

สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ

บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการปันทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค เลขที่ 264/1-6, 264/8 , 264/10 และ 264/12 หมู่ที่ 2 ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ให้แก่ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด (“ผู้ซื้อ”) มูลค่ารวม 779,892,766.19 บาท (“ธุรกรรมขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ”)

ธุรกรรมขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. วัน / เดือน / ปีที่ทำรายการ

บริษัทจะดำเนินการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ ให้แก่ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน และ มีนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ เป็นกรรมการและผู้บริหาร ภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ของบริษัทซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2569 ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2569

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกัน และ รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ซื้อ : บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด

ผู้ขาย : บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

ลักษณะความสัมพันธ์ : มีผู้ถือหุ้นใหญ่ และ ผู้มีอำนาจควบคุมกลุ่มเดียวกัน

และมีนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศกิจ เป็นกรรมการบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภทและขนาดรายการ

3.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทมีความประสงค์จะจำหน่ายอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง พื้นที่รวม 93,864 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ถนน รั้ว เป็นต้น พื้นที่รวม 24,134 ตารางเมตร และงานระบบ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท (อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ให้แก่บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทรวมมูลค่า 779,892,766.19 บาท โดยเป็นราคาทรัพย์สินที่จำหน่าย 772,410,000 บาท และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ เช่น ค่าปรับปรุงภูมิทัศน์, ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน, ค่าออกแบบ เป็นต้น เป็นเงินรวม 7,482,766.19 บาท นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ/หรือเอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้การจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคสำเร็จลุล่วง

3.2 การคำนวณขนาดรายการ

การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยบริษัท ได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทประจำปี 2568 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์คำนวณขนาด รายการจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์	การคำนวณ	ขนาด รายการใน ครั้งนี้ (ร้อยละ)	ขนาดรายการ จำหน่ายไป 6 เดือนย้อนหลัง (ร้อยละ)	รวมขนาด รายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าของ สินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการขาย สินทรัพย์	-	-	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจาก การดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการขาย สินทรัพย์	-	-	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวม สิ่งของตอบแทน	= มูลค่ารวมของสิ่งตอบ แทน x 100 / สินทรัพย์ รวมของบริษัท = 779.89 x 100 / 8,368.14	9.32	-	9.32
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ ออกเพื่อชำระค่า สินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการขาย สินทรัพย์	-	-	-

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการครั้งนี้มีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 9.32 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งของตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทประจำปี 2568 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และบริษัทไม่ได้มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการทำรายการ ดังนั้นรายการนี้จึงเป็นรายการซึ่งมีขนาดน้อยกว่าร้อยละ 15% ซึ่งไม่เข้าเกณฑ์ที่บริษัทต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทจึงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นโดยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม และ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.3 การคำนวณขนาดการรายการเกี่ยวโยงกัน

เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 779,892,766.19 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.99 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ

รายการ	หน่วย : บาท
สินทรัพย์รวม	8,368,141,274
(หัก) สินทรัพย์สิทธิการใช้	8,300,815
(หัก) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	39,698
(หัก) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	3,095,004
(หัก) หนี้สินรวม	4,020,718,167
(หัก) ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	804
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	4,335,986,786

การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภท	การคำนวณ	ขนาดรายการ ในครั้งนี้ (ร้อยละ)	ขนาด รายการ 6 เดือน ย้อนหลัง (ร้อยละ)	รวมขนาด รายการ (ร้อยละ)
รายการเกี่ยวกับ สินทรัพย์	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งหมด / มูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ (NTA) ของบริษัท = $779.89 \times 100 / 4,335.99$	17.99	0.09	18.08

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการครั้งนี้มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 17.99 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) และ บริษัทมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในช่วงเวลาระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการทำรายการขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ทำให้มีขนาดรายการรวมร้อยละ 18.08 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)

รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่า 20,000,000 บาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ของบริษัทส่งผลให้บริษัทต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- 1) จัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นโดยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม และ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย

ประเภททรัพย์สิน : สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
 สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และ งานระบบ

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 264/1-6 , 264/8 ,264/10 และ 264/12 หมู่ที่ 2 ตัดถนนคูขนาน
 มอเตอร์เวย์ (ทล.3701) กม 102 ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : เป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สิน : อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆและ
 งานระบบ ทั้งสิ้น 18 รายการ ดังนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่แปลงโฉนด
	อาคาร			
1	264/1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น (G1)	13,616	259056
2	264/2-3	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น (G4-1, G4-2)	16,559	267884
3	264/4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น (G5-1)	7,829	267884
4	264/5	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น (G5-2)	7,324	267884
5	264/6	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น (G6)	12,186	267860
6	264/8	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น (G7)	11,905	267861
7	264/10	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น (G8)	11,893	267862
8	264/12	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น (G9)	12,552	267863
		รวม	93,864	
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
9		ถนน	21,120	
10		รั้ว - ประตู	3,014	
		รวม	24,134	
	งานระบบ			
11		งานระบบระบายน้ำ		
12		งานระบบประปา และท่อประปา		

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่แปลงโฉนด
13		งานระบบไฟฟ้าแรงสูง		
14		งานระบบไฟฟ้าส่องสว่าง		
15		งานระบบป้องกันแนวกัดเซาะ		
16		งานระบบไฟเบอร์ออฟติกส์		
17		งานระบบ CCTV		
18		งานป้ายโครงการ		

ภาวะผูกพันการจำนอง : ปลอดภาระ

การเวนคืนและการถูกรอนสิทธิ: ไม่มี

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 779,892,766.19 บาท โดยมีเงื่อนไขให้ชำระเงินค่าที่ดินภายในเดือนมิถุนายน 2569 ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สิน ให้ ผู้ขาย เป็นผู้รับผิดชอบชำระแต่เพียงฝ่ายเดียว

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

อาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคมีมูลค่าตามราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่า ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ตามหลักเกณฑ์การประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) และ เกณฑ์ที่ใช้กำหนดค่าใช้จ่ายอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่จ่ายตามจริงบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งตอบแทน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสินทรัพย์ (บาท)
อาคาร 8 หลัง	697,294,248.00
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และ งานระบบสาธารณูปโภค	75,117,584.00
รวมมูลค่าทั้งสิ้น	772,411,832.00
รวมมูลค่าอาคารและงานระบบทั้งสิ้น (พิเศษ)	772,410,000.00

รายการ	มูลค่าสินทรัพย์ (บาท)
ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ รวมดอกเบี้ย	7,482,766.19
รวมมูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งสิ้น	779,892,766.19

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การกำหนดราคาของธุรกรรมขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการในครั้งนี้ เป็นผลจากการเจรจาตกลงกันระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อ โดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมของอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคตามรายงานประเมินทรัพย์สิน ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยใช้ประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) และ เกณฑ์ที่ใช้กำหนดค่าใช้จ่ายอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่จ่ายตามจริงบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งตอบแทน

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทมีแผนที่จะใช้เงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม

9. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ

เพื่อปรับโครงสร้างสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับธุรกิจหลักของบริษัท คือการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรม โดยการจำหน่ายสินทรัพย์ครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 74.21 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีความคล่องตัวทางการเงินมากยิ่งขึ้น และสามารถมุ่งเน้นการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างพัฒนา กล่าวคือ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 7 โครงการ 8 และ โครงการ 3 (ส่วนขยาย) บนพื้นที่ประมาณ 2,800 ไร่ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้นและยึดถือประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

10. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2569 โดยการอนุมัติการเข้าทำรายการต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการ

ดังกล่าว ทั้งนี้การดำเนินการเป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การทำธุรกรรมมีความโปร่งใส และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นทุกฝ่าย

11. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

กรรมการของบริษัทที่มีส่วนได้เสียของบริษัท ได้แก่ นายพีระ ปัทมวรกุลชัย และนายพีร์ ปัทมวรกุลชัย ซึ่งเป็นบุตรชายของนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และนายสุเรนทร์ สุวรรณวงศกิจ (“กรรมการที่มีส่วนได้เสีย”) ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าว

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับจุฑาวรรณ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเรียบร้อยแล้ว และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอย่างรอบคอบโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท สำหรับวิธีการกำหนดราคามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปนั้น บริษัทได้พิจารณาจากวิธีการประเมินมูลค่าต่าง ๆ หลายวิธี และคำนึงถึงแนวทางป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยมีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คือ บริษัท จุฑาวรรณ จำกัด จะกำหนดขอบเขตและกำหนดกรอบการพัฒนาที่ดินและคลังสินค้าเฉพาะโครงการปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค เพียงโครงการเดียว ซึ่ง บริษัท จุฑาวรรณ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตั้งแต่ก่อนบริษัทเข้าเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก (IPO) นอกจากนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียได้พิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัท โดยการจำหน่ายสินทรัพย์ครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 74.21 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น

สำหรับความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการเข้าทำรายการ คือ หากไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องขัมติดอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จะทำให้บริษัทไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าได้สำเร็จ และ จะส่งผลให้บริษัทจะต้องพิจารณาจัดสรรกระแสเงินสดของกิจการบางส่วนมาชำระค่าเช่าที่ดินระยะยาว หรือ ซื้อที่ดิน จากจุฑาวรรณ เมื่อพิจารณาต้นทุนโครงการ Logistics Park

หากบริษัทต้องเช่าที่ดินระยะยาว หรือ ซื้อที่ดิน จะทำให้ต้นทุนโครงการสูงเมื่อเทียบกับค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม ด้วยสภาพคล่องและกระแสเงินสดของบริษัทในปัจจุบัน แม้การขายสินทรัพย์ดังกล่าวจะไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทก็ยังคงสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ

สำหรับ รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิลงคะแนนเสียงในวาระนี้ เนื่องจากเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีทั้งสิ้น 16 ราย ซึ่งถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมกันจำนวน 948.89 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.80 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	บุคคลผู้มีส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
1	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	435,269,000	37.52
2	บริษัท เจทีดับบลิว แอ็ชเชท จำกัด	328,310,000	28.30
3	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	84,428,000	7.30
4	นางสาวนানা ปัทมวรกุลชัย	44,351,100	3.82
5	นายพงศา ปัทมวรกุลชัย	16,564,400	1.43
6	นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย	13,129,000	1.13
7	นางเยาวพา ปัทมวรกุลชัย	10,506,000	0.91
8	นางสุนันทา ผู้พิพัฒนวิญญกุล	6,145,400	0.53
9	นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	3,053,100	0.26
10	นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ	2,780,400	0.24
11	นางสาววิเศษศิริ จันทโรจวงศ์	2,525,000	0.22
12	นายธวัชชัย เทียนทองทิพย์	1,025,600	0.09
13	นางสุภัทรา สุวรรณวงศ์กิจ	500,000	0.04
14	นายสุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ	128,200	0.01
15	นายสุรวัช พัฒนวงศ์ยืนยง	123,700	0.01
16	นางสาวชุติมน เลื่อมประพางกุล	50,000	0.004
	รวม	948,888,900	81.80

ดังนั้นเมื่อพิจารณาอย่างรอบคอบและถี่ถ้วนแล้ว จึงเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท และ คณะกรรมการบริษัท จึงพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความเหมาะสมและความสมเหตุสมผลของธุรกรรมในครั้งนี้ จึงเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง พื้นที่รวม 93,864 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่รวม 24,134 ตารางเมตร และระบบสาธารณูปโภค มูลค่ารายการรวม 779,892,766.19 บาท ให้จุฑาวรรณ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ พิจารณาอนุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ/หรือเอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้การจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคสำเร็จลุล่วง

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

14. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

14.1 ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อบริษัท	:	PIN
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107559000036
ทุนจดทะเบียน	:	1,160,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,160,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	1,160,000,000 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	789 หมู่ที่ 1 ถนนหนองค้อ-แหลมฉบัง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรม

14.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจโดยสรุป

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภค และ พัฒนาอาคารโรงงานคลังสินค้าเพื่อเช่า รวมถึงลงทุนและได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,629.74	3,901.10	930.24
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	246.63	266.28	360.12
กำไรจากสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	106.92	29.83	276.15
รายได้อื่น	45.91	66.63	59.02
รวมรายได้	3,029.20	4,263.84	1,625.53

14.3 รายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย หรือ กลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ความเกี่ยวข้องกับบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด (PURE)	- จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 - ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท - เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	จัดหาระบบสาธารณูปโภคและบริการอื่น
บริษัท ปิ่นทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (PSP)	- จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2565 - ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 33,000,000 บาท - เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทย่อยของบริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	บริการให้คำปรึกษา ออกแบบติดตั้ง ซ่อมบำรุง ระบบโซลาร์เซลล์ พลังงานแสงอาทิตย์
บริษัท ปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค จำกัด (PLP)	- จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567 - ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 60,000,000 บาท - เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	รับจ้างบริหารคลังสินค้าและเขตปลอดอากร

14.4 รายชื่อกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีกรรมการจำนวน 9 ราย โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัท	
รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายประสาน ตันประเสริฐ	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2. พล.ต.อ.อุดม รักศีลธรรม	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
3. ดร.สุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน
4. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน
5. นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	กรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร
6. นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย	กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหาร
7. นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ	กรรมการ / กรรมการบริหาร
8. นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	กรรมการ / กรรมการบริหาร
9. นายรัฐวัฒน์ สุขสายชล	กรรมการ

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้แก่ นายพีระ ปัทมวรกุลชัย

นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ และ นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือ
ชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 6 ราย โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะผู้บริหาร	
รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
3. นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ	ประธานเจ้าหน้าที่สายบัญชีและการเงิน
4. นายสุวัชร พัฒนวงศ์ยืนยง	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด
5. นายพงศทิพย์ พงศ์คำ	รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชีและการเงิน
6. นางสาวชุติมน เลื่อมประพวงกุล	รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ เลขานุการบริษัท

หมายเหตุ: ผู้บริหารตามนิยามสำนักงาน ก.ล.ต.

14.5 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	435,269,000	37.52
2	บริษัท เจทีดับบลิว แอ็ชเชท จำกัด	328,310,000	28.30
3	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	84,428,000	7.28
4	น.ส. นานา ปัทมวรกุลชัย	40,580,100	3.50
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	17,242,028	1.49
6	นาย พงศา ปัทมวรกุลชัย	16,564,400	1.43
7	BANK JULIUS BAER & CO. LTD, SINGAPORE	14,700,000	1.27
8	นาย พีร์ ปัทมวรกุลชัย	13,129,000	1.13
9	นาย ศุภโรจ ใจจันวีระ	12,001,000	1.03
10	นาย ปพน ปัทมวรกุลชัย	10,670,900	0.92
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		972,894,428	83.87
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		187,105,572	16.13
รวม		1,160,000,000	100.00

14.6 รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปัจจุบัน

บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท จุฑาวรรณ จำกัด (“JTW”)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือหุ้นใน JTW โดยมี นายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ เป็นกรรมการร่วมกัน
2. บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด (“L&F”)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือหุ้นใน L&F โดยมี นายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ เป็นกรรมการร่วมกัน
3. บริษัท จุฑาวรรณ โมลิเทค (ไทยแลนด์) จำกัด (“JWM”)	มีนายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ เป็นกรรมการ
4. บริษัท เจทีดับบลิว แอ็ชเซท (“JTA”)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
5. บริษัท ไทยอินดัสเตรียลพาร์ท จำกัด (“TIP”)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือหุ้นใน TIP
6. บริษัท ทีไอพี เมททัล อินดัสทรีส์ จำกัด (“TIPM”)	เป็นบริษัทย่อยของ TIP
7. บริษัท ริกา เจทีดับบลิว ฮีททรีทเม้นท์ จำกัด (“Rika”)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือหุ้นทางอ้อมใน Rika และมีนายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ เป็นกรรมการร่วมกัน
8. บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (“RF”)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือหุ้นใน RF โดยมี นายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายพีระ ปัทมวรกุลชัย เป็นกรรมการร่วมกัน
9. บริษัท แอล.เอช.ทรานสปอร์ต จำกัด (“LH Transport”)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือหุ้นใน LH Transport
10. บริษัท อำพน จำกัด (“อำพน”)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือหุ้นในอำพน โดยมี นายพีระ ปัทมวรกุลชัย และนายพีระ ปัทมวรกุลชัย เป็นกรรมการร่วมกัน
11. บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด (“PURE”)	บริษัทย่อยของบริษัท
12. บริษัท ปันทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“PSP”)	บริษัทย่อยของบริษัท

สรุปรายละเอียดรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ

1) การขายที่ดิน

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ("JTW")	-	84.30	JTW ซื้อที่ดินเปล่าจากบริษัท พื้นที่รวม 24-0-34 ไร่ ราคาขาย 3,500,000 บาท ต่อ ไร่ ซึ่งการขายที่ดินดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติ ของบริษัท	รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็น การดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และเป็นราคาที่มี เงื่อนไขการค้าตามค้ำปกติ

2) บริการสาธารณูปโภค (ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง)

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด ("L&F")	1.25	1.01	L&F ชำระค่าส่วนกลางของที่ดิน ที่ตั้งอยู่ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ดังนี้ - สำนักงานของ L&F - ร้านอาหารญี่ปุ่นคิซุ	รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็น อัตราค่าพื้นที่ส่วนกลางอ้างอิงตามประกาศของ กนอ. ซึ่งเทียบเท่ากับอัตราที่เรียกเก็บจาก ผู้ประกอบการรายอื่นในนิคมอุตสาหกรรม

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
			<ul style="list-style-type: none"> - โรงแรมโมริโนะ และ โมริโนะกรีน ฮิลล์ - พื้นที่ศูนย์พาณิชยกรรม (Business Center) - ที่ดินเปล่าในพื้นที่พาณิชยกรรม 	โครงการเดียวกัน และเป็นไปตามราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป
บริษัท จุฬาวรรณ โมลิเทค (ไทยแลนด์) จำกัด ("JWM")	0.16	0.11	JWM ชำระค่าส่วนกลางที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานของ JWM ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	
บริษัท เจทีดับบลิว แอ็ชเซท จำกัด ("JTA")	0.89	1.26	JTA ชำระค่าส่วนกลางที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานของ JTA ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	
บริษัท ไทยอินดัสเตรียล พาร์ท จำกัด ("TIP")	-	0.60	TIP ชำระค่าส่วนกลางที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานของ TIP ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	

3) ให้บริการสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำประปา ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด (“L&F”)	3.77	4.75	L&F ชำระค่าสาธารณูปโภค สำหรับ โครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่น ทอง ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สำนักงานของ L&F - ร้านอาหารญี่ปุ่นคิซุ - โรงแรมโมริโนะ และ โมริโนะกรีน ฮิลล์ - พื้นที่ศูนย์พาณิชยกรรม (Business Center) 	รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็น อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคอ้างอิงตาม ประกาศของ กนอ. ซึ่งเทียบเท่ากับอัตราที่เรียก เก็บจากผู้ประกอบการรายอื่นในนิคม อุตสาหกรรมโครงการเดียวกัน และเป็นไปตาม ราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป
บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด (“JTW”)	0.16	0.14	JTW ซึ่งมีโรงงานตั้งอยู่ในโครงการนิคม อุตสาหกรรมปิ่นทอง ได้ชำระค่า สาธารณูปโภค โดยมีอัตราค่าสาธารณู	

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
			โภคเป็นไปตามประกาศ กนอ. เทียบเท่ากับอัตราที่เรียกเก็บกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน	
บริษัท จุฬาวรรณ โมลิเทค (ไทยแลนด์) จำกัด (“JWM”)	0.24	0.21	JWM ซึ่งมีโรงงานตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ได้ชำระค่าสาธารณูปโภค โดยมีอัตราค่าสาธารณูปโภคเป็นไปตามประกาศ กนอ. เทียบเท่ากับอัตราที่เรียกเก็บกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน	
บริษัท ทีไอพี เมททัล อินดัสทรีส์ จำกัด (“TIPM”)	0.30	0.25	TIPM ซึ่งมีโรงงานตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ได้ชำระค่าสาธารณูปโภค โดยมีอัตราค่าสาธารณูปโภคเป็นไปตามประกาศ กนอ. เทียบเท่ากับอัตราที่เรียกเก็บกับผู้ประกอบการราย	

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
			อื่น ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เดียวกัน	
บริษัท ริกา เจทีดับบิว ฮีทท รีทเมนท์ จำกัด ("RIKA")	0.27	0.29	RIKA ซึ่งมีโรงงานตั้งอยู่ในโครงการนิคม อุตสาหกรรมปิ่นทอง ได้ชำระค่า สาธารณูปโภค โดยมีอัตราค่าสาธารณู โภคเป็นไปตามประกาศ กนอ. เทียบเท่า กับอัตราที่เรียกเก็บกับผู้ประกอบการราย อื่น ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เดียวกัน	
บริษัท เจทีดับบลิว แอ็ชเซท จำกัด ("JTA")	0.01	0.11	JTA ซึ่งมีโรงงานตั้งอยู่ในโครงการนิคม อุตสาหกรรมปิ่นทอง ได้ชำระค่า สาธารณูปโภค โดยมีอัตราค่าสาธารณู โภคเป็นไปตามประกาศ กนอ. เทียบเท่า กับอัตราที่เรียกเก็บกับผู้ประกอบการราย	

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
			อื่น ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เดียวกัน	
บริษัท ไทยอินดัสเตรียล พาร์ท จำกัด ("TIP")	-	0.02	TIP ซึ่งมีโรงงานตั้งอยู่ในโครงการนิคม อุตสาหกรรมปิ่นทอง ได้ชำระค่า สาธารณูปโภค โดยมีอัตราค่าสาธารณูปโภค เป็นไปตามประกาศ กนอ. เทียบเท่ากับ อัตราที่เรียกเก็บกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน	

4) การขายน้ำดิบ

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท แอล. เอช. ทราน สปอร์ต จำกัด (“LHT”)	0.10	0.95	LHT ได้ทำสัญญาซื้อน้ำดิบจากบริษัทเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยอัตราค่าน้ำดิบกำหนดในลักษณะที่บริษัทมีกำไรส่วนเพิ่มจากต้นทุนค่าน้ำดิบ เงินลงทุน และค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าที่บริษัทใช้กับลูกค้ารายอื่น	รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม และ ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท และเป็นราคาที่มีเงื่อนไขการค้าตามค้าปกติ
บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด (“L&F”)	0.557	0.66	L&F ได้ทำสัญญาซื้อน้ำดิบจากบริษัทเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยอัตราค่าน้ำดิบกำหนดในลักษณะที่บริษัทมีกำไรส่วนเพิ่มจากต้นทุนค่าน้ำดิบ เงินลงทุน และค่าใช้จ่ายดำเนินการที่	

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
			เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าที่ บริษัทใช้กับลูกค้ารายอื่น	

5) ค่าใช้บริการอาหาร เครื่องดื่ม และที่พัก

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด ("L&F")	1.68	0.67	บริษัท ใช้บริการร้านอาหาร โรงแรม และ ที่ พัก ซึ่งเป็นกิจการของ L&F ที่ตั้งอยู่ใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดย ราคาค่าอาหาร เครื่องดื่ม และ อัตราค่าเช่า โรงแรม และ ที่พัก เป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป เทียบเคียงกับที่ L&F เรียกเก็บจากลูกค้า รายอื่น	รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็น การดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และเป็นราคาที่มี เงื่อนไขการค้าตามค้ำปกติ

6) เช่าสำนักงาน

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ("JTW")	1.24	1.24	บริษัทเช่าพื้นที่สำนักงานของ JTW ที่ กรุงเทพฯ พื้นที่รวม 211 ตารางเมตร ใน ราคา 450 บาทต่อตารางเมตร เพื่อให้เป็น สำนักงานกรุงเทพฯ สำหรับผู้บริหาร และ เลขานุการบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ สำนักงาน ค่าไฟฟ้า และค่าบริการที่จอดรถ ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานอื่น ๆ ใน พื้นที่ใกล้เคียง	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากมีอัตราค่าเช่าที่เปรียบเทียบกับอัตรา ค่าเช่าของสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง และ ก่อให้เกิดประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด ("L&F")	1.54	1.47	บริษัท เช่าอาคารสำนักงานของ L&F พื้นที่ รวม 471.50 ตารางเมตร ในอัตรา 200 บาทต่อตารางเมตร โดยอาคารสำนักงาน ดังกล่าวมีที่ตั้งติดกับสำนักงานใหญ่ของ บริษัท โดยใช้เป็นพื้นที่สำหรับการ ปฏิบัติงานของพนักงาน และ เป็นที่ตั้งของ ห้องควบคุมและติดตามการทำงานของ	

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
			ระบบสาธารณูปโภค (Control Room) เพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการดำเนินงานของระบบต่าง ๆ โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน และการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค ใกล้เคียงกับอาคารอื่นในพื้นที่เดียวกัน และเป็นอัตราเทียบเคียงกับที่ L&F ให้บริการลูกค้ารายอื่น	

7) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับป้ายโฆษณา

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (“RF”)	0.20	0.20	บริษัท เช่าพื้นที่ของ RF ตั้งอยู่ในอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี (ติดถนนคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 : มอเตอร์เวย์ สายกรุงเทพฯ-ชลบุรี-พัทยา) เพื่อก่อสร้าง	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสมเนื่องจากเนื่องจากทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสมสำหรับการติดตั้งป้ายโฆษณา และอัตราค่าเช่า

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
			และตั้งป้ายโฆษณาในคมนอุตสาหกรรมปิ่น ทอง โดยมีอัตราค่าเช่าที่ดิน เทียบเคียงกับ พื้นที่บริเวณใกล้เคียง	ที่ดินเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าป้ายโฆษณาของ ผู้ประกอบการรายอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน
บริษัท แอล.เอช.ทรานส์ ปอร์ต จำกัด ("LH Transport")	0.004	0.004	บริษัทจ่ายค่าไฟฟ้าให้แก่ LH Transport ซึ่งเป็นเจ้าของมิเตอร์ไฟฟ้าของป้าย โฆษณาที่ตั้งอยู่ในอำเภอพานทอง จังหวัด ชลบุรี (ติดถนนคู่ขนานทางหลวงพิเศษ หมายเลข 7 : มอเตอร์เวย์สายกรุงเทพฯ- ชลบุรี-พัทยา) โดยเป็นอัตราที่การไฟฟ้า ส่วนภูมิภาคเรียกเก็บตามจริงพร้อมกับค่า ดำเนินการในอัตราเดียวกับที่ LH Transport เรียกเก็บจากผู้ใช้มิเตอร์ไฟฟ้า รายอื่นในพื้นที่เดียวกัน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสม เนื่องจากอัตราการเรียกเก็บค่าไฟเป็นอัตรา เทียบเคียงกับที่ LH Transport เรียกเก็บจากผู้ ใช้มิเตอร์ไฟฟ้าย่อยในพื้นที่เดียวกัน

8) ค่าเช่าที่ดินโครงการปิ่นทองโลจิสติกส์ ปาร์ค

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ("JTW")	0.068	1.21	บริษัท ได้ลงทุนสร้างอาคารคลังสินค้าบนที่ดินของ JTW โดยเมื่อบริษัทจะชำระค่าเช่าที่ดินเมื่อมีผู้เช่าคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินเท่ากับระยะเวลาที่ลูกค้าเช่าคลังสินค้า โดยอัตราค่าเช่าที่ดินเทียบเคียงได้กับค่าเช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกัน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการเช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าซึ่งเป็นธุรกิจปกติ อีกทั้งระยะเวลาที่เช่าก็สอดคล้องกับการปล่อยเช่าช่วง และราคาเช่าก็อยู่ในอัตราที่เทียบเคียงกับอัตราเช่าในพื้นที่ใกล้เคียง และ รายการดังกล่าวเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี มูลค่าของรายการรวม 3.03 ล้านบาท และเมื่อนับรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นใน

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
				<p>ระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการเท่ากับ 3.85 ล้านบาท รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการเกี่ยวโยงขนาดกลาง (0.09% NTA) ซึ่งมีมูลค่าของรายการมากกว่า 1 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 20 ล้านบาท หรือ มากกว่า 0.03% แต่น้อยกว่า 3% ของ NTA (NTA = 4,135 ล้านบาท*) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ซึ่ง ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งบริษัทได้รายงานสารสนเทศดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568</p>

9) ค่าเช่ารถ และ ให้บริการคนขับ

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท แอล.เอช.ทรานสปอร์ต จำกัด ("LH Transport")	1.61	1.29	บริษัทฯ ทำการเช่ารถกระบะ รถบรรทุก และรถกระบะเช่าจาก LH Transport เพื่อใช้ในการดำเนินงานภายในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ โดยมีราคาและเงื่อนไขทางการค้าที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสม โดยราคาเช่าเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น
บริษัท อำพน จำกัด ("อำพน")	4.01	4.17	บริษัทฯ ทำการเช่ารถยนต์ รถนั่ง อเนกประสงค์ รถตู้ และรถกระบะจาก อำพน เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีราคาและเงื่อนไขทางการค้าที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น	

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท แอล.เอช.ทรานสปอร์ต จำกัด (“LH Transport”)	1.73	1.89	LH Transport ให้บริการพนักงานขับรถแก่บริษัทฯ โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสม โดยเป็นการว่าจ้างพนักงานขับรถโดยมีอัตราค่าบริการเทียบเท่ากับผู้ให้บริการรายอื่น
บริษัท แอล.เอช.ทรานสปอร์ต จำกัด (“LH Transport”)	0.73	0.65	รถขนส่งที่บริษัทเช่าจาก LH Transport จะเติมน้ำมันจากจุดบริการน้ำมันของ LH Transport ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยเรียกเก็บค่าน้ำมันเชื้อเพลิงตามจริงเป็นรายเดือน ซึ่งเป็นราคาน้ำมันที่มีราคาใกล้เคียงกับอัตราค่าน้ำมันเชื้อเพลิงของผู้ให้บริการน้ำมันเชื้อเพลิงรายอื่นในตลาด	เป็นรายการที่เหมาะสม โดยมีราคาใกล้เคียงกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงในตลาด
บริษัท แอล.เอช.ทรานสปอร์ต จำกัด (“LH Transport”)	0.006	-	บริษัท ใช้บริการรถขนส่งของ LH Transport โดยอัตราค่าบริการเป็นราคาตลาดเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสม โดยราคาเช่าเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น

10) ค่าตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ่งงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นจิ เนอริยี จำกัด (“PURE”)	4.83	7.33	บริษัท ได้ว่าจ้าง PURE ซึ่งมีห้องปฏิบัติการ ตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ เพื่อตรวจ ติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Monitoring) และ ตรวจวิเคราะห์คุณภาพ น้ำเสียของลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย และ มาตรการ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีราคาและเงื่อนไข ทางการค้าเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการราย อื่น	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสม โดยมี ราคาค่าบริการ และ เงื่อนไขการค้าตามปกติ เทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น

11) ค่าบริการจัดเก็บ และ รับฝากเอกสาร

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด (“L&F”)	0.09	0.10	บริษัท ทำสัญญาฝากและจัดเก็บเอกสาร กับ 331 Self-Storage ซึ่งเป็นกิจการของ L&F โดยมีอัตราค่าบริการเดียวกับที่ L&F ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่น	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสม โดยมี ราคาค่าบริการ และ เงื่อนไขการค้าตามปกติ เทียบเคียงได้กับ L&F ใช้กับผู้ให้บริการรายอื่น

12) ให้บริการอื่นๆ

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ปิ่นทองยูทิลิตี้ส์ แอนด์รีนิวเอเบิล เอ็นจิเนอริ ยี จำกัด (“PURE”)	0.10	0.10	PURE ได้จ้างบริษัทให้เป็นผู้บริหารจัดการ ด้านการเงิน บัญชี จัดหาบุคลากร และ ให้บริการจัดการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจ	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีเหมาะสม เนื่องจากมีความจำเป็น และเป็นผลประโยชน์ใน การดำเนินธุรกิจของ PURE ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัท

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ปิ่นทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“PSP”)	0.10	0.10	PSP ได้จ้างบริษัทให้เป็นผู้บริหารจัดการ ด้านการเงิน บัญชี จัดหาบุคคลากร และ ให้บริการจัดการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจ	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีเหมาะสม เนื่องจากมีความจำเป็น และเป็นผลประโยชน์ใน การดำเนินธุรกิจของ PSP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท

13) ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
บริษัท ปิ่นทองยูทิลิตี้ส์ แอนด์รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด (“PURE”)	0.11	0.51	PURE กู้ยืมเงินระยะสั้นจากบริษัท เพื่อให้ เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัท โดยมีอัตรา ดอกเบี้ยเทียบเท่ากับที่บริษัทได้รับจาก สถาบันการเงิน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีเหมาะสม เนื่องจากมีความจำเป็น และ มีความจำเป็นต่อ การดำเนินธุรกิจของ PURE ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ บริษัทได้รับจากสถาบันการเงิน

14.7 **หนี้สินตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568**

14.7.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังมิได้ออกจำหน่าย

- ไม่มี -

14.7.2 ยอดรวมเงินกู้ที่กำหนดระยะเวลาของบริษัทและภาวะการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-
2	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	160.00	จำนวนที่ดิน และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน กรรมสิทธิ์ของบริษัท
3	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,633.69	จำนวนที่ดิน และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน กรรมสิทธิ์ของบริษัท
รวม		3,793.69	

14.7.3 ยอดรวมมูลค่าหนี้ประเภทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดรวมหนี้สินประเภทอื่น และภาวะการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	119.39	-
2	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	90.38	-
			-
3	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	13.44	-
4	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.82	-
รวม		227.03	

14.7.4 หนี้สินและภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดรวมหนี้สินและภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน (ล้านบาท)
1	ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	44.00
2	ภาระผูกพันสัญญาเช่า	8.68
3	การรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาสำหรับลูกค้าโครงการ	74.00
4	การรับประกันการใช้ไฟฟ้าและอื่นๆ	8.00
รวม		134.68

14.8 ตารางสรุปงบการเงินในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาและปัจจุบัน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปัจจุบัน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%
สินทรัพย์												
สินทรัพย์หมุนเวียน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	500,318,989	8.10	556,386,321	6.33	303,976,924	3.63	486,522,641	7.87	486,320,584	5.52	230,356,239	2.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	36,798,149	0.60	41,483,530	0.47	55,785,298	0.67	33,702,730	0.55	39,492,132	0.45	53,523,923	0.64
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000	0.11	20,000,000	0.24
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,288,539,159	69.40	6,305,144,379	71.68	6,121,669,442	73.15	4,289,748,721	69.43	6,306,353,941	71.63	6,122,879,004	73.10
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	-	-	-	-	8,319,000	0.10	-	-	-	-	8,319,000	0.10
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	314,637,119	3.58	323,669,773	3.87	-	-	314,637,119	3.57	323,669,773	3.86
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9,811,964	0.16	12,762,470	0.15	18,805,931	0.22	7,397,434	0.12	7,653,186	0.09	11,889,031	0.14
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,835,468,261	78.25	7,230,413,819	82.20	6,832,226,368	81.65	4,817,371,526	77.97	7,164,456,962	81.37	6,770,636,970	80.83
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน												
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	342,900,050	5.55	-	-	-	-	342,900,050	5.55	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	49,999,700	0.81	109,999,400	1.25	109,999,400	1.31
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	411,608,785	6.66	1,002,927,914	11.40	886,951,711	10.60	414,098,535	6.70	1,005,417,664	11.42	889,279,668	10.62
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	566,802,255	9.17	545,997,282	6.21	634,819,326	7.59	534,288,566	8.65	510,095,979	5.79	594,429,918	7.10
สินทรัพย์สิทธิการให้	16,286,828	0.26	10,499,440	0.12	8,300,815	0.10	13,154,356	0.21	8,760,485	0.10	7,854,117	0.09
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	68,497	-	47,857	-	39,698	-	13,428	-	4,788	-	1,894	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	5,465,864	0.09	4,850,839	0.06	3,095,004	0.04	5,465,864	0.09	4,850,839	0.06	3,095,004	0.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,008,876	0.02	1,281,866	0.01	2,708,352	0.03	867,480	0.01	867,480	0.01	930,087	0.01

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,344,141,155	21.75	1,565,605,198	17.80	1,535,914,906	18.35	1,360,787,979	22.03	1,639,996,635	18.63	1,605,590,088	19.17
รวมสินทรัพย์	6,179,609,416	100.00	8,796,019,017	100.00	8,368,141,274	100.00	6,178,159,505	100.00	8,804,453,597	100.00	8,376,227,058	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น												
หนี้สินหมุนเวียน												
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	346,800,000	5.61	150,000,000	1.71	160,000,000	1.91	339,000,000	5.49	150,000,000	1.70	160,000,000	1.91
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	102,480,971	1.66	138,046,656	1.57	119,392,954	1.43	103,137,425	1.67	131,431,721	1.49	113,208,947	1.35
รายได้รับล่วงหน้า	393,732,552	6.37	142,586,550	1.62	5,241,547	0.06	393,732,552	6.37	141,269,069	1.60	576,547	0.01
เงินมัดจำค่าขายที่ดิน	-	-	37,006,909	0.42	23,478,175	0.28	-	-	37,006,909	0.42	23,478,175	0.28
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	136,235,826	2.20	25,109,979	0.29	1,720,644,885	20.56	136,235,826	2.21	25,109,979	0.29	1,720,644,885	20.54
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	33,769,318	0.55	64,671,986	0.74	52,013,202	0.62	33,769,318	0.55	64,606,838	0.73	52,013,202	0.62
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,675,877	0.12	7,129,516	0.08	5,051,299	0.06	6,351,565	0.10	5,811,503	0.07	4,442,989	0.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,243,041	0.10	4,730,011	0.05	4,596,664	0.05	5,717,152	0.09	4,542,475	0.05	4,426,249	0.05
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,026,937,585	16.62	569,281,607	6.47	2,090,418,726	24.98	1,017,943,838	16.48	559,778,494	6.36	2,078,790,994	24.82
หนี้สินไม่หมุนเวียน												
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	1,471,694,741	23.82	3,479,598,260	39.56	1,913,048,860	22.86	1,471,694,741	23.82	3,479,598,260	39.52	1,913,048,860	22.84
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,229,758	0.15	3,966,056	0.05	3,815,507	0.05	7,278,913	0.12	3,355,117	0.04	3,815,507	0.05
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8,601,087	0.14	8,959,752	0.10	13,435,074	0.16	8,601,087	0.14	8,959,752	0.10	12,416,542	0.15
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,489,525,586	24.10	3,492,524,068	39.71	1,930,299,441	23.07	1,487,574,741	24.08	3,491,913,129	39.66	1,929,280,909	23.03
รวมหนี้สิน	2,516,463,171	40.72	4,061,805,675	46.18	4,020,718,167	48.05	2,505,518,579	40.55	4,051,691,623	46.02	4,008,071,903	47.85

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ทุนเรือนหุ้น												
ทุนจดทะเบียน												
หุ้นสามัญ 1,160,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,160,000,000	18.77	1,160,000,000	13.19	1,160,000,000	13.86	1,160,000,000	18.78	1,160,000,000	13.18	1,160,000,000	13.85
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว												
หุ้นสามัญ 1,160,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,160,000,000	18.77	1,160,000,000	13.19	1,160,000,000	13.86	1,160,000,000	18.78	1,160,000,000	13.18	1,160,000,000	13.85
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	811,975,483	13.14	811,975,483	9.23	811,975,483	9.70	811,975,483	13.14	811,975,483	9.22	811,975,483	9.69
กำไรสะสม												
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	116,000,000	1.88	116,000,000	1.32	116,000,000	1.39	116,000,000	1.88	116,000,000	1.32	116,000,000	1.38
ยังไม่ได้จัดสรร	1,572,583,862	25.45	2,646,237,045	30.08	2,259,446,820	27.00	1,582,079,103	25.61	2,664,786,491	30.27	2,280,179,672	27.22
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,586,340	0.04	-	-	-	-	2,586,340	0.04	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	3,663,145,685	59.28	4,734,212,528	53.82	4,347,422,303	51.95	3,672,640,926	59.45	4,752,761,974	53.98	4,368,155,155	52.15
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	560	-	814	-	804	-	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,663,146,245	59.28	4,734,213,342	53.82	4,347,423,107	51.95	3,672,640,926	59.45	4,752,761,974	53.98	4,368,155,155	52.15
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,179,609,416	100.00	8,796,019,017	100.00	8,368,141,274	100.00	6,178,159,505	100.00	8,804,453,597	100.00	8,376,227,058	100.00

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%
รายได้												
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,629,739,968	86.81	3,901,102,912	91.49	930,243,588	57.23	2,629,739,968	87.17	3,901,102,912	91.61	930,243,588	58.37
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	246,628,897	8.14	266,277,182	6.25	360,118,449	22.15	234,184,186	7.76	260,519,137	6.12	333,299,167	20.91
รายได้อื่น	152,824,670	5.05	96,462,167	2.26	335,166,316	20.62	153,019,683	5.07	96,651,364	2.27	330,146,358	20.72
รวมรายได้	3,029,193,535	100.00	4,263,842,261	100.00	1,625,528,353	100.00	3,016,943,837	100.00	4,258,273,413	100.00	1,593,689,113	100.00
ค่าใช้จ่าย		-		-		-		-		-		-
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,078,125,273	35.59	1,944,071,932	45.59	486,295,358	29.92	1,078,125,273	35.74	1,944,071,932	45.65	486,295,358	30.51
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	189,629,132	6.26	193,913,235	4.55	265,389,078	16.33	176,869,829	5.86	188,020,244	4.42	240,693,998	15.10
ค่าใช้จ่ายในการขาย	55,445,364	1.83	57,668,239	1.35	42,268,107	2.60	55,445,364	1.84	57,664,039	1.35	42,265,607	2.65
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	180,135,386	5.95	178,103,910	4.18	182,908,685	11.25	174,410,995	5.78	170,036,637	3.99	174,438,609	10.95
ขาดทุนจากการแปลงสภาพสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	27,276,010	0.64	-	-	-	-	27,276,010	0.64	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,503,335,155	49.63	2,401,033,326	56.31	976,861,228	60.09	1,484,851,461	49.22	2,387,068,862	56.06	943,693,572	59.21
กำไรจากการดำเนินงาน	1,525,858,380	50.37	1,862,808,935	43.69	648,667,125	39.91	1,532,092,376	50.78	1,871,204,551	43.94	649,995,541	40.79
รายได้ทางการเงิน	532,774	0.02	1,125,526	0.03	1,239,219	0.08	530,179	0.02	1,233,906	0.03	1,570,190	0.10
ต้นทุนทางการเงิน	(55,384,252)	(1.83)	(18,846,275)	(0.44)	(19,621,847)	(1.21)	(55,137,969)	(1.83)	(18,604,438)	(0.44)	(19,555,390)	(1.23)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,471,006,902	48.56	1,845,088,186	43.27	630,284,497	38.77	1,477,484,586	48.97	1,853,834,019	43.53	632,010,341	39.66
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(116,212,336)	(3.84)	(111,361,627)	(2.61)	(132,973,798)	(8.18)	(115,988,074)	(3.84)	(111,053,209)	(2.61)	(132,516,226)	(8.32)
กำไรสำหรับปี	1,354,794,566	44.72	1,733,726,559	40.66	497,310,699	30.59	1,361,496,512	45.13	1,742,780,810	40.93	499,494,115	31.34
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:												

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง												
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย												
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	(2,561,734)	-	-	-	-	(2,561,734)	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงิน ลงทุนในตราสารทุน												
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น												
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(35,131,340)	-	21,728,320	-	-	-	(35,131,340)	-	21,728,320	-	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง	(35,131,340)	-	21,728,320	-	(2,561,734)	-	(35,131,340)	-	21,728,320	-	(2,561,734)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(35,131,340)	-	21,728,320	-	(2,561,734)	-	(35,131,340)	-	21,728,320	-	(2,561,734)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,319,663,226	-	1,755,454,879	-	494,748,965	-	1,326,365,172	-	1,764,509,130	-	496,932,381	-
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)												
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,354,794,576	-	1,733,726,605	-	497,310,709	-	1,361,496,512	-	1,742,780,810	-	499,494,115	-
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	(10)	-	(46)	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-
	1,354,794,566	-	1,733,726,559	-	497,310,699	-	1,361,496,512	-	1,742,780,810	-	499,494,115	-
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม												
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,319,663,236	-	1,755,454,925	-	494,748,975	-	1,326,365,172	-	1,764,509,130	-	496,932,381	-
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	(10)	-	(46)	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%
	2566		2567		2568		2566		2567		2568	
	1,319,663,226	-	1,755,454,879	-	494,748,965	-	1,326,365,172	-	1,764,509,130	-	496,932,381	-
กำไรต่อหุ้น												
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	1.17	-	1.49	-	0.43	-	1.17	-	1.50	-	0.43	-
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,160,000,000	-	1,160,000,000	-	1,160,000,000	-	1,160,000,000	-	1,160,000,000	-	1,160,000,000	-

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%
	2566		2567		2568		2566		2567		2568	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน												
กำไรก่อนภาษี	1,471,006,902	54.59	1,845,088,186	(775.76)	630,284,497	120.91	1,477,484,586	54.79	1,853,834,019	(773.26)	632,010,341	122.66
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)												
จากกิจกรรมดำเนินงาน												
ค่าเสื่อมราคา	68,587,774	2.55	80,283,127	(33.75)	120,122,529	23.04	65,694,062	2.44	74,379,218	(31.02)	115,204,268	22.36
ค่าตัดจำหน่าย	1,139,752	0.04	20,640	(0.01)	15,514	-	1,134,821	0.04	8,640	-	2,889	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(106,918,168)	(3.97)	(29,829,222)	12.54	-	-	(106,918,168)	(3.97)	(29,829,222)	12.44	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(276,149,437)	(52.98)	-	-	-	-	(276,149,437)	(53.60)
ขาดทุนจากการแปลงสภาพสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	27,276,010	(11.47)	-	-	-	-	27,276,010	(11.38)	-	-

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(3,268)	-	43,970	(0.02)	673,374	0.13	(3,268)	-	43,970	(0.02)	673,374	0.13
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	5	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,248)	-	44,842	(0.02)	124,897	0.02	(3,248)	-	44,842	(0.02)	124,897	0.02
ผลต่างจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(784)	-	(18,857)	0.01	(114,231)	(0.02)	(784)	-	(18,857)	0.01	(104,309)	(0.02)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,083,688	0.04	1,134,665	(0.48)	2,843,154	0.55	1,083,688	0.04	1,134,665	(0.47)	1,824,622	0.35
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	(2,944,218)	1.24	(9,032,654)	(1.73)	-	-	(2,944,218)	1.23	(9,032,654)	(1.75)
รายได้เงินปันผล	(25,011,801)	(0.93)	(27,011,539)	11.36	(24,939,432)	(4.78)	(25,011,801)	(0.93)	(27,011,539)	11.27	(24,939,432)	(4.84)
รายได้ทางการเงิน	(532,774)	(0.02)	(1,125,526)	0.47	(1,239,219)	(0.24)	(530,179)	(0.02)	(1,233,906)	0.51	(1,570,190)	(0.30)
ต้นทุนทางการเงิน	55,384,252	2.06	18,846,275	(7.92)	19,621,847	3.76	55,137,969	2.04	18,604,438	(7.76)	19,555,390	3.80
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,464,732,325	54.35	1,911,808,353	(803.82)	462,210,844	88.67	1,468,067,678	54.44	1,914,288,060	(798.48)	457,599,764	88.81
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		-		-		-		-		-		-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(9,533,944)	(0.35)	(4,730,223)	1.99	(13,135,809)	(2.52)	(6,494,286)	(0.24)	(5,828,586)	2.43	(12,865,832)	(2.50)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	890,243,415	33.04	(1,933,271,484)	812.84	216,996,586	41.63	889,033,853	32.97	(1,933,271,484)	806.39	216,996,586	42.12
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	-	-	(8,319,000)	(1.60)	-	-	-	-	(8,319,000)	(1.61)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	693,913	0.03	(2,950,506)	1.24	(5,888,986)	(1.13)	173,204	0.01	(255,753)	0.11	(4,235,845)	(0.82)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(141,396)	(0.01)	122,545	(0.05)	(694,204)	(0.13)	-	-	-	-	(62,607)	(0.01)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)												
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	30,582,569	1.13	6,831,739	(2.87)	20,689,647	3.97	27,982,189	1.04	1,956,449	(0.82)	20,031,295	3.89
รายได้รับล่วงหน้า	212,960,542	7.90	(149,184,508)	62.72	(137,345,003)	(26.35)	212,960,542	7.90	(150,501,989)	62.78	(140,692,522)	(27.31)
เงินมัดจำค่าขายที่ดิน	101,961,494	3.78	(64,954,585)	27.31	(13,528,734)	(2.60)	101,961,494	3.78	(64,954,585)	27.09	(13,528,734)	(2.63)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,274,896	0.12	(1,513,030)	0.64	293,638	0.06	2,763,766	0.10	(1,174,677)	0.49	310,759	0.06
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,694,773,814	100.00	(237,841,699)	100.00	521,278,979	100.00	2,696,448,440	100.00	(239,742,565)	100.00	515,233,864	100.00
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	532,774	0.02	1,125,526	(0.47)	1,244,878	0.24	530,179	0.02	1,228,248	(0.51)	1,575,848	0.31
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	(776,000)	0.33	(1,570,000)	(0.30)	-	-	(776,000)	0.32	(1,570,000)	(0.30)
จ่ายดอกเบี้ย	(137,167,285)	(5.09)	(99,256,183)	41.73	(162,089,755)	(31.09)	(136,921,002)	(5.08)	(99,014,345)	41.30	(162,023,298)	(31.45)
จ่ายภาษีเงินได้	(96,127,228)	(3.57)	(79,592,885)	33.46	(144,123,071)	(27.65)	(94,328,782)	(3.50)	(78,954,079)	32.93	(142,713,593)	(27.70)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,462,012,075	91.36	(416,341,241)	175.05	214,741,031	41.20	2,668,233,642	98.95	(373,094,800)	155.62	210,502,821	40.86
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน												
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยวิธีรวมผ่านกำไรขาดทุน	(2,902,125)	4.93	(450,000)	0.08	-	-	(2,902,125)	9.79	(450,000)	0.08	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกันเปลี่ยนแปลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,999,700)	10.01	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,000,000)	1.67	(10,000,000)	(3.54)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%	ณ 31 ธันวาคม	%
	2566		2567		2568		2566		2567		2568	
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	379,025,543	133.89	-	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้ เพื่อขาย	202,504,807	(343.94)	44,163,941	(8.26)	-	-	202,504,807	(683.39)	44,163,941	(7.37)	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(166,995,097)	283.63	(597,034,506)	111.65	(49,673,394)	(17.55)	(166,995,097)	563.55	(597,034,506)	99.63	(49,673,394)	(17.58)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(116,444,667)	197.77	(37,654,961)	7.04	(71,188,202)	(25.15)	(87,259,417)	294.47	(32,153,054)	5.37	(61,806,409)	(21.88)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(60,000)	0.10	-	-	(7,360)	-	-	-	-	-	379,025,543	134.18
เงินสดรับจากการแปลงสภาพสินทรัพย์ ทางการเงิน	-	-	25,462,875	(4.76)	-	-	-	-	25,462,875	(4.25)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	7,478	(0.01)	3,760,646	(0.70)	-	-	7,478	(0.03)	3,760,646	(0.63)	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผล	25,011,801	(42.48)	27,011,539	(5.05)	24,939,432	8.81	25,011,801	(84.41)	27,011,539	(4.51)	24,939,432	8.83
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(58,877,803)	100.00	(534,740,166)	100.00	283,096,019	100.00	(29,632,553)	100.00	(599,238,259)	100.00	282,485,172	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน												
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบัน การเงิน	901,800,000	(44.37)	1,200,000,000	119.15	840,000,000	(111.96)	894,000,000	(43.84)	1,200,000,000	118.08	840,000,000	(112.16)
ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบัน การเงิน	(1,175,000,000)	57.81	(1,396,800,000)	(138.69)	(830,000,000)	110.63	(1,175,000,000)	57.62	(1,389,000,000)	(136.67)	(830,000,000)	110.82
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญา เช่า	(7,500,353)	0.37	(8,029,601)	(0.80)	(7,446,309)	0.99	(6,243,395)	0.31	(6,683,397)	(0.66)	(6,152,200)	0.82
จ่ายเงินปันผล	(173,996,970)	8.56	(684,388,082)	(67.95)	(881,539,200)	117.50	(173,996,970)	8.53	(684,388,082)	(67.34)	(881,539,200)	117.70
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม จัดหาเงิน	(2,032,663,140)	100.00	1,007,148,739	100.00	(750,246,447)	100.00	(2,039,206,182)	100.00	1,016,294,943	100.00	(748,952,338)	100.00

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%	ณ 31 ธันวาคม 2566	%	ณ 31 ธันวาคม 2567	%	ณ 31 ธันวาคม 2568	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	370,471,132		56,067,332		(252,409,397)		396,890,100		(202,057)		(255,964,345)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	129,847,857		500,318,989		556,386,321		89,632,541		486,522,641		486,320,584	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายปี	500,318,989		556,386,321		303,976,924		486,522,641		486,320,584		230,356,239	
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม												
รายการที่ไม่ใช่เงินสดประกอบด้วย												
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุน อสังหาริมทรัพย์	79,380,463		83,333,736		142,745,443		79,380,463		83,333,736		142,745,443	
เจ้าหนี้จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,664,033		27,697,761		(27,697,761)		2,664,033		25,033,728		(27,697,761)	
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	859,335		1,187,639		(1,510,376)		1,896,766		(1,208,460)		(421,096)	
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไป อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-		-		27,184,662		-		-		27,184,662	
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไป ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-		-		82,039,132		-		-		82,039,132	
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตาม สัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	3,983,392		3,212,420		6,517,963		3,576,439		3,212,420		6,517,963	
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น (ลดลง) จาก การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(147,618)		(303,915)		513,522		(126,573)		(303,915)		540,055	
สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงจากการยกเลิก สัญญาเช่า	(472,865)		(670,109)		(1,699,711)		(472,865)		(670,109)		(1,709,633)	

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567	ณ 31 ธันวาคม 2568	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2567	ณ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง							
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.71	12.70	3.27	4.73	12.80	3.26
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.52	1.05	0.17	0.51	0.94	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	2.02	N/A	N/A	2.03	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	8.62	7.55	7.77	8.23	7.42	7.35
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	42.33	48.35	46.99	44.33	49.21	49.69
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.48	1.44	0.78	0.48	1.44	0.78
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	755.18	252.61	469.02	755.18	252.61	469.02
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	18.44	12.05	14.26	18.03	12.36	13.95
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	19.80	30.29	25.59	20.24	29.54	26.16
วงจรเงินสด	วัน	777.71	270.67	490.42	779.27	272.28	492.55
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร							
อัตรากำไรขั้นต้น	%	55.93	48.70	41.75	56.18	48.77	42.46
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	53.07	44.73	50.37	53.51	44.99	51.57
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	176.55	N/A	N/A	175.94	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	%	44.72	40.65	30.57	45.12	40.92	31.31
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	43.84	41.29	10.95	43.97	41.37	10.95
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน							
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	24.03	24.89	7.57	24.14	24.99	7.58
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อสินทรัพย์	%	0.60	0.71	0.23	0.60	0.71	0.23
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน							
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.69	0.86	0.92	0.68	0.85	0.92
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	11.13	18.78	4.01	11.19	18.91	4.02
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	3.25	10.67	0.41	3.33	10.79	0.41
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล	%	53.58	50.52	50.85	53.14	50.27	50.58

คำอธิบาย การวิเคราะห์และผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	8,796.02	8,368.14	(427.88)	(4.86)
หนี้สินรวม	4,061.81	4,020.72	(41.09)	(1.01)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,734.21	4,347.42	(386.79)	(8.17)

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 8,368.14 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 427.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.86 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุดังนี้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 183.47 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดินในระหว่างปี 2568 และการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 115.98 ล้านบาท จากการขายโรงงานให้เช่าเข้ากอง REIT ในช่วงเดือน ธันวาคม 2568

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 252.41 ล้านบาท จากการชะลอตัวของผลการดำเนินงานในปี 2568

หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมมูลค่า 4,020.72 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 41.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.01 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุดังนี้

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 138.99 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพิ่มเติมในระหว่างปี 2568 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

รายได้รับล่วงหน้า ลดลง 137.35 ล้านบาท จากการชะลอตัวของสภาวะเศรษฐกิจ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมูลค่า 4,347.42 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 386.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.17 จาก ณ 31 ธันวาคม 2567

โดยมีสาเหตุจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในระหว่างปี จำนวน 497.31 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 รวมมูลค่า 881.54 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2568 อุตสาหกรรมนิคมอุตสาหกรรมของไทยเข้าสู่ช่วงปรับฐาน หลังยอดขายที่ดินทำจุดสูงสุดในปี 2024 และมีแนวโน้มชะลอลงในระยะสั้นตามภาวะเศรษฐกิจโลกและความระมัดระวังในการตัดสินใจลงทุน อย่างไรก็ตาม ปัจจัยพื้นฐานของอุตสาหกรรมยังคงแข็งแกร่ง โดยได้รับแรงหนุนจากโครงการโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล การย้ายฐานการผลิต และเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) สะท้อนจากมูลค่าการยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในปี 2568 ที่ทำสถิติสูงสุดและเติบโต 67.2% จากปีก่อน บ่งชี้ถึงโครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างเตรียมพัฒนาและมีแนวโน้มต่อยอดเป็นความต้องการที่ดินในระยะถัดไป ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังสามารถรักษาระดับกำไรได้จากสัดส่วนรายได้ประจำที่เพิ่มขึ้น อาทิ รายได้จากสาธารณูปโภค พลังงาน และคลังสินค้า ซึ่งช่วยลดความผันผวนจากรายได้ขายที่ดิน และเสริมเสถียรภาพของผลประกอบการในช่วงที่ยอดขายชะลอตัว พร้อมวางรากฐานการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะกลางถึงระยะยาว

ในปี 2568 บริษัทมีผลการดำเนินงานในด้านรายได้จากการดำเนินงาน 1,290.36 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 497.31 ล้านบาท และมียอดโอนที่ดิน 170 ไร่

	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการดำเนินงาน	4,167.38	1,290.36	(2,877.02)	(69.04)
กำไรขั้นต้น	2,029.39	538.68	(1,490.72)	(73.46)
EBITDA	1,944.24	770.04	(1,174.19)	(60.39)
กำไรสุทธิ	1,733.73	497.31	(1,236.42)	(71.32)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	48.70	41.75		(6.95)
อัตรากำไร EBITDA (%)	45.60	47.37		1.77
อัตรากำไรสุทธิ (%)	40.65	30.57		(10.08)

รายได้จากการดำเนินงาน

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,290.36 ล้านบาท ลดลง 2,877.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 69.04 จากปี 2567 โดยมีปัจจัยหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับปริมาณการโอนที่ดิน โดยในปี 2568 มียอดโอนที่ดินจำนวน 170 ไร่ ลดลงจำนวน 666 ไร่

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทฯ ในปี 2568 มีมูลค่า 930.24 ล้านบาท ลดลง 2,970.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 76.15 สอดคล้องกับปริมาณการโอนที่ดิน

	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้	4,264.97	1,626.77	(2,638.20)	(61.86)
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ	4,167.38	1,290.36	(2,877.02)	(69.04)
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,901.10	930.24	(2,970.86)	(76.15)
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ	266.28	360.12	93.84	35.24
รายได้อื่น	97.59	336.41	238.82	244.72

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการ ในปี 2568 มีมูลค่า 360.12 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 93.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.24 เมื่อเทียบกับปี 2567 รายได้จากการให้เช่าและบริการ แบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

รายได้จากการให้เช่าและบริการ (โรงงานเช่าและคลังสินค้า) ในปี 2568 มีมูลค่า 92.90 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 26.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.86 ในปี 2568 ที่ผ่านมามีผู้เช่าในส่วนของคลังสินค้า Logistics Park เพิ่มขึ้น 39,270 ตร.ม. จากปีก่อน บริษัทฯ มีการขายโรงงานให้เช่าจำนวน 11 ยูนิต ในเดือนธันวาคม 2568 ทำให้มีพื้นที่ให้เช่าลดลง 16,336 ตร.ม. อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นงวด บริษัทฯ ยังคงให้บริการผู้เช่าเกือบเต็ม พื้นที่ให้เช่า

รายได้ค่าสาธารณูปโภค ในปี 2568 มีมูลค่า 267.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.71 โดยมีปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา ค่าบำบัดน้ำเสีย และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการ

จำหน่ายกระแสไฟฟ้าภายใต้สัญญาซื้อขายไฟฟ้าแบบเฉพาะเจาะจง (Private Power Purchase Agreement - Private PPA)

	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,901.10	930.24	(2,970.86)	(76.15)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	66.42	92.90	26.48	39.86
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	199.86	267.22	67.37	33.71
- รายได้ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง	65.97	77.24	11.27	17.07
- รายได้ค่าน้ำประปา	87.92	109.06	21.13	24.04
- รายได้ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย	37.76	50.97	13.21	34.98
- รายได้ค่ากระแสไฟฟ้าและไฟเบอร์ออฟติก	2.44	3.14	0.70	28.59
- รายได้ค่าตรวจวิเคราะห์น้ำ	0.11	0.08	(0.03)	(26.70)
- รายได้ค่าควบคุมงานก่อสร้าง	1.74	9.31	7.57	434.71
- รายได้ค่าติดตั้งและขายไฟฟ้าโซลาร์เซลล์	3.91	17.43	13.52	345.91

รายได้อื่น

รายได้อื่น ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้เงินปันผล มูลค่า 24.94 ล้านบาท ลดลง 2.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.67 จากปี 2567 รายได้จากการบริหารสินทรัพย์กองทุนอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 มูลค่า 10.05 ล้านบาท ลดลง 4.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.54 กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (โรงงานให้เช่า) ปี 2568 มูลค่า 276.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 246.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 825.77 และในส่วนรายได้อื่น ปี 2568 เท่ากับ 25.26 ล้านบาท ลดลง 1.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.85

	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้อื่น	97.59	336.41	238.82	244.72
- รายได้เงินปันผล	27.01	24.94	(2.07)	(7.67)
- รายได้จากการบริหารสินทรัพย์กองทุนอสังหาริมทรัพย์	14.47	10.05	(4.42)	(30.54)
- กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	29.83	276.15	246.32	825.77

	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
- รายได้อื่น	26.27	25.26	(1.01)	(3.85)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย ในปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 42.27 ล้านบาท ลดลง 15.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.70 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่ดินที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 182.91 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 4.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.70 เมื่อเทียบกับปี 2567

ต้นทุนทางการเงิน ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 19.62 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.12 เมื่อเทียบกับปี 2567

	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	235.77	225.18	(10.60)	(4.49)
- ค่าใช้จ่ายในการขาย	57.67	42.27	(15.40)	(26.70)
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	178.10	182.91	4.80	2.70
ต้นทุนทางการเงิน	18.85	19.62	0.78	4.12
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	111.36	132.97	21.61	19.41

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น สำหรับงวดปี 2567 และ 2568 ของบริษัทฯ เท่ากับ 2,029.39 ล้านบาท และ 538.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 48.70 และร้อยละ 41.75 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้น ปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 538.68 ล้านบาท ลดลง 1,490.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.46 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,029.39	538.68	(1,490.72)	(73.46)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	48.70	41.75		(6.95)
กำไรขั้นต้น - จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	1,957.03	443.95	(1,513.08)	(77.32)
อัตรากำไรขั้นต้น - จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	50.17	47.72		(2.44)
กำไรขั้นต้น - จากการให้เช่าและบริการ (ล้านบาท)	44.71	34.41	(10.29)	(23.02)
อัตรากำไรขั้นต้น - จากการให้เช่าและบริการ (%)	67.31	37.05		(30.26)
กำไรขั้นต้น - จากค่าสาธารณูปโภค (ล้านบาท)	27.66	60.31	32.66	118.08
อัตรากำไรขั้นต้น - จากค่าสาธารณูปโภค (%)	13.84	22.57		8.73

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2568 มีมูลค่า 443.95 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 1,513.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 77.32 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ ในปี 2568 มีมูลค่า 34.41 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 10.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.02 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาตามสภาพอายุการใช้งาน

กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค ในปี 2568 มีมูลค่า 60.31 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 32.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 118.08 สอดคล้องกับรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น จากยอดขายน้ำประปา ค่าบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง และการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าภายใต้สัญญาซื้อขายไฟฟ้าแบบเฉพาะเจาะจง (Private Power Purchase Agreement - Private PPA)

อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 41.75 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 48.70 ในปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายที่ดินในโครงการที่มีต้นทุนที่ต่างกัน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2567 และ 2568 ของบริษัทฯ เท่ากับ 1,733.73 ล้านบาท และ 497.31 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 40.65 และร้อยละ 30.57 ตามลำดับ

กำไรสุทธิ ในปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 497.31 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 1,236.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 71.32 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,733.73	497.31	(1,236.42)	(71.32)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	40.65	30.57	-	(10.08)

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 30.57 ในปี 2568 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 40.65 ในปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายที่ดินที่ปรับตัวลดลง

14.9 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัท

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และภูมิรัฐศาสตร์

เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทเป็นนักลงทุนต่างชาติ ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจการเมืองภายในประเทศ รวมถึงสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ในระดับภูมิภาคและระดับโลก อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งอาจทำให้การตัดสินใจลงทุนหรือการขยายธุรกิจในอนาคตของธุรกิจของบริษัทชะลอตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และมุ่งพัฒนาศักยภาพของโครงการ รวมถึงการให้บริการที่มีคุณภาพ เพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มสูงขึ้น

การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมใหม่ในพื้นที่ EEC ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้เกิดการแข่งขันในการดึงดูดนักลงทุน รวมถึงการแข่งขันด้านราคาที่ดินและบริการสาธารณูปโภค อย่างไรก็ตาม บริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรมมากกว่า 30 ปี และมุ่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน.

3) ความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

การจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาและขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอาจมีข้อจำกัดจากความพร้อมของพื้นที่ที่เหมาะสม การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน รวมถึงข้อกำหนดด้านผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการวางแผนการจัดหาที่ดินล่วงหน้าและพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่อย่างรอบคอบ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ความเสี่ยงด้านปฏิบัติงาน

1) ความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลทางเทคโนโลยีสารสนเทศ

ปัจจุบันบริษัทมีการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและระบบเครือข่ายในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้ข้อมูลดิจิทัลมีความสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม การใช้งานระบบดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสี่ยง เช่น การโจมตีทางไซเบอร์ การเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือการรั่วไหลของข้อมูล ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและภาพลักษณ์ของบริษัท

บริษัทจึงให้ความสำคัญกับความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล จึงมีการตรวจสอบและติดตามระบบการปฏิบัติงานภายในอย่างใกล้ชิด พร้อมกำหนดมาตรการเชิงรุกเพื่อลดโอกาสการรั่วไหลหรือสูญหายของข้อมูลสำคัญ โดยพัฒนาระบบและอุปกรณ์เพื่อตรวจสอบช่องโหว่ด้านความปลอดภัยของคอมพิวเตอร์และเครือข่าย ส่งเสริมความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยและกฎหมายเทคโนโลยีสารสนเทศแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศเป็นประจำ และกำหนดมาตรการจัดการอย่างเคร่งครัดต่อผู้ที่ฝ่าฝืนระเบียบของบริษัท

2) ความเสี่ยงจากปัญหาน้ำท่วมและภัยแล้ง

จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ทวีความรุนแรงขึ้น อาจส่งผลให้เกิดปัญหาน้ำท่วมและภัยแล้ง ซึ่งอาจกระทบต่อการดำเนินงาน ทรัพย์สิน ต้นทุนการบริหารจัดการน้ำ รวมถึงคุณภาพชีวิตของชุมชนโดยรอบ บริษัทฯ จึงกำหนดมาตรการป้องกันและบรรเทาผลกระทบอย่างต่อเนื่อง เช่น การติดตามปริมาณน้ำฝนและแจ้งเตือนผู้เกี่ยวข้องล่วงหน้า การขุดลอกทางระบายน้ำและจัดทำพื้นที่หนองน้ำ การตรวจสอบระบบผลิตน้ำประปาและระบบบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการใช้เทคโนโลยีช่วยพยากรณ์อากาศและบริหารจัดการแหล่งน้ำสำรอง เพื่อให้สามารถรองรับสถานการณ์น้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องและความผันผวนทางการเงิน

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก โดยบริษัทยังมีแผนขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง จึงอาจเผชิญความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและความผันผวนทางการเงินจากปัจจัยภายนอก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ นโยบายการเงิน หรือสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินและการดำเนินโครงการของบริษัท

บริษัทจึงบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวผ่านการวางแผนการเงินอย่างรอบคอบ การบริหารเงินทุนหมุนเวียนและหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การคัดเลือกโครงการลงทุนที่สร้างผลตอบแทนที่ดี รวมถึงการติดตามสถานะทางการเงินและตัวชี้วัดทางการเงินอย่างใกล้ชิด เพื่อรักษาสภาพคล่องและเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทฯ

ความเสี่ยงด้านนโยบาย กฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบและข้อบังคับ

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย กฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบและข้อบังคับ

การดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดจากหน่วยงานกำกับดูแลหลายฉบับ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือกฎระเบียบในอนาคตส่งผลให้บริษัทฯ ต้องปรับกระบวนการดำเนินงานและอาจมีต้นทุนเพิ่มขึ้น รวมถึงอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจ บริษัทฯ จึงมอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องติดตามความเคลื่อนไหวของนโยบายและกฎหมายอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถปรับตัวและปฏิบัติตามข้อกำหนดได้อย่างถูกต้องและทันเวลา พร้อมทั้งนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม

2) ความเสี่ยงจากการต่อต้านจากชุมชน

การดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ ทั้งด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และการใช้ทรัพยากร ซึ่งอาจนำไปสู่ความกังวลหรือการต่อต้านจากชุมชน หากการสื่อสารหรือการจัดการข้อร้องเรียนไม่มีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน การพัฒนาโครงการ ความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย และภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของชุมชน โดยจัดให้มีช่องทางรับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งเพิ่มช่องทางการสื่อสาร เช่น ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนและสาย

ด่วน รวมถึงดำเนินกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความเข้าใจ ความไว้วางใจ และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

1) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และสถานะเศรษฐกิจโลก

ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และความผันผวนของเศรษฐกิจโลกอาจส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทาน ราคาพลังงาน วัตถุดิบ อัตราแลกเปลี่ยน และอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจโลกและแนวโน้มอุตสาหกรรมอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งบริหารความเสี่ยงผ่านการคัดเลือกโครงการลงทุนอย่างรอบคอบ การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ และการวางกลยุทธ์ที่ยืดหยุ่น เพื่อให้สามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ การย้ายฐานการผลิตจากต่างประเทศมายังภูมิภาคเอเชียยังถือเป็นโอกาสที่สนับสนุนการลงทุนในประเทศไทยและส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2) ความเสี่ยงจากการขาดแคลนทรัพยากร

การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมจำเป็นต้องใช้ทรัพยากรธรรมชาติ เช่น น้ำและพลังงาน ซึ่งมีแนวโน้มเกิดความเปราะบางและอาจขาดแคลนในอนาคต ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงพิจารณาแหล่งทรัพยากรทางเลือกและเทคโนโลยีที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่รุนแรงและไม่แน่นอน เช่น อุณหภูมิที่สูงขึ้น รูปแบบฝนที่เปลี่ยนแปลง รวมถึงภัยธรรมชาติอย่างพายุ น้ำท่วม และภัยแล้ง อาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของนิคมอุตสาหกรรม และทำให้ต้นทุนในการป้องกันและฟื้นฟูความเสียหายเพิ่มขึ้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการวางแผนและพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมถึงการนำเทคโนโลยีและแนวทางที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมาใช้ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

4) ความเสี่ยงจากการใช้ Generative AI

การนำ Generative AI มาใช้ในการดำเนินธุรกิจสามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและสนับสนุนนวัตกรรมในการทำงาน อย่างไรก็ตาม อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านความปลอดภัยของข้อมูล ความถูกต้องของข้อมูลที่ AI สร้างขึ้น รวมถึงประเด็นด้านจริยธรรมและการใช้ข้อมูลอย่างเหมาะสม บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการกำหนดแนวทางการใช้งานเทคโนโลยีดังกล่าวอย่างรอบคอบ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการด้านความปลอดภัยของข้อมูลและการกำกับดูแลที่เหมาะสม เพื่อให้การนำ AI มาใช้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

14.10 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

14.11 ประเมินการทางการเงินในปีปัจจุบัน

- ไม่มี -

14.12 คดีหรือข้อร้องเรียนที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการ

เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งต่อศาลแรงงาน โดยโจทก์เรียกค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรม จำนวนเงิน 16.2 ล้านบาท โดยศาลนัดสืบพยานจำเลยร่วมในวันที่ 11 ธันวาคม 2568 และเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569 ศาลแรงงานได้มีคำพิพากษายกฟ้อง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ ซึ่งโจทก์อาจอุทธรณ์คำพิพากษา ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าจะไม่เกิดความเสียหายกับบริษัทย่อย บริษัทย่อยจึงยังไม่บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว

14.13 สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา

1) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง กับบริษัทหลักทรัพย์กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท รวมมูลค่า 406 ล้านบาท

15. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ บริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1

16. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบต่อข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้ รวมถึงในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวด้วยความระมัดระวังตามสมควร และเชื่อว่าข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้และในเอกสารที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีความถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญโดยไม่มีข้อความอันเป็นเท็จหรืออาจก่อให้เกิดความเข้าใจคลาดเคลื่อนในสาระสำคัญ

17. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจัดทำโดย บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7

18. แบบหนังสือมอบฉันทะ พร้อมรายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้กรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งเป็นผู้แทนในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 โดยบริษัทได้จัดเตรียมแบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอชื่อให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น ซึ่งปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 11