร้อยละ 50.59 ซึ่งยังอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตราการจ่ายเงินปันผลในอดีต