



หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

วันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น.

ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

บริษัทฯ ขอความร่วมมือผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมประชุมต้องส่งเอกสารยืนยันตัวตนตามที่ระบุไว้มายังบริษัทฯ ภายใน วันที่ 21 เมษายน 2569 เมื่อบริษัทได้ตรวจสอบข้อมูลตามรายชื่อผู้ถือหุ้นตามข้อมูลปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมฯ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมและคู่มือการใช้งานไปยังอีเมลที่ท่านได้ส่งมาแจ้งบริษัท โดยจะส่ง link ล่วงหน้า 2 วันก่อนวันประชุม สามารถดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2568 (56-1 One Report) และเอกสารการเข้าร่วมประชุม ได้ที่

<https://investor.pinthongindustrial.com/th/document/shareholder-meetings>

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัญหาการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ติดต่อ Call center ได้ที่ : 02-079-1811 (ระหว่างวันที่ 21-24 เมษายน 2569 เวลา 08.30 – 17.30 น. เว้นวันหยุดราชการ)

ทะเบียนเลขที่ : 0107559000036

สำนักงานเลขานุการบริษัท : เลขที่ 1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

สำนักงานใหญ่ : เลขที่ 789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230

เว็บไซต์ www.pinthongindustrial.com

อีเมล ir@pinthongindustrial.com

หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

วันที่ 3 เมษายน 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report)
 2. ประวัติผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ
 3. ประวัติผู้ได้รับการเสนอชื่อแต่งตั้งกรรมการใหม่ แทนกรรมการที่ว่างลง
 4. ประวัติผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อแต่งตั้งกรรมการเพิ่มใหม่
 5. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
 6. มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 7. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับ รายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
 8. ข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 9. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 10. แบบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 11. หนังสือมอบฉันทะ
 12. รายชื่อกรรมการอิสระ ที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้ร่วมประชุม
 13. แบบฟอร์มคำถามล่วงหน้า ตามวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569
 14. ช่องทางสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม
 15. คำประกาศคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีมติให้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ในวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2563 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องล่วงหน้าเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ตามรายละเอียดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ได้เผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นทราบเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2568 ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท และระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมครั้งนี้

สำหรับระเบียบวาระการประชุมพร้อมด้วยความเห็นของคณะกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 มีดังนี้

ระเบียบวาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล บริษัทได้สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2568 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ โดยรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ความเห็นคณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2568

คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ เนื่องจากเป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ระเบียบวาระที่ 2 พิจารณานุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัทต้องจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดงบแสดงฐานะทางการเงิน สรุปดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์รวม	8,368.14	8,376.23
หนี้สินรวม	4,020.72	4,008.07
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,347.42	4,368.16
รายได้รวม	1,626.77	1,595.26
ค่าใช้จ่ายรวม	1,129.46	1,095.77
กำไรสุทธิ	497.31	499.49
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.43	0.43

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ระเบียบวาระที่ 3 **พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2568 และการงัดจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย**

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตามที่บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการภายหลังหักภาษี และทุนสำรองตามกฎหมายและเงินสำรองอื่นในแต่ละปี(ถ้ามี) และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน แผนการลงทุนและการขยายธุรกิจในอนาคต สภาวะตลาด ความเหมาะสม และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารงานของบริษัท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า บริษัทจะต้องมีเงินสดเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

จากผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทมีกำไรสุทธิประจำปี 2568 เป็นเงินจำนวน 499,494,115 บาท ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 **ในอัตราหุ้นละ 0.216 บาท** สำหรับหุ้นจำนวน 1,160,000,000 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 250,560,000 บาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 50.16 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับปันผล (Record Date) ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2569 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 22 พฤษภาคม 2569 ทั้งนี้สิทธิในการรับเงินปันผลจำนวนดังกล่าวยังไม่แน่นอน เนื่องจากต้องได้รับอนุมัติจากการที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการจัดสรรเงินทุนสำรองตามกฎหมายครบถ้วนจำนวนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องทำการจัดสรรเพิ่มอีก

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรเสนอให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติ ดังนี้

1. อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568 เป็นเงินสด สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568 **ในอัตราหุ้นละ 0.216 บาท** รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 250,560,000 บาท คิดเป็นอัตราเงินปันผลที่จ่ายร้อยละ 50.16 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

- บริษัทได้มีการจัดสรรเงินทุนสำรองตามกฎหมายครบถ้วนแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายอีก
- การเปรียบเทียบอัตราการจ่ายเงินปันผล

รายการ	ปี 2568	ปี 2567
กำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	499.49	1,742.78
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	1,160	1,160
เงินปันผลประจำปี (บาท/หุ้น)	0.216	0.76
รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น (ล้านบาท)	250.56	881.60
สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสำหรับปีตาม งบการเงินเฉพาะกิจการ (ร้อยละ)	50.16	50.59

หมายเหตุ : อัตราการจ่ายเงินปันผลเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ระเบียบวาระที่ 4 พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ

ข้อเท็จจริงและเหตุผล เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท หมวดที่ 3 ข้อ 15 ว่าด้วยในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้งที่กำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่งสัดส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการซึ่งพ้นตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ ปัจจุบันบริษัทมีกรรมการมีทั้งสิ้นจำนวน 9 ท่าน ดังนั้น ในการประชุมครั้งนี้จึงมีกรรมการที่ต้องออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- พล.ต.อ.อุดม รักศีลธรรม กรรมการอิสระ
- ดร.สุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ กรรมการอิสระ
- นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย กรรมการ

ในการสรรหากรรมการ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระและชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเป็นกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ล่วงหน้าตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 นั้น ปรากฏว่าเมื่อครบกำหนดไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทแต่อย่างใด

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณากลั่นกรองสรรหาคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการเพื่อแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ

โดยคำนึงถึงความเหมาะสม ด้านความรู้ความสามารถ ความชำนาญของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) ทั้งประสบการณ์ที่หลากหลายในกิจการที่เกี่ยวข้อง และเห็นควรเสนอให้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการ ทั้ง 3 ท่าน ที่ต้องออกตามวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการบริษัทต่ออีกวาระหนึ่ง ข้อมูลประวัติกรรมการทั้ง 3 ท่าน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณา หรือตามแนวทางเกณฑ์การสรรหาที่ได้กำหนดไว้ และเห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนเสนอ โดยเห็นว่าบุคคลที่ได้รับเสนอชื่อทั้ง 3 ท่านได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรองและสรรหาของ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและคณะกรรมการบริษัทด้วยความระมัดระวังรอบคอบ ว่า เป็นผู้มีความรู้และความเชี่ยวชาญจากหลายอาชีพ มีภาวะความเป็นผู้นำ เป็นผู้มีคุณธรรมและจริยธรรม มี ประวัติการทำงานที่โปร่งใส มีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระและเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และถ้าเป็นกรรมการเดิมจะต้องปฏิบัติงานในฐานะกรรมการได้เป็นอย่างดี และไม่ได้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมี สภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันทางธุรกิจกับบริษัท แต่อย่างใด

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลที่ได้รับเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระคือ พล.ต.อ.อุดม รักศีลธรรม และ ดร.สุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ เป็นผู้มีความประพฤติเป็นไปตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระ สามารถปฏิบัติหน้าที่และให้ความเห็นได้อย่างอิสระ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย เห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ประจำปี 2569 พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งกรรมการซึ่งต้องออกตามวาระทั้ง 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่ง เดิมต่ออีกวาระหนึ่ง ดังนี้

1. พล.ต.อ.อุดม รักศีลธรรม กรรมการอิสระ
2. ดร.สุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ กรรมการอิสระ
3. นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย กรรมการ

คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ถ้า คะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ระเบียบวาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ แทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง

ข้อเท็จจริงและเหตุผล เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทเป็นไปอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทนเห็นชอบเสนอ นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการ บริษัท และกรรมการตรวจสอบ แทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง มีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ซึ่งได้

พิจารณาคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ทักษะ ประสบการณ์ และการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการแล้ว มีความเหมาะสมเป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของบริษัท

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบการแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอ และเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล เป็นกรรมการอิสระ กรรมการบริษัท และ กรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรองและสรรหาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและคณะกรรมการบริษัทด้วยความระมัดระวังรอบคอบ เป็นผู้มีความรู้และความเชี่ยวชาญ มีภาวะความเป็นผู้นำ เป็นผู้มีคุณธรรมและจริยธรรม มีประวัติการทำงานที่โปร่งใส มีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องและไม่ได้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันทางธุรกิจกับบริษัท แต่อย่างใด และมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระ สามารถปฏิบัติหน้าที่และให้ความเห็นได้อย่างอิสระเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลประวัติเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด (ข้อ 31(1) ของข้อบังคับของบริษัท)

ระเบียบวาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติเพิ่มจำนวนกรรมการ การแต่งตั้งกรรมการใหม่ และเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ข้อเท็จจริงและเหตุผล เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเห็นชอบเสนอให้เพิ่มกรรมการ จำนวน 1 ท่าน จากเดิม 10 ท่าน เป็น 11 ท่าน โดยแต่งตั้ง นายสุรัช พัฒนวงศ์เย็นยง เป็นกรรมการ วาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ซึ่งทางคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาเกณฑ์จากคุณสมบัติความรู้ความสามารถประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ และการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการแล้วมีความเหมาะสมเป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของบริษัท โดยมีประวัติตามที่ส่งมาด้วย 4

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มจำนวนกรรมการ 1 ท่าน จากเดิม 10 ท่าน เป็น 11 ท่าน โดยแต่งตั้งนายสุรัช พัฒนวงศ์เย็นยง เป็นกรรมการใหม่ และเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ดังนี้

เดิม : นายพีระ ปัทมวรกุลชัย, นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย และนายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ กรรมการสองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

เปลี่ยนแปลง : นายพีระ ปัทมวรกุลชัย, นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย, นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ และนายสุรัช พัฒนวงศ์ยืนยง กรรมการสองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของ บริษัท

ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับเสนอชื่อได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรองและสรรหาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัทด้วยความระมัดระวังรอบคอบ ว่าเป็นผู้มีความรู้และความเชี่ยวชาญ มีภาวะความเป็นผู้นำ เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต และมีประวัติการทำงานที่โปร่งใส มีความสามารถในการ แสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้เป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็น การแข่งขันทางธุรกิจกับบริษัท แต่อย่างใด

คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด (ข้อ 31(1) ของข้อบังคับของบริษัท)

ระเบียบวาระที่ 7 พิจารณานุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและโบนัสกรรมการ ประจำปี 2569

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตามข้อบังคับของบริษัท หมวดที่ 3 ข้อ 16 กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจาก บริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามข้อบังคับหรือ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติ ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนด ไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ และนอกจากนั้นได้รับเบี้ย เลี้ยง และสวัสดิการต่าง ๆ ตามระเบียบของบริษัท

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาการกำหนดค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับการ ปฏิบัติงาน ขอบเขต บทบาทและภาระความรับผิดชอบ จึงเห็นสมควรให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ โดยกำหนดวงเงินค่าแทนกรรมการปี 2569 ไม่เกิน 6,000,000 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 จากปี 2568 เนื่องจาก บริษัทมีการแต่งตั้งกรรมการ และ คณะกรรมการชุดย่อยเพิ่ม โดยมีรายละเอียดการจ่ายค่าตอบแทน ดังนี้

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 ค่าเบี้ยประชุม จ่ายเป็นรายครั้ง เฉพาะที่เข้าประชุมเท่านั้น

ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง	
	ปี 2568	ปี 2569
คณะกรรมการบริษัท		
1.ประธานคณะกรรมการบริษัท	20,000	20,000
2.กรรมการบริษัท	10,000	10,000
คณะกรรมการตรวจสอบ		
1.ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	20,000	20,000
2.กรรมการตรวจสอบ	10,000	10,000
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน		
1.ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	15,000	15,000
2.กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	10,000	10,000
คณะกรรมการบริษัทภิบาลและความยั่งยืน		
1.ประธานคณะกรรมการบริษัทภิบาลและความยั่งยืน	-	15,000
2.กรรมการบริษัทภิบาลและความยั่งยืน	-	10,000
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		
1.ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	15,000
2.กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	10,000

นอกจากนี้ ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย และได้แจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัทภิบาลและความยั่งยืน จำนวน 3 ท่าน ซึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการ 1 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ กรรมการ 1 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการ 1 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท รวมเป็น 3 ท่าน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 3 ท่าน ซึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการ 1 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการ 2 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ รวมเป็น 3 ท่าน

จากนั้น เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้มีการประชุม ครั้งที่ 1/2569 โดยกรรมการชุดย่อยทั้ง 2 คณะได้เข้าร่วมการประชุมครบถ้วน เพื่อทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ดังนั้น จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนแก่คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน สำหรับการประชุมในครั้งที่ 1/2569 จำนวน 35,000 บาท และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง สำหรับการประชุมในครั้งที่ 1/2569 จำนวน 35,000 บาท รวมทั้งสิ้น จำนวน 70,000 บาท

1.2 โบนัสกรรมการ จ่ายครั้งเดียวต่อปี โดยจ่ายในวงเงินไม่เกิน 6,000,000 บาท หักด้วยจำนวนค่าเบี้ยประชุมที่จ่ายในปีนั้น โดยมอบอำนาจให้นายพีระ บัณฑกรกุลชัย และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินบำเหน็จของกรรมการแต่ละรายที่จะได้รับ

2. ค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงินและผลประโยชน์อื่นใด

2569	2568
ไม่มีผลประโยชน์อื่นใด	ไม่มีผลประโยชน์อื่นใด

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาตามความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแล้ว เห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2569 จำนวนเงินไม่เกิน 6,000,000 บาท โดยมีรายละเอียดและเหตุผลตามข้างต้น ซึ่งการกำหนดค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับตลอดไปจนกว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นจะลงมติเปลี่ยนแปลงในภายหลัง

คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ระเบียบวาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569

ข้อเท็จจริงและเหตุผล เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 120 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปีของบริษัท และตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ได้กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงิน

ของบริษัทฯ มาแล้ว 7 รอบบัญชีติดต่อกันโดยสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกับผู้สอบบัญชีรายเดิมก็ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้น จากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบปีบัญชี นับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีรายดังกล่าวพ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกให้ผู้สอบบัญชีบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) เป็นสำนักงานสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อยประจำปี 2569 เนื่องจากมีมาตรฐานการทำงานที่ดี มีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีค่าสอบบัญชีที่เหมาะสม รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีติดต่อกัน

ทั้งนี้ เนื่องด้วยบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 จึงไม่มีผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท 7 รอบบัญชีติดต่อกัน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ในการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ดังนั้นจึงเห็นควรใช้ผู้สอบบัญชีรายเดิม จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) เพื่อความต่อเนื่องในการทำงานของผู้สอบบัญชีเป็นปีที่ 5 และเพื่อให้การจัดทำงบการเงิน มีมาตรฐานระดับสากล เพื่อรองรับการขยายการลงทุนในอนาคต ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้ว เห็นว่า บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) เป็นบริษัทที่มีความสามารถในการตรวจสอบบัญชีได้อย่างถูกต้องแม่นยำ มีคุณภาพ มีความรวดเร็วในการตรวจสอบข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน และสามารถให้คำปรึกษาแก่บริษัทได้อย่างเป็นอิสระ อีกทั้ง ผู้สอบบัญชี ไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ไม่มีส่วนได้เสียระหว่าง ผู้สอบบัญชีกับบริษัท/ผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่แต่อย่างใด โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2569 ดังต่อไปนี้

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. นางสาวเกศศิริ กาญจนประภาสิต | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6014 และ/หรือ |
| 2. นางสาวยุจิรา ต้วตน | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10725 และ/หรือ |
| 3. นางสาววิไลพร เชาววิวัฒน์กุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9309 และ/หรือ |
| 4. นายเต็มพงษ์ โอบนพันธุ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4501 |

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีงบการเงินบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2569 โดยใช้สำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน เป็นเงินไม่เกิน 2,700,000 บาท เท่าปี 2568 โดยมีรายละเอียดตามตารางเทียบค่าตรวจสอบบัญชีของบริษัท นี้

รายการ	ปี 2568 (บาท)	ปี 2569 (บาท)
ค่าตรวจสอบและสอบทานงบการเงิน		
1. บริษัท (Audit Fee)	2,100,000	2,100,000
2. ค่าตรวจสอบบัญชีตามสิทธิในบัตรส่งเสริม การลงทุน (BOI)	-	-
3. บริษัทย่อย (Audit Fee)	600,000	600,000
ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)	ไม่มี	ไม่มี
รวม	2,700,000	2,700,000

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว มีมติเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอให้แต่งตั้งบุคคลดังมีรายนามข้างต้น เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2569

สำหรับค่าสอบบัญชีประจำปี 2569 คณะกรรมการบริษัทโดยการเสนอขอของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2569 เป็นเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,700,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราเทียบเท่ากับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ไม่รวมค่าบริการอื่นนอกเหนือจากค่าสอบบัญชี คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ระเบียบวาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคให้แก่ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตามที่บริษัทมีโครงการจะซื้อที่ดินจากบริษัท จุฬาวรรณ จำกัด (“จุฬาวรรณ”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 327 ไร่ เพื่อลงทุนพัฒนาที่ดินและสร้างคลังสินค้าให้เช่าและระบบสาธารณูปโภค (“โครงการ Logistics Park”) ตามที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering “IPO”) เมื่อปี 2564 นั้น ทำให้บริษัทดำเนินการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง พื้นที่รวม 93,864 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ได้แก่ ถนน ร้ว เป็นต้น พื้นที่รวมประมาณ 24,134 ตารางเมตร และระบบสาธารณูปโภคบนพื้นที่โครงการ Logistics Park ตั้งแต่ช่วงกลางปี 2566 จนแล้วเสร็จในช่วงกลางปี 2568 ต่อมาเนื่องจาก

สถานการณ์การลงทุนจากนักลงทุนต่างประเทศ ที่ต้องการเข้ามาตั้งโรงงานที่ประเทศไทยเป็นจำนวนมาก คณะกรรมการบริษัทจึงทบทวนการลงทุนใหม่ และ มีความเห็นว่าในช่วงเวลาขณะนั้นเป็นโอกาสอันดีที่ บริษัทจะขยายการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 7 โครงการ 8 และ โครงการ 3 (ส่วนขยาย) ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และ บริษัทมีความชำนาญและเชี่ยวชาญในธุรกิจนี้เป็นอย่างดี ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินธุรกิจของโครงการ Logistics Park โดยจะไม่ลงทุนธุรกิจคลังสินค้าของโครงการ Logistics Park ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากและระยะเวลาดำเนินการนาน บริษัทจะเสียโอกาสทางธุรกิจ บริษัทจึงเห็นว่าการขายคลังสินค้าที่ บริษัทลงทุนไปแล้วให้กับจุฑาวรรณ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันให้เป็น ผู้ลงทุนโครงการนี้ทั้งหมด โดยบริษัทหรือบริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจรับบริหารจัดการโครงการจะรับเป็นผู้บริหารจัดการโครงการ ทั้งนี้การคิดค่าผลตอบแทนในการบริหารโครงการให้เทียบเคียงกับอัตราการ บริหารโครงการของตลาดทั่วไป และ บริษัทจะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้าจาก จุฑาวรรณในการติดตั้งระบบผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพื่อจำหน่ายไฟฟ้า ซึ่งจะดำเนินการ หลังจากมีการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งหากบริษัทดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว จะทำให้ บริษัทมีความคล่องตัวทางการเงินมากยิ่งขึ้นและสามารถมุ่งเน้นการลงทุนการพัฒนาธุรกิจหลักของ บริษัท กล่าวคือ การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 7 โครงการ 8 และ โครงการ 3 (ส่วนขยาย) บนพื้นที่ประมาณ 2,800 ไร่ ซึ่งมีความจำเป็นต้องพิจารณาจัดสรรเงินลงทุนอย่างเหมาะสม

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องการ ประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการค้าแข่งกันระหว่างบริษัทกับจุฑาวรรณ ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการทำ สัญญาทั้งสองฝ่ายหลังจากมีการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อกำหนดกรอบภายใต้การดำเนิน ธุรกิจ ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องด้วยเมื่อมีการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบ สาธารณูปโภคให้แก่จุฑาวรรณ แล้ว บริษัท และ จุฑาวรรณ ต่างก็จะประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าเช่นเดียวกัน ดังนั้นเพื่อให้มีความชัดเจนและไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อนกัน และป้องกันการ ประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน และเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น ทางจุฑาวรรณ จึงกำหนดขอบเขตและกำหนดกรอบภายใต้การดำเนินธุรกิจเฉพาะโครงการ Logistics Park ซึ่งที่ดินเป็น กรรมสิทธิ์ของจุฑาวรรณ ตั้งแต่ก่อนบริษัทจะเข้าเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก (IPO) โดยมีรายละเอียดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 สำหรับสัญญา เช่าที่ดินกับจุฑาวรรณ ตามที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์เรื่องรายการเกี่ยวโยงกันประเภทเช่า อสังหาริมทรัพย์ ระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 นั้น สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อบริษัท ได้จำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคให้แก่จุฑาวรรณ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท

สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทจะจำหน่ายให้จุฑาวรรณ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากมีผู้ถือหุ้น ใหญ่กลุ่มเดียวกัน และ มีนายพีระ บัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ ดำรงตำแหน่งเป็น กรรมการและผู้บริหาร ทรัพย์สินที่จำหน่ายเป็นอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง พื้นที่รวม 93,864 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ได้แก่ ถนน รั้ว เป็นต้น พื้นที่รวม 24,134 ตารางเมตร

และระบบสาธารณูปโภค มูลค่ารายการรวม 779,892,766.19 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าพันบาทแปดแสนเก้าหมื่นสองพันเจ็ดร้อยหกสิบบาทสิบเก้าสตางค์) โดยเป็นราคาทรัพย์สินที่จำหน่าย 772,410,000 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทสี่แสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ เช่น ค่าปรับปรุงภูมิทัศน์ , ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน , ค่าออกแบบ เป็นต้น เป็นเงินรวม 7,482,766.19 บาท (เจ็ดล้านสี่แสนแปดหมื่นสองพันเจ็ดร้อยหกสิบบาทสิบเก้าสตางค์) เกณฑ์ที่ใช้กำหนดราคา อ้างอิงจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท ไชมอน ลิม จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ เกณฑ์ที่ใช้กำหนดค่าใช้จ่ายอ้างอิงค่าใช้จ่ายที่จ่ายตามจริงบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทย้อนหลัง 3 ปี โดยมีวัตถุประสงค์และประโยชน์เพื่อปรับโครงสร้างสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับธุรกิจหลักของบริษัท คือการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้รับไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้น

การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยบริษัทได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทประจำปี 2568 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 9.32 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและบริษัทไม่ได้มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการทำรายการ ดังนั้นรายการนี้จึงเป็นรายการซึ่งมีขนาดน้อยกว่าร้อยละ 15% ซึ่งไม่เข้าเกณฑ์ที่บริษัทต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

การจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 เนื่องจากจตุรบรรณ มีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน และมีนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหาร จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจากการคำนวณขนาดของรายการแล้วเท่ากับร้อยละ 17.99 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) และ บริษัทมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในช่วงเวลาระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการทำรายการขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ตามที่บริษัทได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์เรื่องรายการเกี่ยวข้องกันประเภทเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 ทำให้มีขนาดรายการรวมร้อยละ 18.08 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่า 20,000,000 บาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทจึงต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศที่ประกาศเรื่อง

รายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาการเงินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามที่กำหนดประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนดรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคาร คลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ/หรือเอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายอาคาร คลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้การจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคสำเร็จลุล่วง

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

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

ความเห็นคณะกรรมการบริษัท ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับจุฬาวรรณ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเรียบร้อยแล้ว และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอย่างรอบคอบโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท สำหรับวิธีการกำหนดราคามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปนั้น บริษัทได้พิจารณาจากวิธีการประเมินมูลค่าต่าง ๆ หลายวิธี และคำนึงถึงแนวทางป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต โดยมีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์จุฬาวรรณ จะกำหนดขอบเขตและกำหนดกรอบการพัฒนาที่ดินและคลังสินค้าเฉพาะโครงการปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค เพียงโครงการเดียว ซึ่งจุฬาวรรณ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตั้งแต่ก่อนบริษัทเข้าเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก (IPO)

นอกจากนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียได้พิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัท โดยการจำหน่ายสินทรัพย์ครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 74.21 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น

สำหรับความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการเข้าทำรายการ คือ หากไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องข้อมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จะทำให้บริษัทไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าได้สำเร็จ และ จะส่งผลให้บริษัทจะต้องพิจารณาจัดสรรกระแสเงินสดของกิจการบางส่วนมาชำระค่าเช่าที่ดินระยะยาว หรือ ซื้อที่ดิน เฉพาะแปลงที่มีการก่อสร้างคลังสินค้าจากจุฬาวรรณ เมื่อพิจารณาต้นทุนโครงการ Logistics Park หากบริษัทต้องเช่าที่ดินระยะยาว หรือ ซื้อที่ดิน จะทำให้ต้นทุนโครงการสูงเมื่อเทียบกับค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม ด้วยสภาพคล่องและกระแสเงินสดของบริษัทในปัจจุบัน แม้การขายสินทรัพย์ดังกล่าวจะไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทก็ยังคงสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ

ดังนั้นเมื่อพิจารณาอย่างรอบคอบและถี่ถ้วนแล้ว จึงเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท และคณะกรรมการบริษัทจึงพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความเหมาะสมและความสมเหตุสมผลของธุรกรรมในครั้งนี้ จึงเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง พื้นที่รวม 93,864 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พื้นที่รวม 24,134 ตารางเมตร และระบบสาธารณูปโภค มูลค่ารายการรวม 779,892,766.19 บาท ให้จุฬาวรรณ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ พิจารณาอนุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ/หรือ

เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้การ
จำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคสำเร็จลุล่วง

คะแนนเสียงสำหรับการอนุมัติ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น
ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการ
นับคะแนน

ระเบียบวาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงเรียนเชิญให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00
น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพียงแบบเดียวเท่านั้น (บริษัทไม่มีการจัดห้องสำหรับการประชุม) โดยบริษัทขอให้ผู้ถือหุ้น
ส่งแบบตอบรับเข้าร่วมประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ มายัง สำนักงานเลขานุการบริษัท บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 เพื่อให้สำนักงานได้รับและ
ตรวจสอบ ภายในวันที่ 21 เมษายน 2569 และหลังจากที่บริษัทได้ตรวจสอบข้อมูลแบบคำร้องและได้อนุมัติคำร้องของท่านแล้ว
ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ลงทะเบียนจะได้รับอีเมลแจ้งข้อมูล Username และ Password สำหรับใช้ลงทะเบียนเข้าร่วม
ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) วันที่ 24 เมษายน 2569 โดยระบบจะเปิดให้เริ่มลงทะเบียนเข้าประชุมได้ตั้งแต่เวลา
13.00 น. เป็นต้นไป

สำหรับผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์แต่งตั้งบุคคลอื่นมาเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุม
ครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือ แบบ ข. หรือแบบ ค. (แบบ ค. ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้น
เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 หรือสามารถ
ดาวน์โหลดได้จาก www.pinthongindustrial.com ให้เลือกแบบใดแบบหนึ่งตามที่ระบุไว้เท่านั้น

โปรดส่งแบบตอบรับเข้าร่วมประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เพื่อเข้าร่วมประชุม (E-Meeting) พร้อมส่ง
หนังสือมอบฉันทะและเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดมายังบริษัทล่วงหน้าทางไปรษณีย์ เพื่อให้บริษัทได้รับเอกสารและ
ตรวจสอบภายในวันที่ 21 เมษายน 2569 โดยบริษัทจัดเตรียมอาคารแอสแตมป์สำหรับปิดในหนังสือมอบฉันทะเพื่ออำนวยความสะดวก
สะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหรือผู้มอบฉันทะสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารแสดงสิทธิการเข้าร่วมประชุม วิธีการ
มอบฉันทะ การยื่นแบบตอบรับเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียง และแจ้งผลการนับคะแนน
สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ได้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้
กรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนท่านได้เช่นกัน โดยรายชื่อกรรมการอิสระที่ไม่ได้ครบกำหนดออก
ตามวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ตามรายชื่อต่อไปนี้

- 1) นายประสาน ต้นประเสริฐ
- 2) นายประเสริฐ ภัทรดิลก

ข้อมูลกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอชื่อเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12

ในการนี้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวก ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถส่งคำถามล่วงหน้า (แบบฟอร์มคำถามล่วงหน้า สิ่งที่ส่งมาด้วย 13) ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่บริษัทภายในวันที่ 21 เมษายน 2569 พร้อมเอกสารอื่นทางไปรษณีย์ โดยบริษัทจะรวบรวมคำถามและจะตอบคำถามในที่ประชุมเฉพาะที่เกี่ยวกับวาระการลงคะแนน สำหรับคำถามและข้อเสนอแนะอื่น บริษัทจะสรุปประเด็นชี้แจงแนบทำยรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะเผยแพร่ผ่านระบบการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัท ภายใน 14 วัน นับแต่การประชุมเสร็จสิ้น

บริษัทได้จัดให้มีนโยบายความเป็นส่วนตัวสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้น ตามคำประกาศคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 เพื่อประโยชน์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามวัน เวลา และวิธีการตามที่ได้ระบุข้างต้น

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวชุติมิน เลื่อมประพางกุล)

เลขานุการบริษัท

โดยคำสั่งคณะกรรมการบริษัท

เลขานุการบริษัท 038-348-009

**ประวัติบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
แทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ**

ประวัติของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อ

1.1 พลตำรวจเอกอุดม รักศิลธรรม

อายุ	72 ปี
ตำแหน่ง	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน



เป็น กรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระ(ตามข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระแนบท้าย)

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 13 พฤษภาคม 2564

จำนวนปีที่ เป็นกรรมการ 4 ปี 9 เดือน

การศึกษา

- ปริญญาเอก ด้านอาชญาวิทยาและการบริหารกระบวนการยุติธรรม จาก Claremont Graduate School, California, U.S.A. (ทุนรัฐบาล)
- ปริญญาโท ด้านอาชญาวิทยา จาก University of Alabama in Birmingham, U.S.A. (ทุนรัฐบาล)
- รัฐประศาสนศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 184/2021 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

การอบรมหลักสูตรอื่น

- หลักสูตรการบริหารงานตำรวจชั้นสูง (บตส.) รุ่นที่ 14
- หลักสูตร Crisis Management : Anti-Terrorism, U.S.A
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร วปอ. 2546

การอบรม IOD ในปี 2568

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทย่อยของบริษัท

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท 4 บริษัท

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัท

-ไม่มี-

ตำแหน่งปัจจุบันในกิจการอื่น (ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน)

-ไม่มี-

ตำแหน่งปัจจุบันในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ

- ที่ปรึกษา (สบ10) เทียบเท่ารองผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ
- ผู้ช่วย ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ
- ผู้บัญชาการสำนักงานตรวจสอบภายใน
- ผู้ช่วยและรองผู้บัญชาการตำรวจปราบปรามยาเสพติด
- ผู้บังคับการ กองการต่างประเทศ
- รองผู้บังคับการ กองวิจัยและพัฒนา
- ผู้กำกับกองวิจัยและพัฒนา (ทำหน้าที่วิจัย)
- คณะกรรมการตรวจสอบและประเมินผล ประจำกระทรวงแรงงาน
- ที่ปรึกษากรมการบริการแรงงาน วุฒิสภา
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงแรงงาน

คุณสมบัติต้องห้าม

- ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
- ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

เกณฑ์/วิธีการสรรหา

พิจารณาความเหมาะสมโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการบริษัท (รายละเอียดในหนังสือเชิญประชุม)

การเข้าประชุม ปี 2568

- | | |
|---|------------------|
| ● ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น | 1/1 ครั้ง (100%) |
| ● ประชุมคณะกรรมการบริษัท | 5/5 ครั้ง (100%) |
| ● ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ | 7/7 ครั้ง (100%) |
| ● ประชุมคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน | ไม่มี* |

การถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2568)

- โดยตนเอง -ไม่มี-
- โดยคู่สมรส และ/หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และ/หรือ ผู้บริหาร -ไม่มี-

หมายเหตุ (*) คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติแต่งตั้ง เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 ทำให้ ณ สิ้นปี 2568 ยังไม่มีการประชุม
ของคณะดังกล่าว

1.2 ดร.สุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ

อายุ 68 ปี

ตำแหน่งปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง



เป็น กรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระ (ตามข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระแนบท้าย)

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 12 กันยายน 2557

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ 11 ปี 5 เดือน

การศึกษา

- ปริญญาเอก สาขา Materials Engineering, Auburn University, U.S.A.
- ปริญญาโท สาขา บริหารธุรกิจ, Auburn University, U.S.A.
- ปริญญาโท สาขา Metallurgical Engineering, Lehigh University, U.S.A.
- ปริญญาโท สาขา Mechanical Engineering, Auburn University, U.S.A.
- ปริญญาตรี สาขา โลหการ คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 33/2003 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

การอบรมหลักสูตรอื่น

หลักสูตรอบรม งานตรวจสอบภายใน

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- หลักสูตร Anti-Corruption: Practical Guide ปี 2556
- หลักสูตร งบการเงินกับการคอร์ปชั่นในตลาดทุน 1/2555
- หลักสูตร D&O Insurance: Mitigating Directors Liabilities Risk ปี 2551
- หลักสูตร Internal Audit and Added for the Company ปี 2548

สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

- หลักสูตร TLCA Annual Risk Management ปี 2555
- หลักสูตร Organization Risk Management ปี 2548
- หลักสูตรคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติการอย่างไร ปี 2543

สถาบันสิ่งแวดล้อมไทย

- หลักสูตร Practical Course on Environmental Management System and Internal Audit ปี 2542

สมาคมนิสิตเก่าคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- หลักสูตร ฟอกเงิน เรื่องใกล้ตัวที่ควรรู้ ปี 2559

หลักสูตรเลขานุการบริษัท และหลักสูตรอื่น

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- หลักสูตร Effective Minutes Taking ปี 2549
- หลักสูตร The New SEC. Act ปี 2549
- หลักสูตร ระบบทะเบียนกรรมการบริษัทจดทะเบียน ปี 2548
- หลักสูตร กฎหมายและระเบียบปฏิบัติสำหรับเลขานุการ ปี 2543

ศูนย์วิจัยกฎหมายและการพัฒนา คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- หลักสูตร รายงานผลสำรวจค่าตอบแทนกรรมการ ปี 2559

ชมรมเลขานุการบริษัทไทย (TCSC)

- หลักสูตร ผู้ปฏิบัติงานเลขานุการบริษัท Advances for Corporate Secretaries ปี 2558

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- หลักสูตร Advanced Communication Skill : Communicating Difficult Messages ปี 2559
- หลักสูตร National Research Alliance Dialogue on Corporate Governance ปี 2559
- หลักสูตร CSR : Global Reporting Initiative (GRI:G4) ปี 2557

การอบรม IOD ในปี 2568

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทย่อยของบริษัท

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัท

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทอื่น (ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ

- ผู้อำนวยการ-ตรวจสอบภายใน บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
- เลขานุการ บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนเทคนิค บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)

คุณสมบัติต้องห้าม

- ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
- ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

เกณฑ์/วิธีการสรรหา

พิจารณาความเหมาะสมโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัท (รายละเอียดในหนังสือเชิญประชุม)

การเข้าประชุม ปี 2568

- ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง (100%)
- ประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5 ครั้ง (100%)
- ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 7/7 ครั้ง (100%)
- ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2/2 ครั้ง (100%)
- ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ไม่มี *

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

- โดยตนเอง 128,200 หุ้น (0.01%)
- โดยคู่สมรสและ/หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และ/หรือ ผู้บริหาร

-ไม่มี-

หมายเหตุ (*) คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติแต่งตั้ง เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 ทำให้ ณ สิ้นปี 2568 ยังไม่มีการประชุมของคณะดังกล่าว

1.3 นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย

อายุ	46 ปี
ตำแหน่งปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน - กรรมการบริหาร



ไม่เป็น กรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระ (ตามข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระแนบท้าย)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ 12 กันยายน 2557

จำนวนปีที่ เป็นกรรมการ 11 ปี 5 เดือน

การศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 111/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การอบรมหลักสูตรอื่น

- ไม่มี -

การอบรม IOD ในปี 2568

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทย่อยของบริษัท 1 บริษัท

- กรรมการ บริษัท ปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค จำกัด

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท 4 บริษัท

- กรรมการ บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด
- กรรมการ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท แอล เอช โลจิสติกส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท อัมพน จำกัด

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัท

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทอื่น (ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี -

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน) 5 บริษัท

- กรรมการบริษัท เจทีดับบลิว แอ็ชแซท จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลบอล เรียดลิตี จำกัด
- กรรมการ บริษัท เสาวธาร จำกัด
- กรรมการ บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด
- กรรมการ บริษัท บิสซิเนส แอนดอินดัสเตรียล โซลูชันส์ จำกัด

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ

อ้างอิงประวัติการทำงานจากการดำรงตำแหน่งในกิจการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ทั้งหมดข้างต้น

คุณสมบัติต้องห้าม

- ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
- ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

เกณฑ์/วิธีการสรรหา

พิจารณาความเหมาะสมโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการบริษัท (รายละเอียดในหนังสือเชิญประชุม)

การเข้าประชุม ปี 2568

- ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1/1 ครั้ง (100%)
- ประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5 ครั้ง (100%)
- ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน 2/2 ครั้ง (100%)
- ประชุมคณะกรรมการบริหาร 28/28 ครั้ง (100%)
- ประชุมคณะกรรมการบริษัทกิตติภาพและความยั่งยืน ไม่มี*

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

- โดยตนเอง 13,129,000 หุ้น (1.13%)
- โดยคู่สมรส และ/หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ 2,525,000 หุ้น (0.22%)

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และ/หรือ ผู้บริหาร

เป็นบุตรชายของ นายพีระ ปัทมวรกุลชัย

หมายเหตุ (*)คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติแต่งตั้ง เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 ทำให้ ณ สิ้นปี 2568 ยังไม่มีการประชุมของคณะดังกล่าว

ข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระของบริษัท

หากเป็นกรรมการอิสระต้องเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้องโดยต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยนับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- 3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้กิจกรรมอนุญาตของอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท รวมทั้งไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วน ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9) สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล

อายุ 69 ปี

การศึกษาปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปริญญาตรี บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ประวัติการอบรม IOD

- Role of The Compensation Committee (RCC 20/2015)
- Anti – Corruption Executive Program Class 15/2015
- Monitoring Fraud Risk Management (MFM 6/2011)
- Director Certification Program (DCP 99/2008)
- Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR 2/2008)
- Audit Committee Program (ACP 20/2007)
- Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR 5/2007)
- Monitoring the Internal Audit Function (MIA 1/2007)

ประวัติการทำงาน

2554 – ปัจจุบัน บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

2554 - 2565 ธนาคารไอซีบีซี ไทย จำกัด (มหาชน)
กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ

2522 – 2549 ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
ผช.กฤษฎ สายกลยุทธ

การถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธค 2568 ไม่มี

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และ/หรือ ผู้บริหาร ไม่มี

ข้อมูลอื่น

- ไม่มีคดีความในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา
- ไม่มีการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

นายสุรชัย พัฒนวงศ์ยืนยง

อายุ 74 ปี

การศึกษาปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประวัติการอบรม IOD -ไม่มี-

ประวัติการทำงาน

- 2564 – ปัจจุบัน บริษัท ปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
กรรมการบริหาร/ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด
- 2562 - 2564 บริษัท ปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
- 2522 – 2560 บริษัท สหพืชผล จำกัด
กรรมการผู้จัดการ

การเข้าร่วมประชุม ปี2568

- ประชุมคณะกรรมการบริหาร 28/28 ครั้ง (100%)

การถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธค 2568 123,700 หุ้น (0.01%)

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และ/หรือ ผู้บริหาร -ไม่มี-

ข้อมูลอื่น

- ไม่มีคดีความในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา
- ไม่มีการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา



สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ

บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

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

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

1. วัน / เดือน / ปีที่ทำรายการ

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

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกัน และ รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ซื้อ : บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด

ผู้ขาย : บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

ลักษณะความสัมพันธ์ : มีผู้ถือหุ้นใหญ่ และ ผู้มีอำนาจควบคุมกลุ่มเดียวกัน

และมีนายพีระ ปัทมวรกุลชัย และ นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศกิจ เป็นกรรมการบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภทและขนาดรายการ

3.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

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

3.2 การคำนวณขนาดรายการ

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

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

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

- 1) จัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

3.3 การคำนวณขนาดการรายการเกี่ยวโยงกัน

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

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ

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

การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

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

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

4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย

ประเภททรัพย์สิน : สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น
 สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และ งานระบบ

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

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : เป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สิน : อาคารคลังสินค้าชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆและ
 งานระบบ ทั้งสิ้น 18 รายการ ดังนี้

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

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

ภาวะผูกพันการจำนอง : ปลอดภาระ

การเวนคืนและการถูกรอนสิทธิ: ไม่มี

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

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

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

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

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

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

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทมีแผนที่จะใช้เงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม

9. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ

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

10. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

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

ดังกล่าว ทั้งนี้การดำเนินการเป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การทำธุรกรรมมีความโปร่งใส และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นทุกฝ่าย

11. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

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

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

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

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

หากบริษัทต้องเช่าที่ดินระยะยาว หรือ ซื้อที่ดิน จะทำให้ต้นทุนโครงการสูงเมื่อเทียบกับค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม ด้วยสภาพคล่องและกระแสเงินสดของบริษัทในปัจจุบัน แม้การขายสินทรัพย์ดังกล่าวจะไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทก็ยังคงสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ

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

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

ดังนั้นเมื่อพิจารณาอย่างรอบคอบและถี่ถ้วนแล้ว จึงเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท และ คณะกรรมการบริษัท จึงพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความเหมาะสมและความสมเหตุสมผลของธุรกรรมในครั้งนี้ จึงเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

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

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

14. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

14.1 ข้อมูลบริษัท

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

14.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจโดยสรุป

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

โครงสร้างรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ

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

14.3 รายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย หรือ กลุ่มบริษัท

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

14.4 รายชื่อกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีกรรมการจำนวน 9 ราย โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้แก่ นายพีระ ปัทมวรกุลชัย

นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ และ นายพีระ ปัทมวรกุลชัย กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือ
ชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 6 ราย โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ: ผู้บริหารตามนิยามสำนักงาน ก.ล.ต.

14.5 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังต่อไปนี้

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

14.6 รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปัจจุบัน

บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

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

สรุปรายละเอียดรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ

1) การขายที่ดิน

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

2) บริการสาธารณูปโภค (ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง)

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

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

3) ให้บริการสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำประปา ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

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

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

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

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

4) การขายน้ำดิบ

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

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

5) ค่าใช้บริการอาหาร เครื่องดื่ม และที่พัก

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

6) เช่าสำนักงาน

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

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

7) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับป้ายโฆษณา

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

ลักษณะรายการ บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	มูลค่ารายการ/มูลค่า ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2568		
			และตั้งป้ายโฆษณาในคมนอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยมีอัตราค่าเช่าที่ดิน เทียบเคียงกับพื้นที่บริเวณใกล้เคียง	ที่ดินเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าป้ายโฆษณาของผู้ประกอบการรายอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน
บริษัท แอล.เอช.ทรานสปอร์ต จำกัด ("LH Transport")	0.004	0.004	บริษัทจ่ายค่าไฟฟ้าให้แก่ LH Transport ซึ่งเป็นเจ้าของมิเตอร์ไฟฟ้าของป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่ในอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี (ติดถนนคูขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 : มอเตอร์เวย์สายกรุงเทพฯ-ชลบุรี-พัทยา) โดยเป็นอัตราที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บตามจริงพร้อมกับค่าดำเนินการในอัตราเดียวกับที่ LH Transport เรียกเก็บจากผู้ใช้มิเตอร์ไฟฟ้ารายอื่นในพื้นที่เดียวกัน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสมเนื่องจากอัตราการเรียกเก็บค่าไฟเป็นอัตราเทียบเคียงกับที่ LH Transport เรียกเก็บจากผู้ใช้มิเตอร์ไฟฟ้ารายอื่นในพื้นที่เดียวกัน

8) ค่าเช่าที่ดินโครงการปิ่นทองโลจิสติกส์ ปาร์ค

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

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

9) ค่าเช่ารถ และ ให้บริการคนขับ

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

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

10) ค่าตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ

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

11) ค่าบริการจัดเก็บ และ รับฝากเอกสาร

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

12) ให้บริการอื่นๆ

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

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

13) ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

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

14.7 **หนี้สินตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568**

14.7.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังมิได้ออกจำหน่าย

- ไม่มี -

14.7.2 ยอดรวมเงินกู้ที่กำหนดระยะเวลาของบริษัทและภาวะการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน

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

14.7.3 ยอดรวมมูลค่าหนี้ประเภทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดรวมหนี้สินประเภทอื่น และภาวะการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

14.7.4 หนี้สินและภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดรวมหนี้สินและภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

14.8 ตารางสรุปงบการเงินในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาและปัจจุบัน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปัจจุบัน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

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

งบกำไรขาดทุน

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

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

งบกระแสเงินสด

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

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

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

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

คำอธิบาย การวิเคราะห์และผลการดำเนินงาน

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

สินทรัพย์รวม

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

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 183.47 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดินในระหว่างปี 2568 และการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 115.98 ล้านบาท จากการขายโรงงานให้เช่าเข้ากอง REIT ในช่วงเดือน ธันวาคม 2568

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 252.41 ล้านบาท จากการชะลอตัวของผลการดำเนินงานในปี 2568

หนี้สินรวม

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

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 138.99 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพิ่มเติมในระหว่างปี 2568 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

รายได้รับล่วงหน้า ลดลง 137.35 ล้านบาท จากการชะลอตัวของสภาวะเศรษฐกิจ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

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

โดยมีสาเหตุจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในระหว่างปี จำนวน 497.31 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 รวมมูลค่า 881.54 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

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

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

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

รายได้จากการดำเนินงาน

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

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

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

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

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

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

จำหน่ายกระแสไฟฟ้าภายใต้สัญญาซื้อขายไฟฟ้าแบบเฉพาะเจาะจง (Private Power Purchase Agreement - Private PPA)

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

รายได้อื่น

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

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

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

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

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

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

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

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

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

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

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

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

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

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

อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 41.75 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 48.70 ในปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายที่ดินในโครงการที่มีต้นทุนที่ต่างกัน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

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

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

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

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 30.57 ในปี 2568 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 40.65 ในปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการขายที่ดินที่ปรับตัวลดลง

14.9 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัท

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และภูมิรัฐศาสตร์

เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทเป็นนักลงทุนต่างชาติ ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ รวมถึงสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ในระดับภูมิภาคและระดับโลก อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งอาจทำให้การตัดสินใจลงทุนหรือการขยายธุรกิจในอนาคตของธุรกิจของบริษัทชะลอตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และมุ่งพัฒนาศักยภาพของโครงการ รวมถึงการให้บริการที่มีคุณภาพ เพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มสูงขึ้น

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

3) ความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

การจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาและขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอาจมีข้อจำกัดจากความพร้อมของพื้นที่ที่เหมาะสม การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน รวมถึงข้อกำหนดด้านผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการวางแผนการจัดหาที่ดินล่วงหน้าและพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่อย่างรอบคอบ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ความเสี่ยงด้านปฏิบัติงาน

1) ความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลทางเทคโนโลยีสารสนเทศ

ปัจจุบันบริษัทมีการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและระบบเครือข่ายในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้ข้อมูลดิจิทัลมีความสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม การใช้งานระบบดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสี่ยง เช่น การโจมตีทางไซเบอร์ การเข้าถึงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือการรั่วไหลของข้อมูล ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและภาพลักษณ์ของบริษัท

บริษัทจึงให้ความสำคัญกับความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล จึงมีการตรวจสอบและติดตามระบบการปฏิบัติงานภายในอย่างใกล้ชิด พร้อมกำหนดมาตรการเชิงรุกเพื่อลดโอกาสการรั่วไหลหรือสูญหายของข้อมูลสำคัญ โดยพัฒนาระบบและอุปกรณ์เพื่อตรวจสอบช่องโหว่ด้านความปลอดภัยของคอมพิวเตอร์และเครือข่าย ส่งเสริมความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยและกฎหมายเทคโนโลยีสารสนเทศแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศเป็นประจำ และกำหนดมาตรการจัดการอย่างเคร่งครัดต่อผู้ที่ฝ่าฝืนระเบียบของบริษัท

2) ความเสี่ยงจากปัญหาน้ำท่วมและภัยแล้ง

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

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องและความผันผวนทางการเงิน

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก โดยบริษัทยังมีแผนขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง จึงอาจเผชิญความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและความผันผวนทางการเงินจากปัจจัยภายนอก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ นโยบายการเงิน หรือสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินและการดำเนินโครงการของบริษัท

บริษัทจึงบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวผ่านการวางแผนการเงินอย่างรอบคอบ การบริหารเงินทุนหมุนเวียนและหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การคัดเลือกโครงการลงทุนที่สร้างผลตอบแทนที่ดี รวมถึงการติดตามสถานะทางการเงินและตัวชี้วัดทางการเงินอย่างใกล้ชิด เพื่อรักษาสภาพคล่องและเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทฯ

ความเสี่ยงด้านนโยบาย กฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบและข้อบังคับ

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย กฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบและข้อบังคับ

การดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดจากหน่วยงานกำกับดูแลหลายฉบับ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือกฎระเบียบในอนาคตส่งผลให้บริษัทฯ ต้องปรับกระบวนการดำเนินงานและอาจมีต้นทุนเพิ่มขึ้น รวมถึงอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจ บริษัท จึงมอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องติดตามความเคลื่อนไหวของนโยบายและกฎหมายอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถปรับตัวและปฏิบัติตามข้อกำหนดได้อย่างถูกต้องและทันเวลา พร้อมทั้งนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม

2) ความเสี่ยงจากการต่อต้านจากชุมชน

การดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ ทั้งด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และการใช้ทรัพยากร ซึ่งอาจนำไปสู่ความกังวลหรือการต่อต้านจากชุมชน หากการสื่อสารหรือการจัดการข้อร้องเรียนไม่มีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน การพัฒนาโครงการ ความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย และภาพลักษณ์ของบริษัท

บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของชุมชน โดยจัดให้มีช่องทางรับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งเพิ่มช่องทางการสื่อสาร เช่น ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนและสาย

ด่วน รวมถึงดำเนินกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความเข้าใจ ความไว้วางใจ และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

1) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และสถานะเศรษฐกิจโลก

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

2) ความเสี่ยงจากการขาดแคลนทรัพยากร

การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมจำเป็นต้องใช้ทรัพยากรธรรมชาติ เช่น น้ำและพลังงาน ซึ่งมีแนวโน้มเกิดความแปรปรวนและอาจขาดแคลนในอนาคต ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงพิจารณาแหล่งทรัพยากรทางเลือกและเทคโนโลยีที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

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

4) **ความเสี่ยงจากการใช้ Generative AI**

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

14.10 **ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ**

- ไม่มี -

14.11 **ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน**

- ไม่มี -

14.12 **คดีหรือข้อร้องเรียนที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการ**

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

14.13 **สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา**

1) **สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง**

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

15. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

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

16. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบต่อข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้ รวมถึงในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวด้วยความระมัดระวังตามสมควร และเชื่อว่าข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้และในเอกสารที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีความถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญโดยไม่มีข้อความอันเป็นเท็จหรืออาจก่อให้เกิดความเข้าใจคลาดเคลื่อนในสาระสำคัญ

17. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจัดทำโดย บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7

18. แบบหนังสือมอบฉันทะ พร้อมรายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้กรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งเป็นผู้แทนในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 โดยบริษัทได้จัดเตรียมแบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอชื่อให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น ซึ่งปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 11

มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักการและเหตุผล

ภายหลังจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคให้แก่ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด บริษัทฯ และ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ต่างก็จะประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเช่นเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และ ให้บริการสาธารณูปโภค และให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า และ รับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโรงงานและ/หรือคลังสินค้าของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้บริหาร โครงการปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค โดยได้รับสิทธิในการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในโครงการ

บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ประกอบธุรกิจ จำหน่ายเหล็กสแตนเลสและเหล็กกล้าทำแม่พิมพ์ และ ธุรกิจพัฒนาที่ดินและให้เช่าคลังสินค้าเฉพาะโครงการ ปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค เพียงโครงการเดียว ซึ่ง บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และลงทุนพัฒนาโครงการโดยจะไม่มีการขายพื้นที่ หรือ ทำโครงการอื่นเพิ่ม

ดังนั้นเพื่อให้มีความชัดเจนและไม่ทับซ้อนกัน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน และเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทฯ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด จึงกำหนดขอบเขตและกำหนดกรอบภายใต้การดำเนินธุรกิจเฉพาะโครงการปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค ซึ่งที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ตั้งแต่ก่อนบริษัทฯ จะเข้าเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก โดยมีรายละเอียดสรุปสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

- คู่สัญญา :** บริษัทฯ และ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด (“ผู้ให้สัญญา”)
- อายุของสัญญา :** นับแต่วันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญา จนถึงวันที่ผู้ให้สัญญาพ้นสภาพการเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ (ตามนิยามบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) เป็นระยะเวลา 3 ปี
- เงื่อนไขที่สำคัญ :**
- คู่สัญญาตกลงที่จะไม่ดำเนินธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม โดยที่ผู้ให้สัญญาจะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า เพื่อเช่า และ/หรือ ขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมยกเว้นการให้เช่า และ/หรือ ขายคลังสินค้าของผู้ให้สัญญาที่ตั้งอยู่บนที่ดินโครงการปิ่นทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค ซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาแล้ว

- นับแต่วันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญา จนกว่าวันที่ผู้ให้สัญญาพ้นสภาพจากการเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ (ตามนิยามบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) เป็นระยะเวลา 3 ปี ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะไม่ขยายพื้นที่สำหรับการดำเนินกิจการโรงงานและ/หรือคลังสินค้าเพื่อเช่า และ/หรือ เพื่อขยายเพิ่มเติม
- ผู้ให้สัญญาตกลงว่า หากผู้ให้สัญญาจะจำหน่าย โอน หรือ ให้เช่าที่ดิน และ/หรือ อาคาร ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนแก่บุคคลอื่น (เว้นแต่เป็นการเสนอทรัพย์สินแก่ลูกค้าย่อยหรือนายหน้าของลูกค้าย่อย) ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาเข้าลงทุนก่อน โดยผู้ให้สัญญาจะต้องทำคำเสนอต่อบริษัทฯ โดยข้อเสนอจะต้องกำหนดรายละเอียดต่างๆ และ บริษัทฯ จะต้องตอบรับคำเสนอภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับคำเสนอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สัญญา หากบริษัทฯ ไม่ตอบรับข้อเสนอภายในกำหนด ให้ถือว่าบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าวอีกต่อไป ทั้งนี้ เงื่อนไขที่ผู้ให้สัญญาจะเสนอทรัพย์สินต่อบุคคลอื่นนั้นจะต้องไม่ดีไปกว่าข้อเสนอที่บริษัทฯ ได้รับ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีสิทธิขอขยายระยะเวลาตอบรับคำเสนอข้างต้นได้เท่าที่จำเป็น แต่เมื่อรวมแล้วต้องไม่เกิน 120 วัน

การเลิกสัญญา

- หากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้อง ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาตกลงที่จะเจรจาร่วมกันฉันท์มิตร เพื่อยุติข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องดังกล่าว ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
- หากคู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติภายใน 30 วัน คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาอาจส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย เพื่อแก้ไขภายใน 60 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากเหตุดังกล่าวมิได้รับการแก้ไขก่อนสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าทนายความ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้

ทั้งนี้ หากมีการพิจารณาภาวะการเข้าลงทุนก่อนในทรัพย์สินของโครงการปิ่นทอง โลจิสต์ ปาร์ค กรรมการของบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสียต้องออกจากห้องประชุมและงดออกเสียงในวาระนั้นเพื่อให้กรรมการของบริษัทฯ ที่ไม่มีส่วนได้เสียสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่และมีอิสระในการลงมติ เพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีการถ่ายเททางผลประโยชน์ และ บริหารกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ
รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท สิลม แอ็ดไวซอรี 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, การซื้อที่ดินพัฒนา นิคมอุตสาหกรรม, 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 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและ

ระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ Logistics Park เลขที่ 264/1-6 , 264/8 , 264/10 และ 264/12 หมู่ที่ 2 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ให้แก่ JTW มูลค่ารวม 779,892,766.19 บาท (“รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า”) พร้อมกับการลงนามในสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของ JTW เพื่อให้การแบ่งแยกการประกอบธุรกิจมีความชัดเจน ไม่ทับซ้อน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกันกับบริษัทฯ ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 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 โดยคำนวณจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับความจำหน่ายคลังสินค้า เท่ากับ 779.89 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ อ้างอิงงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น ๆ ในช่วง 6 เดือนย้อนหลัง ดังนั้น รายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า 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”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับ JTW ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่ JTW โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ 17.99 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลาหกเดือนย้อนหลังก่อนหน้า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ดังนั้นมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า ในครั้งนี้ จึงมีมูลค่ารวมเท่ากับ ร้อยละ 18.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทั้งนี้ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษา” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ 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 การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ	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, การซื้อที่ดินพัฒนาโครงการอุตสาหกรรม, 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 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 ที่อาจทำให้ธุรกิจส่งออกสินทรัพย์ประเภทคลังสินค้าชะงักลง จากความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าที่ลดลงจากปัญหา Supply Chain โลกหยุดชะงัก และการชะงักของเศรษฐกิจไทยในภาพรวม 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 ส่งผลให้สัญญาเช่าที่ดินจะถูกจัดทำต่อเมื่อบริษัท 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 ดังนั้นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ ในครั้งนี้ จะช่วยปิดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการขอหารือ เพื่อจัดทำหนังสือยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในระยะยาว 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 สามารถต่ออายุสัญญาในระยะยาวชัดเจน โดยมีการระบุเพียงอนุญาตให้ต่อสัญญาออกไปเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 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 โดยบริษัทจะได้รับเงินสดสุทธิ 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

- **การรับรู้กำไรทางบัญชีจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้า 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 และยังไม่มีการเช่าชัดเจน 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 รวมทั้งประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ 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 คู่สัญญาจะตกลงฉันทามติ 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 โดยขึ้นอยู่กับ การบรรลุตามเงื่อนไขบังคับก่อนทีระบุในสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าฯ โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของการทำรายการ ได้แก่

- 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 เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินดังกล่าวกับราคาที่ตกลงซื้อขายกัน 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 และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี อ้างอิงจาก อัตราดอกเบี้ยจ่ายของ PIN เฉลี่ยย้อนหลัง จำนวน 3 ปี คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 0.62 ล้านบาท รวมเท่ากับ 7.48 ล้านบาท เป็นราคาซื้อขายที่สะท้อนราคาตลาดได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ หากหักค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย ที่บริษัทฯ ตกลงจ่ายทั้งหมดตามสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้า จะส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี 74.21 ล้านบาท **ดังนั้นราคาที่ตกลงซื้อขายจึงเป็นราคาที่เหมาะสม** 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

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ 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

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ

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

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

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

อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ 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”) 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 (สัญญาต่ออายุปีต่อปี) และเริ่มก่อสร้างคลังสินค้าในเดือนกรกฎาคม 2566 เป็นต้นมา

อย่างไรก็ดีจากข้อจำกัดด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังมีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก (“IPO”) ให้มีขอบเขตที่กว้างขึ้น จากเดิมที่กำหนดให้ลงทุนเฉพาะโครงการ Logistics Park เป็นการลงทุนในโครงการ Logistics Park, การซื้อที่ดินพัฒนาโครงการอุตสาหกรรม, 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 จุฬารัตน 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 จุฬารัตน 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/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค และ/หรือเอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้การจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคสำเร็จลุล่วง

ร่างสัญญาซื้อขายคลังสินค้าและงานระบบ โครงการ ปันทอง โลจิสติกส์ ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อสัญญา	สัญญาซื้อขายคลังสินค้าและงานระบบ โครงการ ปันทอง 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 / งานระบบป้องกันแก๊วคัดเซาะ / 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" ส่งจ่ายให้กับบริษัทฯ 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 และอยู่ในพื้นที่สีเขียวและแนวถนนสี่ทศตามรูปด้านล่าง



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 (ทำไม่ต้องเปิดหมายเหตุนี้? 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 เรียงวิริยะกิจ	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

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

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาฯ
คู่สัญญา	ผู้จะขาย: บริษัท 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 และชำระเงินสดส่วนที่เหลือจำนวน 573,914,212.95 บาท โดย การชำระเงินสดจำนวน 228.96 ล้านบาท และชำระหนี้สินต่อทุนจำนวน 344,985,246.99 บาท 	เหมาะสม: เป็นเงื่อนไขปกติและสามารถทำได้ โดยบริษัท จะได้รับชำระเงินค่าอาคารคลังสินค้าเต็มจำนวน ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการใช้เงินสด 228.96 ล้านบาท ความเสี่ยงกรณีเช็คเด็ง จากที่ผู้ออกเช็คเต็มจำนวน ต้องชำระเงินให้กับธนาคารล่วงหน้า
เงื่อนไขในการซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท โดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก่ไข และปฏิบัติ ตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้ เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อ ซึ่งมีสิทธิตามกฎหมาย อันจะทำให้บริษัท 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 ไชยมอน 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 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 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 การลดผลกระทบจากความขัดแย้งทางปัญหากฎมิรัฐศาสตร์

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 สภาพคล่องทางการเงินปรับปรุงขึ้น 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 ค่าใช้จ่ายและภาวะภาษีจากการจำหน่ายสินทรัพย์

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 บัณฑิตกุลชัย 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 เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 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 เอ็มซีเซท 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 ผู้พัฒนาทรัพยากร	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 นอกจากนี้ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งอาคารคลังสินค้าฯ เพื่อไม่ให้ผู้เช่าอาคารคลังสินค้าหรือกลุ่มลูกค้าในอนาคตเกิดความสับสน บริษัทฯ คาดว่ายังคงอนุญาตให้ใช้ชื่อโครงการเดิม เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงทำหน้าที่เป็นผู้รับบริหารอาคารคลังสินค้าฯ ให้แก่ JTW ดังนั้น การใช้ชื่อโครงการเดิมจะส่งผลดีต่อ JTW และบริษัทฯ ในฐานะผู้รับบริหารโครงการ

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 (%)	มูลค่าตามสภาพ ปัจจุบัน (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 แปลงโฉม
14		งานระบบไฟฟ้าส่องสว่าง		
15		งานระบบป้องกันแนวกัดเซาะ		
16		งานระบบไฟเบอร์ออฟติกส์		
17		งานระบบ CCTV		
18		งานป้ายโครงการ		

หมายเหตุ: ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 259056 เนื่องจากบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินกับ JTW ก็ต่อเมื่อมีลูกค้าเช่าอาคารคลังสินค้าแล้ว ตามรูปแบบการประกอบธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และ JTW อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนสิ่งปลูกสร้าง 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 ในจังหวัดชลบุรี 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 รายได้ อื่นในสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการขายและบริการ มีความเป็นไปได้ เนื่องจากอ้างอิงสมมติฐาน จาก ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าของผู้ประเมินราคาฯ 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 ค่าซ่อมบำรุงสถานที่ใน สัดส่วนร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการขายและบริการ มีความเป็นไปได้ เนื่องจากอ้างอิงสมมติฐาน จากประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการประเมินมูลค่าอาคารคลังสินค้าของผู้ประเมินราคาฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ [3] ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากสมมติฐานผู้บริหารของบริษัทฯ และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี [4] ค่าเบี้ยประกันภัย อ้างอิงจากพิกัดอัตราเบี้ยประกันภัยของกรมการประกันภัย และสมมติฐานผู้บริหารของบริษัทฯ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี [5] ค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงจากข้อมูลจากผู้บริหารของบริษัทฯ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี ทั้งนี้การประมาณการ ต้นทุนขายและบริการ 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 ที่เป็นการกันสำรองไว้ 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 โดยมีรายละเอียดคาดการณ์เงินลงทุนในสินทรัพย์ 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 มีระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกค้าการเช่า 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	=	ไม่มี หนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยของโครงการอาคารคลังสินค้า เพื่อเช่า เนื่องจากโครงการพัฒนาแล้วเสร็จ โดยใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า
K _d	=	ไม่มี จากโครงการอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ไม่มีหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งสอดคล้องกับโครงสร้างทางการเงินที่บริษัทฯ ใช้สำหรับพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าฯ บนพื้นที่เช่าในครั้งนี
T		อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20.00
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: สามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทเปรียบเทียบเพิ่มเติมได้ที่ เอกสารแนบ 5: ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเปรียบเทียบ

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 ตกลงจ่ายกึ่งหนึ่งตามสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้า 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 กิตติฉัตรเสถียร)	SILOM ADVISORY CO., LTD. บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด	(นายพิทักษ์ กิตติฉัตรเสถียร)
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 (“EEEC”) 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 ภายใต้การจัดการและมาตรฐานตามสัญญาร่วมดำเนินงานกับ 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**

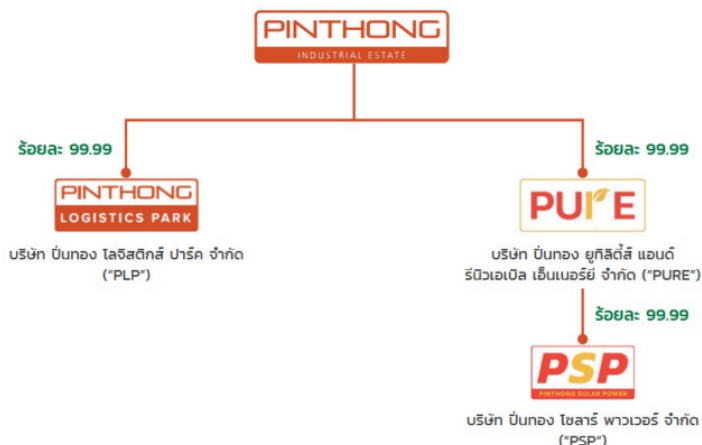
บริษัทฯ จัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จำเป็นและได้มาตรฐาน ได้แก่ ระบบผลิตน้ำประปา และระบบบำบัด น้ำเสียภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม ตามข้อกำหนดของ พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทฯ จึงมีรายได้ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าน้ำประปา 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



ที่มา: รายงาน One Report 2567

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
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 ตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ในปี 2568 PIN มีสินทรัพย์ลดลง 427.88 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.86 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 252.41 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 183.47 ล้านบาท ตามการชะลอตัวของการดำเนินงาน และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการเพิ่มเติมนิคมอุตสาหกรรมในอนาคต ขณะที่ในปี 2568 PIN มีหนี้สินลดลง 41.09 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.01 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้รับล่วงหน้า จำนวน 137.35 ล้านบาท ตามการชะลอตัวของการดำเนินงาน

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 ซ่อม ขยาย 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 ซ่อม ขยาย 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"> หากผู้เช่า ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 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 จะดำเนินการจัดทำหนังสือโอนภาระหน้าที่การจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ให้แก่ 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 รวมถึงเชื่อมต่อทางเข้า-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 การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 18 มีนาคม 2569) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า - สำนักงาน โดยสามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ชื่อลูกค้า	: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า - สำนักงาน
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว – สำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ รวมถึงงานระบบ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ภายในโครงการ “Pinthong Logistics Park” เลขที่ 246/1-6, 264/8, 264/10, และ 264/12 หมู่ที่ 2 ตัดถนนคูขนานมอร์เตอร์เวย์ (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) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ในการตรวจสอบความเหมาะสมของมูลค่า
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 ได้รับจากบริษัทฯ และโดยการสำรวจจากสถานที่จริง

1.2 การพิจารณาอัตราค่าเช่า: ผู้ประเมินราคาฯ พิจารณาจากค่าเช่าตามสัญญา ค่าเช่าที่ทางบริษัทฯ ตั้งราคาไว้โดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียง 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					

ข้อบังคับบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 1 บททั่วไป

ข้อ 3. ข้อความอื่นที่มีได้กล่าวไว้ในข้อบังคับนี้ ให้ถือและบังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกประการ

หมวดที่ 3 คณะกรรมการ

ข้อ 14. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง

(2) ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

(3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ข้อ 15. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ข้อ 16. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยง และสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

ข้อ 20. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมวดที่ 4 การประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 27. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวแล้ว ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ที่สุดแต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้ในวันจะเรียกประชุมเองก็ได้ ภายใน 45 วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ผู้ถือหุ้นที่เรียกประชุมอาจจัดส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ หากผู้ถือหุ้นนั้น ได้แจ้งความประสงค์หรือให้ความยินยอมไว้แก่บริษัทหรือคณะกรรมการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 34 ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสามครั้งใดจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 30 ผู้ถือหุ้นตามวรรคสามต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

ข้อ 28. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณา รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าวและจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม และโฆษณาบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์หรือโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่นายทะเบียนและกฎหมายกำหนดติดต่อกัน 3 วันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถจัดประชุมได้ ณ ที่อื่นเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท หรือจังหวัดอื่นที่วาระขอณาจักรตามที่คณะกรรมการจะเห็นสมควร

ข้อ 29. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะและจะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกำหนด ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

การมอบฉันทะตามวรรคหนึ่ง อาจดำเนินการโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนได้ โดยต้องใช้วิธีการที่มีความปลอดภัยและเชื่อถือได้ว่าการมอบฉันทะนั้นได้ดำเนินการโดยผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด

ข้อ 30. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานกรรมการนั่งเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการมิได้มาเข้าประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ก็ให้ที่ประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งซึ่งได้เข้าร่วมประชุมเป็นประธานในที่ประชุม

ข้อ 31. ในการออกเสียงลงคะแนนให้หุ้น 1 หุ้นมีเสียง 1 เสียง และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

(ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท

(ค) การทำ แก้ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับของบริษัท

(จ) การเพิ่มหรือลดทุนของบริษัทหรือการออกหุ้นกู้ของบริษัท

(ฉ) การควบหรือเลิกบริษัท

ข้อ 32. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำ มีดังนี้

(1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

(2) พิจารณาและอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

(3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร และจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรอง

- (4) เลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและกำหนดค่าตอบแทน
- (5) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน
- (6) กิจการอื่นๆ

หมวดที่ 5 การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ข้อ 33. การจัดประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากจะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อบังคับฉบับนี้แล้ว ปรธานกรรมการจะกำหนดให้จัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหรือประกาศที่เกี่ยวข้อง

กรณีที่ได้จัดให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือว่าที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่จัดการประชุม

ข้อ 34. ในกรณีที่ประธานกรรมการกำหนดให้จัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมจะส่งโดยจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ แต่ทั้งนี้ต้องส่งตามระยะเวลาและลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์หรือโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่นายทะเบียนและกฎหมายกำหนด และผู้มีหน้าที่จัดการประชุมต้องจัดเก็บสำเนาหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุมไว้เป็นหลักฐาน โดยจะจัดเก็บในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

ในกรณีที่บริษัทหรือคณะกรรมการมีหน้าที่ต้องส่งหนังสือหรือเอกสารตามข้อบังคับฉบับนี้ให้แก่กรรมการ ผู้ถือหุ้นหรือเจ้าหน้าที่ของบริษัท หากบุคคลดังกล่าวได้แจ้งความประสงค์หรือยินยอมให้ส่งหนังสือหรือเอกสารโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ บริษัทหรือคณะกรรมการอาจส่งหนังสือหรือเอกสารนั้นโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด

ข้อ 35. ให้ถือว่าการประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหรือประกาศที่เกี่ยวข้องเป็นการประชุมโดยชอบและมีผลเช่นเดียวกับการประชุมตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในกฎหมายและข้อบังคับฉบับนี้

หมวดที่ 6 การบัญชี การเงิน และการสอบบัญชี

ข้อ 38. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบให้เสร็จก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 39. คณะกรรมการต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือหุ้น พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

- (1) สำเนางบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว พร้อมกับรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี
- (2) รายงานประจำปีของคณะกรรมการ

ข้อ 40. ผู้สอบบัญชีมีหน้าที่เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัททุกครั้งที่มีการพิจารณางบดุล บัญชีกำไรขาดทุน และปัญหาเกี่ยวกับบัญชีของบริษัทเพื่อชี้แจงการตรวจสอบบัญชีต่อผู้ถือหุ้น และให้บริษัทจัดส่งรายงานและเอกสารของบริษัทที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนั้นแก่ผู้สอบบัญชีด้วย ผู้สอบบัญชีต้องไม่เป็นกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใดๆ ของบริษัท

ให้ผู้สอบบัญชีมีอำนาจเข้าตรวจสอบบัญชี เอกสารและหลักฐานอื่นใดเกี่ยวกับรายได้ รายจ่าย ตลอดจนทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัทได้ในเวลาทำการของบริษัท และให้มีสิทธิที่จะเรียกให้กรรมการพนักงานและลูกจ้างของบริษัทให้ข้อความและคำชี้แจงอย่างใดๆ ตามที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชี ผู้สอบบัญชีต้องทำรายงานว่าด้วยงบดุลและบัญชีเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี และต้องแถลงในรายงานเช่นว่านั้นด้วยว่า งบดุลนั้นได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องและแสดงถึงกิจการที่แท้จริงและถูกต้องของบริษัทหรือไม่

ข้อ 41. ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

เว้นแต่เป็นกรณีของหุ้นบุริมสิทธิที่ข้อบังคับระบุไว้เป็นประการอื่น เงินปันผลให้แบ่งตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆกัน การจ่ายเงินปันผลต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราว เมื่อเห็นว่าบริษัทมีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้น และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

การจ่ายเงินปันผล ให้กระทำภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือคณะกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้น และให้โฆษณาคำบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้นในหนังสือพิมพ์เป็นเวลาอย่างน้อย 3 วันติดต่อกันหรือโฆษณาคำบอกกล่าวการจ่ายเงินปันผลนั้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่นายทะเบียนและกฎหมายกำหนด และมีให้คิดดอกเบี้ยแก่บริษัทหากการจ่ายเงินปันผลนั้นได้กระทำภายใต้ระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมประชุมต้องส่งเอกสารยืนยันตัวตนตามที่ระบุไว้มายังบริษัทภายใน วันที่ 21 เมษายน 2569 เมื่อบริษัทได้ตรวจสอบข้อมูลตามรายชื่อผู้ถือหุ้นตามข้อมูลปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมฯ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมและคู่มือการใช้งานไปยังอีเมลที่ท่านได้ส่งมาแจ้งบริษัท โดยจะส่ง link ล่วงหน้า 2 วันทำการก่อนวันประชุม

การแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

ผู้ถือหุ้นที่ต้องการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะเข้าร่วมประชุม ได้ 2 วิธีดังต่อไปนี้

1. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม โดยส่งข้อมูลทาง E-Mail หรือ ไปรษณีย์
2. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม โดยส่งข้อมูลทางเว็บไซต์ หรือ QR Code

กรณีแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม โดยส่งข้อมูลทาง E-Mail หรือ ไปรษณีย์

1. โปรดกรอกใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 10) โดยขอให้ท่านระบุอีเมล (E-mail) และหมายเลขโทรศัพท์มือถือของท่านให้ชัดเจน สำหรับการใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม
2. แนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน เพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุม E-Meeting
 - 2.1 ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา
 - กรณีผู้ถือหุ้นประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 - สำเนาเอกสารแสดงตนที่ราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุ เช่นบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวราชการ หรือใบอนุญาตขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง กรณีมีการเปลี่ยนแปลงชื่อ-สกุล ขอให้ผู้ถือหุ้นแนบหลักฐานประกอบด้วย
 - กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 - หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ 20 บาท พร้อมขีดฆ่าครบถ้วนแล้ว
 - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้มอบฉันทะ เช่น สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มอบฉันทะ
 - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ เช่น สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้รับมอบฉันทะ

เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติ แห่ง พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 จึงขอความกรุณาให้ผู้ถือหุ้น ผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจขีดฆ่า ปกปิด หรือกระทำการใด ๆ ที่ไม่แสดงให้เห็นถึงข้อมูลศาสนา และหมู่โลหิต ที่ปรากฏในสำเนาเอกสารแสดงตัวตน ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการขีดฆ่า ปกปิดหรือกระทำการข้างต้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้น ผู้มอบอำนาจหรือผู้รับมอบอำนาจ ไม่ได้มีการขีดฆ่า ปกปิด หรือกระทำการนั้นมาแต่แรก

2.2 ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

- กรณีผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล (กรรมการ) ประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ออกให้ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) ที่มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
 - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) เช่น สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- กรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจ เข้าร่วมประชุมแทน ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 - หนังสือมอบอำนาจตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ และติดอากรแสตมป์ 20 บาท พร้อมขีดฆ่าครบถ้วนแล้ว
 - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ออกให้ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) ที่มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
 - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาใบขับขี่ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
 - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบอำนาจ เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดาตามที่ได้กล่าวข้างต้น

เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติ แห่ง พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 จึงขอความกรุณาให้ผู้ถือหุ้น ผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจขีดฆ่า ปกปิด หรือกระทำการใด ๆ ที่ไม่แสดงให้เห็นถึงข้อมูลศาสนา และหมู่โลหิต ที่ปรากฏในสำเนาเอกสารแสดงตัวตน ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการขีดฆ่า ปกปิดหรือกระทำการข้างต้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้น ผู้มอบอำนาจหรือผู้รับมอบอำนาจ ไม่ได้มีการขีดฆ่า ปกปิด หรือกระทำการนั้นมาแต่แรก


กรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทย หรือ ภาษาอังกฤษ ผู้ถือหุ้นจะต้องแสดงเอกสารคำแปลฉบับภาษาอังกฤษ ซึ่งลงนามรับรองคำแปล โดยผู้ถือหุ้น หรือ โดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ในกรณีเป็นนิติบุคคล)

3. ส่งเอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (ข้อ 1.) และหลักฐานแสดงตัวตน พร้อมเอกสารประกอบต่าง ๆ (ข้อ 2.) โดยจัดส่งมาให้บริษัท ภายในวันที่ 21 เมษายน 2569

- ทางไปรษณีย์ :
 ส่งถึง เลขานุการบริษัท
 บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
 เลขที่ 1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
- ทาง E-Mail : IR@PINTHONGINDUSTRIAL.COM

กรณีแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม ผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code

1. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมฯ ผ่าน Web Browser : Chrome โดยเข้าไปที่

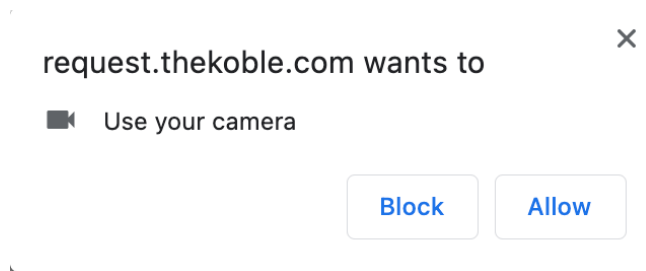
Scan QR Code	เข้าไปที่ Link
	<p>https://pin.thekoble.com/agm/emeeting/index/1</p>

2. กรอกข้อมูลของผู้ถือหุ้น
 1. เลขที่บัญชีผู้ถือหลักทรัพย์
 2. ชื่อ (ไม่ต้องระบุค่านำหน้า)
 3. นามสกุล
 4. เลขบัตรประจำตัวประชาชน
 5. กดเลือกยอมรับเงื่อนไข และยินยอมให้เข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล
 6. กด “ยืนยัน”
3. ตรวจสอบชื่อผู้ถือหุ้นและจำนวนหุ้น หากถูกต้องกรุณากรอกข้อมูลของผู้ถือหุ้น
 1. ชื่อ-นามสกุล (ภาษาอังกฤษ)
 2. Email เพื่อรับ Link สำหรับเข้าร่วมประชุม
 3. เบอร์โทรศัพท์มือถือ
 4. เลือกประเภทการเข้าร่วมประชุม
 - i. เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่าน E-Meeting
 - ii. มอบฉันทะให้บุคคลทั่วไปเข้าร่วมประชุม ผ่าน E-Meeting
 - iii. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ
 5. กด “ถัดไป”

กรณี ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

บันทึกการถ่ายผู้ถือหุ้น

1.1 กดอนุญาตยอมรับให้เว็บไซต์เข้าถึงกล้องถ่ายรูป กดยอมรับ (Allow)



1.2 ถ่ายรูปบัตรประจำตัวประชาชนเต็มใบ

- กด “ถ่ายภาพ”
- กด “บันทึก”
- กรณีที่ต้องการถ่ายอีกครั้ง กรุณากดปุ่ม “ลองใหม่”

1.3 ถ่ายรูปผู้ถือหุ้นพร้อมถือบัตรประจำตัวประชาชน

- กด “ถ่ายภาพ”
- กด “บันทึก”
- กรณีที่ต้องการถ่ายอีกครั้ง กรุณากดปุ่ม “ลองใหม่”

1.4 กด “ถัดไป”

1.5 ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง

1.6 กด “เสร็จสิ้น”

กรณี มอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผ่าน E-Meeting

1. บันทึกการถ่ายข้อมูลผู้ถือหุ้น (เหมือนกรณีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง)

2. บันทึกข้อมูลผู้รับมอบฉันทะและแนบเอกสารประกอบ

- a. ชื่อ-นามสกุล ของผู้รับมอบฉันทะ (ภาษาไทย)
- b. ชื่อ-นามสกุล ของผู้รับมอบฉันทะ (ภาษาอังกฤษ)
- c. แนบไฟล์สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ
- d. แนบไฟล์หนังสือมอบฉันทะที่มีการกรอกข้อมูลและลงลายมือคราบถ้วน
- e. กด “ถัดไป”

3. กด “ถัดไป”

4. ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง

5. กด “เสร็จสิ้น”

กรณี มอบฉันทะให้ กรรมการอิสระ



1. บันทึกรูปถ่ายข้อมูลผู้ถือหุ้น (เหมือนกรณีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง)
2. แนบบแบบฟอร์มมอบฉันทะ ที่กรอกข้อมูลและลงลายมือครบถ้วน
3. กด “ถัดไป”
4. ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง
5. กด “เสร็จสิ้น”

หมายเหตุ : ระบบรับแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมฯ จะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม 2569 ถึงวันที่ 21 เมษายน 2569 หรือจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ (ระบบไม่เปิดรับข้อมูลในวันเสาร์ อาทิตย์ และวันหยุดราชการ)

วิธีการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

1. เมื่อผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมและได้รับการตรวจสอบครบถ้วนแล้ว ท่านจะได้รับ E-Mail จากทางผู้ให้บริการจัดประชุมฯ ซึ่งจะเป็น Link สำหรับการเข้าร่วมประชุม และคู่มือการเข้าใช้งานระบบ ก่อนวันประชุม 2 วัน โปรดศึกษาคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุม E-Meeting โดยละเอียด กรณีที่ยังไม่ได้รับ E-Mail ดังกล่าวภายในวันที่ 23 เมษายน 2569 ให้ติดต่อบริษัทโดยทันที
2. การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สามารถใช้ได้กับคอมพิวเตอร์ / โน้ตบุ๊ก (Notebook) / แท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือผ่าน Web Browser : Chrome ด้วยอินเทอร์เน็ตความเร็ว 4G หรืออินเทอร์เน็ตบ้านพื้นฐาน

หมายเหตุ : กรณีเข้าร่วมประชุมผ่านทางแท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือ จะต้องติดตั้งโปรแกรม Zoom Cloud Meeting ก่อนเข้าร่วมประชุม ซึ่งสามารถ download ได้ดังนี้

ระบบ iOS	ระบบ Android
	
https://apps.apple.com/th/app/zoom-cloud-meetings/id546505307	https://play.google.com/store/apps/details?id=us.zoom.videomeetings

3. ระบบจะเปิดให้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 60 นาที ก่อนเริ่มการประชุม อย่างไรก็ตามการถ่ายทอดสดจะเริ่มเมื่อถึงเวลาประชุมเท่านั้น
4. การเข้าสู่ระบบผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องใช้ข้อมูลเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น และเลขที่บัตรประชาชนของผู้ถือหุ้น

5. การลงคะแนนผ่านระบบ E-Voting ท่านจะสามารถลงคะแนนแต่ละวาระ โดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ได้อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น กรณีที่ไม่ได้ลงคะแนนในวาระใด ๆ ระบบจะถือว่าท่านลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วยโดยทันที (ใช้วิธีการนับคะแนนโดยการทศคะแนนเสียงไปทางเห็นด้วย)
6. กรณีที่ผู้เข้าร่วมประชุมมีเหตุขัดข้องหรือติดปัญหาในการใช้งานระบบ E-Meeting ท่านสามารถติดต่อบริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตในชั้นแรก จำกัด ตามเบอร์โทรศัพท์ที่ระบุไว้ใน E-Mail ที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน

***** การประชุม E-Meeting นี้จะเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ไม่มีการจัดสถานที่การประชุมในรูปแบบเดิม ขอความร่วมมือผู้ถือหุ้นไม่เดินทางมาที่บริษัท*****

กรณีผู้ถือหุ้นมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้ “กรรมการอิสระ”

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมแบบ E-Meeting ด้วยตนเองหรือไม่สามารถมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะท่านอื่นเข้าร่วมประชุมแบบ E-Meeting ได้ หากผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กับกรรมการอิสระ กรุณาส่งหนังสือมอบฉันทะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 11) โดยระบุผู้รับมอบฉันทะเป็นกรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งตามที่บริษัทได้กำหนดไว้พร้อมเอกสารประกอบ ให้บริษัท ภายในวันที่ 21 เมษายน 2569 ผ่านช่องทางต่อไปนี้

- ทางไปรษณีย์:

ส่งถึง เลขานุการบริษัท

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

- ทาง E-Mail : IR@PINTHONGINDUSTRIAL.COM

หมายเหตุ : กรณีที่ผู้ถือหุ้นระบุการลงคะแนนเสียงแต่ละวาระ กรรมการอิสระจะทำการลงคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุมาในหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้นไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ (เว้นแต่เป็นการลงคะแนนเสียงของ Custodian)

กรณีผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

กรุณานำส่งข้อมูลต่อไปนี้

1. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค. (ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม) กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมปิดอากรแสตมป์ 20 บาท
2. หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของ คัสโตเดียน (Custodian) และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลของ คัสโตเดียน (Custodian) หรือผู้รับมอบอำนาจ พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
3. หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
4. หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
5. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
6. จัดส่งข้อมูลให้บริษัท ภายในวันที่ 21 เมษายน 2569 ผ่านทางช่องทางต่อไปนี้
 - ทางไปรษณีย์:
 - ส่งถึง เลขานุการบริษัท
 - บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
 - เลขที่ 1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
 - ทาง E-Mail : IR@PINTHONGINDUSTRIAL.COM

การออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1. หลักเกณฑ์การลงคะแนนเสียง

วาระทั่วไป

1. การออกเสียงลงคะแนนแต่ละวาระ ให้นับหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องออกเสียงลงคะแนนเพียงอย่างเดียวหนึ่ง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ไม่สามารถแบ่งการออกเสียงลงคะแนนเป็นบางส่วน (เว้นแต่เป็นการออกเสียงของคัสโตเดียน (Custodian))
2. ในกรณีมอบฉันทะ
 - 2.1 ผู้รับมอบฉันทะจะต้องออกเสียงลงคะแนนตามที่ผู้มอบฉันทะระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนั้นการลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะวาระใดไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงไม่ถูกต้อง ไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น
 - 2.2 หากผู้มอบฉันทะไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ในหนังสือมอบฉันทะ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ รวมถึงกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงคะแนนแทนได้ตามที่เห็นควร

วาระเลือกตั้งกรรมการ

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง มีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ข้อ 1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงแก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. วิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ

ประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายชี้แจงรายละเอียดวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมทราบ โดยมีแนวทางดังนี้

1. ประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระโดยจะมีการสอบถามความเห็นจากที่ประชุมว่าผู้ถือหุ้นท่านใด เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง
2. เมื่อประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายสอบถามความเห็น โดยให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ มีความเห็นเพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่ง (เว้นแต่เป็นการออกเสียงของคัสโตเดียน (Custodian) ที่ในหนังสือมอบฉันทะกำหนดให้แบ่งแยกคะแนนเสียงเพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทตรวจนับคะแนน

3. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียง ต่อไปนี้

- กรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงเป็นมติที่ประชุม
- กรณีอื่นๆ ซึ่งมีกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดไว้ แตกต่างจากกรณีปกติ มติของที่ประชุมจะเป็นไปตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับนั้นกำหนด โดยประธานในที่ประชุมจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบก่อนการลงคะแนนในแต่ละวาระดังกล่าว
 1. หากคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มอีกหนึ่งเสียง เป็นเสียงชี้ขาด
 2. ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดโดยเฉพาะ ห้ามมิให้ออกเสียงในเรื่องนั้น และประธานที่ประชุมอาจเชิญให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะนั้นออกนอกที่ประชุมชั่วคราว เว้นแต่เป็นการออกเสียงลงคะแนนเพื่อเลือกตั้งกรรมการ

4. การนับคะแนนและแจ้งผลการนับคะแนน

ประธานที่ประชุมจะชี้แจงวิธีการนับคะแนนเสียงให้ที่ประชุมทราบก่อนเริ่มวาระการประชุม โดยบริษัทจะนับคะแนนเสียงแต่ละวาระจากการลงคะแนนที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงได้ทำเครื่องหมายไว้ และจะแจ้งผลการนับคะแนนให้ที่ประชุมทราบทุกวาระก่อนเสร็จสิ้นการประชุม

การส่งคำแนะนำหรือคำถามที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อุตสาหกรรม ผลประกอบการของบริษัท หรือเกี่ยวข้องกับวาระใด ๆ ซึ่งจะพิจารณาในการประชุม E-Meeting

กรณีท่านผู้ถือหุ้นมีความประสงค์จะส่งคำแนะนำหรือคำถามต่าง ๆ สามารถทำได้ 2 วิธี ดังนี้

1. ส่งคำแนะนำหรือคำถามล่วงหน้าให้บริษัท ก่อนวันประชุม ผ่านช่องทางดังต่อไปนี้
 - ทางไปรษณีย์:
ส่งถึง เลขานุการบริษัท
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
 - ทาง E-Mail : IR@PINTHONGINDUSTRIAL.COM
2. ส่งคำแนะนำหรือคำถาม ระหว่างการประชุม สำหรับผู้ที่เข้าร่วมประชุม E-Meeting โดยผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องระบุชื่อและนามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนที่จะมีการส่งคำแนะนำหรือคำถามทุกครั้ง บริษัทเปิดช่องทางในการส่งคำแนะนำและคำถามระหว่างประชุม ดังนี้
 - ช่องทางการสนทนาระบบพิมพ์ข้อความ (Chat)
 - ช่องทางการสนทนาแบบเสียง โดยผู้เข้าร่วมประชุมกดปุ่มยกมือ และเปิดไมโครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง หลังจากเจ้าหน้าที่ควบคุมระบบลำคำเชิญให้ท่านสนทนาได้ และกรุณาปิดไมโครโฟนทุกครั้งหลังสนทนาเสร็จ

ทั้งนี้หากผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการประชุมสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ ดังนี้

1. เรื่องการส่งเอกสารยืนยันตัวตน เพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ติดต่อเลขานุการบริษัท เพื่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตามช่องทางการติดต่อตามรายละเอียดข้างต้น
2. เรื่องขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนเสียงผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ กรณีที่ยืนยันตัวตนอย่างถูกต้องและครบถ้วนแล้ว ติดต่อ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตามเบอร์โทรศัพท์ที่ได้ระบุไว้ใน E-Mail ที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน



ใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
Acceptance for Meeting via Electronic Media of Pinthong Industrial Park Public Company Limited

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น.....
 I, We Shareholder's Registration No.

หมายเลขบัตรประชาชน/หนังสือเดินทาง.....
 Identification Card/Passport number

สัญชาติ.....บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 Nationality Residing at No Road Sub district

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
 District Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
 Being a shareholder of Pinthong Industrial Park Public Company Limited

โดยถือหุ้นรวมทั้งสิ้น หุ้น
 Holding the total amount of shares

ประสงค์จะร่วมประชุมและลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

I would like to participate the E-Meeting for Annual General Meeting 2026

เข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง

Self-Attending

มอบฉันทะให้ (นาย/นาง/นางสาว).....เข้าร่วมประชุมดังกล่าวข้างต้น

Proxy to

attend the meeting.

(3) ข้อมูลในการจัดส่งวิธีการเข้าร่วมประชุม

Please send the Link to join the meeting by below e-mail.

อีเมล.....(โปรดระบุ)

E-Mail

Please fill in the blank.

โทรศัพท์มือถือ.....(โปรดระบุ)

Mobile Number

Please fill in the blank.

(4) จัดส่งเอกสารเพื่อยืนยันตัวตน ตามรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ภายในวันที่ 21 เมษายน 2569

Please submit the required document per the enclosure 9 by April 21, 2026

(5) เมื่อได้รับการยืนยันตัวตน บริษัทจะจัดส่งลิงค์การเข้าร่วมประชุมและวิธีการเข้าร่วมประชุมไปยังอีเมลที่ท่านได้ระบุ

Once you have been verified, the company will send the Link to join the meeting via e-mail.

(6) ในวันประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องเตรียม เลขบัญชีผู้ถือหุ้น และเลขบัตรประชาชนไว้ สำหรับการเข้าร่วมประชุม

Please prepare your Account Number and your Identification Card Number for logging in the meeting.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้ถือหุ้น/Shareholder
 (.....)

อาคาร
 แสตมป์
 20 บาท

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น..... เขียนที่.....
 วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
 อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท..... **ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")**
 โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
 หุ้นสามัญ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
 หุ้นบุริมสิทธิ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้ (เลือกช่องใดช่องหนึ่ง ผู้ถือหุ้นสามารถแต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัทได้ ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12)

- 1. นายประสาน ตันประเสริฐ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ อายุ 77 ปี อยู่เลขที่ 789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230 **หรือ**
- 2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน อายุ 68 ปี อยู่เลขที่ 789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230 **หรือ**
- 3. อายุ..... ปี
 อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าใน **การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ในวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น.** ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ..... ผู้มอบฉันทะ
 (.....)

ลงชื่อ..... ผู้รับมอบฉันทะ
 (.....)

หมายเหตุ ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุม และออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น..... เขียนที่.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท..... **ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)** ("บริษัท")
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
หุ้นสามัญ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
หุ้นบุริมสิทธิ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้ (เลือกชองใดชองหนึ่ง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ ได้ โดยรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12)

- 1. นายประธาน ต้นประเสริฐ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ อายุ 77 ปี อยู่เลขที่ 789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230 **หรือ**
- 2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน อายุ 68 ปี อยู่เลขที่ 789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230 **หรือ**
- 3. อายุ..... ปี
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าใน **การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ในวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น.** ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 **รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ไม่ต้องการลงมติ

วาระที่ 2 **พิจารณาอนุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568**

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2568 และการงัดจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย
- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ
- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- การแต่งตั้งกรรมการทั้งหมด
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
- 4.1 พล.ต.อ.อุดม รักศีลธรรม
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- 4.2 ดร.สุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- 4.3 นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ แทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง
- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- การแต่งตั้ง นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล เป็นกรรมการ
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติเพิ่มจำนวนกรรมการ การแต่งตั้งกรรมการใหม่ และเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท
- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- การแต่งตั้ง นายสุรัช พัฒนวงศ์เย็นง เป็นกรรมการใหม่ และเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ดังนี้
- เดิม: นายพีระ ปัทมวรกุลชัย, นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย และนายสุจินต์ เรียงนวิริยะกิจ กรรมการสองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

เปลี่ยนแปลง: นายพีระ บัณฑกรกุลชัย, นายพีร์ บัณฑกรกุลชัย, นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ และนายสุวิทย์ พัฒนวงศ์ยืนยง กรรมการสองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและโบนัสกรรมการ ประจำปี 2569

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคให้แก่ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

- หมายเหตุ**
1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุม และออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
 2. วาระการเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
 3. ในกรณีที่มิวาระที่พิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท..... **ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค** จำกัด (มหาชน)

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ในวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือที่จะพึงเดินทางไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

อากร
แสดงปี
20 บาท

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

(สำหรับผู้ถือหุ้นต่างประเทศที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(1) ข้าพเจ้า.....สัญชาติ.....
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ.....

ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท..... **ปิ่นทอง อินดัสตรีล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")**.....

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง ดังนี้
 หุ้นสามัญ.....หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง
 หุ้นบุริมสิทธิ.....หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

(2) ขอมอบฉันทะให้ (เลือกข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ ได้ โดยรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12)

- 1. นายประธาน ต้นประเสริฐ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ อายุ 77 ปี อยู่เลขที่ 789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230 **หรือ**
- 2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน อายุ 68 ปี อยู่เลขที่ 789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230 **หรือ**
- 3. อายุ.....ปี
 อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าใน **การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ในวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น.** ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

- (3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี ดังนี้
- มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้
 - มอบฉันทะบางส่วน คือ
 - หุ้นสามัญ.....หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้.....เสียง
 - หุ้นบุริมสิทธิ.....หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้.....เสียง
 รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ทั้งหมด.....เสียง

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี ดังนี้

- วาระที่ 1 **รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**
- เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ไม่ต้องการลงมติ
- วาระที่ 2 **พิจารณาอนุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 3 **พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2568 และการงจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 4 **พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- การแต่งตั้งกรรมการทั้งหมด
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
- 4.1 พล.ต.อ.อุดม รักศีลธรรม
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- 4.2 ดร.สุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- 4.3 นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 5 **พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่ แทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- การแต่งตั้ง นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล เป็นกรรมการ
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

- วาระที่ 6 **พิจารณาอนุมัติเพิ่มจำนวนกรรมการ การแต่งตั้งกรรมการใหม่ และเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- การแต่งตั้ง นายสุวัช พัฒนวงศ์เย็นง เป็นกรรมการใหม่ และเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ดังนี้
- เดิม: นายพีระ ปัทมวรกุลชัย, นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย และนายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ กรรมการสองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
- เปลี่ยนแปลง: นายพีระ ปัทมวรกุลชัย, นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย, นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ และนายสุวัช พัฒนวงศ์เย็นง กรรมการสองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 7 **พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและโบนัสกรรมการ ประจำปี 2569**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 8 **พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 9 **พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคให้แก่ บริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- วาระที่ 10 **พิจารณาเรื่องอื่น (ถ้ามี)**
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

- หมายเหตุ
1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ แบบ ค. นี้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น
 2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ
 - (1.) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
 - (2.) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
 3. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
 4. วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
 5. ในกรณีที่มิวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามแนบ



รายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทที่เป็นผู้รับมอบฉันทะ

(เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษที่แตกต่างจากกรรมการท่านอื่นๆ ในทุกวาระที่เสนอในการประชุมครั้งนี้)

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	ตำแหน่ง	ที่อยู่
1. นายประสาน ตันประเสริฐ	77	- ประธานกรรมการ	789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ- แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230
2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	68	- ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล และความยั่งยืน - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน - กรรมการบริหารความเสี่ยง	789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ- แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230

หมายเหตุ : รายละเอียดประวัติกรรมการอิสระ ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 หัวข้อประวัติกรรมการบริษัท

แบบฟอร์มคำถามล่วงหน้าตามวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

ของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

ประชุมวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น.ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

เรียน เลขาธิการบริษัท บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้า (ชื่อ-นามสกุล/บริษัท/กองทุน).....

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง ()

() เป็นผู้ถือหุ้น บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

() เป็นผู้รับมอบพันธะจาก เลขทะเบียน

ผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

มีคำถามเกี่ยวกับวาระต่าง ๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ดังนี้

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ: กรุณาส่งแบบคำถามกลับมาให้บริษัทภายใน วันที่ 21 เมษายน 2569

1. ทางไปรษณีย์ ถึง สำนักเลขานุการบริษัท บริษัทปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
2. Email: ir@pinthongindustrial.com

ช่องทางสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

1. เกี่ยวกับการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

Call Center ดูแลระบบ (ระหว่างวันที่ 21-24 เมษายน 2569 เวลา 8.30-17.00 น. ยกเว้นวันหยุดราชการ)

โทรศัพท์ : 02-079-1811

เปิดให้ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในวันที่ 24 เมษายน 2569 ตั้งแต่เวลา 13.00 น.เป็นต้นไป

2. เกี่ยวกับเอกสารการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569

ดาวน์โหลดหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 รายงานประจำปี 2568 (56-1 One Report) และเอกสารการเข้าร่วมประชุม ได้ที่

<https://investor.pinthongindustrial.com/th/document/shareholder-meetings>

ส่งเอกสารการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 เพื่อรับ Username และ Password สำหรับลงทะเบียนเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ มายังบริษัท ภายในวันที่ 21 เมษายน 2569

กรุณาส่ง สำนักงานเลขานุการบริษัท
บริษัท ปิ่นทอง อินดสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1009 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

สำนักงานเลขานุการบริษัท ติดต่อ 038-348-009

- นางสาวชุติมน เลื่อมประพวงกุล
- นางสาวณัฐชยา จิรากรตระกูล

Email: ir@pinthongindustrial.com

คำประกาศคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ให้ความสำคัญของการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล จึงขอแจ้งข้อมูลดังต่อไปนี้ให้ท่านทราบ เพื่อเป็นการปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562

1. ข้อมูลส่วนบุคคลที่มีการเก็บรวบรวม

บริษัทที่มีความจำเป็นจะต้องเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน ได้แก่ ชื่อ นามสกุล สัญชาติ วันเดือนปีเกิด อายุ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ภาพถ่าย เลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือ หมายเลขหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) จำนวนหุ้นและประเภทหุ้นที่ถือ เลขทะเบียนผู้ถือหลักทรัพย์ ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานระบบอิเล็กทรอนิกส์ เช่น อีเมล (Email) หมายเลขไอพี (IP Address) (กรณีการรับชมการประชุมทางออนไลน์)

บริษัทจะมีการบันทึกและถ่ายทอดภาพและเสียงในการประชุมนี้ เพื่อประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายและประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ในกรณีที่มีการมอบอำนาจ บริษัทจำเป็นต้องขอสำเนาบัตรประชาชนของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจมีข้อมูลศาสนา หมู่วัด อันเป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความอ่อนไหว ปราบกฏอยู่ในบัตรประชาชน และบริษัทไม่มีความประสงค์จะเก็บข้อมูลดังกล่าว โดยท่านเจ้าของข้อมูลสามารถปิดทึบข้อมูลส่วนนั้นได้ ทั้งนี้ หากท่านมิได้ปกปิดข้อมูลอ่อนไหวดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการปกปิดข้อมูลอ่อนไหวบนเอกสารที่ได้รับ เพื่อคุ้มครองข้อมูลอ่อนไหวของท่าน โดยไม่ถือว่าการเก็บรวบรวมข้อมูลอ่อนไหวของท่านแต่อย่างใด

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลจากเจ้าของข้อมูลโดยตรง จะดำเนินการเท่าที่จำเป็นตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้โดยแจ้งชัด ทั้งนี้ บริษัทอาจรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้รับมาจากแหล่งอื่น ได้แก่ นายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (TSD) เฉพาะในกรณีที่มีความจำเป็นด้วยวิธีการตามที่กฎหมายกำหนด

3. วัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านตามวัตถุประสงค์ในการเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี รวมถึงจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้บริษัทจะเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านและผู้ที่ท่านกล่าวอ้างถึง ตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ให้อำนาจในการเก็บรวบรวมได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมเพื่อ

ประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายของบริษัท หรือของบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น หรือการปฏิบัติตามกฎหมายของบริษัท

4. ระยะเวลาในการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเป็นระยะเวลาเท่าที่จำเป็นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งได้ระบุไว้ในคำประกาศฉบับนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถระบุระยะเวลาการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลได้ชัดเจน บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลไว้ตามระยะเวลาที่อาจคาดหมายได้ ตามมาตรฐานของการเก็บรวบรวม (เช่น อายุความตามกฎหมายทั่วไปสูงสุด 10 ปี)

5. สิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

ในฐานะที่เป็นเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลท่านมีสิทธิตามที่กำหนดไว้โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 รวมถึงสิทธิต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงสิทธิในการถอนความยินยอม สิทธิในการขอเข้าถึงและรับข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้โอนข้อมูลส่วนบุคคลตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด สิทธิร้องเรียน และสิทธิในการคัดค้านการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน

6. การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลกับบุคคลอื่นหรือหน่วยงานอื่น

บริษัทอาจมีความจำเป็นในการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคล หรือหน่วยงานราชการ ซึ่งทำงานร่วมกับบริษัท เพื่อดำเนินตามวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งในคำประกาศฉบับนี้เท่าที่จำเป็น เช่น ผู้ให้บริการระบบเทคโนโลยี หน่วยงานกำกับดูแล หน่วยงานภาครัฐหรือตามคำสั่งเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ

7. วิธีการติดต่อสอบถาม

ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โปรดติดต่อตามช่องทางดังต่อไปนี้:

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 789 หมู่ที่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ ราชบุรี 20230

โทรศัพท์: (038) 296 334 -7

E-mail: pinthong@pinthongindustrial.com
