

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ
รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

วันที่ 31 มีนาคม 2569

วันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “PIN”)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ระบบสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “PIN”) ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2564 มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Logistics Park ตามที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญสำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องดำเนินการซื้อที่ดินจากบริษัท จุฬาวรรณ จำกัด (“JTW”) ให้แล้วเสร็จในช่วงเดือนมิถุนายน 2565 ต่อมาจากภาวะอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่า ที่ทรงตัวต่อเนื่อง กอปรกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่มีจุดเด่นด้านระยะเวลาคืนทุนสั้น มีแนวโน้มขยายตัวชัดเจน บริษัทฯ จึงพิจารณานำกระแสเงินสดภายในกิจการไปลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาทิ โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 7 โครงการ 8 และ โครงการ 3 (ส่วนขยาย) บนพื้นที่ประมาณ 2,800 ไร่ แทนการเข้าซื้อที่ดินจาก JTW ตามกรอบระยะเวลาข้างต้น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ไม่สูญเสียโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนพัฒนาโครงการ Logistics Park บริษัทฯ จึงได้เข้าทำหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินกับ JTW ในเดือนกรกฎาคม 2566 (สัญญาต่ออายุปีต่อปี) และเริ่มก่อสร้างคลังสินค้าในเดือนกรกฎาคม 2566 เป็นต้นมา

อย่างไรก็ดีจากข้อจำกัดด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังมีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก (“IPO”) ให้มีขอบเขตที่กว้างขึ้น จากเดิมที่กำหนดให้ลงทุนเฉพาะโครงการ Logistics Park เป็นการลงทุนในโครงการ Logistics Park, การซื้อที่ดินพัฒนานิคมอุตสาหกรรม, ลงทุนในระบบสาธารณูปโภค และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพื่อให้บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว มาลงทุนขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอื่นเพิ่มเติมแทนการลงทุนในโครงการ Logistics Park ที่มีระยะเวลาคืนทุนล่าช้าเพียงโครงการเดียว อย่างไรก็ตามแม้เงินลงทุนในโครงการ Logistics Park จะลดลง แต่คลังสินค้าแห่งแรกภายใต้โครงการ Logistics Park ก็สร้างเสร็จในเดือนธันวาคม 2566 ทั้งนี้เพื่อให้คลังสินค้าของบริษัทฯ มีผู้เช่าทันทีหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทฯ จึงได้เริ่มหาผู้เช่าคลังสินค้าตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 และใช้เวลากว่า 1 ปีในการหาผู้เช่าคลังสินคารายแรกได้สำเร็จ ในเดือนธันวาคม 2567 โดยผู้เช่าคลังสินค้าประกอบธุรกิจให้บริการขนส่งและบริการจัดเก็บในสถานที่จัดเก็บสินค้า ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 3 ปี และยังเป็นผู้เช่าคลังสินค้าอยู่ในปัจจุบัน ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเริ่มรับรู้รายได้จากผู้เช่าและบันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างต่าง ๆ เป็นรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ จากก่อนหน้าที่บริษัทฯ บันทึกรายการบัญชีดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา ซึ่งการรับรู้รายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องจัดเตรียมและลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับ JTW ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ โครงการอาคารคลังสินค้าฯ ทั้งหมด ก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนร้อยละ 100 ช่วงเดือน กรกฎาคม 2568

ต่อมา บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดไปลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม อาทิ โครงการนิคมอุตสาหกรรม PIN 3 ส่วนขยาย, 7, 8 เพิ่มเติม ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณามติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและ

ระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ Logistics Park เลขที่ 264/1-6 , 264/8 , 264/10 และ 264/12 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ให้แก่ JTW มูลค่ารวม 779,892,766.19 บาท (“รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า”) พร้อมกับการลงนามในสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของ JTW เพื่อให้การแบ่งแยกการประกอบธุรกิจมีความชัดเจน ไม่ทับซ้อน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกันกับบริษัท ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 3.7 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.32 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัท ได้รับจากการจำหน่ายคลังสินค้า เท่ากับ 779.89 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมของบริษัท อ้างอิงงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ บริษัท ไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น ๆ ในช่วง 6 เดือนย้อนหลัง ดังนั้นรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า จึงจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 บริษัท จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้เนื่องด้วยรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับ JTW ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยบริษัท เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ได้แก่ JTW โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ 17.99 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ค่ารวมจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ บริษัท มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลาหกเดือนย้อนหลังก่อนหน้า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ดังนั้นมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ จึงมีมูลค่ารวมเท่ากับ ร้อยละ 18.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ค่ารวมจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนั้น บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทั้งนี้ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษา” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัท จึงได้แต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในครั้งนี้ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่าง ๆ ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ นี้

สารบัญ

ส่วนที่ 1	บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	
	3.1 ที่มาและลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 3
	3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 3
	3.4 รายละเอียดที่สำคัญของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 3
	3.5 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 4
	3.6 การคำนวณขนาดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
	3.7 รายละเอียดสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	ส่วนที่ 3 หน้า 6
	3.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท	ส่วนที่ 3 หน้า 8
	3.9 แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	ส่วนที่ 3 หน้า 8
	3.10 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 8
	3.11 รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย	ส่วนที่ 3 หน้า 8
	3.12 การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย	ส่วนที่ 3 หน้า 9
	3.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 9
	3.14 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท	ส่วนที่ 3 หน้า 9
ส่วนที่ 4	ความสมเหตุสมผลของรายการ	
	4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
	4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 5
	4.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 6
	4.6 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 7
	4.7 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 7
	4.8 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา	ส่วนที่ 4 หน้า 10
ส่วนที่ 5	การประเมินราคาสินทรัพย์	
	5.1 การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ	ส่วนที่ 5 หน้า 1
	5.2 การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคาร คลังสินค้าฯ	ส่วนที่ 5 หน้า 5
	5.3 สรุปความเห็นที่ปรึกษาฯ ต่อการประเมินมูลค่า	ส่วนที่ 5 หน้า 15
ส่วนที่ 6	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 6 หน้า 1
เอกสารแนบ		
เอกสารแนบ 1	สรุปข้อมูลของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	
เอกสารแนบ 2	สรุปข้อมูลของบริษัท จุฬารวรรณ จำกัด	
เอกสารแนบ 3	สรุปสาระสำคัญในสัญญาเช่าที่ดิน	
เอกสารแนบ 4	สรุปสาระสำคัญหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน	
เอกสารแนบ 5	ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทเปรียบเทียบ	
เอกสารแนบ 6	สรุปสาระสำคัญในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
PIN หรือ บริษัทฯ	: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
JTW	: บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด
PTH	: บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	: บริษัท สีสลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่ง อาคารคลังสินค้าฯ
ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการ ทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลง วันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการ ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการ ทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การ เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม)
P/E	: อัตราส่วนราคาต่อกำไร
P/BV	: อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PIN”) ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2564 มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Logistics Park ตามที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญสำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องดำเนินการซื้อที่ดินจากบริษัท จุฬาวรรณ จำกัด (“JTW”) ให้แล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2565 ต่อมาจากภาวะอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่า ที่ทรงตัวต่อเนื่อง กอปรกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่มีจุดเด่นด้านระยะเวลาคืนทุนสั้น มีแนวโน้มขยายตัวชัดเจน บริษัทฯ จึงพิจารณานำกระแสเงินสดภายในกิจการไปลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาทิ โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 7 โครงการ 8 และ โครงการ 3 (ส่วนขยาย) บนพื้นที่ประมาณ 2,800 ไร่ แทนการเข้าซื้อที่ดินจาก JTW ตามกรอบระยะเวลาข้างต้น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ไม่สูญเสียโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนพัฒนาโครงการ Logistics Park บริษัทฯ จึงได้เข้าทำหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินกับ JTW ในเดือนกรกฎาคม 2566 (สัญญาต่ออายุปีต่อไป) และเริ่มก่อสร้างคลังสินค้าในเดือนกรกฎาคม 2566 เป็นต้นมา

อย่างไรก็ตามจากข้อจำกัดด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังมีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก (“IPO”) ให้มีขอบเขตที่กว้างขึ้น จากเดิมที่กำหนดให้ลงทุนเฉพาะโครงการ Logistics Park เป็นการลงทุนในโครงการ Logistics Park, การซื้อที่ดินพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม, ลงทุนในระบบสาธารณูปโภค และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพื่อให้บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว มาลงทุนขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอื่นเพิ่มเติมแทนการลงทุนในโครงการ Logistics Park ที่มีระยะเวลาคืนทุนล่าช้าเพียงโครงการเดียว อย่างไรก็ตามแม้เงินลงทุนในโครงการ Logistics Park จะลดลง แต่คลังสินค้าแห่งแรกภายใต้โครงการ Logistics Park ก็สร้างเสร็จในเดือนธันวาคม 2566 ทั้งนี้เพื่อให้คลังสินค้าของบริษัทฯ มีผู้เช่าทันทีหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทฯ จึงได้เริ่มหาผู้เช่าคลังสินค้าตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 และใช้เวลากว่า 1 ปีในการหาผู้เช่าคลังสินคารายแรกได้สำเร็จ ในเดือนธันวาคม 2567 โดยผู้เช่าคลังสินค้าประกอบธุรกิจให้บริการขนส่งและบริการจัดเก็บในสถานที่จัดเก็บสินค้า ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 3 ปี และยังเป็นผู้เช่าคลังสินค้าอยู่ในปัจจุบัน ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเริ่มรับรู้รายได้จากผู้เช่าและบันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างต่าง ๆ เป็นรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ จากก่อนหน้านี้บริษัทฯ บันทึกรายการบัญชีดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา ซึ่งการรับรู้รายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องจัดเตรียมและลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับ JTW ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ โครงการอาคารคลังสินค้าฯ ทั้งหมด ก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนร้อยละ 100 ช่วงเดือน กรกฎาคม 2568

ต่อมา บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดไปลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม อาทิ โครงการนิคมอุตสาหกรรม PIN 3 ส่วนขยาย, 7, 8 เพิ่มเติม ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ Logistics Park เลขที่ 264/1-6 , 264/8 , 264/10 และ 264/12 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ให้แก่ JTW มูลค่ารวม 779,892,766.19 บาท (“รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ”) พร้อมกับการลงนามในสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของ JTW เพื่อให้การแบ่งแยกการประกอบธุรกิจมีความชัดเจน ไม่ทับซ้อน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกันกับบริษัทฯ ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 3.7 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มา

หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.32 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับความจากการจำหน่ายคลังสินค้า เท่ากับ 779.89 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ อ้างอิงงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น ๆ ในช่วง 6 เดือนย้อนหลัง ดังนั้น รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ จึงจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้เนื่องด้วยรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับ JTW ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่ JTW โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ 17.99 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลาหกเดือนย้อนหลังก่อนหน้า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ดังนั้นมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จึงมีมูลค่ารวมเท่ากับ ร้อยละ 18.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษา” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท สีสม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- ราคาขายทรัพย์สินมีความเหมาะสม

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ บริษัทฯ จะขายอาคารคลังสินค้าให้แก่ JTW ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินในราคา 779.89 ล้านบาท ซึ่งราคาดังกล่าว ยึดถือตามราคาประเมินทรัพย์สิน ที่ประเมินโดยบริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด (“ผู้ประเมินราคาฯ”) ซึ่งอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุน โดยมีนาย

สุรสิทธิ์ พันธนาคง เป็นผู้ประเมินหลักเลขที่ วผ. 013 ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาฯ ได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปดังนี้

รายการ	ราคาประเมิน	ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	รวม
มูลค่าอาคารคลังสินค้า	772.41 ล้านบาท	7.48 ล้านบาท	779.89 ล้านบาท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยบริษัท ไชยมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

จากตารางข้างต้น พบว่าราคาจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าที่ 779.89 ล้านบาท เป็นราคาที่เทียบเท่ากับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาฯ ที่เท่ากับ 772.41 ล้านบาท รวมกับค่าใช้จ่ายดำเนินการในการพัฒนาโครงการ ที่ประกอบด้วย ค่าสำรวจ รั้ววัดสอบเขตที่ดิน ค่าปลูกต้นไม้ในโครงการ เป็นต้น คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 6.86 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ร้อยละ 4.50 ต่อปี อ้างอิงจาก อัตราดอกเบี้ยจ่ายของ PIN เฉลี่ยย้อนหลังจำนวน 3 ปี คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 0.62 ล้านบาท รวมเท่ากับ 7.48 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ประเมินว่าราคาซื้อขายดังกล่าว เป็นราคาที่สะท้อนต้นทุนการพัฒนาโครงการในช่วงที่ผ่านมา ได้อย่างเหมาะสม และมีความยุติธรรมกับผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จึงมีความเหมาะสม ด้วยราคาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เทียบเท่ากับราคาประเมิน นอกจากนี้ หากหักค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย ที่บริษัทฯ ตกลงจ่ายกึ่งหนึ่งตามสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าฯ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 74.21 ล้านบาท (เท่ากับมูลค่าเสนอขายที่ 779.89 ล้านบาท หักด้วยมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่เท่ากับ 705.68 ล้านบาท) โดยหากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาทิ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน จะส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่เท่ากับ 32.88 ล้านบาท

• **การลดผลกระทบจากความขัดแย้งทางปัญหากฎรัฐศาสตร์**

จากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศอิหร่าน กับอิสราเอลและสหรัฐฯ ในบริเวณช่องแคบฮอร์มุซ กดดันให้ราคาพลังงาน โดยเฉพาะราคาน้ำมันดิบปรับเพิ่มขึ้นเร็ว จากราคาน้ำมันดิบเบรนท์ ที่ประมาณ 60.75 ดอลลาร์ต่อบาเรลในช่วงต้นปี 2569 เป็น 100.68 ดอลลาร์ต่อบาเรลในปัจจุบัน (ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569) ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนน้ำมันทั่วโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศไทย ที่พึ่งพาน้ำมันจากแหล่งตะวันออกกลางที่ใช้การขนส่งน้ำมันผ่านบริเวณช่องแคบฮอร์มุซเป็นหลัก ซึ่งปัญหาดังกล่าว ยังไม่มีแนวโน้มที่จะคลี่คลายลงชัดเจน และมีความเสี่ยงที่จะยืดเยื้อจนกลายเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างในระยะยาว ดังนั้นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จะช่วยลดผลกระทบจากปัญหาการปิดช่องแคบฮอร์มุซ ที่ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจไทย ทั้งในระยะสั้นและยาว ที่อาจทำให้ธุรกิจส่งออกสินทรัพย์ประเภทคลังสินค้าชะลอตัว จากความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าที่ลดลงจากปัญหา Supply Chain โลกหยุดชะงัก และการชะตัวของเศรษฐกิจไทยในภาพรวม รวมถึงภาคการขนส่ง ที่ถือเป็นธุรกิจต้นน้ำและปลายน้ำของธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ยังมีความเสี่ยงการหยุดชะงักจากการปรับขึ้นเร็วของราคาน้ำมันที่เป็นต้นทุนหลัก นอกจากนี้การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ ยังเป็นการเสริมสภาพคล่องกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ ในการก้าวผ่านความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจดังกล่าว

• **การปิดความเสี่ยง จากการต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน**

สืบเนื่องจากการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าฯ ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินของ JTW ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินกับ JTW ในฐานะผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งภายใต้หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ได้อนุญาตให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างถนนโครงการ ระบบสาธารณูปโภค ก่อสร้างอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และก่อสร้างอื่น ๆ รวมถึงมีการระบุให้บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์บนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ได้ก่อสร้างขึ้น และกำหนดให้บริษัทฯ ไม่มีภาระต้องจ่ายค่าเช่าใด ๆ แก่ JTW เว้นแต่ บริษัทฯ จะมีการรับรู้

รายได้ อาทิ ค่าเช่า ค่าบริการ จากการใช้ประโยชน์ที่ดินของ JTW ส่งผลให้สัญญาเช่าที่ดินจะถูกจัดทำก็ต่อเมื่อบริษัท มีผู้เช่าคลังสินค้าแล้วเท่านั้น รวมถึงอายุสัญญาเช่าที่ดินจะถูกกำหนดให้สอดคล้องกับอายุสัญญาเช่าคลังสินค้าที่บริษัท ทำกับลูกค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากความไม่สอดคล้องกันระหว่างระยะเวลาเช่าที่ดินและระยะเวลาปล่อยเช่าคลังสินค้า จากขั้นตอนการดำเนินงานในลักษณะดังกล่าว ส่งผลให้พื้นที่ดินภายใต้หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน และ สัญญาเช่าที่ดินมีจำนวนที่ดินไม่เท่ากัน จากที่หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน จะระบุที่ดินทั้งหมดที่บริษัท ได้รับ สิทธิในการพัฒนา ขณะที่พื้นที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน จะมีลักษณะเป็นรายโฉนดที่สอดคล้องกับการปล่อยเช่า คลังสินค้าให้แก่ลูกค้า (โปรดพิจารณาข้อมูลหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินฉบับล่าสุด เพิ่มเติมในเอกสารแนบ 4 สรุปสาระสำคัญของหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน)

นอกจากนี้หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินมีอายุไม่เกิน 1 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มลงนามในหนังสือ ยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2566 และมีการต่ออายุต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน โดยมี รายละเอียดการต่ออายุในแต่ละปี ดังนี้

หนังสือ	วันที่เริ่ม	วันครบกำหนด
หนังสือ ฉบับที่ 1	24 กรกฎาคม 2566	31 มกราคม 2567
หนังสือ ฉบับที่ 2	1 กุมภาพันธ์ 2567	30 กันยายน 2567
หนังสือ ฉบับที่ 3	1 ตุลาคม 2567	30 มิถุนายน 2568
หนังสือ ฉบับที่ 4	1 กรกฎาคม 2568	31 ธันวาคม 2568
หนังสือ ฉบับที่ 5	1 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569

อย่างไรก็ดีจากอายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ส่วนมากมีต่ำกว่า 1 ปี ส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการไม่ได้ต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน จนอาจสูญเสียกรรมสิทธิ์บนสิ่งปลูกสร้าง และการไม่สามารถเข้าไปพัฒนาโครงการต่อเนื่องหรือใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินของตนเองได้ ดังนั้นการเข้าทำรายการจำหน่ายไป ซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จะช่วยปิดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการขอหารือ เพื่อ จัดทำหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในระยะยาว หรือซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยใช้แหล่งกระแสเงินภายใน กิจการ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อปิดความเสี่ยง จากการไม่ได้ต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ใน ที่ดินต่อไป

- **การปิดความเสี่ยง จากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน**

สืบเนื่องจากอาคารคลังสินค้า ตามรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ ตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าที่มี JTW เป็นเจ้าของพื้นที่ โดยบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ ที่มีระยะเวลาการครบกำหนด ดังนี้

สัญญาเช่าที่ดิน	วันที่เริ่มทำสัญญา	วันที่ครบกำหนด	สถานะปัจจุบัน
1. สัญญาเช่าที่ดินที่ 1 ¹	1 ธันวาคม 2568	28 กุมภาพันธ์ 2569	ครบอายุและไม่ได้ต่อสัญญา
2. สัญญาเช่าที่ดินที่ 2 ¹	1 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	ครบอายุและไม่ได้ต่อสัญญา
3. สัญญาเช่าที่ดินที่ 3 ²	1 ธันวาคม 2568	30 พฤศจิกายน 2570	มีผลบังคับใช้

หมายเหตุ: ¹สัญญาเช่าที่ดินที่ 1 และ 2 มีระยะเวลาการทำสัญญาเช่าที่ดินที่สั้น สอดคล้องกับระยะเวลาการปล่อยเช่าคลังสินค้า โดยเป็นการปล่อยเช่าให้กับลูกค้า 1 ราย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดเก็บสินค้าระยะสั้น

²สัญญาเช่าที่ดินที่ 3 เป็นการต่ออายุสัญญา จากสัญญาฉบับแรกที่ลงนามในช่วงวันที่ 1 ธันวาคม 2567 – 30 พฤศจิกายน 2568 เพื่อให้มีระยะเวลาเช่าที่ดินที่สอดคล้องกับระยะเวลาการปล่อยเช่าคลังสินค้า (วันที่ 1 ธันวาคม 2567 – 30 พฤศจิกายน 2570)

จากระยะเวลาการเช่าที่ดินที่สั้น และสัญญาเช่าที่ดินไม่ได้ระบุเงื่อนไขให้บริษัทฯ สามารถต่ออายุสัญญาใน ระยะยาวชัดเจน โดยมีการระบุเพียงอนุญาตให้ต่อสัญญาออกไปเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี (โปรดพิจารณาข้อมูล เพิ่มเติมในเอกสารแนบ 3: สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน) อย่างไรก็ดี รูปแบบการทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เป็นไปตามแนวทางการประกอบธุรกิจร่วมกันระหว่าง JTW และบริษัทฯ ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือยินยอมให้ใช้

ประโยชน์ที่ดิน ที่กำหนดให้บริษัทฯ ไม่มีภาระต้องจ่ายค่าเช่าใด ๆ แก่ JTW เว้นแต่ บริษัทฯ จะมีการรับรู้รายได้ อาทิ ค่าเช่า ค่าบริการ จากการใช้ประโยชน์ที่ดินของ JTW ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก JTW ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจัดหาผู้เช่าคลังสินค้าได้เท่านั้น ซึ่งระยะเวลาการทำสัญญาเช่าที่ดิน จะเท่ากับระยะเวลาที่บริษัทฯ ปล่อยเช่าคลังสินค้าให้กับลูกค้า โดยบริษัทฯ เริ่มมีผู้เช่าอาคารคลังสินค้ารายแรก เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 อย่างไรก็ตาม แม้การดำเนินงานในลักษณะดังกล่าว อาจเกิดข้อขัดแย้งในด้านการประหยัดค่าใช้จ่าย ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าคลังสินค้าได้แต่กลับส่งผลเสียให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสียหายต่อการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และสูญเสียสิทธิในการใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวทันที แม้ว่าตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146 จะไม่ถือว่าทรัพย์สินที่ก่อสร้างเพิ่มเติม เป็นส่วนควบของที่ดิน และบริษัทฯ จะยังมีสถานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนทรัพย์สินที่ก่อสร้างเพิ่มเติมอยู่ ดังนั้นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จะช่วยปิดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการขอหารือเพื่อจัดทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว หรือซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยใช้แหล่งกระแสเงินภายในกิจการ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อปิดความเสี่ยง จากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินต่อไป

- **สภาพคล่องทางการเงินปรับสูงขึ้น จากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์**

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ เพื่อจำหน่ายอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 93,864 ตรม. และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อาทิ ถนน รั้ว และประตู, รวมถึงงานระบบโครงการที่ค้าง จำนวน 779.89 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิ 730.76 ล้านบาท หลังหักค่าใช้จ่ายในการขายที่ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน 15.60 ล้านบาท ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 7.80 ล้านบาท และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 25.74 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 49.14 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการชำระราคาในการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่มีแนวโน้มยืดเยื้อ และรองรับต่อโอกาสในการลงทุนขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ ตามที่ระบุในหัวข้อ 3.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ โดยที่ไม่กระทบต่อโครงสร้างเงินทุนของกิจการ

- **การประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ในกรณีที่บริษัทฯ ต้องใช้วงเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน**

บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ เนื่องจากมีเงินสดเพิ่มเติมจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สิน จำนวน 730.76 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ สามารถใช้เงินสดประมาณ 173.21 ล้านบาท เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ ลดการพึ่งพาวงเงินสำหรับหมุนเวียนจากสถาบันการเงิน และประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนคิดเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 2.85 ต่อปี (อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น ณ 31 ธันวาคม 2568) ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ มีการใช้เงินทุนหมุนเวียนเพื่อการชำระหนี้ โดยประกอบด้วยการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 830.00 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 25.02 ล้านบาท และการชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวนประมาณ 7.45 ล้านบาท

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม		
		2566	2567	2568
การชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	1,175.00	1,396.80	830.00
การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	1,578.72	133.93	25.02

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม		
		2566	2567	2568
การชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	ล้านบาท	8.03	8.03	7.45
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	55.38	18.85	19.62

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68

- **การรับรู้กำไรทางบัญชีจากการเข้าทำรายการจำหน่ายจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์**

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรทางบัญชีก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนประมาณ 74.21 ล้านบาท และภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นจำนวนประมาณ 32.88 ล้านบาท

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- **การสูญเสียกรรมสิทธิ์และโอกาสในการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์**

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับ JTW ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ดังกล่าวอีกต่อไป ซึ่งบริษัทฯ อาจเสียโอกาสจากการหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว และอาจสูญเสียโอกาสที่จะรับรู้รายได้จากราคาสินทรัพย์ที่จะเพิ่มขึ้นตามเวลาในอนาคต อย่างไรก็ตามการประเมินรายได้จากสินทรัพย์อาคารคลังสินค้า ในช่วงปี 2569 – 73 ของที่ปรึกษา พบว่ารายได้รวมจากสินทรัพย์อาคารคลังสินค้า จะอยู่ในช่วง 79.77 ล้านบาท – 85.26 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมของบริษัทฯ ปี 2568 เท่ากับร้อยละ 4.91 ถึงร้อยละ 5.25 ตามลำดับ ดังนั้นผลกระทบจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ ต่อรายได้รวมจึงไม่มากนัก รวมถึงหากพิจารณารายได้ที่เกิดขึ้นจริงปี 2567 และ 2568 ของโครงการอาคารคลังสินค้า ที่เพิ่งเริ่มดำเนินการ และยังไม่เริ่มมีผู้เช่าชัดเจน จะพบว่า สัดส่วนรายได้จากโครงการอาคารคลังสินค้า และสัดส่วนรายได้ดังกล่าวต่อรายได้รวมของบริษัทฯ จะมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	2567	2568
รายได้จากโครงการคลังสินค้า (ล้านบาท)	0.74	13.64
สัดส่วนรายได้จากโครงการคลังสินค้า ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	0.02	0.84

หมายเหตุ: รายได้จากโครงการคลังสินค้าปี 2567 เป็นรายได้ 1 เดือน จากที่บริษัทฯ เริ่มปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้าครั้งแรก เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567

- **ค่าใช้จ่ายและภาระภาษีจากการจำหน่ายสินทรัพย์**

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย รวมทั้งสิ้นประมาณ 41.34 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ส่วนที่บริษัทฯ ต้องชำระ	มูลค่าล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมิน	15.60
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของราคาขาย	25.74

- **ความผันผวนของรายได้และกระแสเงินสดที่อาจปรับสูงขึ้นในแต่ละปี**

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีการกระจายที่มาของรายได้ (Diversification) ลดลง จากธุรกิจให้เช่าอาคารและคลังสินค้า ที่มีลักษณะรายได้เป็นรายได้ประจำ สวนทางกับรายได้หลักของบริษัทฯ ที่มีลักษณะเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว อย่างไรก็ตามในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าประมาณ 13.64 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.84 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ปี 2568 ที่เท่ากับ 1,625.53

ล้านบาท ดังนั้นผลกระทบด้านการกระจายรายได้ในปัจจุบัน จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ จึงจำกัด

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- **ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข**

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การเจรจาระหว่างบริษัท และคู่สัญญาในการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน จึงอาจเป็นไปได้ด้วยความรวดเร็วเมื่อเทียบกับการเจรจากับบุคคลภายนอก ทำให้บริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ ข้อตกลง รวมถึงการเจรจาต่อรองได้อย่างรวดเร็ว

- **ความแน่นอนในการดำเนินการและเงื่อนไขการทำธุรกรรม**

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ เป็นการจำหน่ายอาคารคลังสินค้า ให้แก่ JTW ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้การบริหารงานของนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ ซึ่งมีฐานะเป็นกรรมการและผู้จัดการใหญ่ของ JTW และบริษัท จะช่วยเพิ่มความแน่นอนในด้าน กระบวนการเจรจา เงื่อนไขในการเข้าทำธุรกรรม และระยะเวลาการดำเนินการ เนื่องจากทั้งสองฝ่ายมีความเข้าใจในธุรกิจ โครงสร้างองค์กร และแนวทางการบริหารงานร่วมกันมาอย่างต่อเนื่อง รวมถึงสัญญาซื้อขายคลังสินค้า ยังไม่ได้มีการระบุเงื่อนไขบังคับก่อนที่เป็นการเฉพาะ และมีเพียงเงื่อนไขบังคับก่อน ที่กำหนดโดยทั่วไป อาทิ การได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท และธนาคารพาณิชย์ภายใต้สัญญาทางการเงิน เป็นต้น (รายละเอียดตามข้อ 4.2) ส่งผลให้ความแน่นอนในการดำเนินการและเงื่อนไขการทำธุรกรรม สูงกว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- **ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีมูลค่ารายการสูงกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดใหญ่ บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้บริษัท มีภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เช่น ค่าประเมินสินทรัพย์ ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นต้น ซึ่งคาดว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะอยู่ที่ประมาณไม่เกิน 5.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภาระค่าใช้จ่ายจากการทำรายการที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ได้รับการตรวจสอบเพิ่มเติมจากผู้มีความเชี่ยวชาญในแต่ละด้าน เพื่อวิเคราะห์และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

- **บริษัท อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้อย่างเต็มที่**

โดยทั่วไปนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีข้อดีในเรื่องอำนาจการต่อรองเงื่อนไขต่างๆ สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นของคู่สัญญา เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท จึงอาจทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขได้อย่างเต็มที่ เมื่อเปรียบเทียบกับกรการทำรายการกับบุคคลภายนอก แต่อย่างไรก็ตาม ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท และ คู่สัญญา ได้เจรจาเงื่อนไขการซื้อขายโดยพิจารณาถึงภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงบริษัท ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เพื่อเป็นการประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

• **การที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้มีส่วนได้เสีย และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าวของ JTW จำนวน 16 ราย ซึ่งถือหุ้นสามัญทางตรงและทางอ้อมรวมกัน 948.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.80 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	บุคคลตามมาตรา 258	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
1	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	435,269,000	37.52
2	บริษัท เจทีดับบลิว แอชเชท จำกัด	328,310,000	28.30
3	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	84,428,000	7.30
4	นางสาวนาเนา 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 ผู้พิพัฒนศิริกุล	6,145,400	0.53
9	นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	3,053,100	0.26
10	นายสุจินต์ เรียบนวิริยะกิจ	2,780,400	0.24
11	นางสาววิเศษศิริ จันทโรจวงศ์	2,525,000	0.22
12	นายรัชชัย เทียนทองทิพย์	1,025,600	0.09
13	นางสุภัทรา สุวรรณวงศ์กิจ	500,000	0.04
14	นายสุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ	128,200	0.01
15	นายสุรัช พัฒนวงศ์ยืนยง	123,700	0.01
16	นางสาวชุตินัน เลื่อมประพางกุล	50,000	0.004
	รวม	948,888,900	81.80

ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นที่เหลือของบริษัทฯ มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ก็จะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ได้สำเร็จ และส่งผลให้บริษัทฯ กลับเข้าสู่สถานะปัจจุบัน โดยบริษัทฯ จะสามารถประกอบธุรกิจได้ตามปกติ และบริษัทฯ อาจต้องพิจารณาจัดสรรกระแสเงินสดของกิจการบางส่วน เพื่อนำมาชำระค่าเช่าที่ดินระยะยาว ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการเจรจาเช่าที่ดินระยะยาว เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณารูปแบบการบริหารโครงการ หรือซื้อที่ดิน ทั้งหมดด้วย มูลค่าเท่ากับ 1,419.56 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

• **การจัดเตรียมสภาพคล่องกระแสเงินสดของผู้ซื้อ**

ภายใต้สัญญาจะซื้อขายคลังสินค้าฯ ที่กำหนดให้ผู้ซื้อจะทำการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 779.89 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ส่งผลให้บริษัทฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการจัดเตรียมกระแสเงินสดของผู้ซื้อที่อาจไม่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตามจากที่ JTW มีนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใน JTW และบริษัทฯ ส่งผลให้ JTW มีการเข้าถึงและประสานงานกับบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด รวมถึงหากพิจารณาในด้านงบการเงินของ JTW ในฐานะผู้ซื้อพบว่า JTW มีสภาพคล่องกระแสเงินสดที่เพียงพอ จากรายได้และกำไรสุทธิเฉลี่ย 5 ปี ย้อนหลังที่เท่ากับ 2,582.99 ล้านบาท และ 228.96 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้หากพิจารณาความมั่นคงทางการเงินผ่านการพิจารณา

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน พบว่า JTW มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามงบการเงินปี 2567 เท่ากับ 0.24 เท่า แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการจัดหาระแสเงินสดผ่านการกู้ยืมที่ไม่ยากนัก ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดข้อมูลงบการเงินของ JTW เพิ่มเติมได้ที่ เอกสารแนบ 2: สรุปข้อมูลของบริษัท จุฬาวรรณ จำกัด

● **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

ธุรกรรมการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ให้แก่ JTW ในครั้งนี้ อาจเข้าข่ายรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จากที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ให้แก่ JTW ซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นกลุ่มดังกล่าว อาจใช้สิทธิในการออกความเห็นหรือลงมติที่เกิดผลประโยชน์กับตนเองมากกว่าบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนดให้บริษัทจดทะเบียนปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้มีส่วนได้เสีย และบุคคลตามมาตรา 258 ซึ่งการดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าว จะช่วยขจัดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ มติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้มีส่วนได้เสีย และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าวของ JTW จำนวน 16 ราย ซึ่งถือหุ้นสามัญทางตรงและทางอ้อมรวมกัน 948.89 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.80 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ให้แก่ JTW จะทำให้ JTW มีระบบคลังสินค้าครบวงจรที่พร้อมปล่อยเช่าให้กับกลุ่มลูกค้าที่สนใจ ซึ่งธุรกิจดังกล่าว มีความคล้ายคลึงกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ส่งผลให้อาจเกิดความเสี่ยงในประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ JTW ในอนาคต จากกรณีที่ผู้บริหารต้องเลือกพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ให้อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ หรือ JTW อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารและคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงถึงประเด็นความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จึงได้ดำเนินการให้ JTW จัดทำร่างสัญญากำหนดกรอบการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มีการแบ่งแยกขอบเขตการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนระหว่างบริษัทฯ และ JTW โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษา
คู่สัญญา	ผู้รับสัญญา: บริษัทฯ ผู้ให้สัญญา: JTW	เหมาะสม: เป็นการกำหนดคู่สัญญาระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
อายุสัญญา	นับแต่วันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญา จนถึงวันที่บริษัทฯ พ้นสภาพการเป็นบุคคลที่อาจขัดแย้งตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับผู้ให้สัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี	เหมาะสม: เนื่องจากสัญญาไม่มีการกำหนดกรอบระยะเวลาที่ชัดเจน และมีแนวโน้มคงอยู่ไปตลอดจน และเพิ่มเติมอีก 3 ปีหลังจากพ้นสภาพการเป็นบุคคลที่อาจขัดแย้ง จึงเหมาะสมกับการป้องกันประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในระยะยาว
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> JTW ตกลงที่จะไม่ดำเนินธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม โดยที่ JTW จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนา และบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า เพื่อเช่าและ/หรือ เพื่อขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม เว้นแต่การให้เช่าและ/หรือ ขายคลังสินค้าของ JTW ที่ได้รับในสัญญานี้ 	เหมาะสม: เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับประโยชน์และวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองบริษัทฯ เป็นหลัก

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษา
	<ul style="list-style-type: none"> JTW ตกลงที่จะไม่ขยายพื้นที่สำหรับการดำเนินการโรงงานและหรือคลังสินค้าเพื่อเช่า และ/หรือ เพื่อขายเพิ่มเติม JTW ตกลงว่า หากบริษัท จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารตามทีระบุไว้ในสัญญานี้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนแก่บุคคลอื่น (เว้นแต่เป็นการเสนอทรัพย์สิน แก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อย) JTW ตกลงที่จะให้สิทธิแก่บริษัท ในการพิจารณาเช่าลงทุนก่อน 	
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> หากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้อง ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาจะตกลงฉันทันที เพื่อยุติข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ เพื่อยุติข้อขัดแย้งใน 30 วัน 	เหมาะสม: เนื่องจากการกำหนดแนวปฏิบัติแก้ไข และกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจน

ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญากำหนดกรอบการดำเนินธุรกิจ จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท จากเนื้อหาภายใต้สัญญาดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการจำกัดสิทธิให้ JTW ดำเนินธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจที่บริษัท ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวจะช่วยให้การแบ่งแยกขอบเขตการประกอบธุรกิจระหว่างบริษัท และ JTW มีความชัดเจน จนสามารถลดโอกาสการเกิดประเด็นด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ในระยะยาว นอกจากนี้ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ เพื่อไม่ให้ผู้เช่าคลังสินค้าหรือกลุ่มลูกค้าในอนาคตเกิดความสับสน บริษัทฯ คาดว่ายังคงอนุญาตให้ใช้ชื่อโครงการเดิม เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงทำหน้าที่เป็นผู้รับบริหารอาคารคลังสินค้าฯ ให้แก่ JTW ดังนั้น การใช้ชื่อโครงการเดิมจะส่งผลดีต่อ JTW และบริษัทฯ ในฐานะผู้รับบริหารโครงการ

• **การไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อน**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ประสบผลสำเร็จ โดยขึ้นอยู่กับการบรรลุตามเงื่อนไขบังคับก่อนทีระบุในสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าฯ โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการทำรายการได้แก่

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ โดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้ เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อ ซึ่งมีสิทธิตามกฎหมาย อันจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามสัญญา และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 และอยู่ระหว่างการนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2569 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เวียนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียอื่น อาทิ เจ้าหนี้ และผู้เช่าอาคารคลังสินค้าฯ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดคัดค้านการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ
- ดันฉบับหรือสำเนา (ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของบริษัทฯ) ของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบแปลน พิมพ์เขียวของทรัพย์สินที่จะซื้อ ได้ถูกจัดทำและจะดำเนินการส่งมอบเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ JTW บริษัทฯ ได้ จัดเตรียมเอกสารดังกล่าว แล้วเสร็จ และจัดส่งให้กับ JTW ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569
- ผู้ขายจะดำเนินการจัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่มีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นการ โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าตามที่ บริษัทฯ และ JTW ได้ตกลงกันและได้ลงนาม โดยบริษัทฯ และ JTW ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เพื่อโอนสิทธิและ

หน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องให้แก่ JTW โดยให้มีผลใช้บังคับในวันโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าเพียงรายเดียวของบริษัทฯ ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าให้ทราบ และไม่มีการคัดค้านถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากบริษัทฯ เป็น JTW โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้แจ้งผู้เช่ารายดังกล่าวแล้ว ตั้งแต่ช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ JTW

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป เช่น การร้องขอเอกสารเพิ่มเติม เพื่อการตรวจสอบทรัพย์สินของผู้ขาย เป็นต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อความตั้งใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

ความเหมาะสมของราคาที่ใช้ทำรายการ

• การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การที่ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เป็นวิธีที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาตลาดที่สามารถอ้างอิงในการตกลงซื้อขายกันทั่วไป เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินดังกล่าวกับราคาที่ยกมาซื้อขายกัน ที่สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	ราคาประเมิน	ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	รวม
มูลค่าอาคารคลังสินค้า	772.41 ล้านบาท	7.48 ล้านบาท	779.89 ล้านบาท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

อย่างไรก็ดี จากราคาที่ตกลงซื้อขาย เพื่อทำรายการในครั้งนี้ เท่ากับ 779.89 ล้านบาท ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับราคาประเมินทรัพย์สินที่เท่ากับ 772.41 ล้านบาท รวมกับค่าใช้จ่ายดำเนินการในการพัฒนาโครงการ ที่ประกอบด้วย ค่าสำรวจ รั้ววัดสอบเขตที่ดิน ค่าปลูกต้นไม้ในโครงการ เป็นต้น คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 6.86 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ร้อยละ 4.50 ต่อปี อ้างอิงจาก อัตราดอกเบี้ยจ่ายของ PIN เฉลี่ยย้อนหลัง จำนวน 3 ปี คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 0.62 ล้านบาท รวมเท่ากับ 7.48 ล้านบาท เป็นราคาซื้อขายที่สะท้อนราคาตลาดได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ หากหักค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย ที่บริษัทฯ ตกลงจ่ายก็หนึ่งตามสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้า จะส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 74.21 ล้านบาท **ดังนั้นราคาที่ยกมาซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม** เนื่องจากเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบัน รวมถึงอัตราเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันที่ห่างจากเป้าหมายมาก โดยอัตราเช่าจริง ณ ปี 2568 มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 11.80 ของพื้นที่เช่ารวม หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.86 ต่อรายได้รวมของโครงการกรณีปล่อยเช่าคลังสินค้าได้ร้อยละ 100 ขณะที่อัตราเช่าที่ดินที่ประเมินโดยสมมติฐานผู้ประเมินราคาฯ มูลค่าเท่ากับร้อยละ 60.00 ทำให้การประเมินด้วยวิธีต้นทุนเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ขณะที่วิธีการประเมินด้วยการคิดลดกระแสเงินสดของโครงการอาจไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เนื่องจากโครงการอาคารคลังสินค้าฯ เป็นโครงการที่เพิ่งเริ่มดำเนินการในช่วงธันวาคม 2567 ทำให้ไม่มีข้อมูลในอดีตที่เพียงพอ ต่อการประเมินศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต ทำให้การประเมินด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดต้องพึ่งพาข้อมูลจากการสัมภาษณ์และคาดการณ์จากผู้บริหารที่อาจมีความไม่แน่นอนสูงเป็นสำคัญทำให้วิธีดังกล่าวอาจไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

• การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า เพื่อให้เห็นถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า โดยมีผลการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า อยู่ในช่วง 206.45 – 245.04 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดผลการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ดังนี้

**ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินความเป็นไปได้
โครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า กรณีฐาน**

(หน่วย : ล้านบาท)

WACC		การเปลี่ยนแปลงของ terminal value				
		-0.50%	-0.25%	กรณีฐาน 0.00%	0.25%	0.50%
WACC - 0.50%	4.88%	228.95	237.90	247.77	258.70	270.88
WACC - 0.25%	5.13%	218.38	226.44	235.29	245.04	255.84
กรณีฐาน	5.38%	208.71	216.00	223.97	232.71	242.34
WACC + 0.25%	5.63%	199.84	206.45	213.65	221.53	230.16
WACC + 0.50%	5.88%	191.66	197.68	204.22	211.34	219.12

จากการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด (WACC) และการเติบโตของกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า อยู่ในช่วงระหว่าง 206.45 – 245.04 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ที่ 779.89 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ
2. เอกสารของบริษัทฯ เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ และรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น
3. งบการเงินของบริษัทฯ
4. ร่างสัญญาซื้อขายคลังสินค้า และงานระบบโครงการ ปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค
5. สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
6. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยผู้ประเมินทรัพย์สินฯ
7. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
8. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

ความเห็นของที่ปรึกษา ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษา ได้รับตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษา ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ที่ปรึกษา ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งที่ปรึกษา ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษา จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา โดยที่ปรึกษา ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้นการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณา ลงมติได้อย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษา มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษา ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ที่มาและลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PIN”) ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2564 มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Logistics Park ตามที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญสำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก ส่งผลให้บริษัท ต้องดำเนินการซื้อที่ดินจากบริษัท จุฬาวรรณ จำกัด (“JTW”) ให้แล้วเสร็จในช่วงเดือนมิถุนายน 2565 ต่อมาจากภาวะอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่า ที่ทรงตัวต่อเนื่อง กอปรกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่มีจุดเด่นด้านระยะเวลาคืนทุนสั้น มีแนวโน้มขยายตัวชัดเจน บริษัทฯ จึงพิจารณานำกระแสเงินสดภายในกิจการไปลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาทิ โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 7 โครงการ 8 และ โครงการ 3 (ส่วนขยาย) บนพื้นที่ประมาณ 2,800 ไร่ แทนการเข้าซื้อที่ดินจาก JTW ตามกรอบระยะเวลาข้างต้น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ไม่สูญเสียโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนพัฒนาโครงการ Logistics Park บริษัทฯ จึงได้เข้าทำหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินกับ JTW ในเดือนกรกฎาคม 2566 (สัญญาต่ออายุปีต่อปี) และเริ่มก่อสร้างคลังสินค้าในเดือนกรกฎาคม 2566 เป็นต้นมา

อย่างไรก็ดีจากข้อจำกัดด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังมีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก (“IPO”) ให้มีขอบเขตที่กว้างขึ้น จากเดิมที่กำหนดให้ลงทุนเฉพาะโครงการ Logistics Park เป็นการลงทุนในโครงการ Logistics Park, การซื้อที่ดินพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม, ลงทุนในระบบสาธารณูปโภค และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพื่อให้บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว มาลงทุนขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอื่นเพิ่มเติมแทนการลงทุนในโครงการ Logistics Park ที่มีระยะเวลาคืนทุนล่าช้าเพียงโครงการเดียว อย่างไรก็ตามแม้เงินลงทุนในโครงการ Logistics Park จะลดลง แต่คลังสินค้าแห่งแรกภายใต้โครงการ Logistics Park ก็สร้างเสร็จในเดือนธันวาคม 2566 ทั้งนี้เพื่อให้คลังสินค้าของบริษัทฯ มีผู้เช่าทันทีหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทฯ จึงได้เริ่มหาผู้เช่าคลังสินค้าตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 และใช้เวลากว่า 1 ปีในการหาผู้เช่าคลังสินคารายแรกได้สำเร็จ ในเดือนธันวาคม 2567 โดยผู้เช่าคลังสินค้าประกอบธุรกิจให้บริการขนส่งและบริการจัดเก็บในสถานที่จัดเก็บสินค้า ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 3 ปี และยังเป็นผู้เช่าคลังสินค้าอยู่ในปัจจุบัน ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเริ่มรับรู้รายได้จากผู้เช่าและบันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างต่าง ๆ เป็นรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ จากก่อนหน้าที่บริษัทฯ บันทึกรายการบัญชีดังกล่าว เป็นสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา ซึ่งการรับรู้รายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องจัดเตรียมและลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับ JTW ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ โครงการอาคารคลังสินค้าฯ ทั้งหมด ก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนร้อยละ 100 ช่วงเดือน กรกฎาคม 2568

ต่อมา บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดไปลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม อาทิ โครงการนิคมอุตสาหกรรม PIN 3 ส่วนขยาย, 7, 8 เพิ่มเติม ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ Logistics Park เลขที่ 264/1-6 , 264/8 , 264/10 และ 264/12 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ให้แก่ JTW มูลค่ารวม 779,892,766.19 บาท (“รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ”) พร้อมกับการลงนามในสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของ JTW เพื่อให้การแบ่งแยกการประกอบธุรกิจมีความชัดเจน ไม่ทับซ้อน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกันกับบริษัทฯ ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 3.7 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

ทั้งนี้ รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.32 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับจากการจำหน่ายคลังสินค้า เท่ากับ 779.89 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ อ้างอิงงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น ๆ ในช่วง 6 เดือนย้อนหลัง ดังนั้น รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ จึงจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้เนื่องด้วยรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับ JTW ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่ JTW โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ 17.99 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จำนวนจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลาหกเดือนย้อนหลังก่อนหน้า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ดังนั้นมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จึงมีมูลค่ารวมเท่ากับ ร้อยละ 18.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จำนวนจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษา” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์จะนำเสนอรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฯ ทั้งส่วนที่เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณา เพื่อให้ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะไม่ต้องนำมูลค่าของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ไปนับรวมกับมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่น ๆ ที่บริษัทฯ จะเข้าทำในรอบระยะเวลา 6 เดือนหลังจากการเข้าทำธุรกรรมครั้งนี้ (ถ้ามี)

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า กับบริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน ที่มีนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ เป็นกรรมการและผู้บริหาร ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2569

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้จะซื้อ : JTW

ผู้จะขาย : บริษัทฯ

ความสัมพันธ์ :

- JTW เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คนเดียวกับบริษัทฯ

(1) JTW เป็นบริษัทย่อยของ PTH ซึ่ง PTH ถือหุ้นสามัญ JTW อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 36.56 ของจำนวนหุ้น JTW ทั้งหมด ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 และถือหุ้นสามัญบริษัทฯ อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 37.52 ของจำนวนหุ้นบริษัทฯ ทั้งหมด

ดังนั้น JTW จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่ PTH

- กรรมการ และผู้บริหารของ JTW ดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ดังนี้

ที่	รายชื่อ	การดำรงตำแหน่งในบริษัท	
		บริษัทฯ	JTW
1	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	กรรมการ	กรรมการ
2	นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	กรรมการ	กรรมการ

ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดข้อมูลของ PIN และ JTW เพิ่มเติมในเอกสารแนบ 1 และ 2 ตามลำดับ

3.4 รายละเอียดที่สำคัญของรายการ

บริษัทฯ มีความประสงค์จะจำหน่ายอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง พื้นที่รวม 93,864 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่รวม 24,134 ตารางเมตรและงานระบบ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ (อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ให้แก่ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ รวมมูลค่า 779,892,766.19 บาท โดยเป็นราคาทรัพย์สินที่จำหน่าย 772,410,000 บาท และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ เช่น ค่าปรับปรุงภูมิทัศน์ ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน ค่าออกแบบ เป็นต้น เป็นเงินรวม 7,482,766.19 บาท นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ/หรือเอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้การจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคสำเร็จลุล่วง

ร่างสัญญาซื้อขายคลังสินค้าและงานระบบ โครงการ ปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายคลังสินค้าและงานระบบ โครงการ ปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค
คู่สัญญา	ผู้จะขาย: บริษัทฯ ผู้จะซื้อ: JTW
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 93,864 ตรม. สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อาทิ ถนน / รั้ว - ประตู งานระบบโครงการ อาทิ งานระบบระบายน้ำ / งานระบบประปาและท่อประปา / งานระบบไฟฟ้าแรงสูง / งานระบบไฟฟ้าส่องสว่าง / งานระบบป้องกันแก๊วคืดเฮอะ / งานระบบไฟเบอร์ออฟติกส์ / งานระบบ CCTV / งานป้ายโครงการ
ราคาซื้อขาย	779,892,766.19 บาท
การชำระราคา	ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 JTW จะทำการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมด 100% เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 779,892,766.19 บาท โดยการชำระเงินดังกล่าวข้างต้น JTW จะต้องทำเป็น "แคชเชียร์เช็ค" หรือ "โอนเข้าบัญชี" ส่งให้กับบริษัทฯ ตามที่บริษัทฯ จะได้แจ้งให้แก่ JTW ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ได้รับแจ้งจากบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับชำระจาก JTW ในรูปแบบแคชเชียร์เช็คเต็มจำนวน
เงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ โดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก่ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้ เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อ ซึ่งมีสิทธิตามกฎหมาย อันจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 และอยู่ระหว่างการนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2569 นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เวียนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียอื่น อาทิ เจ้าหนี้ และผู้เช่าอาคารคลังสินค้าฯ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดคัดค้านการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ต้นฉบับหรือสำเนา (ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของบริษัทฯ) ของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบแปลน พิมพ์เขียวของทรัพย์สินที่จะซื้อ ได้ถูกจัดทำและจะดำเนินการส่งมอบเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ JTW บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารดังกล่าว แล้วเสร็จ และจัดส่งให้กับ JTW ตั้งแต่วันที่ 1 เดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทฯ จะดำเนินการจัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่มีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นการ โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าตามที่ บริษัทฯ และ JTW ได้ตกลงกันและได้ลงนาม โดยบริษัทฯ และ JTW ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทฯ ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องให้แก่ JTW โดยให้มีผลใช้บังคับในวันโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าให้ ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากบริษัทฯ เป็น JTW โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้แจ้งผู้เช่ารายย่อยแล้ว ตั้งแต่วันที่ 1 เดือนกุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งปัจจุบันไม่มีผู้เช่ารายย่อยรายใด คัดค้านการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ JTW
ภาษีอากร	<ul style="list-style-type: none"> ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สิน ให้บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบชำระ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อ (ถ้ามี) ให้บริษัทฯ และ JTW รับผิดชอบฝ่ายละครึ่ง

3.5 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

อาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคมีมูลค่าตามราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ บริษัทฯ ไชมอน ลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่า ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ตามหลักเกณฑ์การประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) และ เกณฑ์ที่ใช้กำหนดค่าใช้จ่ายอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่จ่ายตามจริงบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯเฉลี่ยย้อนหลัง 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
ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ รวมดอกเบี้ย	7,482,766.19
รวมมูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งสิ้น	779,892,766.19

3.6 การคำนวณขนาดรายการ

3.6.1 รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ เมื่อคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินและงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	=	779.89 ล้านบาท 8,368.14 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 9.32
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคา สินทรัพย์	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น เพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลาหกเดือนย้อนหลังก่อนหน้าการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ดังนั้นมูลค่ารายการสูงสุดของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ จึงมีมูลค่าเท่ากับ ร้อยละ 9.32 ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

3.6.2 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน “ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ” ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับ JTW ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดย JTW และบริษัทฯ มีกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมกลุ่มเดียวกัน โดยมีนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ เป็นกรรมการบริษัท และเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนสุทธิ	=	มูลค่ารวมของธุรกรรม มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
	=	779.89 ล้านบาท x 100.00% 4,335.99 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 17.99

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลาหกเดือนย้อนหลังก่อนหน้า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

(NTA) ดังนั้นมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จึงมีมูลค่ารวมเท่ากับ ร้อยละ 18.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ คำนำวนจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว อย่างไรก็ตามก็ดีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ โดยมีสารสนเทศซึ่งมีเนื้อหาน้อยตามที่กำหนดในรายการประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการดังกล่าว ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ รวมทั้งจัดส่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมทั้งจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยต้องระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมด้วย

3.7 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ประเภททรัพย์สิน: สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และ งานระบบ

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



ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในครั้งนี้ เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้โครงการ Pinthong Logistics Park (“โครงการ Logistics Park”) ซึ่งเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมขนาด 324 ไร่ โดยสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในครั้งนี้ จะเป็นพื้นที่อาคารคลังสินค้าจำนวน 8 อาคาร มีขนาดประมาณ 102.2 ไร่ หรือเทียบเท่าร้อยละ 31.54 ของพื้นที่โครงการรวม และอยู่ในพื้นที่สีเขียวและแนวถนนสี่ทิวทิศตามรูปด้านล่าง



การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: เป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน เพื่อเป็นคลังสินค้าให้เช่า
 รายละเอียดทรัพย์สิน: อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และ งานระบบ ทั้งสิ้น 18 รายการ
 ภาระผูกพันการจำนอง: ปลอดภาระ
 การเวนคืนและการถูกรอนสิทธิ: ไม่มี

รายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

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		
13		งานระบบไฟฟ้าแรงสูง		
14		งานระบบไฟฟ้าส่องสว่าง		

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ แปลงโฉนด
15		งานระบบป้องกันแนวกัดเซาะ		
16		งานระบบไฟเบอร์ออฟติกส์		
17		งานระบบ CCTV		
18		งานป้ายโครงการ		

หมายเหตุ: ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่ได้ทำสัญญาเช่าบนที่ดินโฉนดเลขที่ 259056 เนื่องจากบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินกับ JTW ก็ต่อเมื่อมีลูกค้าเช่าอาคารคลังสินค้าแล้ว ตามรูปแบบการประกอบธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และ JTW อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนสิ่งปลูกสร้าง ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน (ทำไมต้องเปิดหมายเหตุนี้? เพราะ ณ วันที่รายงานสัญญาเช่าที่ดินบางแปลงหมดอายุแล้ว และไม่มีการต่ออายุ)

ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 3: สรุปสัญญาเช่าที่ดิน และหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้ที่เอกสารแนบ 4: สรุปสาระสำคัญของหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน

3.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

เพื่อปรับโครงสร้างสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้นและยึดถือประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

3.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทฯ จะนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 730.76 ล้านบาท มาใช้ ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงิน ไปใช้
[1] ลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม PIN 7	100.00	ไตรมาสที่ 3 - 4 ของปี 2569
[2] ลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม PIN 8	157.55	ไตรมาสที่ 3 - 4 ของปี 2569
[3] ลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม PIN 3 ส่วนขยาย	100.00	ไตรมาสที่ 3 - 4 ของปี 2569
[4] ก่อสร้างโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม	100.00	ไตรมาสที่ 3 - 4 ของปี 2569
[5] ซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่	100.00	ไตรมาสที่ 3 - 4 ของปี 2569
[6] นำเงินส่วนที่เหลือไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	173.21	ไตรมาสที่ 3 - 4 ของปี 2569
รวม	730.76	

หมายเหตุ: เงินทุนหมุนเวียน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และการชำระคืนหนี้ระยะสั้น เป็นต้น

3.10 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2569 โดยการอนุมัติการเข้าทำรายการต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้การดำเนินการเป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การทำธุรกรรมมีความโปร่งใส และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกฝ่าย

3.11 รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย

ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการ มีรายละเอียดตามข้อ 3.3 (คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา) การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ เป็นรายการที่บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมกับ JTW ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อันเนื่องมาจากบริษัทฯ และ JTW มีกรรมกรรมและผู้ถือหุ้นรายใหญ่คนเดียวกันในการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ จำนวน 16 ราย ประกอบด้วย

ลำดับ	บุคคลตามมาตรา 258 ของบริษัทฯ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัทปิ่นทองโฮลดิ้ง 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	นางสาวนาภา 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 ผู้พิพัฒนศิริฤกษ์กุล	6,145,400	0.53
9	นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	3,053,100	0.26
10	นายสุจินต์ เรือนวิริยะกิจ	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	นายสุริช พัฒนวงศ์ยืนยง	123,700	0.01
16	นางสาวชุติมน เลื่อมประพางกุล	50,000	0.004
	รวม	948,888,900	81.80

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

3.12 การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ มีกรรมการบริษัท จำนวน 3 ท่าน เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ดังนั้น จึงไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ดำรงตำแหน่ง
1	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	กรรมการของบริษัทฯ และ JTW
2	นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย	บุตรชายของนายพีระ ปัทมวรกุลชัย
3	นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	กรรมการของบริษัทฯ และ JTW

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

3.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ เงื่อนไขการทำรายการ และข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคมีความเหมาะสมในด้านราคา โดยราคาที่ซื้อขายเป็นราคาตลาด และก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท เนื่องจากบริษัทสามารถนำเงินที่ได้มาเป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่ได้ผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมในวาระนี้ และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

3.14 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

รายละเอียดตามข้อ 3.1 ที่มาและลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาซื้อขายคลังสินค้าฯ และงานระบบโครงการ ปีนทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค (“สัญญาซื้อขายคลังสินค้าฯ”) และคาดว่ารายการดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนมิถุนายน 2569 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขของร่างสัญญาซื้อขายคลังสินค้าฯ ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาฯ
คู่สัญญา	ผู้จะขาย: บริษัทฯ ผู้จะซื้อ: JTW	เหมาะสม: เป็นการกำหนดคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในสัญญาจะซื้อขายคลังสินค้าฯ
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	<ul style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 93,864 ตรม. สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อาทิ ถนน / รั้ว - ประตู งานระบบโครงการ อาทิ งานระบบระบายน้ำ / งานระบบประปาและท่อประปา / งานระบบไฟฟ้าแรงสูง / งานระบบไฟฟ้าส่องสว่าง / งานระบบป้องกันแนวกัดเซาะ / งานระบบไฟเบอร์ออฟติกส์ / งานระบบ CCTV / งานป้ายโครงการ 	เหมาะสม: เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย
ราคาซื้อขาย	779,892,766.19 บาท	เหมาะสม เนื่องจากราคาซื้อขายสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาฯ และที่ปรึกษาฯ (โปรดพิจารณาบทสรุปผู้บริหาร ในหัวข้อความเหมาะสมของราคาที่ทำรายการ)
การชำระราคา	<ul style="list-style-type: none"> ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ผู้ซื้อจะทำการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมด 100% เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 779,892,766.19 บาท โดย การชำระเงินสดล่วงหน้าจำนวน 20% หรือ 155,978,553.24 บาท โดยบริษัทฯ จะได้รับเงินดังกล่าวข้างต้น JTW จะต้องทำเป็น “แคชเชียร์เช็ค” หรือ “โอนเข้าบัญชี” ส่งจ่ายให้กับบริษัทฯ ตามที่บริษัทฯ จะได้แจ้งให้แก่ JTW ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ที่ปรึกษาฯ ได้รับแจ้งจากบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับชำระจาก JTW ในรูปแบบแคชเชียร์เช็คเต็มจำนวน รวมถึงจากการพิจารณาข้อมูลงบการเงินของ JTW พบว่า JTW มีสภาพคล่องกระแสเงินสดที่เพียงพอ จากรายได้และกำไรสุทธิเฉลี่ย 5 ปี ย้อนหลังที่เท่ากับ 2,582.99 ล้านบาท และ 228.96 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้หากพิจารณาความมั่นคงทางการเงินผ่านการพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน พบว่า JTW มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามงบการเงินปี 2567 เท่ากับ 0.24 เท่า แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการจัดหากระแสเงินสดผ่านการกู้ยืมที่ไม่น่ากังวล 	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขปกติและสามารถทำได้ โดยบริษัทฯ จะได้รับชำระเงินค่าอาคารคลังสินค้าเต็มจำนวน ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการใช้แคชเชียร์เช็ค ยังลดความเสี่ยงกรณีเช็คเด็ง จากที่ผู้ออกแคชเชียร์เช็ค ต้องชำระเงินให้กับธนาคารล่วงหน้า
เงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ โดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก่ไข และปฏิบัติ ตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้ เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อ ซึ่งมีสิทธิตามกฎหมาย อันจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามสัญญานี้ และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมาย 	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไป

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษา
	ในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 และอยู่ระหว่างการนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2569 นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เวียนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียอื่น อาทิ เจ้าหนี้ และผู้เช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดคัดค้านการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า	
	<ul style="list-style-type: none"> • ต้นฉบับหรือสำเนา (ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของบริษัทฯ) ของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบแปลน พิมพ์เขียวของทรัพย์สินที่จะซื้อ ได้ถูกจัดทำและจะดำเนินการส่งมอบเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ JTW บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารดังกล่าว แล้วเสร็จ และจัดส่งให้กับ JTW ตั้งแต่ช่วงเดือน กุมภาพันธ์ 2569 	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไป
	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขายจะดำเนินการจัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่มีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นการ โอนสิทธิและหน้าที่ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าตามที่ บริษัทฯ และ JTW ได้ตกลงกันและได้ลงนาม โดยบริษัทฯ และ JTW ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องให้แก่ JTW โดยให้มีผลใช้บังคับในวันโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าให้ ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากบริษัทฯ เป็น JTW โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้แจ้งผู้เช่ารายย่อยแล้ว ตั้งแต่ช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งปัจจุบันไม่มีผู้เช่ารายย่อยรายใด คัดค้านการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ JTW 	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไป
คำภาษีอากร	<ul style="list-style-type: none"> • ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สิน ให้บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบชำระ • ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อ (ถ้ามี) ให้บริษัทฯ และ JTW รับผิดชอบฝ่ายละครึ่ง 	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไป
		เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไป

4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.3.1 ราคาขายทรัพย์สินมีความเหมาะสม

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า บริษัทฯ จะขายอาคารคลังสินค้าให้แก่ JTW ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินในราคา 779.89 ล้านบาท ซึ่งราคาดังกล่าว ยึดถือตามราคาประเมินทรัพย์สิน ที่ประเมินโดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด (“ผู้ประเมินราคา”) ซึ่งอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุน โดยมี นายสุรสิทธิ์ พันธนาคง เป็นผู้ประเมินหลักเลขที่ วฒ. 013 เป็นผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาฯ ได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสรุปดังนี้

รายการ	ราคาประเมิน	ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	รวม
มูลค่าอาคารคลังสินค้า	772.41 ล้านบาท	7.48 ล้านบาท	779.89 ล้านบาท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

จากตารางข้างต้น พบว่าราคาจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าที่ 779.89 ล้านบาท เป็นราคาที่เทียบเท่ากับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาฯ ที่เท่ากับ 772.41 ล้านบาท รวมกับค่าใช้จ่ายดำเนินการในการพัฒนาโครงการ ที่ประกอบด้วย ค่าสำรวจ รั้ววัดสอบเขตที่ดิน ค่าปลูกต้นไม้ในโครงการ เป็นต้น คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 6.86 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ร้อยละ 4.50 ต่อปี อ้างอิงจาก อัตราดอกเบี้ยจ่ายของ PIN เฉลี่ยย้อนหลังจำนวน 3 ปี คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 0.62 ล้านบาท รวมเท่ากับ 7.48 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ประเมินว่าราคาซื้อขายดังกล่าว เป็นราคาที่สะท้อนต้นทุนการพัฒนาโครงการในช่วงที่ผ่านมา ได้อย่างเหมาะสม และมีความยุติธรรมกับผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จึงมีความเหมาะสม ด้วยราคาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่เทียบเท่ากับราคาประเมิน นอกจากนี้ หากหักค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย ที่บริษัทฯ ตกลงจ่ายกึ่งหนึ่งตามสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้า จะส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 74.21 ล้านบาท (เท่ากับมูลค่าเสนอขายที่ 779.89 ล้านบาท หักด้วยมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่เท่ากับ 705.68 ล้านบาท) โดยหากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาทิ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน จะส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่เท่ากับ 32.88 ล้านบาท

4.3.2 การลดผลกระทบจากความขัดแย้งทางปัญหามิติรัฐศาสตร์

จากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศอิหร่าน กับอิสราเอลและสหรัฐฯ ในบริเวณช่องแคบฮอร์มุซ กดดันให้ราคาพลังงาน โดยเฉพาะราคาน้ำมันดิบปรับเพิ่มขึ้นเร็ว จากราคาน้ำมันดิบเบรนท์ ที่ประมาณ 60.75 ดอลลาร์ต่อบาเรลในช่วงต้นปี 2569 เป็น 100.68 ดอลลาร์ต่อบาเรลในปัจจุบัน (ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569) ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนน้ำมันทั่วโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศไทย ที่พึ่งพาน้ำมันจากแหล่งตะวันออกกลางที่ใช้การขนส่งน้ำมันผ่านบริเวณช่องแคบฮอร์มุซเป็นหลัก ซึ่งปัญหาดังกล่าว ยังไม่มีแนวโน้มที่จะคลี่คลายลงชัดเจน และมีความเสี่ยงที่จะยืดเยื้อจนกลายเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างในระยะยาว ดังนั้นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จะช่วยลดผลกระทบจากปัญหาการปิดช่องแคบฮอร์มุซ ที่ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจไทยทั้งในระยะสั้นและยาว ที่อาจทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าชะลอตัว จากความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าที่ลดลงจากปัญหา Supply Chain โลกหยุดชะงัก และการชะตัวของเศรษฐกิจไทยในภาพรวม รวมถึงภาคการขนส่ง ที่ถือเป็นธุรกิจต้นน้ำและปลายน้ำของธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ยังมีความเสี่ยงการหยุดชะงักจากการปรับขึ้นเร็วของราคาน้ำมันที่เป็นต้นทุนหลัก นอกจากนี้การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ ยังเป็นการเสริมสภาพคล่องกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ ในการก้าวผ่านความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจดังกล่าว

4.3.3 การปิดความเสี่ยง จากการต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน

สืบเนื่องจากการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าฯ ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินของ JTW ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินกับ JTW ในฐานะผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งภายใต้หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ได้อนุญาตให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างถนนโครงการ ระบบสาธารณูปโภค ก่อสร้างอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และก่อสร้างอื่น ๆ รวมถึงมีการระบุให้บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์บนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ได้ก่อสร้างขึ้น และกำหนดให้บริษัทฯ ไม่มีภาระต้องจ่ายค่าเช่าใด ๆ แก่ JTW เว้นแต่ บริษัทฯ จะมีการรับรู้รายได้ อาทิ ค่าเช่า ค่าบริการ จากการใช้ประโยชน์ที่ดินของ JTW ส่งผลให้สัญญาเช่าที่ดินจะถูกจัดทำต่อเมื่อบริษัทฯ มีผู้เช่าคลังสินค้าแล้วเท่านั้น รวมถึงอายุสัญญาเช่าที่ดินจะถูกกำหนดให้สอดคล้องกับอายุสัญญาเช่าคลังสินค้าที่บริษัทฯ ทำกับลูกค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากความไม่สอดคล้องกันระหว่างระยะเวลาเช่าที่ดินและระยะเวลาปล่อยเช่าคลังสินค้า จากขั้นตอนการดำเนินงานในลักษณะดังกล่าว ส่งผลให้พื้นที่ดินภายใต้หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินมีจำนวนที่ดินไม่เท่ากัน จากที่หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน จะระบุที่ดินทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้รับสิทธิในการพัฒนา ขณะที่พื้นที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน จะมีลักษณะเป็นรายโฉนดที่สอดคล้องกับการ

ปล่อยเช่าคลังสินค้าให้แก่ลูกค้า (โปรดพิจารณาข้อมูลหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินฉบับล่าสุด เพิ่มเติมในเอกสารแนบ 4 สรุปสาระสำคัญของหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน)

นอกจากนี้หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินมีอายุไม่เกิน 1 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มลงนามในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2566 และมีการต่ออายุต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดการต่ออายุในแต่ละปี ดังนี้

หนังสือ	วันที่เริ่ม	วันครบกำหนด
หนังสือ ฉบับที่ 1	24 กรกฎาคม 2566	31 มกราคม 2567
หนังสือ ฉบับที่ 2	1 กุมภาพันธ์ 2567	30 กันยายน 2567
หนังสือ ฉบับที่ 3	1 ตุลาคม 2567	30 มิถุนายน 2568
หนังสือ ฉบับที่ 4	1 กรกฎาคม 2568	31 ธันวาคม 2568
หนังสือ ฉบับที่ 5	1 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569

อย่างไรก็ดีจากอายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ที่ส่วนมากมักต่ำกว่า 1 ปี ส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการไม่ได้ต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน จนอาจสูญเสียกรรมสิทธิ์บนสิ่งปลูกสร้าง และการไม่สามารถเข้าไปพัฒนาโครงการต่อเนื่องหรือใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินของตนเองได้ ดังนั้นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ จะช่วยปิดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้นี้ บริษัทฯ จะดำเนินการขอหารือเพื่อจัดทำหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินในระยะยาว หรือซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยใช้แหล่งกระแสเงินภายในกิจการ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อปิดความเสี่ยง จากการไม่ได้ต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อไป

4.3.4 การปิดความเสี่ยง จากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน

สืบเนื่องจากอาคารคลังสินค้า ตามรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ ตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าที่มี JTW เป็นเจ้าของพื้นที่ โดยบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ ที่มีระยะเวลาการครบกำหนด ดังนี้

สัญญาเช่าที่ดิน	วันที่เริ่มทำสัญญา	วันที่ครบกำหนด	สถานะปัจจุบัน
1. สัญญาเช่าที่ดินที่ 1 ¹	1 ธันวาคม 2568	28 กุมภาพันธ์ 2569	ครบอายุและไม่ได้ต่อสัญญา
2. สัญญาเช่าที่ดินที่ 2 ¹	1 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	ครบอายุและไม่ได้ต่อสัญญา
3. สัญญาเช่าที่ดินที่ 3 ²	1 ธันวาคม 2568	30 พฤศจิกายน 2570	มีผลบังคับใช้

หมายเหตุ: ¹สัญญาเช่าที่ดินที่ 1 และ ²มีระยะเวลาการทำสัญญาเช่าที่ดินที่สั้น สอดคล้องกับระยะเวลาการปล่อยเช่าคลังสินค้า โดยเป็นการปล่อยเช่าให้กับลูกค้า 1 ราย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดเก็บสินค้าระยะสั้น

²สัญญาเช่าที่ดินที่ 3 เป็นการต่ออายุสัญญา จากสัญญาฉบับแรกที่ลงนามในช่วงวันที่ 1 ธันวาคม 2567 – 30 พฤศจิกายน 2568 เพื่อให้มีระยะเวลาการเช่าที่ดินที่สอดคล้องกับระยะเวลาการปล่อยเช่าคลังสินค้า (วันที่ 1 ธันวาคม 2567 – 30 พฤศจิกายน 2570)

จากระยะเวลาการเช่าที่ดินที่สั้น และสัญญาเช่าที่ดินไม่ได้ระบุเงื่อนไขให้บริษัทฯ สามารถต่ออายุสัญญาในระยะยาวชัดเจน โดยมีการระบุเพียงอนุญาตให้ต่อสัญญาออกไปเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 3: สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน) อย่างไรก็ดี รูปแบบการทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เป็นไปตามแนวทางการประกอบธุรกิจร่วมกันระหว่าง JTW และบริษัทฯ ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ที่กำหนดให้บริษัทฯ ไม่มีภาระต้องจ่ายค่าเช่าใด ๆ แก่ JTW เว้นแต่ บริษัทฯ จะมีการรับรู้รายได้ อาทิ ค่าเช่า ค่าบริการ จากการใช้ประโยชน์ที่ดินของ JTW ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก JTW ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถจัดหาผู้เช่าคลังสินค้าได้เท่านั้น ซึ่งระยะเวลาการทำสัญญาเช่าที่ดิน จะเท่ากับระยะเวลาที่บริษัทฯ ปล่อยเช่าคลังสินค้าให้กับลูกค้า โดยบริษัทฯ เริ่มมีผู้เช่าอาคารคลังสินค้ารายแรกเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 อย่างไรก็ดี แม้การดำเนินงานในลักษณะดังกล่าว อาจเกิดข้อดีในด้านการประหยัดค่าใช้จ่าย ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าคลังสินค้าได้แต่กลับส่งผลเสียให้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยง

ต่อการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และสูญเสียสิทธิในการใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวทันที แม้ว่าตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 146 จะไม่ถือว่าทรัพย์สินที่ก่อสร้างเพิ่มเติม เป็นส่วนควบของที่ดิน และบริษัท จะยังมีสถานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนทรัพย์สินที่ก่อสร้างเพิ่มเติมอยู่ ดังนั้นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จะช่วยปิดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการขอหารือเพื่อจัดทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว หรือซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยใช้แหล่งกระแสเงินภายในกิจการ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อปิดความเสี่ยง จากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินต่อไป

4.3.5 สภาพคล่องทางการเงินปรับสูงขึ้น จากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ เพื่อจำหน่ายอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว-สำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 93,864 ตรม. และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อาทิ ถนน รั้ว และประตู, รวมถึงงานระบบโครงการที่คงค้าง จำนวน 779.89 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิ 730.76 ล้านบาท หลังหักค่าใช้จ่ายในการขายที่ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน 15.60 ล้านบาท ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 7.80 ล้านบาท และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 25.74 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 49.14 ล้านบาท จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการชำระราคาในการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่มีแนวโน้มยืดเยื้อ และรองรับต่อโอกาสในการลงทุนขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ ตามที่ระบุในหัวข้อ 3.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ โดยที่ไม่กระทบต่อโครงสร้างเงินทุนของกิจการ

4.3.6 การประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ในกรณีที่บริษัทฯ ต้องใช้วงเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ เนื่องจากมีเงินสดเพิ่มเติมจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินสดหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สิน จำนวน 730.76 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ สามารถใช้เงินสดประมาณ 173.21 ล้านบาท เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้ ลดการพึ่งพาวงเงินสำหรับหมุนเวียนจากสถาบันการเงิน และประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนคิดเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 2.85 ต่อปี (อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น ณ 31 ธันวาคม 2568) ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ มีการใช้เงินทุนหมุนเวียนเพื่อการชำระหนี้ โดยประกอบด้วยการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 830.00 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 25.02 ล้านบาท และการชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวนประมาณ 7.45 ล้านบาท

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม		
		2566	2567	2568
การชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	1,175.00	1,396.80	830.00
การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	1,578.72	133.93	25.02
การชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	ล้านบาท	8.03	8.03	7.45
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	55.38	18.85	19.62

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 - 68

4.3.7 การรับรู้กำไรทางบัญชีจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรทางบัญชีก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนประมาณ 74.21 ล้านบาท และภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นจำนวนประมาณ 32.88 ล้านบาท

4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.4.1 การสูญเสียกรรมสิทธิ์และโอกาสในการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับ JTW ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ดังกล่าวอีกต่อไป ซึ่งบริษัทฯ อาจเสียโอกาสจากการหาประโยชน์บนทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว และอาจสูญเสียโอกาสที่จะรับรู้รายได้จากราคาสินทรัพย์ที่จะเพิ่มขึ้นตามเวลาในอนาคต อย่างไรก็ตามการประเมินรายได้จากสินทรัพย์อาคารคลังสินค้าฯ ในช่วงปี 2569 – 73 ของที่ปรึกษา พบว่ารายได้รวมจากสินทรัพย์อาคารคลังสินค้าฯ จะอยู่ในช่วง 79.77 ล้านบาท – 85.26 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมของบริษัทฯ ปี 2568 เท่ากับร้อยละ 4.91 ถึงร้อยละ 5.25 ตามลำดับ ดังนั้นผลกระทบจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ ต่อรายได้รวมจึงไม่มากนัก รวมถึงหากพิจารณารายได้ที่เกิดขึ้นจริงปี 2567 และ 2568 ของโครงการอาคารคลังสินค้าฯ ที่เพิ่งเริ่มดำเนินการ และยังไม่มีการเช่าชัดเจน จะพบว่าสัดส่วนรายได้จากโครงการอาคารคลังสินค้าฯ และสัดส่วนรายได้ดังกล่าวต่อรายได้รวมของบริษัทฯ จะมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	2567	2568
รายได้จากโครงการคลังสินค้า (ล้านบาท)	0.74	13.64
สัดส่วนรายได้จากโครงการคลังสินค้า ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	0.02	0.84

หมายเหตุ: รายได้จากโครงการคลังสินค้าปี 2567 เป็นรายได้ 1 เดือน จากที่บริษัทฯ เริ่มปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้าครั้งแรก เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567

4.4.2 ค่าใช้จ่ายและภาระภาษีจากการจำหน่ายสินทรัพย์

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย รวมทั้งสิ้นประมาณ 41.33 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ส่วนที่บริษัทฯ ต้องชำระ	มูลค่าล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการโอน	ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมิน	15.60
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	ร้อยละ 3.30 ของราคาขาย	25.74

4.4.3 ความผันผวนของรายได้และกระแสเงินสดที่อาจปรับสูงขึ้นในแต่ละปี

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีการกระจายที่มาของรายได้ (Diversification) ลดลง จากธุรกิจให้เช่าอาคารและคลังสินค้า ที่มีลักษณะรายได้เป็นรายได้ประจำ สวนทางกับรายได้หลักของบริษัทฯ ที่มีลักษณะเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว อย่างไรก็ตามในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าประมาณ 13.64 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.84 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ปี 2568 ที่เท่ากับ 1,625.53 ล้านบาท ดังนั้นผลกระทบด้านการกระจายรายได้ในปัจจุบัน จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จึงจำกัด

4.5 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.5.1 ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การเจรจาระหว่างบริษัท และคู่สัญญาในการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน จึงอาจเป็นไปได้ด้วยความรวดเร็วเมื่อเทียบกับการเจรจากับบุคคลภายนอก ทำให้บริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ ข้อตกลง รวมถึงการเจรจาต่อรองได้อย่างรวดเร็ว

4.5.2 ความแน่นอนในการดำเนินการและเงื่อนไขการทำธุรกรรม

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ เป็นการจำหน่ายอาคารคลังสินค้า ให้แก่ JTW ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้การบริหารงานของนายพีระ บัณฑกรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ ซึ่งมีฐานะเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ JTW และบริษัท จะช่วยเพิ่มความแน่นอนในด้าน กระบวนการเจรจา เงื่อนไขในการเข้าทำธุรกรรม และระยะเวลาการดำเนินการ เนื่องจากทั้งสองฝ่ายมีความเข้าใจในธุรกิจ โครงสร้างองค์กร และแนวทางการบริหารงานร่วมกันมาอย่างต่อเนื่อง รวมถึงสัญญาซื้อขายคลังสินค้า ยังไม่ได้มีการระบุเงื่อนไขบังคับก่อนที่เป็นการเฉพาะ และมีเพียงเงื่อนไขบังคับก่อน ที่กำหนดโดยทั่วไป อาทิ การได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท และธนาคารพาณิชย์ภายใต้สัญญาทางการเงิน เป็นต้น (รายละเอียดตามข้อ 4.2) ส่งผลให้ความแน่นอนในการดำเนินการและเงื่อนไขการทำธุรกรรม สูงกว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก

4.6 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.6.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีมูลค่ารายการสูงกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดใหญ่ บริษัท จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้บริษัท มีภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เช่น ค่าประเมินสินทรัพย์ ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นต้น ซึ่งคาดว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะอยู่ที่ประมาณไม่เกิน 5.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภาระค่าใช้จ่ายจากการทำรายการที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้รับการตรวจสอบเพิ่มเติมจากผู้มีความเชี่ยวชาญในแต่ละด้าน เพื่อวิเคราะห์และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

4.6.2 บริษัท อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้อย่างเต็มที่

โดยทั่วไปนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีข้อดีในเรื่องอำนาจการต่อรองเงื่อนไขต่างๆ สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นของคู่สัญญา เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท จึงอาจทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขได้อย่างเต็มที่ เมื่อเปรียบเทียบกับกรทำรายการกับบุคคลภายนอก แต่อย่างไรก็ตาม ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท และ คู่สัญญา ได้เจรจาเงื่อนไขการซื้อขายโดยพิจารณาถึงภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงบริษัท ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เพื่อเป็นการประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

4.7 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

4.7.1 การที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้ับรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้มีส่วนได้เสีย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าวของ JTW จำนวน 16 ราย ซึ่งถือหุ้นสามัญทางตรงและทางอ้อมรวมกัน 948.89 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.80 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	บุคคลตามมาตรา 258	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
1	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	435,269,000	37.52
2	บริษัท เจทีดับบลิว เอเชีย จำกัด	328,310,000	28.30
3	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	84,428,000	7.30
4	นางสาวนาภา 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 ผู้พิพัฒนศิริกุล	6,145,400	0.53
9	นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	3,053,100	0.26
10	นายสุจินต์ เรือนวิริยะกิจ	2,780,400	0.24
11	นางสาววิเศษศิริ จันทโรจวงศ์	2,525,000	0.22
12	นายรัชชัย เทียนทองทิพย์	1,025,600	0.09
13	นางสุภัทรา สุวรรณวงศ์กิจ	500,000	0.04
14	นายสุรินทร์ ดันดีเจริญเกียรติ	128,200	0.01
15	นายสุรัช พัฒนวงศ์ยืนยง	123,700	0.01
16	นางสาวชุตินัน เลื่อมประพางกุล	50,000	0.004
	รวม	948,888,900	81.80

ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นที่เหลือของบริษัทฯ มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ก็จะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ได้สำเร็จ และส่งผลให้บริษัทฯ กลับเข้าสู่สถานะปัจจุบัน โดยบริษัทฯ จะสามารถประกอบธุรกิจได้ตามปกติ และบริษัทฯ อาจต้องพิจารณาจัดสรรกระแสเงินสดของกิจการบางส่วน เพื่อนำมาชำระค่าเช่าที่ดินระยะยาว ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการเจรจาเช่าที่ดินระยะยาว เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณารูปแบบการบริหารโครงการ หรือซื้อที่ดิน ทั้งหมดด้วย มูลค่าเท่ากับ 1,419.56 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

4.7.2 การจัดเตรียมสภาพคล่องกระแสเงินสดของผู้ซื้อ

ภายใต้สัญญาจะซื้อขายคลังสินค้าฯ ที่กำหนดให้ผู้ซื้อจะทำการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 779.89 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ส่งผลให้บริษัทฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการจัดเตรียมกระแสเงินสดของผู้ซื้อที่อาจไม่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม จากที่ JTW มีนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใน JTW และบริษัทฯ ส่งผลให้ JTW มีการเข้าถึงและประสานงานกับบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด รวมถึงหากพิจารณาในด้านงบการเงินของ JTW ในฐานะผู้ซื้อพบว่า JTW มีสภาพคล่องกระแสเงินสดที่เพียงพอ จากรายได้และกำไรสุทธิเฉลี่ย 5 ปี ย้อนหลังที่เท่ากับ 2,582.99 ล้านบาท และ 228.96 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้หากพิจารณาความมั่นคงทางการเงินผ่านการพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน พบว่า JTW มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามงบการเงินปี 2567 เท่ากับ 0.24 เท่า แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการจัดหากระแสเงินสดผ่านการกู้ยืมที่ไม่ยากนัก ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดข้อมูลงบการเงินของ JTW เพิ่มเติมได้ที่ เอกสารแนบ 2: สรุปข้อมูลของบริษัท จุฬารัตน จำกัด

4.7.3 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกรรมการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ให้แก่ JTW ในครั้งนี้ อาจเข้าข่ายรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จากที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ให้แก่ JTW ซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลที่

เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกลุ่มดังกล่าว อาจใช้สิทธิในการออกความเห็นหรือลงมติที่เกิดผลประโยชน์กับตนเองมากกว่าบริษัท อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท จะปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนดให้บริษัทจดทะเบียนปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติดังกล่าวมิให้รวบรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้มีส่วนได้เสีย และบุคคลตามมาตรา 258 ซึ่งการดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าว จะช่วยขจัดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ มติดังกล่าวมิให้รวบรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้มีส่วนได้เสีย และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าวของ JTW จำนวน 16 ราย ซึ่งถือหุ้นสามัญทางตรงและทางอ้อมรวมกัน 948.89 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.8 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ให้แก่ JTW จะทำให้ JTW มีระบบคลังสินค้าครบวงจรที่พร้อมปล่อยเช่าให้กับกลุ่มลูกค้าที่สนใจ ซึ่งธุรกิจดังกล่าว มีความคล้ายคลึงกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ส่งผลให้อาจเกิดความเสี่ยงในประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และ JTW ในอนาคตจากกรณีที่ผู้บริหารต้องเลือกพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ให้อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท หรือ JTW อย่างไรก็ตามผู้บริหารและคณะกรรมการของบริษัท ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จึงได้ดำเนินการให้ JTW จัดทำร่างสัญญากำหนดกรอบการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มีการแบ่งแยกขอบเขตการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนระหว่างบริษัท และ JTW โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษา
คู่สัญญา	ผู้รับสัญญา: บริษัท ผู้ให้สัญญา: JTW	เหมาะสม: เป็นการกำหนดคู่สัญญาระหว่างบริษัท และบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
อายุสัญญา	นับแต่วันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญา จนถึงวันที่บริษัท พ้นสภาพการเป็นบุคคลที่อาจขัดแย้งตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับผู้ให้สัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี	เหมาะสม: เนื่องจากสัญญาไม่มีการกำหนดกรอบระยะเวลาที่ชัดเจน และมีแนวโน้มคงอยู่ไปตลอดจน และเพิ่มเติมอีก 3 ปีหลังจากพ้นสภาพการเป็นบุคคลที่อาจขัดแย้ง จึงเหมาะสมกับการป้องกันประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในระยะยาว
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> JTW ตกลงที่จะไม่ดำเนินธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับบริษัท ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม โดยที่ JTW จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนา และบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า เพื่อเช่าและ/หรือ เพื่อขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม เว้นแต่การให้เช่าและ/หรือ ขายคลังสินค้าของ JTW ที่ได้ระบุในสัญญานี้ JTW ตกลงที่จะไม่ขยายพื้นที่สำหรับการดำเนินกิจการโรงงานและหรือ คลังสินค้าเพื่อเช่า และ/หรือ เพื่อขายเพิ่มเติม JTW ตกลงว่า หากบริษัท จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนแก่บุคคลอื่น (เว้นแต่เป็นการเสนอทรัพย์สิน แก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อย) JTW ตกลงที่จะให้สิทธิแก่บริษัท ในการพิจารณาเข้าถึงทุนก่อน 	เหมาะสม: เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่บริษัท ได้รับประโยชน์และวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองบริษัท เป็นหลัก
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> หากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้อง ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาจะตกลงกันทันทีตร เพื่อยุติข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ เพื่อยุติข้อขัดแย้งใน 30 วัน 	เหมาะสม: เนื่องจากเป็นการกำหนดแนวปฏิบัติแก้ไข และกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจน

ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญากำหนดกรอบการดำเนินธุรกิจ จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท จากเนื้อหาภายใต้สัญญาดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการจำกัดสิทธิมิให้ JTW ดำเนินธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจที่บริษัท ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวจะช่วยให้การแบ่งแยกขอบเขตการประกอบธุรกิจระหว่างบริษัท และ JTW มีความชัดเจน จนสามารถลดโอกาสการเกิดประเด็นด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ในระยะยาว นอกจากนี้ภายหลังจากเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ เพื่อไม่ให้ผู้เช่าอาคารคลังสินค้าหรือกลุ่มลูกค้าในอนาคตเกิดความสับสน บริษัทฯ คาดว่ายังคงอนุญาตให้ใช้ชื่อโครงการเดิม เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงทำหน้าที่เป็นผู้รับบริหารอาคารคลังสินค้าฯ ให้แก่ JTW ดังนั้น การใช้ชื่อโครงการเดิมจะส่งผลดีต่อ JTW และบริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารโครงการ

4.7.4 การไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ประสบผลสำเร็จ โดยขึ้นอยู่กับการบรรลุตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าฯ โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการทำรายการ ได้แก่

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ โดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แกะไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้ เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อ ซึ่งมีสิทธิตามกฎหมาย อันจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามสัญญานี้ และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 และอยู่ระหว่างการนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2569 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เวียนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียอื่น อาทิ เจ้าหนี้ และผู้เช่าอาคารคลังสินค้าฯ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดคัดค้านการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ
- ดันฉบับหรือสำเนา (ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของบริษัทฯ) ของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบแปลน พิมพ์เขียวของทรัพย์สินที่จะซื้อ ได้ถูกจัดทำและจะดำเนินการส่งมอบเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ JTW บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารดังกล่าว แล้วเสร็จ และจัดส่งให้กับ JTW ตั้งแต่ช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2569
- ผู้ขายจะดำเนินการจัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่มีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นการ โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าตามที่บริษัทฯ และ JTW ได้ตกลงกันและได้ลงนาม โดยบริษัทฯ และ JTW ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องให้แก่ JTW โดยให้มีผลใช้บังคับในวันโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าเพียงรายเดียวของบริษัทฯ ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าให้ทราบ และไม่มี การคัดค้านถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากบริษัทฯ เป็น JTW โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้แจ้งผู้เช่ารายดังกล่าวแล้ว ตั้งแต่ช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ JTW

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป เช่น การร้องขอเอกสารเพิ่มเติม เพื่อการตรวจสอบทรัพย์สินของผู้ขาย เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

4.8 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา

จากการพิจารณาข้อดี และข้อดีของการเข้าทำรายการ และข้อดี และข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ พบว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ จะสร้างผลประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 5 : การประเมินราคาสินทรัพย์

5.1 การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ

ตามที่บริษัทฯ จะทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินราคาสินทรัพย์ที่ได้มา ซึ่งการแต่งตั้งผู้ประเมินเพียง 1 ราย เป็นขั้นตอนการดำเนินงานปกติที่บริษัทฯ ปฏิบัติกับการจำหน่ายทรัพย์สินทั่วไป และใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจทำรายการในครั้งนี้

- บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด (“ผู้ประเมินราคาฯ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามรายงานลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

5.1.1 การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีต้นทุน (Cost approach)

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีต้นทุน ผู้ประเมินราคาฯ ได้คำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated replacement cost) หรือมูลค่าตามสภาพ ซึ่งพิจารณาจากต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement cost new) ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สำหรับปี 2568 - 2569 จากนั้นนำมาปรับเพิ่มราคาค่าก่อสร้างในส่วนของพื้นที่ ที่เป็นส่วนโค้งหลังคาคลุม พื้นที่เฉลียง และระเบียง นอกจากนี้ยังปรับเพิ่ม - ลดตามพื้นที่ที่ทำการก่อสร้างของแต่ละจังหวัดตามปัจจัยค่าแรงงานท้องถิ่นและวัสดุที่หาได้ในท้องถิ่นนั้น ๆ รวมถึงนำมาหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพร้อยละ 1 - 10 ต่อปี โดยมีรายละเอียดการประเมินดังต่อไปนี้

ลำดับ	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตรม.)	ราคา/ตรม. (บาท)	มูลค่าทดแทน (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ ปัจจุบัน (บาท)
1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว - สำนักงาน 2 ชั้น (G1)						
	พื้นที่ใช้สอยส่วนคลังเก็บสินค้า	9,500	9,000	85,500,000	1	1.0%	84,645,000
	พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	450	14,000	6,300,000	1	1.0%	6,237,000
	พื้นที่ระเบียง	20	6,500	130,000	1	1.0%	128,700
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	760	4,500	3,420,000	1	2.0%	3,351,600
	พื้นที่ลานคอนกรีต	2,886	1,200	3,463,200	1	2.0%	3,393,936
	รวม	13,616		98,813,200			97,756,236
2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว - สำนักงาน 2 ชั้น (G4) (G4-1 และ G4-2)						
	พื้นที่ใช้สอยส่วนคลังเก็บสินค้า	9,120	9,000	82,080,000	1	1.0%	81,259,200
	พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	810	14,000	11,340,000	1	1.0%	11,226,600
	พื้นที่ระเบียง	40	6,500	260,000	1	1.0%	257,400
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	1,200	4,500	5,400,000	1	2.0%	5,292,000
	พื้นที่ลานคอนกรีต	5,389	1,200	6,466,800	1	2.0%	6,337,464
	รวม	16,559		105,546,800			104,372,664
3	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว - สำนักงาน 2 ชั้น (G5 - 1)						
	พื้นที่ใช้สอยส่วนคลังเก็บสินค้า	5,100	9,000	45,900,000	1	1.0%	45,441,000
	พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	405	14,000	5,670,000	1	1.0%	5,613,300
	พื้นที่ระเบียง	20	6,500	130,000	1	1.0%	128,700
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	805	4,500	3,622,500	1	2.0%	3,550,050
	พื้นที่ลานคอนกรีต	1,499	1,200	1,798,800	1	2.0%	1,726,824

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตรม.)	ราคา/ตรม. (บาท)	มูลค่าทดแทน (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพ ปัจจุบัน (บาท)
	รวม	7,829		57,121,300			56,495,874
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว - สำนักงาน 2 ชั้น (G5 - 2)						
	พื้นที่ใช้สอยส่วนคลังเก็บสินค้า	4,800	9,000	43,200,000	1	1.0%	42,768,000
	พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	405	14,000	5,670,000	1	1.0%	5,613,300
	พื้นที่ระเบียง	20	6,500	130,000	1	1.0%	128,700
	พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	600	4,500	2,700,000	1	2.0%	2,646,000
	พื้นที่ลานคอนกรีต	1,499	1,200	1,798,800	1	2.0%	1,726,824
	รวม	7,324		53,498,800			52,918,824
5	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว - สำนักงาน 2 ชั้น (G6)						
	พื้นที่ใช้สอยส่วนคลังเก็บสินค้า	9,071	9,000	81,639,000	1	1.0%	80,822,610
	พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	810	14,000	11,340,000	1	1.0%	11,226,600
	พื้นที่ระเบียง	40	6,500	260,000	1	1.0%	257,400
	พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	600	4,500	2,700,000	1	2.0%	2,646,000
	พื้นที่ลานคอนกรีต	1,665	1,200	1,998,000	1	2.0%	1,958,040
	รวม	12,186		97,937,000			96,910,650
6	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว - สำนักงาน 2 ชั้น (G7)						
	พื้นที่ใช้สอยส่วนคลังเก็บสินค้า	9,000	9,000	81,000,000	1	1.0%	80,190,000
	พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	810	14,000	11,340,000	1	1.0%	11,226,600
	พื้นที่ระเบียง	40	6,500	260,000	1	1.0%	257,400
	พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	600	4,500	2,700,000	1	2.0%	2,646,000
	พื้นที่ลานคอนกรีต	1,455	1,200	1,746,000	1	2.0%	1,711,080
	รวม	11,905		97,046,000			96,031,080
7	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว - สำนักงาน 2 ชั้น (G8)						
	พื้นที่ใช้สอยส่วนคลังเก็บสินค้า	9,000	9,000	81,000,000	1	1.0%	80,190,000
	พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	810	14,000	11,340,000	1	1.0%	11,226,600
	พื้นที่ระเบียง	40	6,500	260,000	1	1.0%	257,400
	พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	600	4,500	2,700,000	1	2.0%	2,646,000
	พื้นที่ลานคอนกรีต	1,443	1,200	1,731,600	1	2.0%	1,696,968
	รวม	11,893		97,031,600			96,016,968
8	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว - สำนักงาน 2 ชั้น (G9)						
	พื้นที่ใช้สอยส่วนคลังเก็บสินค้า	9,000	9,000	81,000,000	1	1.0%	80,190,000
	พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน	810	14,000	11,340,000	1	1.0%	11,226,600
	พื้นที่ระเบียง	40	6,500	260,000	1	1.0%	257,400
	พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	600	4,500	2,700,000	1	2.0%	2,646,000
	พื้นที่ลานคอนกรีต	2,102	1,200	2,522,400	1	2.0%	2,471,952
	รวม	12,552		97,822,400			96,791,952
	รวมมูลค่าอาคาร			704,817,100			697,294,248
	สิ่งปลูกสร้างอาคารอื่น ๆ และงานระบบสาธารณูปโภค						
	ถนน	21,120	1,500	31,680,000	1	2.0%	31,046,400

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตรม.)	ราคา/ตรม. (บาท)	มูลค่าทดแทน (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	มูลค่าตามสภาพปัจจุบัน (บาท)
	รั้วและประตูรั้ว	3,014	2,200	6,630,800	1	2.0%	6,498,184
	งานระบบระบายน้ำ	(เหมา)		10,600,000	1	3.0%	10,282,000
	งานระบบประปา และท่อประปา	(เหมา)		9,700,000	1	3.0%	9,409,000
	งานระบบไฟฟ้าแรงสูง	(เหมา)		6,900,000	1	3.0%	6,693,000
	งานระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	(เหมา)		2,000,000	1	3.0%	1,940,000
	งานระบบป้องกันแนวกัดเซาะ	(เหมา)		4,200,000	1	3.0%	4,074,000
	งานระบบไฟเบอร์ออฟติกส์	(เหมา)		2,500,000	1	10.0%	2,250,000
	งานระบบ CCTV	(เหมา)		3,200,000	1	10.0%	2,880,000
	งานป้ายโครงการ	(เหมา)		50,000	1	10.0%	45,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				77,460,800			75,117,584
รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ				782,277,900			772,411,832
คิดเป็น				782,280,000			772,410,000

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

นอกจากนี้หากพิจารณาจากมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ 3 ปีย้อนหลัง จะมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	2566	2567	2568
อาคารระหว่างก่อสร้าง	169.37	-	
งานระหว่างก่อสร้าง	50.21	-	
อาคารคลังสินค้า	-	664.71	631.33
ระบบสาธารณูปโภค	-	51.92	74.35
รวม	219.58	716.63	705.68
% ความสำเร็จของงานก่อสร้าง	30.30	99.60	100.00

ดังนั้น มูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาฯ เท่ากับ 772.41 ล้านบาท และโดยที่ปรึกษาฯ มีความเห็นต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ดังนี้

- ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาฯ เกี่ยวกับความเหมาะสมของการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ ที่พิจารณาถึงมูลค่าตลาดในปัจจุบันของค่าวัสดุในการก่อสร้าง ที่ได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สำหรับปี 2568 - 2569 และนำมาปรับปรุงด้วย [1] ราคาค่าก่อสร้างในส่วนของพื้นที่ที่เป็นส่วนโค้งหลังคาคลุมพื้นที่เฉลียง และระเบียง [2] การปรับเพิ่ม - ลดตามพื้นที่ที่ทำการก่อสร้างของแต่ละจังหวัดตามปัจจัยค่าแรงงานท้องถิ่นและวัสดุที่หาได้ในท้องถิ่นนั้น ๆ และ [3] การหักค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สามารถสะท้อนต้นทุนการพัฒนาอาคารคลังสินค้าฯ ที่เป็นราคาปัจจุบันได้ครบถ้วน ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ ด้วยวิธีต้นทุนมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบัน รวมถึงอัตราเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันที่ห่างจากเป้าหมายมาก ทำให้การประเมินด้วยวิธีต้นทุนเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ขณะที่วิธีการประเมินด้วยการคิดลดกระแสเงินสดของโครงการอาจไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เนื่องจากโครงการอาคารคลังสินค้าฯ เป็นโครงการที่เพิ่งเริ่มดำเนินการในช่วงธันวาคม 2567 ทำให้ไม่มีข้อมูลในอดีตที่เพียงพอ ต่อการประเมินศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต ทำให้การประเมินด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดต้องพึ่งพาข้อมูลจากการสัมภาษณ์และคาดการณ์จากผู้บริหารที่อาจมีความไม่แน่นอนสูงเป็นสำคัญทำให้วิธีดังกล่าวอาจไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินดังกล่าวกับราคาตลาดซื้อขายกัน ที่สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	ราคาประเมิน	ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	รวม
มูลค่าอาคารคลังสินค้า	772.41 ล้านบาท	7.48 ล้านบาท	779.89 ล้านบาท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

จากราคาซื้อขายอาคารคลังสินค้า ตามรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ที่สูงกว่าราคาประเมิน เท่ากับ 7.48 ล้านบาท ดังนั้น ราคาซื้อขายจริงมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมิน ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การกำหนดราคาซื้อขายอาคารคลังสินค้า มูลค่ารวม 779.89 ล้านบาทในครั้งนี้ มีความเหมาะสมทางด้านราคา

5.2 การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด

ตามที่บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงได้จัดทำประมาณการของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า (“โครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า”) เพื่อให้เห็นถึงภาพโดยรวม และความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของสินทรัพย์ทั้งหมดที่จำหน่ายไป ตามข้อ 3.7 ของรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการผลการดำเนินงาน เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ โดยมีการคิดอัตราส่วนลดที่เหมาะสม จากการคำนวณอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของโครงการ และคำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคต จากประมาณการทางการเงินของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ในระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 – 31 ธันวาคม 2573 และเพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาฯ จึงให้สมมติฐานว่า โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า จะไม่มีการเติบโตของธุรกิจภายหลังระยะเวลาการประมาณการ

อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า นอกจากนี้ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นเดียวกัน โดยการประเมินมูลค่าโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ของที่ปรึกษาฯ มีรายละเอียดดังนี้

5.2.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก

ปัจจุบันโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ประกอบด้วย รายการสินทรัพย์ดังนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ แปลงโฉนด
		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		
13		งานระบบไฟฟ้าแรงสูง		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ แปลงโฉนด
14		งานระบบไฟฟ้าส่องสว่าง		
15		งานระบบป้องกันแนวกัดเซาะ		
16		งานระบบไฟเบอร์ออฟติกส์		
17		งานระบบ CCTV		
18		งานป้ายโครงการ		

หมายเหตุ: ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 259056 เนื่องจากบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินกับ JTW ก็ต่อเมื่อมีลูกค้าเช่าอาคารคลังสินค้าแล้ว ตามรูปแบบการประกอบธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และ JTW อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน

ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 3: สรุปสัญญาเช่าที่ดิน และหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้ที่เอกสารแนบ 4: สรุปสาระสำคัญของหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน

ทั้งนี้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ได้พัฒนาแล้วเสร็จทั้งหมด โดยปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่า ทั้งนี้สามารถศึกษาข้อมูลโครงการเพิ่มเติมได้ที่ หัวข้อ 3.7 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

5.2.2 สมมติฐานรายได้จากการขายและบริการ

ในการจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ [1] ราคาเช่าอาคารคลังสินค้าตารางเมตร (“บาท/ตรม./เดือน”) เท่ากับ 150 บาทต่อตรม. อ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้จากผู้ประเมินราคาฯ ที่เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียง โดยที่อัตราค่าเช่าปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อไทย ที่อ้างอิงจากการคาดการณ์เงินเฟ้อไทยในระยะ 5 ปีข้างหน้าจาก International Monetary Fund (IMF) [2] พื้นที่ปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้า อ้างอิงพื้นที่ตามรายงานผู้ประเมินราคาฯ และ [3] อัตราเช่า อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่เปรียบเทียบอัตราการเช่าพื้นที่จริงตามสภาพปัจจุบัน และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลอดจนเอกสารค่าเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่เหมาะสมเท่ากับร้อยละ 60 ของพื้นที่เช่า ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ประเมินว่าอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าว มีความเหมาะสม จากข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้านอหลังจากนี้ จังหวัดชลบุรี ตั้งแต่ปี 2565 – 67 มีสัดส่วนเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 75 (อ้างอิงข้อมูลปี 2565 – 67 จากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) อย่างไรก็ตาม จากโครงการอาคารคลังสินค้าฯ อาคารแรกของบริษัทฯ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566 ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้าง และพยายามจำหน่ายพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าต่อเนื่อง แต่ปัจจุบันบริษัทฯ มีผู้เช่าคลังสินค้าเพียงหนึ่งราย ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงสังเกตเห็นว่า สถานการณ์การแข่งขันในตลาดคลังสินค้ามีความรุนแรง โดยเฉพาะในด้านราคา ส่งผลให้คลังสินค้าที่พัฒนาใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าผู้ประกอบการรายเดิมในตลาด อาจเผชิญข้อจำกัดด้านความสามารถในการแข่งขัน และส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของพื้นที่จังหวัดชลบุรี ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงประเมินว่าอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 60 ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอัตราการเช่าในจังหวัดชลบุรีปี 2565 – 67 จึงมีความเหมาะสม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	หน่วย	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ค่าเช่าอาคารคลังสินค้าฯ	บาทต่อตรม.	150	138	151	153	156	159	162
พื้นที่ปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้า ¹	ตรม.	69,790.00	69,790.00	69,790.00	69,790.00	69,790.00	69,790.00	69,790.00
อัตราการเช่าต่อพื้นที่ปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้า	%	7.11%	11.80%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
รายได้จากการขายและบริการ	ล้านบาท	0.74	13.64	75.98	77.12	78.43	79.76	81.20
% การเติบโต	%				1.50%	1.70%	1.70%	1.80%

หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่อาคารคลังสินค้าฯ ให้เช่า จำนวน 8 หลัง

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร

5.2.3 สมมติฐานรายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น สำหรับการประมาณการหลังปี 2569-73 ที่ปรึกษา กำหนดให้รายได้อื่น อ้างอิงจากสมมติฐานตามรายงานการประเมินทรัพย์สิน ที่ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากข้อมูลในอดีตของโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า ไม่สามารถสะท้อนรายได้อื่นในอนาคตได้ จากที่ บริษัทฯ ยังอยู่ในช่วงเริ่มดำเนินการส่งผลให้มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิทั้ง 2 ปี อย่างไรก็ตามที่ปรึกษา เห็นว่า รายได้อื่นในสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการขายและบริการ มีความเป็นไปได้ เนื่องจากอ้างอิงสมมติฐาน จากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าของผู้ประเมินราคาฯ และผู้บริหารของ บริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
รายได้อื่น	ล้านบาท	3.80	3.86	3.92	3.99	4.06
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ	%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร

5.2.4 สมมติฐานต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย ค่าบริหารและดำเนินการ ค่าซ่อมบำรุงสถานที่ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าเช่าที่ดิน เป็นต้น สำหรับการประมาณการหลังปี 2569-73 ที่ปรึกษา กำหนดให้ [1] ค่าบริหารและดำเนินการ อ้างอิงจากรายงานการประเมินทรัพย์สินและสมมติฐานผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 10.00 ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากข้อมูลในอดีตของโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า ไม่สามารถสะท้อนค่าบริหารและดำเนินการในอนาคตได้ จากที่บริษัทฯ ยังอยู่ในช่วงเริ่มดำเนินการส่งผลให้มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิทั้ง 2 ปี อย่างไรก็ตามที่ปรึกษา เห็นว่า ค่าบริหารและดำเนินการในสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของรายได้จากการขายและบริการ มีความเป็นไปได้ เนื่องจากอ้างอิงสมมติฐาน จากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าของผู้ประเมินราคาฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ [2] ค่าซ่อมบำรุงสถานที่ อ้างอิงจากรายงานการประเมินทรัพย์สินและสมมติฐานผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากข้อมูลในอดีตของโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า ไม่สามารถสะท้อนค่าซ่อมบำรุงสถานที่ในอนาคตได้ จากที่บริษัทฯ ยังอยู่ในช่วงเริ่มดำเนินการส่งผลให้มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิทั้ง 2 ปี อย่างไรก็ตามที่ปรึกษา เห็นว่า ค่าซ่อมบำรุงสถานที่ในสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการขายและบริการ มีความเป็นไปได้ เนื่องจากอ้างอิงสมมติฐาน จากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าของผู้ประเมินราคาฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ [3] ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากสมมติฐานผู้บริหารของบริษัทฯ และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี [4] ค่าเบี้ยประกันภัย อ้างอิงจากพิกัดอัตราเบี้ยประกันภัยของกรมการประกันภัย และสมมติฐานผู้บริหารของบริษัทฯ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี [5] ค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงจากข้อมูลจากผู้บริหารของบริษัทฯ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี ทั้งนี้การประมาณการต้นทุนขายและบริการ และ [6] ค่าเสื่อมราคาอ้างอิงจากนโยบายการตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ของบริษัทฯ มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ค่าบริหารและดำเนินการ	ล้านบาท	7.60	7.71	7.84	7.98	8.12
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ	%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
ค่าซ่อมบำรุงรักษาสถานที่	ล้านบาท	3.80	3.86	3.92	3.99	4.06
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ	%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ล้านบาท	1.93	1.97	2.00	2.05	2.09
% การเติบโต	%		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
ค่าเบี้ยประกันภัย	ล้านบาท	0.44	0.45	0.46	0.47	0.47
% การเติบโต	%		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
ค่าเช่าที่ดิน	ล้านบาท	9.29	9.57	9.86	10.15	10.46
% การเติบโต	%		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	หน่วย	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์	ล้านบาท	37.05	38.81	40.58	42.34	44.11
รวมต้นทุนขายและบริการ	ล้านบาท	60.10	62.36	64.66	66.97	69.30
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ	%	79.11%	80.87%	82.44%	83.96%	85.35%

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร

5.2.5 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าคอมมิชชั่น และเงินเดือนฝ่ายขาย เป็นต้น สำหรับการประมาณการหลังปี 2569-73 ที่ปรึกษา กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการขาย อ้างอิงจากสมมติฐานผู้บริหารของบริษัท ที่ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากข้อมูลในอดีตของโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าฯ ไม่สามารถสะท้อนค่าใช้จ่ายในการขายในอนาคตได้ จากที่บริษัทฯ ยังอยู่ในช่วงเริ่มดำเนินการส่งผลให้มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิทั้ง 2 ปี อย่างไรก็ตาม ปรึกษาฯ เห็นว่า ค่าใช้จ่ายในการขายในสัดส่วนร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการขายและบริการ มีความเป็นไปได้ เนื่องจากอ้างอิงสมมติฐาน จากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าของผู้ประเมินราคาฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2567A ¹	2568A ¹	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	0.92	0.01	2.28	2.31	2.35	2.39	2.44
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ	%	124.32%	0.07%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในการขายที่เกิดขึ้นจริงปี 2567 – 68 อาจไม่สะท้อนภาพค่าใช้จ่ายในการขายที่เกิดขึ้นในอนาคต จากที่ช่วงดังกล่าว เป็นช่วงเริ่มแรกของโครงการอาคารคลังสินค้าฯ

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร

5.2.6 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินสำรองซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน สำหรับการประมาณการปี 2569-73 ที่ปรึกษา กำหนดให้ [1] เงินสำรองซ่อมแซม ว่าเป็นการกันสำรองไว้ สำหรับปรับปรุงอาคาร โกดัง และอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและสมบูรณ์อยู่เสมอ อ้างอิงจากรายงานการประเมินทรัพย์สินและสมมติฐานผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับมุมมองของผู้ประเมินราคาฯ ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หลายพื้นที่ ทำให้สามารถประเมินค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการขายที่เหมาะสม ที่ร้อยละ 4.00 ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากข้อมูลในอดีตของโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าฯ ไม่สามารถสะท้อนค่าใช้จ่ายเงินสำรองซ่อมแซมในการขายในอนาคตได้ จากที่บริษัทฯ ยังอยู่ในช่วงเริ่มดำเนินการส่งผลให้มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิทั้ง 2 ปี อย่างไรก็ตาม ปรึกษาฯ เห็นว่า ค่าใช้จ่ายเงินสำรองซ่อมแซมในสัดส่วนร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการขายและบริการ มีความเป็นไปได้ เนื่องจากอ้างอิงสมมติฐาน จากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าของผู้ประเมินราคาฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ และ [2] ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อ้างอิงจากรายงานการประเมินทรัพย์สินและสมมติฐานผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากข้อมูลในอดีตของโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าฯ ไม่สามารถสะท้อนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในอนาคตได้ จากที่บริษัทฯ ยังอยู่ในช่วงเริ่มดำเนินการส่งผลให้มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิทั้ง 2 ปี อย่างไรก็ตาม ปรึกษาฯ เห็นว่า ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในสัดส่วนร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการขายและบริการ มีความเป็นไปได้ เนื่องจากอ้างอิงสมมติฐาน จากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าของผู้ประเมินราคาฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ ทั้งนี้การประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารของ โครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
เงินสำรองซ่อมแซม	ล้านบาท	3.04	3.08	3.14	3.19	3.25
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ	%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

รายการ	หน่วย	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ล้านบาท	1.52	1.54	1.57	1.60	1.62
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ	%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	4.56	4.63	4.71	4.79	4.87

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร

5.2.7 การกักเงินและต้นทุนทางการเงิน

สำหรับช่วง 2569–73 ที่ปรึกษาฯ ประเมินการให้บริษัทฯ ไม่มีการกักเงิน เนื่องจากเงินลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าในช่วงที่ผ่านมา มีที่มาจากกระแสเงินสดภายในกิจการ เนื่องจากบริษัทฯ มีกระแสเงินสดภายในกิจการที่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าฯ จากที่บริษัทฯ ไม่ได้เข้าซื้อที่ดินจาก JTW และบริษัทฯ ยังมีกระแสเงินสดคงเหลือจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนเป็นครั้งแรก (IPO) อย่างไรก็ตามก็ตีหากพิจารณาโครงสร้างเงินลงทุนของโครงการ ตามโครงสร้างเงินลงทุนของบริษัทฯ พบว่า ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ จะปรับลดลงจากร้อยละ 5.38 เป็นร้อยละ 5.33 ซึ่งการทำการวิเคราะห์ความไวของที่ปรึกษาฯ ได้ครอบคลุมการปรับลดลงของต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการแล้ว

5.2.8 เงินลงทุน

ที่ปรึกษาฯ ได้แบ่งประมาณการเงินลงทุนของโครงการอาคารคลังสินค้าฯ สำหรับการประมาณการปี 2569 – 73 เป็น 2 ประเภทคือ [1] ค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อการเติบโต (Expansionary CAPEX) เพื่อรองรับกับการเติบโตของรายได้ [2] ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสินทรัพย์เก่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ (Maintenance CAPEX) เพื่อรักษาระดับการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ

ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อการเติบโต (Expansionary CAPEX) ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้โครงการอาคารคลังสินค้าฯ ไม่มีเงินลงทุนในการซื้อสินทรัพย์ใหม่เพื่อการเติบโต (Expansionary CAPEX) เนื่องจากสินทรัพย์ที่มีอยู่เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน

ขณะที่ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ Maintenance CAPEX เท่ากับค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีตามสมมติฐานที่ว่าบริษัทฯ มีการลงทุนในสินทรัพย์ต่อเนื่อง เพื่อรักษาสภาพสินทรัพย์ให้คงเดิมตลอดการใช้งาน ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานทั่วไปของที่ปรึกษาฯ ในกรณีที่ไม่ทราบ Maintenance CAPEX ที่แน่ชัด ที่กำหนดให้ Maintenance CAPEX เท่ากับค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นจริง และมีมูลค่าเท่ากันในแต่ละปี เพื่อลดความผันผวนของเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่อาจไม่เท่ากันในแต่ละปี ต่อการกำหนดมูลค่ากระแสเงินสดของโครงการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) ผ่านการใช้ค่าเฉลี่ยรายปีของเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของโครงการอาคารคลังสินค้าฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณเงินลงทุนในสินทรัพย์ ดังนี้

รายการ	หน่วย	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
เงินลงทุนในสินทรัพย์	ล้านบาท	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร

5.2.9 ค่าเสื่อมราคา

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้โครงการอาคารคลังสินค้าฯ มีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรง โดยกำหนดให้สินทรัพย์ประเภทคลังสินค้ามีอายุการใช้งาน 20 ปี ตามนโยบายการตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ของบริษัทฯ

5.2.10 สมมติฐานอื่น ๆ

- **สมมติฐานด้านอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Tax Expense)** ที่ปรึกษา ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัท โดยอ้างอิงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00 เนื่องจากการสะท้อนอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประกาศใช้โดยกรมสรรพากร
- **สมมติฐานด้านเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital)** ที่ปรึกษา กำหนดให้เงินทุนหมุนเวียนโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า มีระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้า จำนวน 30 วัน ตามสมมติฐานผู้บริหารของบริษัท เนื่องจากลักษณะการเก็บค่าเช่ามีลักษณะเป็นแบบย้อนหลัง จากการที่ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าไว้กับบริษัท ซึ่งเป็นไปตามลักษณะการดำเนินงานปกติของบริษัท ไม่มีระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ และมีระยะเวลาหมุนเวียนเจ้าหนี้ จำนวน 30 วัน ตามสมมติฐานผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนการประมาณการ
- **สมมติฐานด้านการจ่ายเงินปันผล (Dividend payout)** ที่ปรึกษา กำหนดให้โครงการอาคารคลังสินค้าฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผลตลอดการประมาณการ

5.2.11 ผลการประมาณการทางการเงินของโครงการอาคารคลังสินค้าฯ

ทั้งนี้ รายได้สำหรับปี 2567 – 68 ของโครงการอาคารคลังสินค้าฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า เป็นต้น ขณะที่ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงปี 2567 – 68 ของโครงการอาคารคลังสินค้าฯ ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาคงคลังสินค้า และค่าใช้จ่ายในการบำรุงระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น โดยผลการประมาณการทางการเงินของโครงการอาคารคลังสินค้าฯ มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	หน่วย	2567A	2568A	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
รายได้จากการขาย	ล้านบาท	0.74	13.64	75.98	77.12	78.43	79.76	81.20
รายได้อื่น	ล้านบาท	-	-	3.80	3.86	3.92	3.99	4.06
รายได้รวม	ล้านบาท	0.74	13.64	79.77	80.97	82.35	83.75	85.26
ต้นทุนขาย	ล้านบาท	8.71	39.29	60.10	62.36	64.66	66.97	69.30
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	(7.97)	(25.65)	15.87	14.75	13.77	12.79	11.89
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	0.92	0.01	2.28	2.31	2.35	2.39	2.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	0.79	0.89	4.56	4.63	4.71	4.79	4.87
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีจ่าย	ล้านบาท	(9.68)	(26.55)	9.04	7.81	6.71	5.61	4.59
ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนภาษีจ่าย	ล้านบาท	(9.68)	(26.55)	9.04	7.81	6.71	5.61	4.59
ภาษีจ่าย	ล้านบาท	-	-	(1.81)	(1.56)	(1.34)	(1.12)	(0.92)
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	(9.68)	(26.55)	7.23	6.25	5.37	4.49	3.67

ที่มา: ข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 - 68 และการประมาณการของที่ปรึกษา ปี 2569 - 73

5.2.12 สมมติฐานอัตราคิดลด

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

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

โดยที่

$$WACC = \text{อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก}$$

D	=	ไม่มีหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า เนื่องจากโครงการพัฒนาแล้วเสร็จ โดยใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า
K_d	=	ไม่มี จากโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ไม่มีหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งสอดคล้องกับโครงสร้างทางการเงินที่บริษัทฯ ใช้สำหรับพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าฯ บนพื้นที่เช่าในครั้งนี้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20.00
T		
K_e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM ได้เท่ากับร้อยละ 5.38 โดยมีรายละเอียดการคำนวณค่า K_e ดังนี้

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

โดยที่

K_e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ
Risk Free Rate (R_f)	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลของประเทศไทยอายุ 20 ปี โดยที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการเลือกใช้ R_f ในระยะเวลา 20 ปีมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ครอบคลุมวัฏจักรของเศรษฐกิจในระยะยาว และสอดคล้องกับหลักการประเมินมูลค่าธุรกิจที่มีการดำเนินงานต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.72 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569)
R_m	=	อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SETTRI Index) เฉลี่ยรายเดือนย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ปี 2554 - 2569 เท่ากับร้อยละ 7.45 โดยที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการเลือกใช้ R_m ในระยะเวลา 20 ปีมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในระยะยาว (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)
Levered Beta (β_L)	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนรายวันของผลตอบแทนรายวันของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ที่มีรายได้หลักจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและบริหารจัดการคลังสินค้า ได้แก่ AMATA FPT NNCL PIN ROJNA โดยเป็นค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ถึง 23 กุมภาพันธ์ 2569 (ที่มา: Bloomberg) ทั้งนี้ระยะเวลาที่ใช้คำนวณค่า Beta ของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ที่ 2 ปี ยังมีความเหมาะสม เนื่องจากช่วงระยะเวลาดังกล่าว สามารถสะท้อนความเสี่ยงและความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงราคาหุ้นของบริษัทเปรียบเทียบกับและดัชนีตลาดหลักทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท	Levered Beta	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2568
	(βL)	(DE Ratio)
AMATA	1.362	0.8151
FPT	0.524	1.2272
NNCL	0.542	0.0239
PIN	0.958	0.8412
ROJNA	1.045	0.8612

หมายเหตุ: สามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทเปรียบเทียบกับเพิ่มเติมได้ที่ เอกสารแนบ 5: ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเปรียบเทียบกับ

โดยจะใช้ Unlevered Beta ของโครงการอาคารคลังสินค้า มาคำนวณซึ่งเมื่อนำค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า มาปรับตามโครงสร้างเงินทุนของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ที่มีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อทุนเท่ากับ 0 เท่า ทำให้ได้ค่า Beta (βL : Levered Beta) เท่ากับ 0.562 โดยมีรายละเอียดการปรับค่า Beta ตามโครงสร้างเงินทุนของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ดังนี้

บริษัท	Levered Beta	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 31 ธ.ค. 68	Unlevered Beta ¹
	(βL)	(DE Ratio)	(βU)
AMATA	0.824	0.8151	0.824
FPT	0.264	1.2272	0.264
NNCL	0.532	0.0239	0.532
PIN	0.573	0.8412	0.573
ROJNA	0.619	0.8612	0.619
ค่าเฉลี่ย ²			0.562
DE Ratio ของโครงการอาคารคลังสินค้า			0.00 เท่า
ค่า Levered Beta ของโครงการอาคารคลังสินค้า			0.562

หมายเหตุ: ¹Unlevered Beta เท่ากับ Levered Beta * (Equity Beta) / (1+((1-tax rate)*Debt/Equity))

²ที่ปรึกษาฯ เลือกใช้ค่าเฉลี่ย (Mean) ในการหาค่าเฉลี่ยของข้อมูล เนื่องจากการใช้ค่าเฉลี่ยในการหาค่ากลาง เป็นการให้น้ำหนักเท่ากัน บนข้อมูล ซึ่งมีความสำคัญเท่ากันในแต่ละรายการ โดยวิธีการดังกล่าว สอดคล้องกับหลักปฏิบัติของที่ปรึกษาฯ ในการประเมินมูลค่าธุรกิจ

ทั้งนี้จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่าง ๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) ของโครงการอาคารคลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 5.38 ต่อปี

$$\begin{aligned}
 K_e &= R_f + \beta L (R_m - R_f) \\
 &= 2.72\% + 0.562(7.45\% - 2.72\%) \\
 &= 5.38\%
 \end{aligned}$$

แทนค่าตัวแปรในสมการเพื่อคำนวณหาอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

$$\begin{aligned}
 WACC &= [(D/(D+E)) * K_d * (1-T)] + [(E/(D+E)) * K_e] \\
 &= [0.00\% * (1-0.2) * 0.00\%] + [100.00\% * 5.38\%] \\
 &= 5.38\%
 \end{aligned}$$

สมมติฐานกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ในการประมาณการ ไม่มีการเติบโตของกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) ด้วยสมมติฐานที่อาคารคลังสินค้า เพื่อเช่า จะสามารถดำเนินต่อไปได้ในอนาคต (Going Concern Basis) และการเติบโตของรายได้ภายหลังระยะเวลาประมาณการมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของ Terminal Value สำหรับการประมาณการในครั้งนี้ มีรายละเอียด ดังนี้

$$\text{Terminal Value} = \frac{[\text{FCFF}_{(t=5)} * (1+G)]}{[\text{WACC} - G]}$$

โดยที่

- FCFF_(t=5) = มูลค่ากระแสเงินสดสุทธิ สำหรับปี 2573
- WACC = อัตราต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5.38%
- G อัตราการเติบโตของมูลค่ากระแสเงินสด หลังระยะเวลาประมาณการ โดยกำหนดให้ เท่ากับ 0 หรือเท่ากับไม่มีการเติบโตของกระแสเงินสด กิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ ด้วยสมมติฐานที่ว่าธุรกิจให้ เช่าคลังสินค้า จะสามารถดำเนินต่อไปได้ในอนาคต (Going Concern Basis) และการเติบโตของรายได้ภายหลังระยะเวลาประมาณการมีความ ไม่แน่นอน และสอดคล้องกับหลักการประเมินมูลค่ากิจการหรือโครงการ ของที่ปรึกษาฯ โดยทั่วไป จึงกำหนดให้ g เท่ากับ 0

ทั้งนี้ จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้นจะคำนวณได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของ Terminal Value ของโครงการคลังสินค้าเพื่อเช่า เท่ากับ 233.33 ล้านบาท

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระของโครงการอาคารคลังสินค้า

รายการ (ล้านบาท)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	9.04	7.81	6.71	5.61	4.59
(-) ภาษีจ่าย	(1.81)	(1.56)	(1.34)	(1.12)	(0.92)
(+) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	37.05	38.81	40.58	42.34	44.11
(-/+) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(1.30)	0.09	0.08	0.08	0.07
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	42.97	45.15	46.03	46.91	47.85
(-) เงินลงทุนในสินทรัพย์	(35.28)	(35.28)	(35.28)	(35.28)	(35.28)
Free Cash Flow	7.69	9.87	10.74	11.63	12.56
% Growth Free Cash Flow		28.38	8.82	8.26	8.05
Terminal Value					233.33
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	223.97				

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาฯ

การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของโครงการอาคารคลังสินค้า

จากข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น จะสามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของโครงการอาคารคลังสินค้า ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้ดังนี้

การคำนวณมูลค่ายุติธรรม	หน่วย: ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	223.97
(-) มูลค่าตลาดของหนี้สินคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-
(+) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-
(-) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-
มูลค่ายุติธรรม	223.97

จากประมาณการกระแสเงินสดที่ได้จากการกำหนดสมมติฐานต่างๆ ข้างต้น โดยใช้อัตราต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ร้อยละ 5.38 สามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้ เท่ากับ 223.97 ล้านบาท

การวิเคราะห์ความไว

การประเมินความเป็นไปได้โครงการอาคารคลังสินค้า จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อให้ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารคลังสินค้า ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อกับการประเมินความเป็นไปได้โครงการอาคารคลังสินค้า ที่ปรึกษา จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลัก 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ที่ครอบคลุมความผันผวนของต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีความผันผวนตามภาวะตลาดการเงินไทย และการเติบโตของกระแสเงินสดกิจการ ที่ครอบคลุมความผันผวนของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) โดยที่ปรึกษา ได้กำหนดกรอบการเปลี่ยนแปลงของการวิเคราะห์ความไว ไว้ที่ร้อยละ 0.25 สำหรับการเปลี่ยนของ WACC และ Terminal Value โดยคาดว่ากรอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะครอบคลุมถึงความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งเป็นการทำ Sensitivity พื้นฐานที่ที่ปรึกษา ทำกับการประเมินมูลค่ากิจการหรือโครงการโดยทั่วไป ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสดตามกรณีต่าง ๆ ได้ดังนี้

**ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินความเป็นไปได้
โครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า กรณีฐาน**

(หน่วย : ล้านบาท)

WACC		การเปลี่ยนแปลงของ terminal value				
		-0.50%	-0.25%	กรณีฐาน 0.00%	0.25%	0.50%
WACC - 0.50%	4.88%	228.95	237.90	247.77	258.70	270.88
WACC - 0.25%	5.13%	218.38	226.44	235.29	245.04	255.84
กรณีฐาน	5.38%	208.71	216.00	223.97	232.71	242.34
WACC + 0.25%	5.63%	199.84	206.45	213.65	221.53	230.16
WACC + 0.50%	5.88%	191.66	197.68	204.22	211.34	219.12

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความเป็นไปได้โครงการอาคารคลังสินค้า โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และการเปลี่ยนแปลงของการเติบโตของกระแสเงินสดกิจการ หลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ จะทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารคลังสินค้า ที่คำนวณได้จะมีค่าระหว่าง **206.45 – 245.04** ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ **223.97** ล้านบาท

5.3 สรุปความเห็นที่ปรึกษา ต่อการประเมินมูลค่า

- การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การที่ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เป็นวิธีที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาตลาดที่สามารถใช้อ้างอิงในการตกลงซื้อขายกันทั่วไป เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินดังกล่าวกับราคาที่เกิดการซื้อขายกัน ที่สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	ราคาประเมิน	ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	รวม
มูลค่าอาคารคลังสินค้า	772.41 ล้านบาท	7.48 ล้านบาท	779.89 ล้านบาท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

อย่างไรก็ดี จากราคาที่เกิดการซื้อขาย เพื่อทำรายการในครั้งนี้ เท่ากับ 779.89 ล้านบาท ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับราคาประเมินทรัพย์สินที่เท่ากับ 772.41 ล้านบาท รวมกับค่าใช้จ่ายดำเนินการในการพัฒนาโครงการที่ประกอบด้วย ค่าสำรวจ รั้ววัดสอบเขตที่ดิน ค่าปลูกต้นไม้ในโครงการ เป็นต้น คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 6.86 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ร้อยละ 4.50 ต่อปี อ้างอิงจาก อัตราดอกเบี้ยจ่ายของ PIN เฉลี่ยย้อนหลัง จำนวน 3 ปี คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 0.62 ล้านบาท รวมเท่ากับ 7.48 ล้านบาท เป็นราคาซื้อขายที่สะท้อนราคาตลาดได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ หากหักค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย ที่บริษัทฯ ตกลงจ่ายก็งหนึ่งตามสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้า จะส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 74.21 ล้านบาท ดังนั้นราคาที่เกิดการซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม

- การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ด้วยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษา ได้จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า เพื่อให้เห็นถึงภาพโดยรวมและความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า โดยมีผลการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า อยู่ในช่วง 206.45 – 245.04 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดผลการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ดังนี้

ตารางแสดงผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินความเป็นไปได้ โครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า กรณีฐาน

(หน่วย : ล้านบาท)

WACC		การเปลี่ยนแปลงของ terminal value				
		-0.50%	-0.25%	กรณีฐาน 0.00%	0.25%	0.50%
WACC - 0.50%	4.88%	228.95	237.90	247.77	258.70	270.88
WACC - 0.25%	5.13%	218.38	226.44	235.29	245.04	255.84
กรณีฐาน	5.38%	208.71	216.00	223.97	232.71	242.34
WACC + 0.25%	5.63%	199.84	206.45	213.65	221.53	230.16
WACC + 0.50%	5.88%	191.66	197.68	204.22	211.34	219.12

จากการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด (WACC) และการเติบโตของกระแสเงินสดกิจการ หลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า อยู่ในช่วงระหว่าง 206.45 – 245.04 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่ 779.89 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของรายงานความเห็น
ของที่ปรึกษา ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ผู้ถือหุ้นของ
บริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ใน
รายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่ง
อาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและ
ศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐาน
ของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

		
(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)	SILOM ADVISORY CO., LTD. บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด	(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)
กรรมการผู้จัดการ บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด		ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของบริษัท อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“PIN” หรือ “บริษัทฯ”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรม
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107559000036
ที่ตั้งบริษัท	: เลขที่ 789 หมู่ที่ 1 ถนนหนองค้อ-แหลมฉบัง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
ทุนจดทะเบียน	: 1,160,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,160,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 1,160,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,160,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

2. ประวัติความเป็นมา

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2538 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ต่อมาได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2559 ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,160 ล้านบาท ซึ่งเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมด

บริษัทฯ ดำเนินกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภท พัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยพัฒนาที่ดินเพื่อขาย และ พัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่า ตลอดจนให้บริการระบบสาธารณูปโภค ภายใต้การบริหารและร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) (“นิคมอุตสาหกรรม ร่วมดำเนินงาน”) สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท พื้นที่โลจิสติกส์ (Logistics park) เป็นการพัฒนาที่ดิน เพื่อขาย และพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่า โดยบริษัทฯ เป็นผู้บริหารและดำเนินการเอง โครงการพัฒนา ทั้งสองประเภทตั้งอยู่ในเขตอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และ เขตอำเภอปลวกแดงและเขตอำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นจังหวัดในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (“EEC”) ที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ของภาครัฐ ตลอดจนมีสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกและสนับสนุนการลงทุนสำหรับนักลงทุนทั้ง ในและต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทฯ มีนิคมอุตสาหกรรม ที่ดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 6 โครงการ และโครงการ Logistics Park 1 โครงการ

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (“PU”) ทุนจดทะเบียน 7 ล้านบาท และ เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2565 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด (“PURE”) พร้อมเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจสาธารณูปโภค และพลังงานที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ต่อมาเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บริษัท ปิ่นทอง โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด (“PSP”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด (“PURE”) เพื่อดำเนินธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุน จดทะเบียน 33 ล้านบาท โดย PURE ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท โลจิสติกส์ ปาร์ค จำกัด (“PLP”) เป็นบริษัทย่อยด้วยทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 เพื่อลงทุนในธุรกิจบริหารโครงการโลจิสติกส์ปาร์ค และจัดตั้งเขตปลอดอากร

วิสัยทัศน์

อยู่เคียงข้างสังคมอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สามารถจำแนกออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ดังนี้

ธุรกิจการพัฒนาและขายที่ดิน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาและขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม โดยดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 5 โครงการ ในจังหวัดชลบุรี และ 1 โครงการ ในจังหวัดระยอง โดยทุกโครงการบริษัทฯ บริหารและดำเนินงาน ภายใต้การจัดการและมาตรฐานตามสัญญาาร่วมดำเนินงานกับ กนอ. (“นิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน” ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีการดำเนินธุรกิจพัฒนาและขายที่ดิน หรือให้เช่าที่ดินพร้อมคลังสินค้าในพื้นที่โลจิสติกส์ ได้แก่ โครงการ ปิ่นทองแลนด์ (“PL”) และโครงการปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค (อยู่ระหว่างการพัฒนา) โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่บนถนนที่เชื่อมต่อไปยังถนนหลักสายสำคัญ ทำเรื่อน้ำลึกในการนำเข้า-ส่งออกของประเทศไทย ทำอากาศยาน โดยบริษัทฯ ดำเนินการ ออกแบบผังโครงการและขายที่ดินหรือให้เช่าที่ดินพร้อมคลังสินค้าที่พัฒนาแล้วแก่ลูกค้า ทั้งนี้ โครงการพื้นที่โลจิสติกส์ เป็นการบริหารและดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แต่อยู่ภายใต้ การกำกับดูแลของหน่วยงานท้องถิ่นและหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

ธุรกิจการให้เช่า และบริการ สามารถจำแนกออกเป็น 2 ส่วนหลัก ดังนี้

- **ธุรกิจให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า และให้เช่าที่ดินเปล่า**

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทชั้นนำในฐานะผู้พัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าแบบมืออาชีพ บนทำเลจุดยุทธศาสตร์ ด้านการขนส่ง โดยขั้นตอนในการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าบริษัทฯ จะทำการเลือกที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนา เป็นอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งสามารถแบ่งประเภทตามลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการได้ดังนี้ [1] อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built) เป็นอาคารโรงงานสำเร็จรูปที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ยต่อหลังประมาณ 1,500 - 3,000 ตารางเมตร มี 2 รูปแบบ ได้แก่ อาคารแบบติดกัน (Attached Building) และอาคารเดี่ยว (Detached Building) [2] คลังสินค้าสำเร็จรูป (Warehouse) เป็นอาคารคลังสินค้า ที่มีขนาด 6,000 - 10,000 ตารางเมตร โดยอาคาร ทั้งสองประเภทสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาเฉลี่ย 3 ปี [3] สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built to Suit)

- **ธุรกิจให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ**

บริษัทฯ จัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จำเป็นและได้มาตรฐาน ได้แก่ ระบบผลิตน้ำประปา และระบบบำบัด น้ำเสียภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม ตามข้อกำหนดของ พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทฯ จึงมีรายได้ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าน้ำประปา และค่าบำบัดน้ำเสียที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม ตามอัตราที่กำหนดไว้ตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยจะมีการพิจารณาทบทวนปรับทุก 3 ปี

ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ตามลักษณะการประกอบธุรกิจ ตั้งแต่ปี 2566 - 68 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,629.74	86.81	3,901.10	91.49	930.24	57.23
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	246.63	8.14	266.28	6.25	360.12	22.15
รายได้อื่น	152.82	5.05	96.46	2.26	335.17	20.62
รายได้รวม	3,029.19	100.00	4,263.84	100.00	1,625.53	100.00

ที่มา: รายงาน One Report 2567 / งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 - 68

โครงสร้างบริษัท



4. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569 PIN มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 9 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ประสาน ตันประเสริฐ	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ
3	นาย พีร์ ปัทมวรกุลชัย	กรรมการ
4	นาย รัฐวัฒน์ สุขสายชล	กรรมการ
5	นาย สุจินต์ เรียงนวิริยะกิจ	กรรมการ
6	นาย สุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	กรรมการ
7	นาย ประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
8	นาย สุรินทร์ ตันดิเจริญเกียรติ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
9	นาย อุดม รักศีลธรรม	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

ที่มา : www.set.or.th

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 PIN มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท บันทองโฮลดิ้ง จำกัด	435,269,000	37.52
2	บริษัท เจทีดับบลิว แอ็ชเชท จำกัด	328,310,000	28.3
3	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	84,428,000	7.28
4	น.ส. นานา ปัทมวรกุลชัย	40,580,100	3.5
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 โรจน์วีระ	12,001,000	1.03
10	นาย ปพน ปัทมวรกุลชัย	10,670,900	0.92
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	187,105,572	16.13
	รวมผู้ถือหุ้น	1,160,000,000	100.00

ที่มา : www.set.or.th

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 29 เมษายน 2568 บริษัท ปันทองโฮลดิ้ง จำกัด (“PTH”) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	383,551,000	95.88
2	นาง เยวพา ปัทมวรกุลชัย	4,239,000	1.06
3	นาย พีร์ ปัทมวรกุลชัย	4,070,000	1.02
4	นาย พงศา ปัทมวรกุลชัย	4,070,000	1.02
5	นางสาว นานา ปัทมวรกุลชัย	4,070,000	1.02
รวมผู้ถือหุ้น		400,000,000	100.00

ที่มา : ข้อมูลจาก BOL

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	500.32	8.10	556.39	6.33	303.98	3.63
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	36.80	-	41.48	0.47	55.79	0.67
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,288.54	69.40	6,305.14	71.68	6,121.67	73.15
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	-	-	8.32	0.10
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	314.64	3.58	323.67	3.87
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9.81	0.16	12.76	0.15	18.81	0.22
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,835.47	78.25	7,230.41	82.20	6,832.23	81.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	342.90	5.55	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	411.61	6.66	1,002.93	11.40	886.95	10.60
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	566.80	9.17	546.00	6.21	634.82	7.59
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16.29	0.26	10.50	0.12	8.30	0.10
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.07	0.00	0.05	0.00	0.04	0.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	5.47	0.09	4.85	0.06	3.10	0.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.01	0.02	1.28	0.01	2.71	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,344.14	21.75	1,565.61	17.80	1,535.91	18.35
รวมสินทรัพย์	6,179.61	100.00	8,796.02	100.00	8,368.14	100.00
หนี้สิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	346.80	5.61	150.00	1.71	160.00	1.91
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	102.48	1.66	138.05	1.57	119.39	1.43
รายได้รับล่วงหน้า	291.77	4.72	142.59	1.62	5.24	0.06
เงินมัดจำค่าขายที่ดิน	101.96	1.65	37.01	0.42	23.48	0.28
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	136.24	2.20	25.11	0.29	1,720.64	20.56
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	33.77	0.55	64.67	0.74	52.01	0.62
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.68	0.12	7.13	0.08	5.05	0.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6.24	0.10	4.73	0.05	4.60	0.05
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,026.94	16.62	569.28	6.47	2,090.42	24.98
หนี้สินไม่หมุนเวียน						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,471.69	23.82	3,479.60	39.56	1,913.05	22.86
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9.23	0.15	3.97	0.05	3.82	0.05
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8.60	0.14	8.96	0.10	13.44	0.16
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,489.53	24.10	3,492.52	39.71	1,930.30	23.07
รวมหนี้สิน	2,516.46	40.72	4,061.81	46.18	4,020.72	48.05
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 1,160.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,160.00	18.77	1,160.00	13.19	1,160.00	13.86
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 1,160.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,160.00	18.77	1,160.00	13.19	1,160.00	13.86
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	811.98	13.14	811.98	9.23	811.98	9.70
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	116.00	1.88	116.00	1.32	116.00	1.39
ยังไม่ได้จัดสรร	1,572.58	25.45	2,646.24	30.08	2,259.45	27.00
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2.59	0.04	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	3,663.15	59.28	4,734.21	53.82	4,347.42	51.95
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,663.15	59.28	4,734.21	53.82	4,347.42	51.95
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,179.61	100.00	8,796.02	100.00	8,368.14	100.00

ที่มา: รายงาน One Report 2567 / งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2566		2567		2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,629.74	86.81	3,901.10	91.49	930.24	57.23
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	246.63	8.14	266.28	6.25	360.12	22.15
รายได้อื่น	152.82	5.05	96.46	2.26	335.17	20.62
รายได้รวม	3,029.19	100.00	4,263.84	100.00	1,625.53	100.00
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,078.13	35.59	1,944.07	45.59	486.30	29.92
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	189.63	6.26	193.91	4.55	265.39	16.33
ค่าใช้จ่ายในการขาย	55.45	1.83	57.67	1.35	42.27	2.60
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	180.14	5.95	178.10	4.18	182.91	11.25
ขาดทุนจากการแปลงสภาพสินทรัพย์ทางการเงิน		0.00	27.28	0.64	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	1,503.34	49.63	2,401.03	56.31	976.86	60.09
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	1,525.86	50.37	1,862.81	43.69	648.67	39.91
รายได้ทางการเงิน	0.53	0.02	1.13	0.03	1.24	0.08
ต้นทุนทางการเงิน	(55.38)	(1.83)	(18.85)	(0.44)	(19.62)	(1.21)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,471.01	48.56	1,845.09	43.27	630.28	38.77
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	116.21	3.84	111.36	2.61	132.97	8.18
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	1,354.79	44.72	1,733.73	40.66	497.31	30.59
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	0.00	0.00	0.00	0.00	(2.56)	(0.16)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2566		2567		2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(35.13)	(1.16)	21.73	0.51	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(35.13)	(1.16)	21.73	0.51	(2.56)	(0.16)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	1,319.66	43.56	1,755.45	41.17	494.75	30.44
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	1.17		1.49		0.43	

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2567 / งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68

6.3 งบกระแสเงินสด

งบแสดงกระแสเงินสด	2566		2567		2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,664.52	(416.34)	214.74			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(261.38)	(534.74)	283.10			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,032.66)	1,007.15	(750.25)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	370.47	56.07	(252.41)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	129.85	500.32	556.39			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	500.32	556.39	303.98			

ที่มา: รายงานประจำปี แบบ56-1 One Report 2567 / งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในส่วนนี้ อธิบายถึงข้อมูลทางการเงินในอดีต รวมถึงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในอดีตของ PIN ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 ตลอดจนการประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของ PIN

7.1 ผลการดำเนินงาน

6.1.1 รายได้รวม

PIN มีรายได้รวม เท่ากับ 3,029.19 ล้านบาท 4,263.84 ล้านบาท และ 1,625.53 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

โครงสร้างรายได้	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,629.74	86.81	3,901.10	91.49	930.24	57.23
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	246.63	8.14	266.28	6.25	360.12	22.15
รายได้อื่น	152.82	5.05	96.46	2.26	335.17	20.62
รายได้รวม	3,029.19	100.00	4,263.84	100.00	1,625.53	100.00

ที่มา: รายงาน One Report 2567 / งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68

7.1.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 1,271.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.35 โดยมีสาเหตุหลักจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 836.4 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 252.4 ไร่ จากปี 2566 ขณะที่ในปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 2,970.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 76.15 โดยมีสาเหตุ

หลักจากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในปี 2568 ที่เท่ากับ 170 ไร่ ลดลงจากก่อนหน้า จำนวน 666 ไร่ โดยมีสาเหตุจากภาวะอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในช่วงขาขึ้นจากทุนนักลงทุนชาวจีน ส่งผลให้รายได้จากการขายที่ดินเร่งตัวสูงในปีดังกล่าว รวมถึงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 ยังปรับลดจากปี 2566 จำนวน 1,699.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 64.63 จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ตามการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการในปี 2567 เป็นผลให้ในปี 2568 มีที่ดินคงเหลือภายในนิคมอุตสาหกรรม สำหรับการจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่มากนัก รวมถึงโครงการนิคมอุตสาหกรรมใหม่ในปี 2568 เกิดปัญหาการก่อสร้างล่าช้า ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 ต่ำกว่าปี 2566 และ 2567 ที่มีจำนวนพื้นที่คงเหลือขายและโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าปี 2568

7.1.1.2 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ในปี 2567 รายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้น 19.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.97 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของ ยอดขายน้ำประปา ค่าบำบัดน้ำเสีย ขณะที่ในปี 2568 รายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 93.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.24 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา ค่าบำบัดน้ำเสียและปริมาณการเช่าที่เพิ่มขึ้นของโรงงานให้เช่าปริมาณการเช่าคลังสินค้า Logistics Park และรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของปริมาณพื้นที่ขายสะสม

7.1.1.3 รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย รายได้เงินปันผล และรายได้จากการบริหารสินทรัพย์กองทุนอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยในปี 2567 รายได้อื่น ลดลง 56.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 36.88 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง ขณะที่ในปี 2568 รายได้จากอื่น เพิ่มขึ้น 238.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 247.46 โดยมีสาเหตุหลักจากปี 2568 บริษัทฯ ได้รับความรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (โรงงานให้เช่า) มูลค่า 276.15 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าว เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

6.1.2 ดันทุนขายและบริการ

PIN มีดันทุนขายและบริการ เท่ากับ 1,267.75 ล้านบาท 2,137.99 ล้านบาท และ 751.68 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 โดยมีโครงสร้างดันทุนขายและบริการ ดังนี้

โครงสร้างดันทุนขายและบริการ	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ดันทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,078.13	85.04	1,944.07	90.93	486.30	64.69
ดันทุนจากการให้เช่าและบริการ	189.63	14.96	193.91	9.07	265.39	35.31
รวม	1,267.75	100.00	2,137.99	100.00	751.68	100.00

ที่มา: รายงาน One Report 2567 / งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2566 – 68

7.1.2.1 ดันทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น ในปี 2567 ดันทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 865.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.32 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ในปี 2568 ดันทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 1,457.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 74.99 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

7.1.2.2 ดันทุนจากการให้เช่าและบริการ

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการหลัก ประกอบด้วย ค่าน้ำดิบ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคา เป็นต้น ในปี 2567 ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้น 4.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.26 โดยมีสาเหตุหลักจากการเติบโตตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ในปี 2568 ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้น 71.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.86 โดยมีสาเหตุหลักจากการเติบโตตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

6.1.3 ค่าใช้จ่าย

PIN มีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 235.58 ล้านบาท 263.05 ล้านบาท และ 225.18 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 โดยมีโครงสร้างค่าใช้จ่าย ดังนี้

โครงสร้างค่าใช้จ่าย	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	55.45	23.54	57.67	21.92	42.27	18.77
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	180.14	76.46	178.10	67.71	182.91	81.23
ขาดทุนจากการแปลงสภาพสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	27.28	10.37	-	-
รวม	235.58	100.00	263.05	100.00	225.18	100.00

ที่มา: รายงาน One Report 2567 / ข้อมูล MD&A ประจำงวด 9 เดือนแรกปี 2568

7.1.3.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลัก ประกอบด้วย ค่าคอมมิชชั่น และเงินเดือนฝ่ายขาย เป็นต้น ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้น 2.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.01 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลง 15.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 26.70 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

7.1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก ประกอบด้วย เงินเดือน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เป็นต้น ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 2.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.13 โดยมีสาเหตุหลักจากไม่มีการรับรู้ ค่าใช้จ่ายการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ขณะที่ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 4.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.70 โดยมีสาเหตุหลักจากกิจกรรมดำเนินงานที่สูงขึ้น

7.1.3.3 ผลขาดทุนจากการแปลงสภาพสินทรัพย์ทางการเงิน

ในปี 2567 PIN มีผลขาดทุนจากการแปลงสภาพสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 27.28 ล้านบาท โดยผลขาดทุนดังกล่าว มีสาเหตุหลักจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทางการเงิน ซึ่งรายการดังกล่าว มีลักษณะเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

6.1.4 ต้นทุนทางการเงิน

PIN มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 55.38 ล้านบาท 18.85 ล้านบาท และ 19.62 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงิน ลดลง 36.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 65.97 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง ขณะที่ในปี 2568 ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 0.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.12 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

6.1.5 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

PIN กำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับ 1,354.79 ล้านบาท 1,733.73 ล้านบาท และ 497.31 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 68 ในปี 2567 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ เพิ่มขึ้น 378.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ

ละ 27.97 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ขณะที่ในปี 2568 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ลดลง 1,236.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 71.32 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

7.2 ฐานะทางการเงิน

7.2.1 สินทรัพย์รวม

PIN มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,179.61 ล้านบาท 8,796.02 ล้านบาท และ 8,368.14 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 PIN มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 2,616.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.34 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,016.61 ล้านบาท ตามการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ในปี 2568 PIN มีสินทรัพย์ลดลง 427.88 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.86 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 252.41 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 183.47 ล้านบาท ตามการชะลอตัวของการดำเนินงาน และการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 88.82 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการบันทึกบัญชีระบบสาธารณูปโภคที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

7.2.2 หนี้สินรวม

PIN มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,516.46 ล้านบาท 4,061.81 ล้านบาท และ 4,020.72 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 PIN มีหนี้สินเพิ่มขึ้น 1,545.34 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.41 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,896.78 ล้านบาท ตามการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมในอนาคต ขณะที่ในปี 2568 PIN มีหนี้สินลดลง 41.09 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.01 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้รับล่วงหน้า จำนวน 137.35 ล้านบาท ตามการชะลอตัวของการดำเนินงาน

7.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

PIN มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 3,663.15 ล้านบาท 4,734.21 ล้านบาท และ 4,347.42 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 68 ตามลำดับ ในปี 2567 PIN มีส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 1,071.07 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.24 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร จากผลกำไรสุทธิปี 2567 จำนวน 1,733.73 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2568 PIN มีส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลง 386.79 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 8.17 โดยมีสาเหตุหลักจากการ จ่ายเงินปันผล และการชะลอตัวของการดำเนินงานในปี 2568

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท จุฬาวรรณ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด (“JTW”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการให้เช่า เช่าซื้อ เช่า ซื้อ ขาย อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย อาคารคลังสินค้า
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105521010334
ที่ตั้งบริษัท	: 1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 23 มิถุนายน 2521
ทุนจดทะเบียน	: 585,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 585,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2569)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 585,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 585,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2569)

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

JTW ประกอบธุรกิจให้เช่า เช่าซื้อ เช่า ซื้อ ขาย อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย อาคารคลังสินค้า รวมถึงการประกอบธุรกิจร้านขายปลีกวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ

3. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 15 มีนาคม 2569 JTW มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 5 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	กรรมการ
2	นาง เยาวพา ปัทมวรกุลชัย	กรรมการ
3	นาง สุนันทา ผู้พัฒนศิริกุล	กรรมการ
4	นาย สุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	กรรมการ
5	นาย ธวัชชัย เทียนทองทิพย์	กรรมการ

หมายเหตุ: กรรมการลงชื่อผูกพัน ประกอบด้วย กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 JTW มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	213,886	36.56
2	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	60,000	10.26
3	นาย ปพน ปัทมวรกุลชัย	31,635	5.41
4	นาย พีร์ ปัทมวรกุลชัย	20,781	3.55
5	นาย พงศา ปัทมวรกุลชัย	20,780	3.55
6	นางสาว นานา ปัทมวรกุลชัย	18,810	3.22
7	นาง เยาวพา ปัทมวรกุลชัย	16,685	2.85
8	นางสาว วัชรินทร์ เรียงนวิริยะกิจ	15,619	2.67
9	นาง สุนันทา ผู้พัฒนศิริกุล	15,564	2.66
10	นาง พรพรรณ เลื่อมประพางกุล	11,261	1.92
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	159,979	27.35
	รวม	585,000	100.00

ที่มา : ข้อมูลจาก BOL

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 29 เมษายน 2568 บริษัท ปันทองโฮลดิ้ง จำกัด (“PTH”) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	383,551,000	95.88
2	นาง เยวพา ปัทมวรกุลชัย	4,239,000	1.06
3	นาย พีร์ ปัทมวรกุลชัย	4,070,000	1.02
4	นาย พงศา ปัทมวรกุลชัย	4,070,000	1.02
5	นางสาว นานา ปัทมวรกุลชัย	4,070,000	1.02
รวมผู้ถือหุ้น		400,000,000	100.00

ที่มา : ข้อมูลจาก BOL

5. งบการเงิน

5.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	282.78	7.01	216.78	5.56	200.04	5.11
ลูกหนี้การค้าและตัวรับทางการค้าสุทธิ	659.59	16.36	596.98	15.30	545.32	13.93
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	46.00	1.14	-	-	50.00	1.28
สินค้าคงเหลือ	1,585.14	39.31	1,104.74	28.32	925.40	23.64
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.68	0.04	545.66	13.99	0.27	0.01
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,575.19	63.86	2,464.15	63.17	1,721.03	43.97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินให้กู้ยืมและเงินลงทุนระยะยาว	591.99	14.68	591.90	15.17	591.83	15.12
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	857.19	21.26	838.04	21.48	1,595.16	40.76
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.03	0.20	7.00	0.18	5.91	0.15
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,457.21	36.14	1,436.95	36.83	2,192.91	56.03
รวมสินทรัพย์	4,032.40	100.00	3,901.10	100.00	3,913.93	100.00
หนี้สิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	471.63	11.70	418.75	10.73	326.19	8.33
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	378.42	9.38	346.56	8.88	346.30	8.85
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	68.92	1.71	12.45	0.32	22.76	0.58
รวมหนี้สินหมุนเวียน	918.96	22.79	777.75	19.94	695.25	17.76
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	66.62	1.65	68.76	1.76	62.38	1.59
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	66.62	1.65	68.76	1.76	62.38	1.59
รวมหนี้สิน	985.58	24.44	846.51	21.70	757.62	19.36
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	585.00	14.51	585.00	15.00	585.00	14.95
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	585.00	14.51	585.00	15.00	585.00	14.95
กำไร (ขาดทุน) สะสม	2,389.65	59.26	2,397.82	61.47	2,499.61	63.86
รายการอื่น ๆ	72.17	1.79	71.77	1.84	71.70	1.83
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,046.82	75.56	3,054.59	78.30	3,156.31	80.64
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,032.40	100.00	3,901.10	100.00	3,913.93	100.00

ที่มา : ข้อมูลจาก BOL

5.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2565		2566		2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	3,004.32	96.92	2,539.16	97.95	2,274.79	93.10
รายได้อื่น	95.44	3.08	53.09	2.05	168.47	6.90
รายได้รวม	3,099.76	100.00	2,592.25	100.00	2,443.27	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	2,363.72	76.25	2,119.99	81.78	1,847.81	75.63
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	343.36	11.08	339.63	13.10	323.95	13.26
รวมค่าใช้จ่าย	2,707.07	87.33	2,459.61	94.88	2,171.76	88.89
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	392.69	12.67	132.63	5.12	271.50	11.11
ต้นทุนทางการเงิน	10.17	0.33	13.78	0.53	14.45	0.59
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	382.52	12.34	118.86	4.59	257.05	10.52
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	69.91	2.26	22.94	0.88	38.26	1.57
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	312.61	10.09	95.92	3.70	218.79	8.95

ที่มา : ข้อมูลจาก BOL

6. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในส่วนนี้ อธิบายถึงข้อมูลทางการเงินในอดีต รวมถึงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานในอดีตของ JTW ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 67 ตลอดจนการประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของ JTW

6.1 ผลการดำเนินงาน

6.1.1 รายได้รวม

JTW มีรายได้รวม เท่ากับ 3,099.76 ล้านบาท 2,592.25 ล้านบาท และ 2,443.27 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 67 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้ ดังนี้

โครงสร้างรายได้	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	3,004.32	96.92	2,539.16	97.95	2,274.79	93.10
รายได้อื่น	95.44	3.08	53.09	2.05	168.47	6.90
รายได้รวม	3,099.76	100.00	2,592.25	100.00	2,443.27	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก BOL

6.1.1.1 รายได้จากการขายและบริการ

ในปี 2566 รายได้จากการขายและบริการ ลดลง 465.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 15.48 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายสินค้าแอสแตนเลสและเหล็กกล้าลง ขณะที่ในปี 2567 รายได้จากการขายและบริการ ลดลง 264.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.41 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายสินค้าแอสแตนเลสและเหล็กกล้าลง

6.1.1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้เงินปันผล, รายได้จากการขายเศษ, กำไรจากการขายทรัพย์สิน, รายได้ค่าบริการ เป็นต้น โดยในปี 2566 รายได้อื่น ลดลง 42.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 44.37 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้เงินปันผลลดลง ขณะที่ในปี 2567 รายได้จากอื่น เพิ่มขึ้น 115.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 217.33 โดยมีสาเหตุหลักจาก กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้เงินปันผลเพิ่มขึ้น

6.1.2 ค่าใช้จ่ายรวม

JTW มีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 2,717.24 ล้านบาท 2,473.39 ล้านบาท และ 2,186.21 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 67 โดยมีค่าใช้จ่ายรวม ดังนี้

โครงสร้างค่าใช้จ่ายรวม	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายและบริการ	2,363.72	86.99	2,119.99	85.71	1,847.81	84.52
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	343.36	12.64	339.63	13.73	323.95	14.82
ต้นทุนทางการเงิน	10.17	0.37	13.78	0.56	14.45	0.66
รวม	2,717.24	100.00	2,473.39	100.00	2,186.21	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก BOL

6.1.2.1 ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้าสแตนเลสและเหล็ก รวมถึงค่าใช้จ่ายนำเข้าสินค้า, วัสดุสิ้นเปลือง, ค่าจ้างตัดภายนอก เป็นต้น ในปี 2566 ต้นทุนขายและบริการ ลดลง 243.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.31 โดยมีสาเหตุหลักจากยอดขายสินค้าลดลงส่งผลให้ต้นทุนขายลดลง ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนขายและบริการ ลดลง 272.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 12.84 โดยมีสาเหตุหลักจากยอดขายสินค้าลดลงและผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีผลต่อต้นทุนสินค้านำเข้า

6.1.2.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารหลัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคคลากร, ค่าเสื่อมราคา, ค่าขนส่งสินค้า, ค่าซ่อมแซม เป็นต้น ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ลดลง 3.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.09 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าขนส่งสินค้าลดลง ขณะที่ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ลดลง 15.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.62 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคคลากรลดลง, ค่าสาธารณูปโภคลดลง

6.1.2.3 ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 3.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.48 โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 0.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.90 โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค่าสินค้า

6.1.3 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

JTW กำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับ 312.61 ล้านบาท 95.92 ล้านบาท และ 218.79 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 67 ในปี 2566 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ลดลง 216.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 69.32 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายสินค้าลดลง และรายได้เงินปันผลลดลง ขณะที่ในปี 2567 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ เพิ่มขึ้น 122.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 128.09 โดยมีสาเหตุหลักจาก กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้เงินปันผล

6.2 ฐานะทางการเงิน

7.2.1 สินทรัพย์รวม

JTW มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,032.40 ล้านบาท 3,901.10 ล้านบาท และ 3,913.93 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 67 ตามลำดับ ในปี 2566 JTW มีสินทรัพย์ลดลง 131.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.26 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ จำนวน 480.40 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2567 JTW มีสินทรัพย์

เพิ่มขึ้น 12.83 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.33 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 757.12 ล้านบาท

7.2.2 หนี้สินรวม

JTW มีหนี้สินรวมเท่ากับ 985.58 ล้านบาท 846.51 ล้านบาท และ 757.62 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 67 ตามลำดับ ในปี 2566 JTW มีหนี้สินลดลง 139.07 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 14.11 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 52.88 ล้านบาท ขณะที่ ในปี 2567 JTW มีหนี้สินลดลง 88.89 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.50 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 92.56 ล้านบาท

7.2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

JTW มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 3,046.82 ล้านบาท 3,054.59 ล้านบาท และ 3,156.31 ล้านบาท สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 67 ตามลำดับ ในปี 2566 JTW มีส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 7.78 ล้านบาท คิดเป็น การเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.26 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับเพิ่มขึ้นของกำไร (ขาดทุน) สะสม จากผลกำไรสุทธิปี 2566 จำนวน 95.92 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2567 JTW มีส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 101.72 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับเพิ่มขึ้นของกำไร (ขาดทุน) สะสม จากผลกำไรสุทธิปี 2567 จำนวน 218.79 ล้านบาท

เอกสารแนบ 3 : สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 1

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาเช่าที่ดิน
วันที่ลงนามในสัญญา	วันที่ 12 มกราคม 2569
คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัทฯ ผู้ให้เช่า: JTW
พื้นที่เช่า	<ul style="list-style-type: none"> โฉนดที่ดินเลขที่ 267860 จำนวน 9 ไร่ 2 งาน 90.2 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 267861 จำนวน 9 ไร่ 2 งาน 37.1 ตารางวา
อัตราค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> โฉนด 267860 ไร่ละ 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นเงินจำนวน 97,255.00 บาทต่อเดือน โฉนด 267861 ไร่ละ 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นเงินจำนวน 95,927.50 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 – 28 กุมภาพันธ์ 2569 ไม่มีต่ออายุ เนื่องจากการเช่าเพื่อเก็บสินค้าชั่วคราว เป็นผู้เช่าคลังรายเดียวกับสัญญา ฉบับที่ 2 หากผู้เช่าประสงค์จะต่อสัญญาเช่าหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 90 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ซึ่งในกรณีนี้ JTW ให้คำมั่นแก่บริษัทฯ ว่าเมื่อครบกำหนดการเช่าตามสัญญานี้แล้ว JTW จะยินยอมให้บริษัทฯ เช่าพื้นที่ต่อโดยตกลงทำสัญญากันเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาเดิม
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้บอกเลิกสัญญาต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่กรณี ไม่น้อยกว่า 3 เดือน

สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาเช่าที่ดิน
วันที่ลงนามในสัญญา	วันที่ 12 มกราคม 2569
คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัทฯ ผู้ให้เช่า: JTW
พื้นที่เช่า	<ul style="list-style-type: none"> โฉนดที่ดินเลขที่ 267862 จำนวน 10 ไร่ 1 งาน 61.6 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 267863 จำนวน 10 ไร่ 0 งาน 66.6 ตารางวา
อัตราค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> โฉนด 267862 ไร่ละ 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นเงินจำนวน 104,040.00 บาทต่อเดือน โฉนด 267863 ไร่ละ 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นเงินจำนวน 101,665.00 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลา 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 – 31 มีนาคม 2569 ไม่มีต่ออายุ เนื่องจากการเช่าเพื่อเก็บสินค้าชั่วคราว เป็นผู้เช่าคลังรายเดียวกับสัญญา ฉบับที่ 1 หากผู้เช่าประสงค์จะต่อสัญญาเช่าหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 90 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ซึ่งในกรณีนี้ JTW ให้คำมั่นแก่บริษัทฯ ว่าเมื่อครบกำหนดการเช่าตามสัญญานี้แล้ว JTW จะยินยอมให้บริษัทฯ เช่าพื้นที่ต่อโดยตกลงทำสัญญากันเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดตามเดิม
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้บอกเลิกสัญญาต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่กรณี ไม่น้อยกว่า 3 เดือน

สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 3

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาเช่าที่ดิน
วันที่ลงนามในสัญญา	วันที่ 12 มกราคม 2569
คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัทฯ ผู้ให้เช่า: JTW
พื้นที่เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 267864 จำนวน 6 ไร่ 3 งาน 20 ตารางวา
อัตราค่าเช่า	ไร่ละ 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นเงินจำนวน 68,000.00 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 – 30 พฤศจิกายน 2570

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> หากผู้เช่าประสงค์จะต่อสัญญาเช่าหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 90 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งในกรณีนี้ JTW ให้คำมั่นแก่บริษัทฯ ว่าเมื่อครบกำหนดการเช่าตามสัญญานี้แล้ว JTW จะยินยอมให้บริษัทฯ เช่าพื้นที่ต่อโดยตกลงทำสัญญากันเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาเดิม สัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 3 เป็นการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินจากสัญญาฉบับเดิม ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567 – 30 พฤศจิกายน 2568
การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาใด ๆ ตามสัญญานี้ ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญา จึงกระทำได้ และต้องทำเป็นหนังสือจึงจะผูกพัน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำหนังสือโอนภาระหน้าที่การจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ให้แก่ JTW เพื่อให้ JTW ลงนามผูกพันการโอนภาระหน้าที่การจ่ายค่าเช่าดังกล่าว ในวันที่บริษัทฯ และ JTW ทำการซื้อขายอาคารคลังสินค้า เพื่อจัดความเสี่ยงทางกฎหมายที่บริษัทฯ ต้องมีภาระในการจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับนี้
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้บอกเลิกสัญญาต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่กรณี ไม่น้อยกว่า 3 เดือน

ทั้งนี้ ในขั้นตอนการดำเนินงาน บริษัทฯ จะจัดทำสัญญาเช่าที่ดินก็ต่อเมื่อมีผู้เช่าอาคารคลังสินค้าเท่านั้นส่งผลให้ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังมิได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินกับที่ดินโฉนดเลขที่ 259056 เนื่องจากยังไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า อย่างไรก็ตามก็ตีการดำเนินการดังกล่าว จะไม่กระทบต่อกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง จากเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน นอกจากนี้การที่บริษัทฯ ระบุวันที่ลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน ภายหลังจากวันที่เริ่มเช่าที่ดินภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน จะไม่ส่งผลต่อเงื่อนไขอื่นภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน

เอกสารแนบ 4 : สรุปสาระสำคัญของหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อเอกสาร	หนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน
คู่สัญญา	ผู้ใช้: บริษัทฯ ผู้ให้: JTW
วันที่มีผลบังคับใช้	1 ธันวาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2569
เลขที่โฉนดที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> • โฉนดที่ดินเลขที่ 259056 เลขที่ดิน 5231 • โฉนดที่ดินเลขที่ 259057 เลขที่ดิน 5232 • โฉนดที่ดินเลขที่ 259058 เลขที่ดิน 5233 • โฉนดที่ดินเลขที่ 267864 เลขที่ดิน 5296 • โฉนดที่ดินเลขที่ 267860 เลขที่ดิน 5292 • โฉนดที่ดินเลขที่ 267861 เลขที่ดิน 5293 • โฉนดที่ดินเลขที่ 267862 เลขที่ดิน 5294 • โฉนดที่ดินเลขที่ 267863 เลขที่ดิน 5295 • โฉนดที่ดินเลขที่ 267859 เลขที่ดิน 5291 • โฉนดที่ดินเลขที่ 259062 เลขที่ดิน 5236 • โฉนดที่ดินเลขที่ 22412 เลขที่ดิน 69 • โฉนดที่ดินเลขที่ 267865 เลขที่ดิน 5297 • โฉนดที่ดินเลขที่ 267858 เลขที่ดิน 5290 • โฉนดที่ดินเลขที่ 259061 เลขที่ดิน 5235 • โฉนดที่ดินเลขที่ 259055 เลขที่ดิน 5230 • โฉนดที่ดินเลขที่ 12603 เลขที่ดิน 68
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ให้ยินยอมให้ผู้เช่าประโยชน์ที่ดินตามโฉนดข้างต้น เพื่อดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างถนน รวมถึงเชื่อมทางเข้า-ออก ถนนโครงการ ระบบสาธารณูปโภค ก่อสร้างอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า ขยายไฟฟ้า หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินได้ โดยผู้ใช้ จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและไม่เรียกร้องคืนเงินดังกล่าวหลังสิ้นสุดระยะเวลาตามหนังสือฉบับนี้ • ทั้งนี้ให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้ใช้ได้ก่อสร้างขึ้นในที่ดินตามโฉนดข้างต้น เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใช้ • ผู้ให้ตกลงไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ จากการใช้ประโยชน์ที่ดินตามหนังสือฉบับนี้จากผู้เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะมีการรับรู้รายได้ อาทิ ค่าเช่า ค่าบริการ จากการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ให้ ผู้ให้ยินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดค่าเช่าที่ดินเฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีการรับรู้รายได้ โดยทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันถึงค่าเช่าที่ดินดังกล่าว เป็นคราว ๆ ไป

เอกสารแนบ 5 : ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเปรียบเทียบ

สืบเนื่องจากการที่ไม่มีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์รายใด ประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเพียงอย่างเดียว ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเลือกบริษัทเปรียบเทียบที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมักประกอบธุรกิจในลักษณะการพัฒนาที่ดิน เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่าแก่ภาคอุตสาหกรรม ซึ่งมีทิศทางการเติบโตทางธุรกิจและรายได้ รวมถึงโครงสร้างต้นทุนการพัฒนาโครงการ ไม่แตกต่างจากการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่า

นอกจากนี้ที่ปรึกษาฯ ยังพิจารณาถึงสถานที่ตั้งของกิจการนิคมอุตสาหกรรม โดยคัดเลือกบริษัทเปรียบเทียบที่ประกอบธุรกิจในประเทศเป็นหลัก เพื่อจัดความแตกต่างของการเติบโตทางเศรษฐกิจในแต่ละประเทศ ที่เป็นปัจจัยหนุนหลักของการเติบโตรายได้ในกลุ่มธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่า โดยมีรายละเอียดบริษัทเปรียบเทียบ ดังนี้

บริษัท	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1. บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	AMATA	พัฒนานิคมอุตสาหกรรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีบริษัทในกลุ่มดำเนินธุรกิจด้านสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการหลังการขาย ทั้งน้ำประปา กระแสไฟฟ้า และจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ เป็นต้น
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	FPT	พัฒนาและบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบครบวงจร ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และฮอสพิทาลิตี้ รวมถึงลงทุนและได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารหรืออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (FTREIT และ GVREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (GOLDPF)
3. บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	NNCL	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเขตอุตสาหกรรมเพื่อขายและให้เช่า และการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในเขตอุตสาหกรรม
4. บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	PIN	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่พาณิชยกรรม และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม รวมถึงลงทุนและได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AIMIRT)
5. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ROJNA	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจต่อเนื่อง เช่น ธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้า ธุรกิจผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

ที่มา: www.set.or.th

ในด้านการพิจารณางบการเงินและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทเปรียบเทียบ พบว่า อาคารโครงการคลังสินค้ามีขนาดสินทรัพย์ ส่วนของผู้ถือหุ้น รายได้ และกำไรสุทธิ แตกต่างจากบริษัทเปรียบเทียบในตลาดหลักทรัพย์มาก ส่งผลให้ที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณาเลือกบริษัทเปรียบเทียบจากลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน และเลือกใช้บริษัทเปรียบเทียบทุกบริษัทตามที่ระบุข้างต้นเพื่อสะท้อนค่ากลางของอุตสาหกรรมที่เหมาะสม

ข้อมูลงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการ	โครงการ	AMATA	FPT	NNCL	PIN	ROJNA
สินทรัพย์	705.68 ¹	69,654.04	93,542.25	4,980.81	8,368.14	44,952.26
หนี้สิน	-	39,332.64	57,137.63	1,133.94	4,020.72	23,133.57
ส่วนของผู้ถือหุ้น	705.68 ¹	23,530.59	36,681.76	3,846.86	4,347.42	19,085.57
รายได้รวม	13.64	14,524.34	14,685.94	1,022.50	1,350.62	15,257.68
กำไรสุทธิ	(26.55)	3,148.66	1,460.76	306.95	497.31	(125.07)

หมายเหตุ: ¹อ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในโครงการ

ที่มา: www.set.or.th และข้อมูลจากบริษัทฯ

เอกสารแนบ 6 : สรุปสาระสำคัญในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า - สำนักงาน บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ สช.24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับ ธุรกิจในตลาดทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 18 มีนาคม 2569) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภท คลังสินค้า - สำนักงาน โดยสามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ชื่อลูกค้า	: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า - สำนักงาน
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว – สำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง และสิ่งปลูกสร้าง อื่น ๆ รวมถึงงานระบบ : ภายในโครงการ “Pinthong Logistics Park”
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 246/1-6, 264/8, 264/10, และ 264/12 หมู่ที่ 2 ตัดถนนคูขนานมอร์เตอร์ เวย์ (ทล. 3701) กม. 102 ตำบลบึง อำเภอสรรพยา จังหวัดชัยภูมิ
ภาระผูกพันจำนวน	: ไม่มี
ภาระผูกพันอื่น ๆ	: [สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวคลังสินค้า G4-1 สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2570
วัตถุประสงค์	: เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	: ใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) ในการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ในการตรวจสอบ ความเหมาะสมของมูลค่า
วันที่ประเมินมูลค่า	: 12 กุมภาพันธ์ 2569
มูลค่าทรัพย์สิน	: 772,410,000 บาท
มูลค่าบังคับขาย	: 540,690,000 บาท

ทั้งนี้ มีรายละเอียดการกำหนดราคาผ่าน [1] วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) และ [2] วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) มีรายละเอียด ดังนี้

วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)

รายละเอียดตามข้อ 5.1 การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ

วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Flow Method) มีรายละเอียด ดังนี้

1. การประมาณการรายได้

1.1 รายละเอียดพื้นที่เช่า: ข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ และแบบแปลนอาคาร ผู้ประเมินราคาฯ ได้รับจาก บริษัทฯ และโดยการสำรวจจากสถานที่จริง

1.2 การพิจารณาอัตราค่าเช่า: ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาจากค่าเช่าตามสัญญา ค่าเช่าที่ทางบริษัทฯ ตั้ง ราคาไว้โดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งใกล้เคียงกัน และ

พิจารณาค่าเช่าตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า ซึ่งทรัพย์สินฯ พื้นที่เช่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น 1 เดือน 3 เดือน 4 เดือน และ 3 ปี ดังนั้นผู้ประเมินราคาฯ ประมาณการระยะเวลาเช่า โดยพิจารณาจากค่าเช่าฉบับที่มีระยะเวลานานสุดที่ 3 ปี และเมื่อหมดสัญญาฉบับ 3 ปีแรกแล้ว ผู้ประเมินราคาฯ ประมาณการว่าผู้เช่ารายเดิมจะต่อสัญญาเดิม 1 ครั้ง คือ 3 ปี โดยปรับเพิ่มค่าเช่าจากเดิม 10% และหลังจากนั้น ผู้ประเมินราคาฯ ปรับเพิ่มค่าเช่าตามอัตราการปรับค่าเช่าตลาด 10% ทุก 3 ปี

- 1.3 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่า: ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่า เพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ 10%
- 1.4 การพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่: ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับ อัตราการเช่าพื้นที่จริงตามสภาพปัจจุบัน และอัตราการเช่าพื้นที่ของพื้นที่โรงงานเช่าในบริเวณใกล้เคียง ประกอบกับทำเลที่ตั้ง สภาพการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน กลุ่มลูกค้า ตลอดจนเอกสารค่าเช่าที่ได้รับจากบริษัทฯ ควรมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเหมาะสมที่ 60.00% สำหรับพื้นที่เช่าอาคาร
- 1.5 การพิจารณารายได้อื่น ๆ: ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาโดยการประมาณการจากรายได้อื่น ๆ ของทรัพย์สินฯ 5.00% ของรายได้จากค่าเช่า

2. การประมาณการค่าใช้จ่าย

- 2.1 ค่าบริหารและดำเนินงาน: ประมาณ 10.00% ของรายได้รวม
- 2.2 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย: ประมาณ 3.00% ของรายได้จากพื้นที่เช่า
- 2.3 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค: ประมาณ 2.00% ของรายได้รวม
- 2.4 ค่าซ่อมบำรุงรักษาสถานที่: ประมาณ 5.00% ของรายได้รวม
- 2.5 เงินสำรองซ่อมแซม: ประมาณ 4.00% ของรายได้จากพื้นที่เช่า เป็นการกันสำรองไว้สำหรับปรับปรุงอาคาร โกดัง และอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและสมบูรณ์อยู่เสมอ โดยอาจจะมีการปรับปรุงทุก 3 – 5 ปี
- 2.6 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ: ประมาณ 3.00% ของรายได้รวม
- 2.7 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: ในการประเมินมูลค่านี้ บริษัทฯ ประเมินภายใต้สมมติฐานว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 2.00% ต่อปีจากอัตราการจ่ายภาษีที่คำนวณได้ ณ ปัจจุบัน โดยอัตราการเสียภาษีดังกล่าวข้างต้น เป็นเพียงการประมาณการของผู้ประเมินราคาฯ เพื่อประกอบการจัดทำรายงานประเมินนี้ตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างเท่านั้น ในการเสียภาษีจริงหน่วยงานราชการท้องถิ่นคำนวณเพื่อจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินฯ อาจมีรายละเอียดและข้อมูลต่าง ๆ ในการนำมาคิดคำนวณเพื่อจัดเก็บภาษีที่อาจจะแตกต่างไปจากประมาณการนี้ ดังนั้นอัตราการเสียภาษีอาจจะไม่เท่ากัน เนื่องจากราคาประเมินราชการของที่ดินที่จัดทำ โดยกรมธนารักษ์จะมีการปรับปรุงการประเมินทุก ๆ 4 – 5 ปี ซึ่งเป็นเรื่องที่ไม่สามารถประเมินได้ว่าราคาประเมินราชการที่ปรับใหม่จะเพิ่มขึ้นเท่าใด รวมถึงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์ และการคิดค่าเสื่อมราคาอาคาร ซึ่งราคาก่อสร้างอาจมีการปรับขึ้นในปีใดก็ได้
- 2.8 ค่าเบี้ยประกันภัย: พิจารณาจากพิกัดอัตราเบี้ยประกันภัยของกรมการประกันภัย และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ โดยปรับเพิ่มปีละ 2.00%

2.9 ค่าเช่าที่ดิน: พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยปรับเพิ่มปีละ 3.00%

3. การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทน (Yield)

ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (ระยะเวลา 10 ปี) ช่วงเดือนมกราคม 2568 ถึงเดือนธันวาคม 2568 อยู่ระหว่าง 1.24% - 2.42% ซึ่งผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาที่ 2.00% รวมกับปัจจัยเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน สภาพคล่องของทรัพย์สิน และศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาที่ 6.00% นอกจากนี้ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาสภาพเศรษฐกิจการเมืองในประเทศปัจจุบัน ดังนั้นผู้ประเมินราคาฯ มีความเห็นว่าควรมีอัตราคิดลดที่เหมาะสม เท่ากับ 8.00% และมีอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ณ วันสิ้นปีที่ 10 เท่ากับ 6.00%

จากสมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดข้างต้น ส่งผลให้ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจาก วิธีคิดลดกระแสเงินสด มีมูลค่าเท่ากับ 778,200,000 บาท โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted cash flow Method)

รายได้จากการดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่คาดว่าจะได้รับต่อปี	125,622,000	125,770,800	126,514,800	139,166,280	134,636,040	134,636,040	148,099,644
อัตราการใช้	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
รายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการให้เช่าต่อปี	75,373,200	75,462,480	75,908,880	83,499,768	80,781,624	80,781,624	88,859,786
รายได้อื่นๆ ที่คาดว่าจะได้รับต่อปี 5.0% ของรายได้จากค่าเช่า	3,768,660	3,773,124	3,795,444	4,174,988	4,039,081	4,039,081	4,442,989
รวมรายได้ที่คาดว่าจะได้รับทั้งสิ้น	79,141,860	79,235,604	79,704,324	87,674,756	84,820,705	84,820,705	93,302,776
ค่าใช้จ่าย							
ค่าบริหาร และดำเนินการ 10.0% ของรายได้รวม	7,914,186	7,923,560	7,970,432	8,767,476	8,482,071	8,482,071	9,330,278
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย 3.0% ของรายได้จากพื้นที่เช่า	2,261,196	2,263,874	2,277,266	2,504,993	2,423,449	2,423,449	2,665,794
ค่าสาธารณูปโภค 2.0% ของรายได้รวม	1,582,837	1,584,712	1,594,086	1,753,495	1,696,414	1,696,414	1,866,056
ค่าซ่อมบำรุงรักษาสถานที่ 5.0% ของรายได้รวม	3,957,093	3,961,780	3,985,216	4,383,738	4,241,035	4,241,035	4,665,139
เงินสำรองซ่อมแซม 4.0% ของรายได้จากพื้นที่เช่า	3,014,928	3,018,499	3,036,355	3,339,991	3,231,265	3,231,265	3,554,391
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 3.0% ของรายได้รวม	2,374,256	2,377,068	2,391,130	2,630,243	2,544,621	2,544,621	2,799,083
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2.0%	1,927,112	1,965,654	2,004,967	2,045,067	2,085,968	2,127,687	2,170,241
ค่าเบี้ยประกันภัย 2.0%	438,759	447,534	456,485	465,614	474,927	484,425	494,114
ค่าเช่าที่ดิน 3.0%	9,290,940	9,569,668	9,856,758	10,152,461	10,457,035	10,770,746	11,093,868
รวมค่าใช้จ่าย	32,761,307	33,112,351	33,572,697	36,043,077	35,636,784	36,001,713	38,638,963
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	46,380,553	46,123,253	46,131,627	51,631,679	49,183,921	48,818,992	54,663,812
รายได้สุทธิ ณ สิ้นปีที่ 6						911,063,541	
ค่าใช้จ่ายในการขาย 3.0% ของรายได้สุทธิจากการขาย ณ สิ้นปีที่ 6						27,331,906	
อัตราผลตอบแทน 6%							
รวมกระแสเงินสดสุทธิ	46,380,553	46,123,253	46,131,627	51,631,679	49,183,921	932,550,627	
อัตราคิดลด 8%							
มูลค่าทรัพย์สิน (NPV.)	778,198,641						
คิดเป็น		778,200,000					