

วันที่ 26 มีนาคม 2567

รายงานความเห็นของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินเตอร์พอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของ
บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินเตอร์พอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 14
(ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 9 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

วันที่ 26 มีนาคม 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของ บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- อ้างอิง:**
- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567
 - 2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ปี 2564 - 2566
 - 4) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566
 - 5) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567
 - 4) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567
 - 5) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่าง บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พีเอ็ม กรุป จำกัด
 - 6) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “FynnCorp”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่บริษัทได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะผ่านช่องทางอื่นๆ ของบริษัทรวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานที่ยัง ผู้ประกอบวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และ ผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้
3. ผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่บริษัทเปิดเผยต่อสาธารณะ และข้อมูลที่ ได้รับจากบริษัทเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็น การพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์ และข้อมูลที่ สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อ ผล การศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
4. รายงานฉบับนี้ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรือไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหุ้นของบริษัท หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้แต่อย่างใด
5. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการ วิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูล ที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง ในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นฉบับ นี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมี นัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นผู้ถือหุ้นต่อการเข้ารายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น การ ตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรจะ ศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ เข้าทำรายการ ดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อ พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้การให้ความเห็นมิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำ รายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจาก การเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร	7
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน	10
1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ	10
1.2 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ	11
1.3 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท	11
1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	11
1.5 วัตถุประสงค์ของการทำรายการ	12
1.6 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป และมูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	12
1.6.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	12
1.6.2 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	13
1.7 เงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อ	14
1.8 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	15
1.9 การคำนวณขนาดของรายการ	15
1.9.1 การคำนวณขนาดรายการจากเกณฑ์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป	15
1.9.2 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	16
1.10 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	18
1.11 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ	19
1.12 แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	20
1.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ	20
1.14 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ	22
2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ	23
2.1 วัตถุประสงค์ และประโยชน์ของการเข้าทำรายการ	23
2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการทำรายการ	23
2.3 ข้อดี และข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	27
2.4 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก	28
3. ความเหมาะสมด้านราคาของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	30
3.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)	30

3.2	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	30
3.2.1	สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท โดย TPA.....	31
3.2.2	สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท โดย CHARTERED.....	34
3.3	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	37
3.4	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคา	39
3.5	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	40
4.	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวม	41
เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)		45

คำย่อ

“ก.ล.ต.” หรือ “สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (แล้วแต่กรณี)
ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
“TFI” หรือ “กิจการ” หรือ “บริษัท”	บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
“PM”	บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด
“TPA”	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิเนียร์ฟิลลิปส์ จำกัด หรือ “ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ” หรือ “ผู้ประเมินอิสระ”
“CHARTERED”	บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด หรือ “ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ” หรือ “ผู้ประเมินอิสระ”
“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “FynnCorp”	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้แก่ บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด
“STROM”	บริษัท สตรอม (ไทยแลนด์) จำกัด
“TTA”	บริษัท ไทรีเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน)
“ที่ดินที่จะจำหน่าย”	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79.0 ตารางวา (779.0 ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 71766 เลขที่ดิน 3 ระวัง 5136 III 8606-10 หน้าสำรวจ 1156 ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
“ธุรกรรมกรจำหน่ายที่ดิน”	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 ของบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติจำหน่ายที่ดินเปล่าจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้กับบริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 125,000.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้บางส่วนที่บริษัทกู้ยืมจาก PM และลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท

บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 ของบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “TFI”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติจำหน่ายที่ดินเปล่าจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้กับบริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด (“PM”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PM เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งมีกรรมกรร่วมกันสองราย ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 125,000.00 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้บางส่วนที่บริษัทกู้ยืมจาก PM และลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท ทั้งนี้ ยอดเงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจาก PM เป็นจำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านบาท มีระยะเวลากู้ยืม 1 ปี ซึ่งถือเป็นการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่ได้มีการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 และมีการขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ต่อไปอีก 1 ปี ตามมติอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 โดยมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ PM ในวันที่ 11 พฤษภาคม 2567 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจาก PM ปัจจุบันได้กำหนดไว้เท่ากับอัตรา MOR เฉลี่ย ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ลดด้วยร้อยละ 2 ต่อปี ทำให้สามารถประมาณการภาระต้นทุนทางการเงินของยอดเงินต้นจำนวน 200.00 ล้านบาทอยู่ที่ประมาณ 11 ล้านบาทต่อปี (อ้างอิงค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมจาก PM 1 ปีย้อนหลังนับจนถึงวันที่ 3 มีนาคม 2567)

ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 4.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา คิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 5.22 ซึ่งเป็นรายการประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการจำหน่ายที่ดินของบริษัทให้แก่ PM ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการจำหน่ายที่ดินของบริษัท มีความเหมาะสม ดังนี้

1. ราคาเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 97,375,000 บาท ได้อ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย โดยได้กำหนดราคาซื้อขายซึ่งอยู่ในช่วงราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ซึ่งอยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสม ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี

(Adjusted Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาของสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดและราคาเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบกันได้ในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะช่วยให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของที่ดินที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งมีช่วงราคาเท่ากับ 77.90 – 116.85 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2)

2. สำหรับเงื่อนไขในการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในครั้งนี้ มีเงื่อนไขสัญญาที่เป็นปกติของการซื้อขายสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป และไม่พบเหตุอันเป็นที่น่าสงสัยว่าบริษัทให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้รับประโยชน์มากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยผู้ซื้อและผู้จะขายสามารถทำข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขายได้ตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการจะทำให้เป็นผลดีกับบริษัท เนื่องจาก

1. บริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนจากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้เข้าพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ใดๆ ในการประกอบธุรกิจของบริษัท จึงถือเป็นโอกาสของบริษัทที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่าที่บริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคต
2. บริษัทสามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยอ้างอิงมูลค่าตามบัญชีล่าสุดตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 23.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังหักค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ จำนวน 20.79 ล้านบาท
3. บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงและมีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น เนื่องจากบริษัทจะนำเงินทั้งหมดจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ไปชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ PM ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทจะมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 94.80 ล้านบาท รวมถึงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 0.33 เท่า เหลือ 0.28 เท่า
4. ลดภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยบางส่วน รวมถึงยังช่วยลดภาระในการจัดหาเงินจำนวนมากในการชำระหนี้ เนื่องจากบริษัทจะชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก PM โดยใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทำให้เงินต้นคงเหลือประมาณ 105.20 ล้านบาท
5. สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Loss Carried Forward) เพื่อประหยัดภาษีเงินได้จากการจำหน่ายที่ดิน ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมจำนวน 782.14 ล้านบาท ดังนั้นการทำรายการขายที่ดินในครั้งนี้จะทำให้บริษัทได้ใช้ประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีตประมาณ 20.79 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทประหยัดภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรจากการจำหน่ายที่ดินอยู่ที่ประมาณ 4.16 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทเสียโอกาสจำหน่ายที่ดินในราคาที่สูงกว่าในอนาคต หากราคาที่ดินดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจต้องใช้เวลาและอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต หากราคาขายสูงขึ้น
2. การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการบนที่ดินในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีแผนจะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคตแต่อย่างใด

3. การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีภาระหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศและปฏิบัติตามเกณฑ์รายการเกี่ยวโยง รวมถึงภาระหน้าที่ในการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ และภาระต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการยกเลิกการซื้อจากผู้จะซื้อ ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการตามแผนใช้เงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ได้ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากผู้จะซื้อมีความตั้งใจที่จะซื้อทรัพย์สินของบริษัท เพื่อเป็นการรับชำระคืนหนี้เงินกู้ ซึ่งที่ผ่านมาผู้จะซื้อได้ดำเนินการในขั้นตอนต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์มาโดยตลอด นอกจากนี้ หากเกิดกรณีผู้จะซื้อผิดสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินมัดจำจำนวน 8,000,000 บาทภายหลังจากที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทั้งจำนวนเพื่อเป็นค่าเสียหายได้
5. การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประมาณ 2 ล้านบาท ไม่ว่าจะการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะสำเร็จหรือไม่ รวมทั้งอาจต้องคืนเงินมัดจำที่ได้รับมาแล้วให้แก่ผู้จะซื้อในกรณีที่มีการทำรายการไม่สำเร็จอันมีสาเหตุมาจากบริษัท

จากราคา เงื่อนไข และความเหมาะสมในการเข้าทำรายการโดยพิจารณาจากข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงที่ได้กล่าวมาข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้**

ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นจึงควรการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ และใช้ดุลยพินิจตัดสินใจเพื่อลงมติอย่างรอบคอบ

1. **ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

1.1 **วัตถุประสงค์และที่มาของการทำรายการ**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 ของบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “TFI”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติจำหน่ายที่ดินเปล่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้กับบริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด (“PM”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 125,000.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้บางส่วนที่บริษัทกู้ยืมจาก PM และลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท (“**ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน**”)

ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตามธุรกรรมดังกล่าวถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PM เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งมีการรวมกันสองราย ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 4.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา คิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 5.22 โดยธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

1.2 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2567 ทั้งนี้ บริษัทและ PM อยู่ระหว่างการจัดทำสัญญาซื้อขายที่ดิน คาดว่าจะลงนามในสัญญาดังกล่าวภายในเดือนเมษายน 2567 และดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2567

1.3 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ขาย : บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“TFI”)

ผู้ซื้อ : บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด (“PM”)

ความสัมพันธ์กับบริษัท : PM เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PM เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทด้วย โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PM ได้แก่ กลุ่มมหากิจศิริ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PM ณ วันที่ 28 เมษายน 2566 ส่วนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นใน PM มีดังต่อไปนี้

รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	
	TFI ^{1/}	PM ^{2/}
1. นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	39.43	69.50
2. นางสาวอุษณา มหากิจศิริ	43.92	20.00
3. กลุ่มมหากิจศิริรายอื่นๆ	3.99	10.50
รวม	87.34	100.00

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2566

2/ อ้างอิงข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของ PM ณ วันที่ 28 เมษายน 2566

นอกจากนี้ บริษัทและ PM มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทและกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ของบริษัท และนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ ซึ่งดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการของบริษัท

1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะจำหน่ายที่ดินเปล่าจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนเพชรรัตน (ทล.34) ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้กับ PM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 125,000.00 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้บางส่วนที่บริษัทกู้ยืมจาก PM และลดภาระต้นทุนการเงินของบริษัท

1.5 วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

เนื่องจากบริษัทต้องการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงต้องการนำเงินจากการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้อย่างน้อย 94.80 ล้านบาท (ภายหลังหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) มาชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนให้แก่ PM เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงิน และสำหรับเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือจำนวน 105.20 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 11 พฤษภาคม 2567 บริษัทคาดว่าจะขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมกับทาง PM ต่อไป ประกอบกับบริษัทจะรักษาลูกค้าเดิมและพยายามหาลูกค้าเพิ่มเติม พัฒนาประสิทธิภาพในการผลิต และบริหารจัดการต้นทุนให้ดีขึ้น เพื่อให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานดีขึ้น โดยรายละเอียดของเงินกู้ยืมกับ PM ณ 26 มีนาคม 2567 มีดังนี้

รายละเอียดเงินกู้ยืม	
คู่สัญญา	บริษัทกู้ยืมเงินระยะสั้นจาก บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด (“PM”) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 200 ล้านบาท ระยะเวลา 1 ปี ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ดอกเบี้ยร้อยละ MOR-2 ต่อปี
ตัวสัญญาใช้เงิน	
เลขที่ตัว	TFI001/2023
จำนวนเงิน	200,000,000.00 บาท (สองร้อยล้านบาทถ้วน)
อัตราดอกเบี้ย	MOR ลบร้อยละ 2 ต่อปี อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MOR เฉลี่ย ของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย จำนวน 5 ธนาคาร ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - ธนาคารกรุงเทพ - ธนาคารกรุงไทย - ธนาคารกสิกรไทย - ธนาคารไทยพาณิชย์ - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
ระยะเวลาเงินกู้ยืม	ระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2566 (ครบกำหนดชำระในวันที่ 11 พฤษภาคม 2567)

1.6 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป และมูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

1.6.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ที่ตั้งสินทรัพย์	: ถนนเทพรัตน (ทล.34) กม. 13 ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดของสินทรัพย์ ^{1/}	: กรมสิทธิในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด โฉนดเลขที่ 71766 เลขที่ดิน 3 ราว 5136 III 8606-10 หน้าสำรวจ 1156 ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ประมาณ 779 ตารางวา
สถานะของสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> - เป็นที่ดินว่างเปล่า ถมแล้ว มีลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม - ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) เป็นถนนทางหลวง - แผ่นดิน พื้นที่ดินอยู่ภายในย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ข้อกำหนดผังเมือง/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: เขตสีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
กรรมสิทธิ์	: เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท
ภาระผูกพัน	: ไม่มี

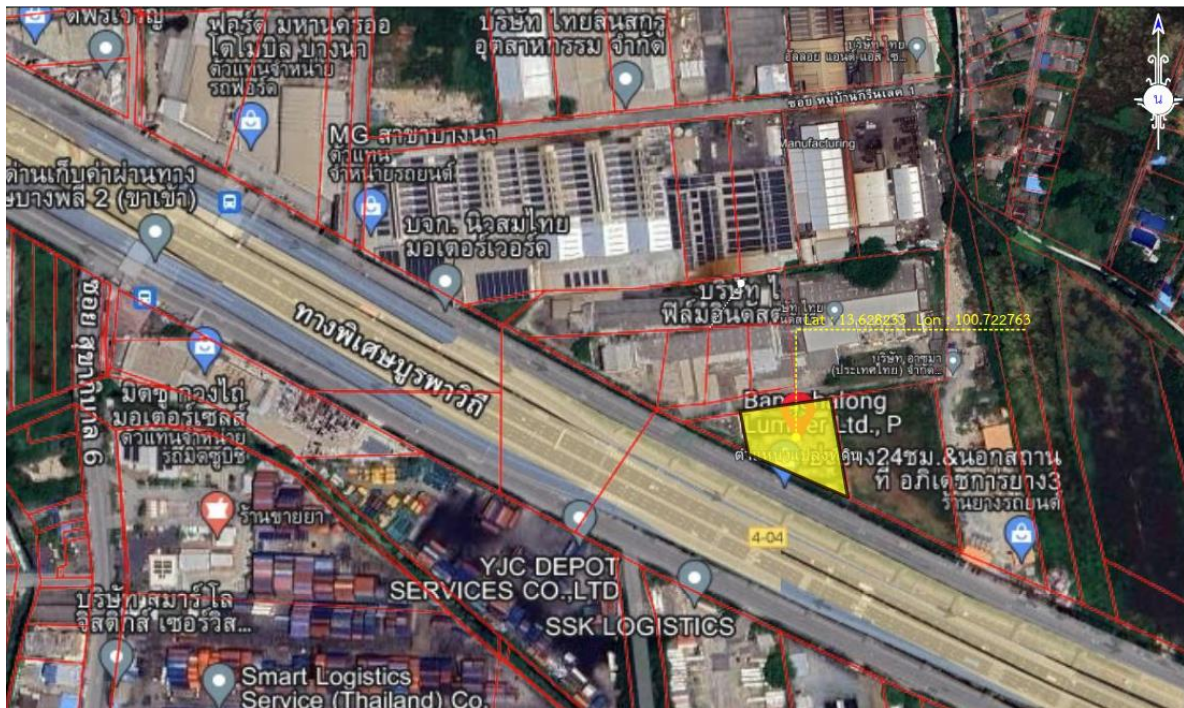
หมายเหตุ: 1/ บริษัทได้เข้าซื้อสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวในปี 2545 ซึ่งเป็นการซื้อที่ดินเข้ามา เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องคงเหลือในช่วงเวลานั้น โดยในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้เข้าพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ใดๆ ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบกับปัจจุบันธุรกิจของบริษัทมียอดขายและยอดกำลังการผลิตลดลงตามสภาวะการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น

รูปแสดงที่ตั้งของที่ดิน



ที่มา: บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“CHARTERED”)

แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศของที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“CHARTERED”)

1.6.2 มูลค่าของสิทธิ์ที่จำหน่ายไป

มูลค่ารวมทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท หรือตารางวาละ 125,000.00 บาท โดยเป็นราคาประเมินที่ดินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับ

ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยรายละเอียดของราคาประเมิน สามารถสรุปได้ดังนี้

1. บริษัท ไทยประเมินราคา ลิไนน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“TPA”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 116,850,000.00 บาท หรือตารางวาละ 150,000.00 บาท
2. บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“CHARTERED”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 77,900,000.00 บาท หรือตารางวาละ 100,000.00 บาท

ทั้งนี้ ราคาประเมินที่ดินตามการประเมินของกรมธนารักษ์ เท่ากับ 58,425,000.00 บาท หรือตารางวาละ 75,000.00 บาท

1.7 เงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อ

สรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

คู่สัญญา	:	บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย”) บริษัท พีเอ็ม กรุป จำกัด (“ผู้จะซื้อ”)
ที่ดินที่จะซื้อจะขาย	:	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด โฉนดเลขที่ 71766 ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ประมาณ 779 ตารางวา
วันที่ลงนามในสัญญา	:	ภายในเดือนเมษายน 2567
ราคาซื้อขาย	:	97,375,000 บาท (เก้าสิบล้านเจ็ดหมื่นสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาทถ้วน) หรือ ตารางวาละ 125,000 บาท
การชำระราคาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	:	- ผู้จะซื้อชำระเงินมัดจำ จำนวน 8,000,000 บาท ให้แก่ผู้จะขาย ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ - ผู้จะซื้อชำระส่วนที่เหลือเป็นจำนวนเงิน 89,375,000 บาท ให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายในไม่เกิน 60 วันนับจากวันทำสัญญา)
การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การซื้อขายสินทรัพย์	:	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดคนละครึ่ง ทั้งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
กรณีผิดสัญญา	:	กรณีผู้จะซื้อผิดสัญญา - ผู้จะขายมีสิทธิริบเงินมัดจำทั้งหมดเพื่อเป็นค่าเสียหายและให้ถือว่าสัญญาเป็นอันเลิกกัน กรณีผู้จะขายผิดสัญญา - ผู้จะขายตกลงคืนเงินมัดจำภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผิดสัญญา และผู้จะซื้อตกลงว่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้จะขายและจะไม่ฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะซื้อจะขายได้

1.8 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การจำหน่ายที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 71766 เลขที่ดิน 3 ราวาง 5136 III 8606-10 หน้าสำรวจ 1156 ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่ PM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในราคารวมทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท โดยมูลค่าจำหน่ายที่ดินอ้างอิงค่าเฉลี่ยของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 รายที่บริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง คือ TPA และ CHARTERED ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้ง 2 รายได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

1.9 การคำนวณขนาดของรายการ

1.9.1 การคำนวณขนาดรายการจากเกณฑ์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	97.38 ^{1/} 2,688.24	3.62
เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่รับชำระ สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของที่ดิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จึงนำมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนมาใช้ในการคำนวณ

สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	3.62	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมขนาดรายการ	-	-	3.62	-
รายการจำหน่ายไป ในรอบหกเดือนที่ผ่านมา	-	-	-	-
รวมทั้งหมด	-	-	3.62	-

เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 3.62

ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน ไม่เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน

ทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) เนื่องจากมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.62 ตามเกณฑ์มูลค่ามูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ขนาดรายการรวมจึงต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน

1.9.2 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และมูลค่าของรายการซึ่งคำนวณได้จากเกณฑ์ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินของบริษัท

งบการเงินสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	หน่วย : ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	2,688.24
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-
หัก หนี้สินรวม	667.78
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	2,020.47
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด 12 เดือน	(372.85) ^{1/}

หมายเหตุ: 1/ จำนวนจากกำไรสุทธิสำหรับงวด อ้างอิงงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

รายการ	หน่วย : ล้านบาท
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ	97.38
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	2,020.47
% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	4.82

สรุปการนับรวมขนาดรายการ

รายการ	ร้อยละ
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้	4.82
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา	
(1) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามวงเงินกู้ยืมกับ PM	0.27
(2) ค่าเช่าป้ายโฆษณาที่ได้รับจาก PM	0.01
(3) ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่ได้รับจาก STROM ^{1/}	0.11
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนีรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา	5.22

หมายเหตุ: 1/บริษัทเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงานกับบริษัท สตรอม (ไทยแลนด์) จำกัด (“STROM”) ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าระหว่าง บริษัท วี เวนเจอร์ส เทคโนโลยี จำกัด และกลุ่มผู้ถือหุ้นรายอื่น ในสัดส่วนร้อยละ 50:50 โดยบริษัท วี เวนเจอร์ส เทคโนโลยี จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท โทริเซนไทย เอ

เยนตีซีส์ จำกัด (มหาชน) (“TTA”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย TTA มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565 (ข้อมูลจาก 56-1 One Report ปี 2565 ของ TTA) ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้ว
1	นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ*	277,679,159	15.24
2	Credit Suisse AG, Singapore Branch*	150,004,700	8.23
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	147,972,199	8.12
4	นางสาวอุษณา มหากิจศิริ*	99,866,937	5.48
5	นายพิพัฒน์ เตียรวัฒน์	89,000,000	4.88
6	South East Asia UK (Type C) Nominees Limited	50,950,878	2.80
7	นายประยุทธ มหากิจศิริ*	35,253,358	1.93
8	State Street Europe Limited	32,873,463	1.80
9	DBS Bank Ltd. AC DBS Nominees - PB Clients	22,620,700	1.24
10	นายศานิตย์ กงนอก	20,097,300	1.10
	รวมจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก	926,318,694	50.83
	ผู้ถือหุ้นอื่น	896,145,870	49.17
	รวมจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้ว	1,822,464,564	100.00

หมายเหตุ: * นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณา มหากิจศิริ ในฐานะกรรมการและผู้บริหารของ TTA ถือหุ้นรวมกันจำนวน 527,546,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 28.95 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA (รวมหุ้นที่นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ถือภายใต้คัสโตเดียนจำนวน 150,000,000 หุ้น) และนายประยุทธ มหากิจศิริ ถือหุ้นจำนวน 35,253,358 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.93 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA ดังนั้น กลุ่มมหากิจศิริถือหุ้นรวมกันจำนวนทั้งสิ้น 562,799,454 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30.88 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของ TTA ทั้งนี้ การถือหุ้นของ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณา มหากิจศิริ ไม่ใช่กลุ่มของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2552 เรื่อง กำหนดลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติการตามมาตรา 246 และมาตรา 247 แต่อย่างใด

ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PM เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งมีกรรมการร่วมกันสองราย ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 4.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ กับ PM และ STORM ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา อันได้แก่ (1) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามวงเงินกู้ยืมกับ PM จำนวน 200.00 ล้านบาท ซึ่งมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 5,547,884.25 บาท และ (2) รายได้ค่าเช่าป้ายโฆษณาที่ได้รับจาก PM จำนวนเท่ากับ 180,000.00 บาท และ (3) ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่ได้รับจาก STORM จำนวนเท่ากับ 2,295,210.40 บาท ซึ่งเมื่อรวมมูลค่าทั้งสามรายการ จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 8,023,094.65 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.40 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ทำให้รายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 5.22 โดยธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือ

เท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น
กรรมการจำหน่ายที่ดินจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

1.10 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท ^{1/}		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
1. บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด	18,982,576	0.11	เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินของบริษัทในครั้งนี้
2. บริษัท เลควูด แลนด์ จำกัด	229,637,046	1.36	- กลุ่มมหากิจศิริถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ บริษัท เลควูด แลนด์ จำกัด โดยนายเฉลิมชัย มหากิจศิริ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 92.22 และ นางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริและนางสาวอุษณา มหากิจศิริ ถือหุ้นเท่ากันในสัดส่วนร้อยละ 3.45 - มีกรรมการร่วมกันกับ TFI จำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ
3. บริษัท ไทรีเซนไทย เอเยนซีส์ จำกัด (มหาชน)	753,000,000	4.48	- กลุ่มมหากิจศิริถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 27.79 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ไทรีเซนไทย เอเยนซีส์ จำกัด (มหาชน) ^{2/} - มีกรรมการร่วมกันกับ TFI จำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนายกมลสุทธิ ทัพพะรังสี
4. นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	6,634,320,313	39.43	- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ PM และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PM ร้อยละ 69.50 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ PM - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ TFI และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TFI

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่ มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท ^{1/}		ความสัมพันธ์กับผู้สัญญาในการทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
5. นางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ	303,697,894	1.80	- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ PM - ดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานกรรมการของ TFI
6. นางสาวอุษณา มหากิจศิริ	7,390,296,061	43.92	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PM โดยถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ PM - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TFI
7. นางสุวิมล มหากิจศิริ	118,508,817	0.70	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PM โดยถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.50 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ PM - ภรรยาของนายประยุทธ มหากิจศิริ และเป็นมารดาของนางสาว อุษณีย์ มหากิจศิริ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณา มหากิจศิริ
8. นายประยุทธ มหากิจศิริ	1,063,695	0.01	- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ PM - สามีของนางสุวิมล มหากิจศิริ และเป็นบิดาของนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณา มหากิจศิริ
รวม	15,449,506,402	91.82	

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ 24 สิงหาคม 2566

2/ ข้อมูล ณ 30 ธันวาคม 2565

กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียและ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	
	TFI	PM
1. นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	กรรมการบริษัท	กรรมการบริษัท
2. นางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ	รองประธานกรรมการ	กรรมการบริษัท
3. นายกมลสุทธิ ทัพพะรังสี ^{1/}	กรรมการบริษัท	-

หมายเหตุ: 1/ นายกมลสุทธิ ทัพพะรังสีเป็นสามีของนางสาวอุษณา มหากิจศิริ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PM

1.11 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ

การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจะเป็นการแปลงสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของบริษัทให้เป็นเงินทุนสำหรับธุรกิจของบริษัท เพื่อใช้ชำระภาระหนี้สินเงินกู้ยืมที่มีอยู่แก่ PM บางส่วน เป็นจำนวน 94.80 ล้านบาท (ภายหลังหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทำให้เงินต้นคงเหลือประมาณ 105.20 ล้านบาท และจะทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทลดลงไปประมาณ 5.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.34 ต่อปี เมื่อเทียบกับกรณีที่บริษัทถือครองที่ดินดังกล่าวไว้ และจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท จากการลดภาระในการจัดหาเงินจำนวนมากในการชำระหนี้ ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถคืนหนี้ได้

1.12 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทจะได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินจำนวน 97,375,000 บาท โดยบริษัทคาดว่าจะเหลือเงินสดจากค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการจำหน่ายที่ดิน ประมาณ 94,800,000 บาท และนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก PM ส่งผลให้ภาระหนี้ดังกล่าว ภายหลังจากทำรายการ จะคงเหลือจำนวน 105,200,000 บาท

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการจำหน่ายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เป็นการแปลงสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของบริษัทให้เป็นเงินทุนสำหรับธุรกิจของบริษัท เพื่อใช้ชำระภาระหนี้สินที่มีอยู่แก่ PM ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ลดลง โดยคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วว่าบริษัทไม่มีความจำเป็นในการใช้ที่ดินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับพิจารณาถึงศักยภาพในการใช้ประโยชน์บนที่ดินดังกล่าว จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านโครงสร้างเงินทุน ต้นทุนทางการเงิน และสินทรัพย์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดหากมีการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวออกไป โดยมีรายละเอียดประกอบการศึกษา ดังนี้

- 1) บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงและมีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลง

บริษัทจะมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 94.80 ล้านบาท สะท้อนถึงฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 0.33 เท่า เหลือ 0.28 เท่า โดยมีประมาณการของการคำนวณของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินของบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ก่อนทำรายการ	หลังทำรายการ
สินทรัพย์รวม - ก่อนทำรายการ	2,688.24	2,688.24
หัก มูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่จะจำหน่าย	-	(74.01)
หัก ค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินที่จะจำหน่าย	-	(2.58)
บวก เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน	-	97.38
หัก เงินสดจ่ายชำระหนี้แก่ PM	-	(94.80)
สินทรัพย์รวม – หลังทำรายการ	2,688.24	2,614.23
หนี้สินรวม - ก่อนทำรายการ	667.78	667.78
ชำระหนี้แก่ PM บางส่วน	-	(94.80)
หนี้สินรวม – หลังทำรายการ	667.78	572.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น – ก่อนทำรายการ	2,020.47	2,020.47
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายที่ดิน	-	20.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น – หลังทำรายการ	2,020.47	2,041.26
D/E Ratio	0.33	0.28

หมายเหตุ: ตารางนี้แสดงถึงผลกระทบจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในการทำรายการในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากงบการเงินบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่านั้น มิได้คำนึงถึงกรณีที่ TFI อาจกู้ยืมเพิ่มเติมในอนาคต

2) ลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยบางส่วน

เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก PM จำนวน 200.00 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยอัตราเฉลี่ย MOR ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ลบร้อยละ 2 ต่อปี เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยบริษัทจะชำระเงินกู้ยืมบางส่วน โดยใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ จำนวน 94.80 ล้านบาท ทำให้เงินต้นคงเหลือประมาณ 105.20 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยปีละประมาณ 5.26 ล้านบาท หรือมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลงร้อยละ 47.34 ต่อปี ดังที่แสดงในตารางด้านล่าง

ตารางประมาณการดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กรณีที่บริษัทขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมไปอีก 1 ปี

กรณีเปรียบเทียบ	ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย (ล้านบาท)	ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ลดลงร้อยละ (%)
เงินต้น 200.00 ล้านบาท	11.11	
เงินต้นคงเหลือ 105.20 ล้านบาท	5.85	
ส่วนต่างดอกเบี้ย	5.26	(47.34)

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MOR ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ลบ ร้อยละ 2 เท่ากับร้อยละ 5.562 ต่อปี ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

3) สามารถสร้างผลตอบแทนจากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

บริษัทได้เข้าซื้อสินทรัพย์ที่ดินดังกล่าวในปี 2545 ซึ่งเป็นการซื้อที่ดินเข้ามา เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องคงเหลือในช่วงเวลานั้น โดยในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้เข้าพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ใดๆ ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบกับปัจจุบันธุรกิจของบริษัทมียอดขายและยอดกำลังการผลิตลดลงตามสภาวะการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ขนาดของโรงงานหรือพื้นที่ใช้สอย จำนวนเครื่องจักรอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอต่อกำลังการผลิต ดังนั้น การเสนอขายที่ดินดังกล่าวของบริษัท จึงถือเป็นโอกาสของบริษัทที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่าที่บริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคต ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนจากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ในด้านของราคาซื้อขายที่ดิน มีความเห็นว่าราคาซื้อขายที่ดินมีความสมเหตุสมผล โดยเป็นราคาที่สองฝ่ายตกลงกันเท่ากับ 97,375,000.00 บาท หรือตารางวาละ 125,000.00 บาท ซึ่งได้มีการอ้างอิงค่าเฉลี่ยของราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระสองราย โดยราคาประเมินทรัพย์สินจาก TPA อยู่ที่ 150,000.00 บาทต่อตารางวา และราคาประเมินทรัพย์สินจาก CHARTERED อยู่ที่ 100,000.00 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ วิธีการประเมินทั้งสองรายได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีนำทรัพย์สินที่เทียบเคียงกันที่มีการซื้อขายกันในตลาดจำนวนหนึ่งมาใช้วิเคราะห์และเปรียบเทียบ เพื่อให้ได้ราคาประเมินทรัพย์สินที่เหมาะสมออกมา ในขณะที่ต้นทุนการได้มาของที่ดินเท่ากับ 74,050,000 บาท ซึ่งหากมีการจำหน่ายที่ดิน จะทำให้บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน (หลังหักค่าธรรมเนียมต่างๆ) ประมาณ 20,790,000 บาท

สำหรับแผนการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมส่วนที่เหลือกับ PM คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าจะดำเนินการขอขยายระยะเวลาการกู้ยืมกับ PM ต่อไปอีก โดยในปัจจุบัน บริษัทได้ดำเนินการรักษาลูกค้ายุติและพยายามหาลูกค้ายุติเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาประสิทธิภาพในการผลิต และบริหารจัดการต้นทุนให้ดีขึ้น เพื่อให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานดีขึ้น ซึ่งจะช่วยให้ลดการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทควรดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อนำเงินที่ได้รับไปชำระหนี้เงินกู้ยืมที่มีอยู่แก่ PM บางส่วน ซึ่งจะทำให้บริษัทลดภาระค่าใช้จ่ายไปประมาณ 5.26 ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดที่มากขึ้น โดยบริษัทประเมินว่าบริษัทไม่มีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินระยะสั้นอีก หากได้รับการขยายระยะเวลาการกู้ยืมจาก PM เนื่องจากบริษัทมีการบริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้นในปี 2566 และคาดว่าจะคงการบริหารสภาพคล่องไว้ได้ในอนาคต และบริษัทไม่ได้มีแผนที่จะลงทุนอย่างมีนัยสำคัญใดๆ นอกเหนือจากลงทุนตามการดำเนินงานทั่วไป

งบกระแสเงินสด : (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(214.45)	(16.84)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(15.45)	(102.99)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	192.19	(13.46)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(37.74)	(133.29)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	200.36	162.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	162.62	29.33

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงรายงานประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินทั้งสองราย ซึ่งเป็นบริษัทผู้ประเมินที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินทั้งสองราย มีความเหมาะสมที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดราคาซื้อขาย เนื่องจากผู้ประเมินทั้งสองรายผ่านการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงได้ใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสมโดยวิธีการคิดจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งได้มีการนำทรัพย์สินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงมาใช้ในการเปรียบเทียบราคาตลาด นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการทำรายดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ สิ่งตอบแทนที่จะได้รับ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งได้ยึดประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ โดยสิ่งตอบแทนที่ได้รับมีการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระสองราย โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวถือเสมือนกับเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว เพื่อนำเงินที่ได้รับไปชำระหนี้เงินกู้ยืมที่มีอยู่แก่ PM บางส่วน

1.14 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 1.13 ข้างต้น และไม่มีการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

2.1 วัตถุประสงค์ และประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

การจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงต้องการนำเงินจากการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวมาชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนให้แก่ PM เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงิน ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติจำหน่ายที่ดินเปล่าจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้กับ PM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PM เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งมีกรรมการร่วมกันสองราย ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหาทิจศิริ และนางสาวอุษณีย์ มหาทิจศิริ โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 125,000.00 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท เพื่อลดภาระเงินต้นของยอดเงินกู้ยืมจาก PM จำนวน 200.00 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมในวันที่ 11 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ ยอดเงินกู้ดังกล่าวได้มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราเฉลี่ย MOR ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย uly โดยระยะ 2 ต่อปี โดยภาระต้นทุนทางการเงินของยอดเงินต้นจำนวน 200.00 ล้านบาทอยู่ที่ประมาณ 11 ล้านบาทต่อปี (อ้างอิงค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมจาก PM 1 ปีย้อนหลังนับจนถึงวันที่ 3 มีนาคม 2567) หากมีการทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ บริษัทจะนำเงินมาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วนแก่ PM จำนวนประมาณ 94.80 ล้านบาท (ภายหลังหักค่าธรรมเนียม ค่าที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และจะทำให้ต้นทุนทางการเงินที่ต้องชำระให้ PM ลดลงประมาณ 5.26 ล้านบาทต่อปี

2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการทำรายการ

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนจากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

บริษัทได้เข้าซื้อสินทรัพย์ที่ดินดังกล่าวในปี 2545 ซึ่งปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้เข้าพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ใดๆ ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบกับปัจจุบันธุรกิจของบริษัทมียอดขายและยอดกำลังการผลิตลดลงตามสภาวะการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ขนาดของโรงงานหรือพื้นที่ใช้สอย จำนวนเครื่องจักรอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอต่อกำลังการผลิต ดังนั้น การเสนอขายที่ดินดังกล่าวของบริษัท จึงถือเป็นโอกาสของบริษัทที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่าที่บริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคต ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนจากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

2. บริษัทสามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทสามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์โดยอ้างอิงมูลค่าตามบัญชีล่าสุดตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 23.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังหักค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ จำนวน 20.79 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	จำนวน (หน่วย : ล้านบาท)
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดิน	97.38
หัก : มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน	(74.01)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	23.37
หัก : ประมาณการค่าธรรมเนียมการโอน ^{1/2/}	(0.97)
หัก : ประมาณการภาษีธุรกิจเฉพาะ ^{1/2/}	(1.61)
หัก : ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัท ^{3/}	0.00
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์	20.79

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการโดยบริษัท

2/ ค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ บริษัทและ PM ตกลงชำระคนละครึ่ง

3/ บริษัทมีภาระภาษีหัก ณ ที่จ่ายจำนวน 0.97 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมทางภาษี จึงมีแผนที่จะขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่ายดังกล่าว

3. บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงและมีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลง

การจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ เป็นการแปลงสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของบริษัทให้เป็นเงินทุนสำหรับธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทจะนำเงินทั้งหมดจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ จำนวนประมาณ 94.80 ล้านบาท ไปชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนให้แก่ PM ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และสำหรับเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือ ประมาณ 105.20 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 11 พฤษภาคม 2567 บริษัทคาดว่าจะขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมกับทาง PM ต่อไป ประกอบกับบริษัทจะรักษาลูกค้าเดิมและพยายามหาลูกค้าเพิ่มเติม พัฒนาประสิทธิภาพในการผลิต และบริหารจัดการต้นทุนให้ดีขึ้น เพื่อให้กระแสเงินจากการดำเนินงานดีขึ้น ซึ่งการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทจะมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงและมีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลง

ดังนั้น บริษัทจะมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 94.80 ล้านบาท สะท้อนถึงฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 0.33 เท่า เหลือ 0.28 เท่า โดยมีประมาณการของการคำนวณของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินของบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ก่อนทำรายการ	หลังทำรายการ
สินทรัพย์รวม - ก่อนทำรายการ	2,688.24	2,688.24
หัก มูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่จะจำหน่าย	-	(74.01)
หัก ค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินที่จะจำหน่าย	-	(2.58)
บวก เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน	-	97.38
หัก เงินสดจ่ายชำระหนี้แก่ PM	-	(94.80)
สินทรัพย์รวม – หลังทำรายการ	2,688.24	2,614.23

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินของบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ก่อนทำรายการ	หลังทำรายการ
หนี้สินรวม - ก่อนทำรายการ	667.78	667.78
ชำระหนี้แก่ PM บางส่วน	-	(94.80)
หนี้สินรวม – หลังทำรายการ	667.78	572.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น - ก่อนทำรายการ	2,020.47	2,020.47
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายที่ดิน	-	20.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น – หลังทำรายการ	2,020.47	2,041.26
D/E Ratio	0.33	0.28

หมายเหตุ: ตารางนี้แสดงถึงผลกระทบจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในการทำรายการในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากงบการเงินบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่านั้น มิได้คำนึงถึงกรณีที่ TFI อาจกู้ยืมเพิ่มเติมในอนาคต

4. ลดภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยบางส่วน

เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก PM จำนวน 200.00 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยอัตราเฉลี่ย MOR ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ลบร้อยละ 2 ต่อปี เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยบริษัทจะชำระเงินกู้ยืมบางส่วนโดยใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทำให้เงินต้นคงเหลือประมาณ 105.20 ล้านบาท ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท บริษัทคาดว่าจะขอขยายระยะเวลาชำระเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือกับทาง PM ออกไป โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการคำนวณเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินในกรณีที่มีการชำระคืนเงินต้นบางส่วนจากการได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดิน กับกรณีที่เงินต้นเท่าเดิม จะทำให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยที่ลดลง และทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยปีละประมาณ 5.26 ล้านบาท หรือมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลงร้อยละ 47.34 ต่อปี ดังที่แสดงในตารางด้านล่าง

ตารางประมาณการดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กรณีที่บริษัทขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมไปอีก 1 ปี

กรณี	ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย (ล้านบาท) ^{1/}	ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ลดลงร้อยละ (%)
กรณีไม่มีการจำหน่ายที่ดิน และทำให้เงินต้นคงเหลือ 200.00 ล้านบาท	11.11	
กรณีมีการจำหน่ายที่ดิน และทำให้เงินต้นคงเหลือ 105.20 ล้านบาท	5.85	
ส่วนต่างดอกเบี้ย	5.26	(47.34)

หมายเหตุ: 1/ อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MOR ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ลบ ร้อยละ 2 เท่ากับร้อยละ 5.562 ต่อปี ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยลดภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลง รวมถึงยังช่วยลดภาระในการจัดหาเงินจำนวนมากในการชำระหนี้ ทำให้ช่วยลดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถคืนหนี้ได้ตามกำหนด

5. สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Loss Carried Forward)

เนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนต่อเนื่องมาระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมจำนวน 782.14 ล้านบาท ดังนั้น การทำรายการขายที่ดินในครั้งนี้จะทำให้บริษัทได้ใช้ประโยชน์ทางภาษีจากผล

ขาดทุนสะสมในอดีตประมาณ 20.79 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทประหยัดภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรจากการจำหน่ายที่ดินอยู่ที่ประมาณ 4.16 ล้านบาท

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. เสียโอกาสจำหน่ายที่ดินในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

การจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทเสียโอกาสในการจำหน่ายที่ดินในราคาที่สูงกว่าในอนาคต หากราคาที่ดินดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ได้รายงานดัชนีราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราค่าการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.81 ซึ่งถือเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นแห่งหนึ่งของที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายที่ดินเพื่อชำระคืนหนี้สิน จะทำให้ภาระหนี้ของบริษัทลดลง และเมื่อเปรียบเทียบแล้ว อัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ย้อนหลังอยู่ที่ร้อยละ 3.81 ต่อปีนั้น ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของยอดเงินกู้จำนวน 200.00 ล้านบาทอยู่ที่ร้อยละ 5.562 ต่อปี อ้างอิง ข้อมูลจากบริษัท ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 นอกจากนี้ หากราคาขายที่ดินสูงขึ้น บริษัทอาจต้องใช้ระยะเวลาและอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต

2. เสียโอกาสในการพัฒนาโครงการบนที่ดินในอนาคต

การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีแผนจะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคตแต่อย่างใด

3. มีภาระหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศและปฏิบัติตามเกณฑ์รายการเกี่ยวโยง รวมถึงภาระหน้าที่ในการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ และภาระต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้บริษัทมีภาระในการเปิดเผยสารสนเทศและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงภาระหน้าที่ในการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และภาระต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนี้ ทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ค่าใช้จ่ายของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นต้น

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากการยกเลิกการซื้อจากผู้จะซื้อ

บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกจากผู้จะซื้อ ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการตามแผนใช้เงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ได้ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากผู้จะซื้อมีความตั้งใจที่จะซื้อทรัพย์สินของบริษัท เพื่อเป็นการรับชำระคืนหนี้เงินกู้ ซึ่งที่ผ่านมาผู้จะซื้อได้ดำเนินการในขั้นตอนต่างๆ อาทิ การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของ PM ในการทำรายการซื้อขายที่ดิน เป็นต้น เพื่อให้เป็นไปตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์มาโดยตลอด นอกจากนี้ หากเกิดกรณีผู้จะซื้อผิดสัญญา ผู้ขายมีสิทธิรับเงินมัดจำภายหลังจากที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทั้งจำนวนเพื่อเป็นค่าเสียหายได้

2. มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการไม่ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะสำเร็จหรือไม่ รวมทั้งอาจต้องคืนเงินมัดจำที่ได้รับมาแล้วให้แก่ผู้จะซื้อในกรณีที่มีการทำรายการไม่สำเร็จอันมีสาเหตุมาจากบริษัท

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFI ก่อนการเข้าทำรายการ ดังนั้นกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ จะทำให้ยังคงมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประมาณ 2 ล้านบาท ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ รวมทั้งจะต้องคืนเงินมัดจำที่ได้รับมาแล้วให้แก่ผู้ซื้อเนื่องจากการทำรายการไม่สำเร็จอันมีสาเหตุมาจากบริษัท

2.3 ข้อดี และข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัทสามารถนำที่ดินดังกล่าวไปใช้พัฒนาหรือขยายโครงการในอนาคตได้ รวมถึงโอกาสที่จะสามารถจำหน่ายที่ดินในอนาคต ในราคาที่สูงกว่าราคาปัจจุบัน

ในกรณีที่บริษัทไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะยังคงนำที่ดินดังกล่าวไปดำเนินการขยายโรงงานในอนาคต หรืออาจนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาหรือขยายธุรกิจอื่นๆ ในอนาคต เพื่อสร้างผลตอบแทนที่สูงขึ้น รวมถึงมีโอกาสที่จะสามารถจำหน่ายที่ดินในอนาคต ในราคาที่สูงกว่าราคาปัจจุบัน ในกรณีที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นได้

2. ไม่มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรทำรายการ

ในกรณีที่บริษัท ไม่เข้าดำเนินการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว บริษัทจะไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจำหน่ายที่ดิน เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าที่ปรึกษา เป็นต้น

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. เสียโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้

เนื่องจากปัจจุบันบริษัทเผชิญกับสภาวะการแข่งขันด้านราคาขายสินค้า ทำให้มียอดสั่งซื้อสินค้าที่ลดลง ทำให้ขนาดของโรงงานหรือพื้นที่ใช้สอย จำนวนเครื่องจักรอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอต่อกำลังการผลิตที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน รวมถึงมีกำลังการผลิตส่วนที่เหลืออยู่ประมาณร้อยละ 80 ของกำลังการผลิตทั้งหมด (อ้างอิงจาก 56-1 ปี 2565 ของบริษัท) ดังนั้น การที่บริษัทถือครองที่ดินดังกล่าวที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของบริษัท จะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการลดต้นทุนทางการเงินลง และเสียโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้

2. บริษัทอาจเผชิญกับความคล่องตัวทางการเงินที่ตึงตัวมากขึ้น

ปัจจุบัน บริษัทมีการกู้ยืมระยะสั้นจาก PM ตั้งแต่ปี 2565 ทำให้อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current Ratio) ในปี 2565 เท่ากับ 2.43 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ระดับที่สูง โดยอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน จะสะท้อนถึงความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นหรือหนี้สินหมุนเวียน โดยสำหรับปี 2566 สภาพคล่องของบริษัทตึงตัวมากขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง และมีลูกหนี้การค้าลดลง ขณะที่เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนปี 2566 เท่ากับ 1.05 เท่า เมื่อเทียบกับปีก่อน อันเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ TFI จำเป็นต้องมีการขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยืมกับ PM เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจต่อไป ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มความคล่องตัวทางการเงินของบริษัท ลดหนี้สินระยะสั้นลง รวมถึงเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงิน

ความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมไม่ได้ตามเวลาที่กำหนด

เนื่องจากบริษัทมีการขอขยายเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก PM ซึ่งจะถึงกำหนดเวลาชำระคืนเงินต้นภายในวันที่ 11 พฤษภาคม 2567 นี้ ประกอบกับสภาวะการแข่งขันด้านราคาพื้นฐานของตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินทุนมาเสริมเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงาน และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมไม่ได้ตามเวลาที่กำหนด ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ มาชำระคืนเงินต้นบางส่วนให้กับ PM ได้ ทั้งนี้ สำหรับส่วนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือ บริษัทคาดว่าจะขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมกับทาง PM ต่อไป ประกอบกับบริษัทจะรักษา ลูกค้าเดิมและพยายามหาลูกค้าเพิ่มเติม พัฒนาประสิทธิภาพในการผลิต และบริหารจัดการต้นทุนให้ดีขึ้น เพื่อให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานดีขึ้น

2.4 ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

2.4.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเทียบกับการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. สะดวกต่อการเข้าติดต่อและประสานงาน และประหยัดเวลาและทรัพยากรในการเสนอขายที่ดินเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการเข้าทำรายการกับ PM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และเป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมของบริษัท ทำให้สะดวกต่อการเข้าติดต่อและประสานงาน และประหยัดเวลาและทรัพยากรในการเสนอขายที่ดินมากกว่าเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก อีกทั้ง PM เข้าใจในวัตถุประสงค์ของการทำรายการจำหน่ายที่ดินครั้งนี้ ดังนั้น การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย นอกจากนี้ การเสนอขายให้บุคคลภายนอก จะต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจาต่อรอง และมีความไม่แน่นอนในผลการเจรจาอีกด้วย

2. สามารถติดตามหาผู้รับผิดชอบได้ในกรณีที่มีปัญหาในภายหลัง

ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือปัญหาที่เกี่ยวกับการทำรายการ หรือมีกรณีที่บริษัทต้องรับผิดชอบต่อค่าเสียหายใดๆ ในอนาคต ที่อาจเกิดขึ้นจากภาระผูกพันของที่ดินดังกล่าว บริษัทสามารถติดตามหาผู้รับผิดชอบเพื่อชดเชยมูลค่าความเสียหายที่เกิดจากความรับผิดชอบนั้นได้ เนื่องจาก PM มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งมีการรวมกันสองราย ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ

2.4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเทียบกับการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจส่งผลกระทบในการเจรจาต่อรองและเงื่อนไขต่างๆ ได้ไม่เต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

การทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจส่งผลกระทบในการเจรจาต่อรองและเงื่อนไขต่างๆ ได้ไม่เต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท เข้าใจกฎเกณฑ์ และตระหนักถึงผลกระทบของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นอย่างดี โดยได้กำหนดราคาซื้อขายด้วยวิธีประเมินที่เป็นที่รับได้ และเป็นราคาที่ผ่านการเจรจาต่อรองเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก และได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ข้อกำหนดของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถออกเสียงลงคะแนนได้ (สามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อ 1.10 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน) ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. มีภาระหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศและปฏิบัติตามเกณฑ์รายการเกี่ยวโยง รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้บริษัทมีภาระในการเปิดเผยสารสนเทศและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงภาระหน้าที่ในการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และภาระต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนี้ ทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ค่าใช้จ่ายของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นต้น

3. ความเหมาะสมด้านราคาของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

ในการประเมินความเหมาะสมด้านราคาในการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินของบริษัทให้กับ PM นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป โดยวิธีทางการเงินที่ใช้ในการพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาเข้าทำรายการมี 2 วิธี ดังนี้

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

เนื่องจากสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ เป็นที่ดินเปล่าที่บริษัทยังไม่ได้เข้าพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหรือปล่อยให้ผู้อื่นเช่าที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมิได้ทำการประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF) อย่างไรก็ตาม ในการประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย โดยผู้ประเมินอิสระได้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อเปรียบเทียบรายละเอียดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธีเป็นดังนี้

3.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ จะแสดงมูลค่าของที่ดินโดยอ้างอิงกับมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยในที่นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าตามบัญชีของที่ดินตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าตามบัญชี	74.01
ราคาเข้าทำรายการ	97.38
เปรียบเทียบราคาซื้อขายกับมูลค่าตามบัญชี	มูลค่าตามบัญชีต่ำกว่าราคาซื้อขายจำนวน 23.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 24.00

จากตารางข้างต้น การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) **จะได้มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปเท่ากับ 74.01 ล้านบาท** ซึ่งต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการจำนวน 23.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 24.00

3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ เป็นการปรับปรุงมูลค่าของสินทรัพย์ของที่ดิน เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงราคาตลาดของสินทรัพย์จากการประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่

1. บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ("TPA") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 116,850,000.00 บาท หรือตารางวาละ 150,000.00 บาท

2. บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“CHARTERED”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามรายงานประเมินราคาที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 77,900,000.00 บาท หรือตารางวาละ 100,000.00 บาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท ซึ่งจัดทำโดย TPA และ CHARTERED มีรายละเอียดโดยสรุป ดังต่อไปนี้

3.2.1 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท โดย TPA

TPA ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่จะจำหน่ายไป ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมี นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 018 เป็นผู้ประเมินหลัก เพื่อทราบราคาตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดย TPA คัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปสำหรับการทำรายการในครั้งนี้มาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 5 รายการ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด สรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสินทรัพย์จากการสำรวจของ TPA ที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
		1	2	3	4	5
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเทพรัตน (ทล. 34) กม.13	ถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.15	ถนนเทพรัตน (ทล. 34) กม.21	ถนนเทพรัตน (ทล. 34) กม.6	ถนนเทพรัตน (ทล. 34) กม.11	ถนนเทพรัตน (ทล. 34) กม.11
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	1-3-79 ไร่	2-1-0 ไร่	5 ไร่	27-2-42 ไร่	3-3-36 ไร่	16-0-96 ไร่
รูปร่างแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ขนาดหน้ากว้าง	หน้ากว้าง 75 เมตร	หน้ากว้าง 35 เมตร	หน้ากว้าง 44 เมตร	หน้ากว้าง 100 เมตร	หน้ากว้าง 40 เมตร	หน้ากว้าง 77 เมตร
ระดับดิน	เสมอดถนน	ต่ำกว่าถนน 0.5 เมตร	ต่ำกว่าถนน 1 เมตร	ต่ำกว่าถนนเล็กน้อย	เสมอดถนน	เสมอดถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	กว้าง 48 เมตร เขตทาง 100 เมตร	กว้าง 48 เมตร เขตทาง 100 เมตร	กว้าง 48 เมตร เขตทาง 100 เมตร	กว้าง 48 เมตร เขตทาง 100 เมตร	กว้าง 48 เมตร เขตทาง 100 เมตร	กว้าง 48 เมตร เขตทาง 100 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	พร้อม	พร้อม	พร้อม	พร้อม	พร้อม	พร้อม
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 190,000.- บาท	ตารางวาละ 125,000.- บาท	ตารางวาละ 180,000.- บาท	ตารางวาละ 150,000.- บาท	ตารางวาละ 160,000.- บาท
ข้อดี/ข้อด้อย	ติดถนนใหญ่ ห่างชุมชน ถมดินแล้ว	ติดถนนใหญ่ ใกล้ชุมชน ยังไม่พัฒนา	ติดถนนใหญ่ ใกล้ชุมชน ยังไม่พัฒนา	ติดถนนใหญ่ ใกล้ชุมชน ยังไม่พัฒนา	ติดถนนใหญ่ ใกล้ชุมชน ยังไม่พัฒนา	ติดถนนใหญ่ ใกล้ชุมชน ยังไม่พัฒนา
วัน เดือน ปี ข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567
แหล่งข้อมูล	-	คุณรุ่ง	คุณโบ	คุณมุกกี้	คุณนก	คุณจริณญา
สถานที่ติดต่อ โทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร. 087-353-6387	โทร. 065-697-8969	โทร. 098-517-1513	โทร. 082-424-4646	โทร. 089-777-4841

รูปภาพข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลที่ 1



ข้อมูลที่ 2



ข้อมูลที่ 3

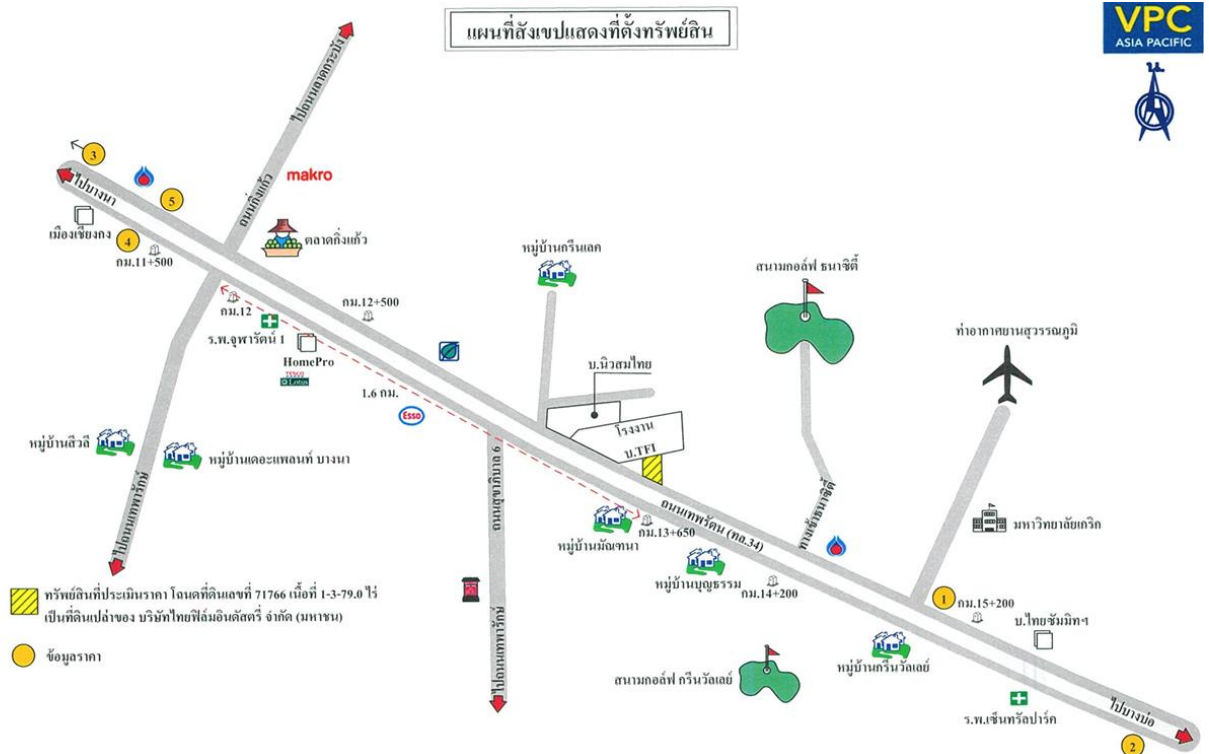


ข้อมูลที่ 4



ข้อมูลที่ 5

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย TPA



จากนั้น TPA ได้ให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ ได้แก่ ทำเลและที่ตั้ง ขนาดและรูปร่าง ระดับที่ดิน การคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค และลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่ง TPA ได้พิจารณาให้คะแนนตั้งแต่ 1 – 10 คะแนน และคะแนนที่สูงกว่าหมายถึงคุณภาพของที่ดินที่ดีกว่า ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS สรุปได้ดังนี้

ตารางวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ของ TPA เพื่อประเมินมูลค่าสินทรัพย์

ปัจจัย	น้ำหนัก %	ข้อมูลเปรียบเทียบ					ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
		ที่ดิน 1	ที่ดิน 2	ที่ดิน 3	ที่ดิน 4	ที่ดิน 5	
ทำเล/ที่ตั้งที่ดิน	30.0	7	6	8	7	7	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20.0	8	5	3	7	6	7
ระดับที่ดิน	15.0	5	4	5	5	4	5
การคมนาคม	10.0	8	7	8	8	8	7
สาธารณูปโภค	10.0	7	7	8	7	7	7
สภาพคล่องตัว/ การใช้ประโยชน์	15.0	7	7	9	5	8	6
รวม	100.0	700	585	670	650	660	655

หมายเหตุ: รายละเอียดการให้คะแนน ดีมาก = 9-10, ดี = 7-8, ปานกลาง = 5-6, ค่อนข้างน้อย = 3-4, น้อย = 0-2

จากนั้นทำการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าโดยวิเคราะห์จากคะแนนคุณภาพและราคาของข้อมูลเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางมูลค่าตลาด

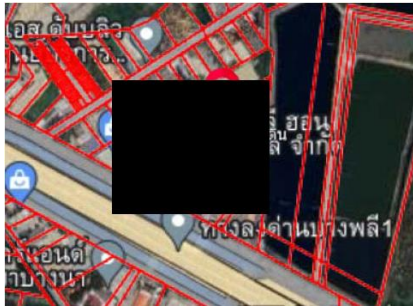

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ที่ดิน 1	ที่ดิน 2	ที่ดิน 3	ที่ดิน 4	ที่ดิน 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
ราคาเสนอขาย	190,000	125,000	180,000	150,000	160,000	
ราคาปรับ	175,000	110,000	170,000	140,000	150,000	
ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	R Square	0.9314	Intercept			-238889.28
	Std. Div.	7,885.48	Slope			594.0111
ราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)						150,188
ราคาที่ดิน บัดเศษ (บาท/ตรว.)						150,000
รวมราคาที่ดิน						116,850,000

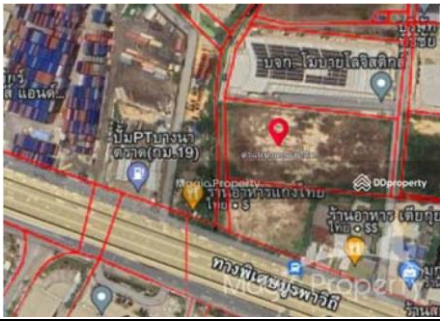

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินข้างต้น TPA ประเมินราคาที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีราคาประเมินเท่ากับตารางวาละ 150,000 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 116.85 ล้านบาท

3.2.2 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท โดย CHARTERED

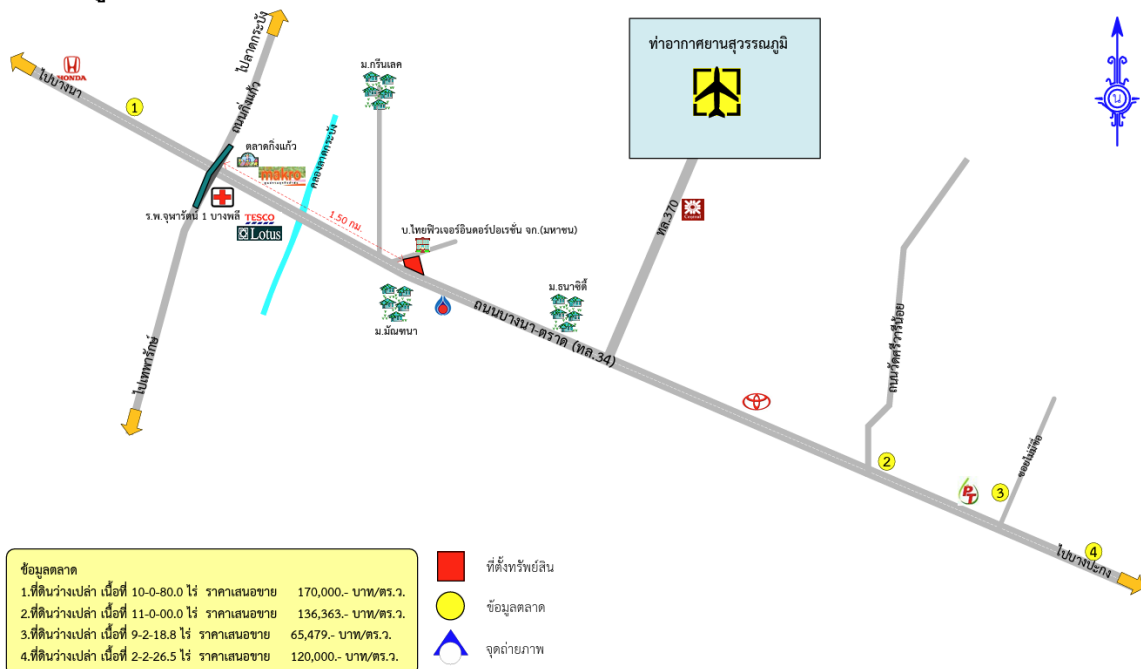
CHARTERED ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่จะจำหน่ายไป ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีนายคมสันต์ กุลพิพัฒน์รัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 060 เป็นผู้ประเมินหลัก เพื่อทราบราคาตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดย CHARTERED คัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปสำหรับการทำรายการในครั้งนี้มาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 4 รายการ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด สรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสินทรัพย์จากการสำรวจของ CHARTERED ที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
รูปทรัพย์สิน		
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.10	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.18
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	Lat :13.641027, Lon : 100.700830	Lat :13.611665, Lon : 100.761309
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	10-0-80.0 ไร่ (4,080.0 ตารางวา)	11-0-00.0 ไร่ (4,400.0 ตารางวา)
สภาพที่ดิน	ที่ดินต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.50 เมตร	ที่ดินถมสูงระดับถนน
ขนาดกว้าง x ลึก (ม.)	กว้าง 100.00 x 163.00 เมตร	กว้าง 76.00 x 231.00 เมตร
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	หลายเหลี่ยม
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 30.00 เมตร / เขตทาง 100.00 เมตร	กว้าง 30.00 เมตร / เขตทาง 100.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า-น้ำประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-น้ำประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน
ผังเมือง	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)
ข้อกำหนดอื่น ๆ	ไม่มี	ไม่มี
ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	170,000.-บาท/ตารางวา	136,363.-บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	คุณวิลาสินี	คุณโต๊ะ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	08-9777-4841	06-4194-2828

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปทรัพย์สิน		
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ ถนนบางนา-ตราด ทล.34 กม.19	ถนนบางนา-ตราด ทล.34 กม.20
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	Lat :13.607880, Lon : 100.772526	Lat :13.605172, Lon : 100.778757
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	9-2-18.8 ไร่ (3,818.8 ตารางวา)	2-2-26.5 ไร่ (1,026.5 ตารางวา)
สภาพที่ดิน	ที่ดินถมสูงระดับถนน	ที่ดินถมสูงระดับถนน
ขนาดกว้าง x ลึก (ม.)	กว้าง 100.00 x 152.00 เมตร	กว้าง 28.00 x 144.00 เมตร
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ถนนคอนกรีต	ถนนลาดยาง
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 6.00 เมตร / เขตทาง 10.00 เมตร	กว้าง 30.00 เมตร / เขตทาง 100.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า-น้ำประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน	ไฟฟ้า-น้ำประปา-โทรศัพท์-ไฟถนน
ผังเมือง	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)
ข้อกำหนดอื่น ๆ	ไม่มี	ไม่มี
ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา	65,479.-บาท/ตารางวา	120,000.-บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	บ.เมจิก พร็อพเพอร์ตี้	คุณเอกซ์
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	09-9501-2569	08-9798-7962

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย CHARTERED



จากนั้น CHARTERED ได้ให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ระบบสาธารณูปโภค และลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่ง CHARTERED ได้พิจารณาให้คะแนนตั้งแต่ 1 – 10 คะแนน และคะแนนที่สูงกว่าหมายถึงคุณภาพของที่ดินที่ดีกว่า ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS สรุปได้ดังนี้

ตารางการประเมินทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของ CHARTERED

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		(1)	(2)	(3)	(4)	
ข้อมูลที่ดิน :	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	4,080.0	4,400.0	3,818.8	1,026.5	779.0
	หักเนื้อที่ดินถูกรอนสิทธิ หรือ ตกเป็นทาง	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	คงเหลือ เนื้อที่ดินประมาณ (ตร.ว.)	4,080.0	4,400.0	3,818.8	1,026.5	779.0
	- หน้ากว้าง (เมตร)	100.0	76.0	100.0	30.0	75.0
	- ความลึก (เมตร)	163.2	231.6	152.8	136.9	70.0
	- สัดส่วน: หน้ากว้าง / ความลึก (เท่า)	0.61	0.33	0.65	0.22	1.07
	ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	170,000.0	136,363.0	65,479.0	120,000.0	
	ราคาต่อรอง (%)	-11.76%	-12.00%	-8.37%	-12.50%	
	เป็นเงิน (บาท)	-20,000	-16,363	-5,479	-15,000	
	ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท)	150,000	120,000	60,000	105,000	

ตารางการเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

หัวข้อ	รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
			(1)	(2)	(3)	(4)	
ทำเลที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งทั่วไป	20	8	7	5	7	7
	สภาพแวดล้อม	10	8	7	6	7	7
ลักษณะกายภาพ	เนื้อที่ดิน	10	6	6	6	7	7
	รูปร่างที่ดิน	10	7	7	6	7	6
	หน้ากว้าง X ความลึก	10	6	5	6	5	6
	ระดับที่ดิน	10	5	6	6	6	6
สาธารณูปโภค	ถนนผ่านหน้าที่ดิน	0	8	8	8	8	8
	สิทธิการใช้ทาง	0	9	9	9	9	9
	ไฟฟ้า	0	6	6	6	6	6
	น้ำใช้	0	7	7	7	7	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด/ข้อจำกัด	ความเหมาะสมการใช้ประโยชน์สูงสุด	10	8	7	7	7	6
	สภาพคล่อง	10	8	7	5	7	6
	ข้อจำกัดทางกฎหมาย	10	8	7	7	7	6
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100	720	660	590	670	640
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			0.8889	0.9697	1.0847	0.9552	1.0000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว			133,333	116,364	65,085	100,299	N/A

หัวข้อ	รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
			(1)	(2)	(3)	(4)	
	สูตรคำนวณทางคณิตศาสตร์ (IF, ABS)		80	20	50	30	180
	สัดส่วน		0.4444	0.1111	0.2778	0.1667	1.0000
	Inverse		2.2500	9.0000	3.6000	6.0000	20.8500
	การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก		10.79%	43.17%	17.27%	28.78%	1.00
	มูลค่าจากการให้น้ำหนัก		14,388	50,229	11,238	28,863	104,718
	มูลค่าที่ประเมินตารางวาละ (ปกติ)						100,000
	R-Squared						90.49%
การให้ระดับคะแนน							
	ความหมาย		ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
	ระดับคะแนน		1 ถึง 2	3 ถึง 4	5 ถึง 6	7 ถึง 8	9 ถึง 10

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินข้างต้น CHARTERED ประเมินราคาที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีราคาประเมินเท่ากับตารางวาละ 100,000 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 77.90 ล้านบาท

3.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ TPA และ CHARTERED

รายการ	ผลการประเมินมูลค่าของ TPA	ผลการประเมินมูลค่าของ CHARTERED
วันที่ทำการประเมิน	28 กุมภาพันธ์ 2567	16 กุมภาพันธ์ 2567
สินทรัพย์ที่ทำการประเมินราคา	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79.0 ตารางวา (779.0 ตารางวา)	
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	
ราคาประเมินต่อตารางวา	150,000 บาท	100,000 บาท
ราคาประเมินรวม	116.85 ล้านบาท	77.90 ล้านบาท
ราคาเข้าทำรายการ	97.38 ล้านบาท	
เปรียบเทียบราคาซื้อขายกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระสูงกว่าราคาซื้อขายจำนวน 19.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 20.00	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระต่ำกว่าราคาซื้อขายจำนวน 19.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 20.00

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากผู้ประเมินอิสระได้สำรวจราคาที่ดินที่มีการซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดและราคาเสนอซื้อเสนอขายจากที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยผู้ประเมินอิสระได้ประเมินราคาที่ดินจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับที่ดินที่ประเมินซึ่งมีการซื้อขายในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน ทำให้ได้ราคาปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของที่ดินที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินอิสระที่

เลือกใช้ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ทั้งนี้ อ้างอิงจากผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ สินทรัพย์ที่ทำการประเมินในครั้งนี้มีมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 77.90 – 116.85 ล้านบาท โดยราคาที่ตกลงซื้อขายเท่ากับ 97.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของมูลค่าที่ดินที่ประเมินตามวิธีดังกล่าว โดยช่วงราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีมูลค่าต่ำกว่า 19.48 ล้านบาท (คิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 20.00) ถึงสูงกว่า 19.48 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 20.00) เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ตกลงซื้อขาย

อย่างไรก็ตาม การประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย มีความแตกต่างกันโดยสรุป ดังนี้

- ข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมีความแตกต่างกันจากการสำรวจของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระแต่ละราย สำหรับข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3 ของ CHARTERED ที่ตั้งอยู่ในซอยไม่มีชื่อบนถนนเทพรัตน (ทล. 34) ซึ่งแตกต่างจากข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบอื่นที่ตั้งอยู่บนถนนเทพรัตน (ทล. 34) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าควรมีการให้คะแนนส่วนของทำเลที่ตั้งให้น้อยกว่าข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบอื่น ทั้งนี้แม้ว่า CHARTERED ได้ให้คะแนนส่วนของปัจจัยทำเลที่ตั้งของที่ดินเปรียบเทียบที่ 3 ต่ำกว่าข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบอื่น อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาราคาที่ได้ปรับแก้ของข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 65,085 บาทต่อตารางวา พบว่ายังคงต่ำกว่าราคาที่ได้ปรับแก้ของข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบอื่นอยู่อย่างมาก ดังนั้น การนำราคาที่ได้ปรับแก้ของข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3 มาใช้ในการคำนวณประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ อาจทำให้ราคาประเมินที่ดินของ CHARTERED ต่ำกว่าราคาตลาดหรือราคาประเมินที่เหมาะสมได้
- น้ำหนักของแต่ละปัจจัยที่ใช้ประกอบการประเมินคุณภาพที่ดินที่แตกต่างกันจากความสำคัญของแต่ละปัจจัยตามหลักเกณฑ์และแนวทางของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระแต่ละราย เช่น
 - น้ำหนักของปัจจัยด้านขนาดรูปร่างที่ดิน: TPA มีการให้คะแนนที่ต่ำกว่าสำหรับขนาดที่ดินของข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่มีขนาดใหญ่กว่าที่ดินที่ประเมินในปัจจัยขนาดรูปร่างที่ดิน และพิจารณาน้ำหนักของปัจจัยขนาดรูปร่างที่ดินที่ร้อยละ 20.00 ขณะที่ CHARTERED มีการให้คะแนนที่ต่ำกว่าสำหรับขนาดที่ดินของข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่มีขนาดใหญ่กว่าที่ดินที่ประเมินในปัจจัยขนาดรูปร่างที่ดิน และพิจารณาน้ำหนักของปัจจัยดังกล่าวที่ร้อยละ 30.00 (ทั้งในด้านเนื้อที่ รูปร่าง และความกว้าง-ลึกของที่ดิน)
 - น้ำหนักของปัจจัยด้านสภาพคล่องและการใช้ประโยชน์: TPA มีการให้คะแนนที่สูงกว่าสำหรับที่ดินของข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่มีสภาพคล่องในการซื้อขายหรือมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ที่ดีกว่าที่ดินที่ประเมินในปัจจุบันด้านสภาพคล่องและการใช้ประโยชน์ และพิจารณาน้ำหนักของปัจจัยดังกล่าวที่ร้อยละ 15.00 ขณะที่ CHARTERED มีการให้คะแนนที่สูงกว่าสำหรับที่ดินของข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่มีสภาพคล่องในการซื้อขายหรือมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ที่ดีกว่าที่ดินที่ประเมินในปัจจุบันด้านสภาพคล่องและการใช้ประโยชน์ และพิจารณาน้ำหนักของปัจจัยดังกล่าวที่ร้อยละ 20.00
- ปัจจัยที่ใช้ประกอบการพิจารณาประเมินคุณภาพที่ดินที่แตกต่างกันของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระแต่ละราย เช่น TPA จะพิจารณาปัจจัยด้านระบบสาธารณูปโภค และการคมนาคม ซึ่ง CHARTERED จะประเมินโดยไม่ได้พิจารณาปัจจัยดังกล่าว ในขณะที่ CHARTERED จะพิจารณาปัจจัยด้านข้อบังคับกฎหมาย ซึ่ง TPA จะประเมินโดยไม่ได้พิจารณาปัจจัยดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการค้นหาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายในครั้งนี้ และพบข้อมูลที่ดินที่มีการโพสต์ขายผ่านทางอินเทอร์เน็ตหรือช่องทางออนไลน์ที่สามารถนำมาใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบได้จำนวน 5 รายการ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่บนถนนเทพรัตน (ทล.34) และห่างจากหลักกิโลเมตรที่ 13 ไม่มากนัก โดยที่ดินจำนวน 5 รายการ

ดังกล่าวมีราคาขายอยู่ในช่วงราคาระหว่าง 108,000 – 160,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งราคาประเมินของ TPA อยู่ในช่วงราคาที่ดีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหาได้ ในขณะที่ราคาประเมินของ CHARTERED ต่ำกว่าช่วงราคาที่ดีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหาได้เล็กน้อย (ทั้งนี้ ช่วงราคาที่ดีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหาได้ ไม่ได้มีการปรับปรุงเปรียบเทียบกับราคาตามหลักเกณฑ์เหมือนกับที่ผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้จัดทำ) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าแม้หลักเกณฑ์และความสำคัญของผู้ประเมินในแต่ละด้านของที่ดินที่ผู้ประเมินแต่ละรายกำหนดมีความแตกต่างกัน แต่ราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจะมีการอ้างอิงกับราคาที่ดินหลายๆ แห่งในละแวกเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน และส่วนใหญ่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายประเมินมีความใกล้เคียงกับช่วงราคาที่ดินที่มีการโพสต์ขายผ่านทางอินเทอร์เน็ตหรือช่องทางออนไลน์ที่ดีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหา **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสมและใช้ในการอ้างอิงได้** ตามหลักเกณฑ์และแนวทางของผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

3.4 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคา

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) และวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาประเมินมูลค่าสินทรัพย์ กับราคาซื้อขาย

วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม	มูลค่า (ล้านบาท)	ราคาซื้อขาย (ล้านบาท)	ความเหมาะสม ของวิธีประเมิน	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาที่ทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	74.01	97.38	ไม่เหมาะสม	(24.00)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	77.90 – 116.85	97.38	เหมาะสม	(20.00) – 20.00

จากตารางสรุปราคาประเมินมูลค่าสินทรัพย์ตามวิธีประเมินต่างๆ ข้างต้น จะมีข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน โดยการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) เป็นการคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ในอดีต และไม่ได้สะท้อนราคาของสินทรัพย์ในปัจจุบัน อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาประเมินไม่น่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี จากความมืออยู่อย่างจำกัดของทรัพยากรประเภทที่ดินในกรุงเทพฯและปริมณฑล สวนทางกับความต้องการซื้อและพัฒนาที่ดินที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการขยายตัวของเมืองอย่างต่อเนื่อง จึงอาจทำให้มูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวได้ สำหรับวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดและราคาเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบกันได้ในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะทำให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของที่ดินที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เหมาะสมที่สุดที่จะใช้ประเมินราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ และสรุปได้ว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม** โดยมีช่วงราคาประเมินมูลค่าที่ดินเท่ากับ 77.90 – 116.85 ล้านบาท ซึ่งมีราคาซื้อขายที่ 97.38 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่าที่ดินตามวิธีดังกล่าว โดยช่วงราคาตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่า 19.48 ล้านบาท (คิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 20.00) ถึงสูงกว่า 19.48 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 20.00) เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเข้าทำรายการ

3.5 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.7) ไม่พบเหตุอันเป็นที่น่าสงสัยที่แสดงว่า PM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับของบริษัทนั้น ได้รับผลประโยชน์มากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) โดยประเด็นที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณา เช่น

- เงื่อนไขการชำระเงินสดสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ผู้จะซื้อชำระเงินสดจำนวน 8,000,000 บาท ให้แก่ผู้จะขาย ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ทำสัญญา ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 8.22 ของมูลค่ารายการทั้งหมด และชำระส่วนที่เหลือเป็นจำนวนเงิน 89,375,000 บาท ให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายในไม่เกิน 60 วันนับจากวันที่ทำสัญญา)
- เงื่อนไขการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้บริษัทและ PM ร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดคนละครึ่ง
- เงื่อนไขกรณีผิดสัญญา ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิริบเงินมัดจำทั้งหมดเพื่อเป็นค่าเสียหายและให้ถือว่าสัญญาเป็นอันสิ้นสุด แต่หากกรณีผู้จะขายผิดสัญญา ผู้จะขายตกลงคืนเงินมัดจำภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผิดสัญญา โดยผู้จะซื้อตกลงว่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้จะขายและจะไม่ฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะซื้อจะขายได้

ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขของการขายที่ดินดังกล่าว เป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายสามารถทำข้อตกลงร่วมกัน รวมถึงกรณีที่บริษัทจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายหลังจากได้รับชำระเงินครบถ้วนจาก PM แล้วเท่านั้น **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวม

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 ของบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “TFI”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติจำหน่ายที่ดินเปล่าจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) ตั้งอยู่ติดถนนเพชรรัตน (ทล.34) ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้กับบริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด (“PM”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PM เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งมีกรรมกรร่วมกันสองราย ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหาภิจักริ และนางสาวอุษณีย์ มหาภิจักริ โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 125,000.00 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้บางส่วนที่บริษัทกู้ยืมจาก PM และลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท ทั้งนี้ ยอดเงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจาก PM เป็นจำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านบาท มีระยะเวลากู้ยืม 1 ปี ซึ่งถือเป็นการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่ได้มีการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 และมีการขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ต่อไปอีก 1 ปี ตามมติอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 โดยมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมแก่ PM ในวันที่ 11 พฤษภาคม 2567 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจาก PM ปัจจุบันได้กำหนดไว้เท่ากับอัตราเฉลี่ย MOR ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ลบด้วยร้อยละ 2 ต่อปี ทำให้สามารถประมาณการภาระต้นทุนทางการเงินของยอดเงินต้นจำนวน 200.00 ล้านบาทอยู่ที่ประมาณ 11 ล้านบาทต่อปี (อ้างอิงค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมจาก PM 1 ปีย้อนหลังนับจนถึงวันที่ 3 มีนาคม 2567)

ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 4.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา คิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 5.22 ซึ่งเป็นรายการประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทของ PM เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทนั้น **มีความเหมาะสมทั้งด้านราคา เงื่อนไข และความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ** เนื่องจาก

1. บริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนจากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้เข้าพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ใดๆ ในการประกอบธุรกิจของบริษัท จึงถือเป็นโอกาสของบริษัทที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่าที่บริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคต

2. บริษัทสามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้อย่างอิงมูลค่าตามบัญชีล่าสุดตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 23.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังหักค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ จำนวน 20.79 ล้านบาท
3. บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงและมีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น เนื่องจากบริษัทจะนำเงินทั้งหมดจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้นำมาชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ PM ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทจะมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 94.80 ล้านบาท รวมถึงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 0.33 เท่า เหลือ 0.28 เท่า
4. ลดภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยบางส่วน รวมถึงยังช่วยลดภาระในการจัดหาเงินจำนวนมากในการชำระหนี้ ทำให้ช่วยลดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถคืนหนี้ได้ตามกำหนด เนื่องจากบริษัทจะชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก PM โดยใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้นำมาชำระคืนเงินต้นคงเหลือประมาณ 105.20 ล้านบาท
5. สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีต (Tax Loss Carried Forward) เพื่อประหยัดภาษีเงินได้จากการจำหน่ายที่ดิน ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมจำนวน 782.14 ล้านบาท ดังนั้นการทำรายการขายที่ดินในครั้งนี้จะทำให้บริษัทได้ใช้ประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีตประมาณ 20.79 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทประหยัดภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรจากการจำหน่ายที่ดินอยู่ที่ประมาณ 4.16 ล้านบาท
6. ราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีมูลค่าเท่ากับ 97.38 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสม ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดและราคาเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบกันได้ในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะทำให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของที่ดินที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งมีช่วงราคาเท่ากับ 77.90 – 116.85 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2)
7. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในครั้งนี้มีเงื่อนไขสัญญาตามปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำข้อร่วมตกลงกัน

ดังนั้น ท่านผู้ถือหุ้นควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทเสียโอกาสจำหน่ายที่ดินในราคาที่สูงกว่าในอนาคต หากราคาที่ดินดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจต้องใช้เวลาและอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต หากราคาขายสูงขึ้น
2. การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการบนที่ดินในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีแผนจะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคตแต่อย่างใด
3. การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้จะทำให้บริษัทมีภาระหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศและปฏิบัติตามเกณฑ์รายการเกี่ยวโยง รวมถึงภาระหน้าที่ในการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ และภาระต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้อาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระเงิน หรือยกเลิกการซื้อจากผู้ซื้อ หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถชำระเงินค่าที่ดินได้ หรือมีการยกเลิกการซื้อ ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการตามแผนใช้เงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ได้ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากผู้ซื้อมีความตั้งใจที่จะซื้อทรัพย์สินของบริษัท เพื่อเป็นการรับชำระหนี้เงินกู้ ซึ่งที่ผ่านมาผู้ซื้อได้ดำเนินการในขั้นตอนต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์มาโดยตลอด

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีผู้ซื้อผิดสัญญา ผู้ขายมีสิทธิริบเงินมัดจำจำนวน 8,000,000 บาทหลังจากที่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทั้งจำนวนเพื่อเป็นค่าเสียหายได้

5. การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประมาณ 2 ล้านบาท ไม่ว่าจะเข้าทำรายการในครั้งนี้จะสำเร็จหรือไม่ รวมทั้งอาจต้องคืนเงินมัดจำที่ได้รับมาแล้วให้แก่ผู้ซื้อให้กรณีที่มีการทำรายการไม่สำเร็จอันมีสาเหตุมาจากบริษัท

ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นจึงควรทำการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ และใช้ดุลยพินิจตัดสินใจเพื่อลงมติอย่างรอบคอบ

บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้น ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัท ขอรับรองว่าได้พิจารณาและให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด



(นายพรพุฒิ วิจิรวนิช)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



(นายสุชาติ โฉฟารณานนท์)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน

เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“TFI” หรือ “บริษัท”)
ประเภทธุรกิจ	: ดำเนินธุรกิจผลิตฟิล์มประเภทบรรจุภัณฑ์ และการพิมพ์ ได้แก่ BOPP Film, Polyester Film, CPP Film และ Metallized Film เพื่อจำหน่ายภายในประเทศและส่งออกต่างประเทศ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 73/3 หมู่ 4 ถนนบางนา-ตราด ก.ม.13 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี สมุทรปราการ 10540
เว็บไซต์	: www.thaifutureinc.com
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 29 ธ.ค. 2532 ^{1/}
ทุนจดทะเบียน	: 20,475,000,000 บาท (ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567)
ทุนที่ชำระแล้ว	: 16,826,223,539 บาท (ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567)
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว	: 16,826,223,539 หุ้น (ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567)
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	: 1.00 บาท (หุ้นละ)

หมายเหตุ: 1/ นับจากวันที่จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่มา: ข้อมูลจาก 56-1 One Report ปี 2566 ของบริษัท

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 3 มีนาคม พ.ศ. 2526 โดยมีชื่อเมื่อเริ่มก่อตั้งว่า บริษัท รัชดาชัย โอ.พี.พี. จำกัด โดยเป็นผู้ผลิตฟิล์มพลาสติกทรายแรกในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ณ โรงงานย่านบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ด้วยกำลังผลิตฟิล์มในขณะนั้นรวมประมาณ 1,000 ตันต่อปี ในภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไทยฟิล์ม อินดัสตรี จำกัดและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2532 เป็นบริษัทมหาชนในชื่อย่อ TFI พร้อมตั้งลงทุนก่อสร้างโรงงานแห่งใหม่ที่นิคมอุตสาหกรรมระยองอินดัสเตรียลปาร์ค จังหวัดระยอง โดยได้ขยายกำลังการผลิตเพิ่มเติมตลอดในช่วงระยะเวลาหลายปีต่อมา และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในปี พ.ศ. 2566

3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ช่วงระยะเวลา	รายละเอียด
ปี 2526	- ก่อตั้งบริษัท รัชดาชัย โอ.พี.พี. จำกัด ผลิตฟิล์มบีโอพีพี แห่งแรกในประเทศไทย ที่จังหวัดสมุทรปราการ และแห่งแรกในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
ปี 2531	- เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทยฟิล์มอินดัสตรี จำกัด”
ปี 2532	- จดทะเบียนเป็น “บริษัท ไทยฟิล์มอินดัสตรี จำกัด (มหาชน)” - เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ใช้ชื่อย่อ “TFI”
ปี 2535	- เปิดโรงงานแห่งใหม่บนเนื้อที่กว่า 90 ไร่ ที่ระยองอินดัสเตรียลปาร์ค จังหวัดระยอง

ปี 2540	- ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9002 ซึ่งเป็นระบบมาตรฐานการผลิตและบริการ
ปี 2543	- พัฒนาผลิตภัณฑ์ฟิล์มชนิดพิเศษ (Specialty Film) ได้แก่ BOPP Opaque Pearlized Film, BOPP Matt Finished Film, Thin Film for Tape Application ฯลฯ เพื่อทดแทนฟิล์มชนิดทั่วไป (Community Film) - ได้รับการคัดเลือกให้เป็น “ผู้ประกอบการค้าระหว่างประเทศระดับบัตรทอง (Gold Card)” จากกรมศุลกากรไทย
ปี 2548	- ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2000 ซึ่งเป็นระบบมาตรฐานการจัดการคุณภาพ - ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 14001:2000 ระบบมาตรฐานการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม
ปี 2549	- ได้รับการรับรอง “Thailand Brands” จากรัฐบาลไทยในฐานะผู้ส่งออกสินค้าคุณภาพดีเด่น
ปี 2553	- ได้รับการรับรองมาตรฐาน GMP และ HACCP จากสถาบัน Moody International
ปี 2554	- ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2008 และ ISO 14001:2004 จากสถาบัน BVQI ประเทศอังกฤษ - ได้รับรางวัล “สถานประกอบการที่มีการจัดการโลจิสติกส์ดีเด่น” จากกรมอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่กระทรวงอุตสาหกรรม
ปี 2555	- ได้รับรางวัล Thailand Trusted Mark
ปี 2556	- ได้รับรางวัล The Best Practice ในงานมหกรรมการนำเสนอผลงาน Lean Manufacturing Excellence 2013 โดยศูนย์ส่งเสริมอุตสาหกรรมภาค 9 กรมส่งเสริมอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ร่วมกับ สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น) - ได้รับใบรับรองว่าเป็นอุตสาหกรรมสีเขียวระดับ 3 กระทรวงอุตสาหกรรม
ปี 2557	- ได้รับมอบใบรับรองสถานภาพผู้ประกอบการระดับมาตรฐานเออีไอ (AEO Certification Awarding) โดยอธิบดีกรมศุลกากร เพื่อแสดงว่าบริษัทเป็นผู้นำเข้า ส่งออก ระดับมาตรฐานเออีไอ
ปี 2558	- ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001:2011 ระบบการจัดการพลังงาน ทดสอบการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อขอการรับรองขึ้นทะเบียนคาร์บอนฟุตพริ้นท์ โดยองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน)
ปี 2560	- ได้รับใบประกาศรับรองการเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต
ปี 2564	- ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2015 และ ISO 14001:2015 จากสถาบัน BVQI ประเทศอังกฤษ
ปี 2566	- เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)” ใช้อักษรย่อ “TFI”

4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักในการผลิตแผ่นฟิล์มพลาสติกคุณภาพสูง BOPP Film CPP Film และ Metallized Film ที่นำไปใช้ในการแปรรูปเป็นบรรจุภัณฑ์ สิ่งพิมพ์ เทปกาว ซึ่งแตกต่างกันตามคุณสมบัติของฟิล์ม เพื่อจำหน่ายภายในประเทศและส่งออกต่างประเทศ บริษัทพัฒนากระบวนการผลิตให้มีประสิทธิภาพเพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของพนักงานเพื่อปรับปรุงวิธีการทำงานและสภาพแวดล้อมการทำงานให้ดีขึ้นอยู่เสมอ ตลอดจนการวิจัยและพัฒนาคิดค้นสินค้าใหม่ที่มีความแปลกใหม่ควบคู่ไปกับการศึกษาทิศทางของตลาด เพื่อที่จะตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า และพัฒนาธุรกิจไปสู่เป้าหมายของความสำเร็จ โดยผลิตภัณฑ์หรือบริการและการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ มีรายละเอียดดังนี้

4.1. ฟิล์มบีโอพีพี (BOPP Film)

ใช้เป็นวัสดุในอุตสาหกรรมบรรจุหีบห่อและการพิมพ์ ซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยมีคุณลักษณะสำคัญแบ่งตามการนำไปใช้งาน คือ

1. ใช้เป็นบรรจุภัณฑ์แบบอ่อน ทั้งในส่วนที่นำไปพิมพ์ ส่วนที่นำไปเป็นชั้นป้องกันไอน้ำและความชื้น และส่วนที่นำไปผนึกติดกัน (seal) เมื่อนำทั้ง 3 ส่วนมาเคลือบเป็นชั้นเดียวและทำเป็นถุงบรรจุภัณฑ์ จะสามารถบรรจุเก็บอาหารได้นานขึ้น
2. ใช้เป็นวัสดุหลักของการทำเทปกาว หรือเป็นส่วนที่นำไปพิมพ์ของฉลาก สติกเกอร์
3. เป็นวัสดุสำหรับการนำไปห่อดอกไม้ (Flower Wrap)
4. ใช้ในการทำ Photo Album
5. ใช้เป็นวัสดุในการห่อหุ้มสินค้า เช่น ห่อหุ้มกล่องขนม ซองบุหรี
6. ใช้เป็นบรรจุภัณฑ์ของไอศกรีม
7. ใช้เป็น Graphic Art และ Shopping Bag รวมถึงถุงใส่เสื้อผ้า / เครื่องเขียน
8. ใช้เป็นวัสดุในการเคลือบสิ่งพิมพ์ ให้เกิดความสวยงาม

4.2. ฟิล์มซีพีพี (CPP Film)

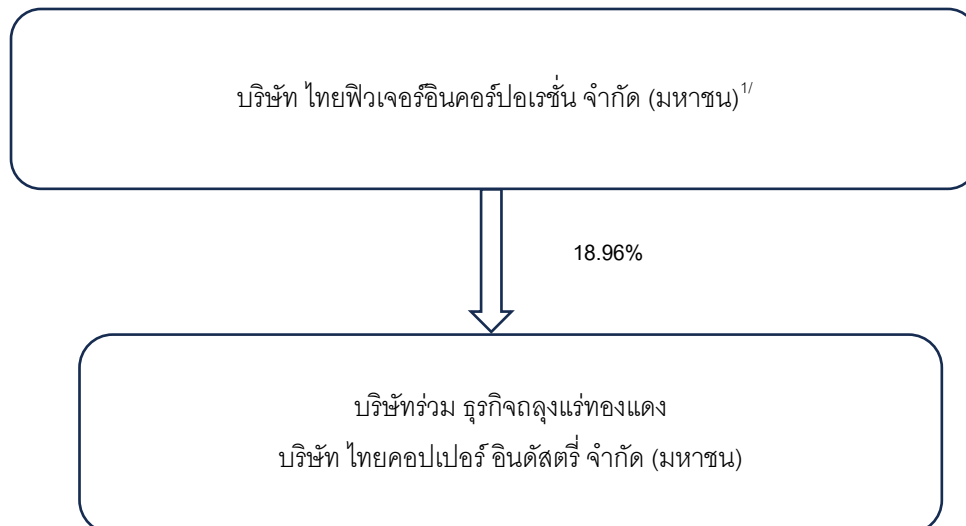
มักใช้ควบคู่ไปกับ BOPP Film โดยทำหน้าที่เป็นฟิล์มเคลือบ มีคุณสมบัติ ใส มันวาว เหนียว ทนต่อแรงดึง นำไปประสานชั้นฟิล์มโดยการปิดผนึกติดกันด้วยความร้อน โดยทั่วไปมักจะนำไปใช้คู่กับ BOPP Film

4.3. ฟิล์มเคลือบอลูมิเนียม (Metallized Film)

ผลิตโดยการเคลือบอลูมิเนียมบนฟิล์มทุกชนิด เมื่อผ่านกระบวนการผลิตแล้ว ผลิตภัณฑ์จะดูเงาวาว คล้ายแผ่นโลหะ มีคุณสมบัติในการป้องกันการซึมผ่านของอากาศและป้องกันความชื้น ใช้ในการหีบห่ออาหารเพื่อเก็บและถนอมอาหารให้มีอายุยืนยาวขึ้น

5. โครงสร้างการถือหุ้นของ TFI

โครงสร้างการถือหุ้นของ TFI หรือ บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้



หมายเหตุ: 1/ บริษัท ไทยฟิล์มอินเวสต์เมนท์ จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทยฟิล์มอินเวสต์เมนท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2566 และบริษัท ไทยฟิล์มอินเวสต์เมนท์ จำกัด (มหาชน) มีกลุ่มสมาชิกจตุลวงแร่ทองแดงเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87.34 ข้อมูล ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2566

บริษัทร่วม

บริษัท ไทยคอปเปอร์ อินเวสต์เมนท์ จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอปเปอร์”) บริษัทลงทุนใน ไทยคอปเปอร์ จำนวน 1,519 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.96 และมีกรรมกร่วมกัน 1 ท่าน ไทยคอปเปอร์ประกอบธุรกิจจตุลวงแร่ทองแดง ผลิตและจำหน่ายทองแดงบริสุทธิ์ และผลิตภัณฑ์พลอยได้ มีโรงงานตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 8 ระยองอินดัสเตรียลปาร์ค ถนนมาบข่าปลวกแดง ตำบลมาบข่า อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง ปัจจุบันไทยคอปเปอร์ไม่ได้ดำเนินการผลิต บริษัทได้สำรวจการด้อยค่าของเงินลงทุนจากหุ้นที่อยู่ในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวน 1,519 ล้านบาทแล้ว ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2550 บริษัทจึงจะไม่ได้รับผลกระทบจากไทยคอปเปอร์อีก

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้พิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ต่อมาวันที่ 18 มกราคม 2560 ศาลล้มละลายกลางพิพากษาให้บริษัทร่วมดังกล่าวล้มละลาย

6. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจตั้งแต่ปี 2564 – 2566 ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท	2564		2565		2566	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ในประเทศ :						
ฟิล์ม บีโอพีที	216.70	71.81	315.22	39.35	204.85	53.91
ฟิล์ม ซีพีที	9.57	3.17	26.57	3.32	25.86	6.81
ฟิล์ม เคลือบอลูมิเนียม	-	-	0.13	0.01	0.24	0.06
รวมในประเทศ	226.27	74.98	341.92	42.68	230.95	60.78
ต่างประเทศ :						
ฟิล์ม บีโอพีที	75.51	25.02	404.71	50.53	140.81	37.06
ฟิล์ม ซีพีที	-	-	21.51	2.68	7.12	1.87

หน่วย : ล้านบาท	2564		2565		2566	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ฟิล์ม เคลือบออลูมิเนียม	-	-	32.92	4.11	1.10	.29
รวมต่างประเทศ	75.51	25.02	459.14	57.32	149.03	39.22
รวมรายได้	301.78	100.00	801.06	100.00	379.98	100.00

7. **ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท**

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท 10 รายแรก ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2566 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับทุนเรียกชำระแล้ว
1	กลุ่มมหากิจศิริ	14,696,506,402	87.34
	นายประยุทธ มหากิจศิริ	1,063,695	0.01
	นางสุวิมล มหากิจศิริ	118,508,817	0.7
	นางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ	303,697,894	1.8
	นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	6,634,320,313	39.43
	นางสาวอุษณา มหากิจศิริ	7,390,296,061	43.92
	บริษัท เลควูด แลนด์ จำกัด	229,637,046	1.36
	บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด	18,982,576	0.11
2	บริษัท โทรีเซนไทย เอเยนตีซีส์ จำกัด (มหาชน)	753,000,000	4.48
3	นายไพศาล แซ่ล่อ	154,930,943	0.92
4	นางสุดใจ วุฒิสักดิ์ศิลป์	89,600,000	0.53
6	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	78,850,327	0.47
5	นายสุธี ลิ้มอดิบุลย์	74,279,806	0.44
7	นาง ณิชฎิ์ทมน ณ ยงค์วิญโรจน์	58,150,000	0.35
8	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	23,228,883	0.14
9	นายนพรัตน์ สุธรรมภาวดี	19,000,000	0.11
10	นายธีรารัง เจริญศรีทองคำ	12,234,100	0.07
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	866,443,078	5.15
	รวม	16,826,223,539	100.00%

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นกลุ่มมหากิจศิริ ประกอบด้วย นายประยุทธ มหากิจศิริ นางสุวิมล มหากิจศิริ นางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ นางสาวอุษณา มหากิจศิริ บริษัท เลควูด แลนด์ จำกัด และ บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	กรรมการบริษัทซึ่งเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นใหญ่
ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน	กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ (ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท)

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน บริษัท เลคูด แลนด์ จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น %
1. กลุ่มมหากิจศิริ	100.00

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น %
1. กลุ่มมหากิจศิริ	100.00

ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการบริษัท TFI มีทั้งหมด 7 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นาง กิ่งเทียน บางอ้อ	ประธานกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	น.ส. อุษณีย์ มหากิจศิริ	รองประธานกรรมการ
3.	นาย เฉลิมชัย มหากิจศิริ	กรรมการ
4.	นาง ปราณี วิทยาภาสิต	กรรมการ
5.	นาย กมลสุทธิ ทัพพะรังสี	กรรมการ
6.	นาย วัฒนชัย สุกคนธ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
7.	นาย ชาญ วงศ์ลือเกียรติ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

8. งบการเงินของบริษัท

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	31 ธ.ค. 2564	%	31 ธ.ค. 2565	%	31 ธ.ค. 2566	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	200,364	6.28	162,622	5.37	29,331	1.09
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	120,918	3.79	123,210	4.07	78,371	2.92
สินค้าคงเหลือ	217,304	6.81	223,698	7.39	147,740	5.50
อะไหล่และวัสดุ	52,196	1.63	58,650	1.94	56,541	2.10
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,488	0.17	9,293	0.31	5,720	0.21
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	596,270	18.68	577,473	19.07	317,703	11.82
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	2,000	0.07	2,000	0.07
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ผูกพันกับบริษัทได้ขาด	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ที่ดินที่ใช้ในการดำเนินงาน	790,550	24.76	790,550	26.11	790,550	29.41

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	31 ธ.ค. 2564	%	31 ธ.ค. 2565	%	31 ธ.ค. 2566	%
อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	1,578,891	49.45	1,441,800	47.62	1,371,541	51.02
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	221,293	6.93	210,777	6.96	199,932	7.44
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	5,197	0.16	4,611	0.15	5,789	0.22
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	580	0.02	793	0.03	730	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,596,511	81.32	2,450,531	80.93	2,370,542	88.18
รวมสินทรัพย์	3,192,781	100.00	3,028,003	100.00	2,688,244	100.00
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	48,264	1.51	34,361	1.13	96,178	3.58
เงินกู้ยืมระยะสั้น-บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	200,000	6.61	200,000	7.44
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,584	0.05	1,515	0.05	2,601	0.10
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	255	0.01	393	0.01	1,636	0.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	782	0.02	1,652	0.05	752	0.03
รวมหนี้สินหมุนเวียน	50,885	1.59	237,921	7.86	301,166	11.20
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,707	0.12	3,262	0.11	3,515	0.13
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	411,781	12.90	382,278	12.62	351,875	13.09
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	13,261	0.42	16,992	0.56	11,223	0.42
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	428,749	13.43	402,532	13.29	366,613	13.64
รวมหนี้สิน	479,634	15.02	640,453	21.15	667,779	24.84
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	20,475,000	641.29	20,475,000	676.19	20,475,000	761.65
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	16,826,224	527.01	16,826,224	555.69	16,826,224	625.92
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	(13,264,915)	(415.47)	(13,264,915)	(438.07)	(13,264,915)	(493.44)
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(2,136,004)	(66.90)	(2,349,464)	(77.59)	(2,604,459)	(96.88)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,287,842	40.34	1,175,706	38.83	1,063,616	39.57
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,713,147	84.98	2,387,551	78.85	2,020,466	75.16
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,192,781	100.00	3,028,003	100.00	2,688,244	100.00

ที่มา: งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564-2566

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน : (หน่วย : พันบาท)	31 ธ.ค. 2564	%	31 ธ.ค. 2565	%	31 ธ.ค. 2566	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	301,785	97.09	801,066	95.64	379,981	97.33
รายได้อื่น ^{1/}	9,049	2.91	36,489	4.36	10,413	2.67

งบกำไรขาดทุน : (หน่วย : พันบาท)	31 ธ.ค. 2564	%	31 ธ.ค.2565	%	31 ธ.ค.2566	%
รายได้รวม	310,834	100.00	837,554	100.00	310,834	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	(341,796)	(109.96)	(903,951)	(107.93)	(512,173)	(131.19)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(11,268)	(3.63)	(46,973)	(5.61)	(17,948)	(4.60)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(226,562)	(72.89)	(233,536)	(27.88)	(250,055)	(64.05)
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	-	-	-	-	(1,452)	(0.37)
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(579,627)	(186.47)	(1,184,460)	(141.42)	(781,627)	(200.21)
ต้นทุนทางการเงิน	(553)	(0.18)	(8,193)	(0.98)	(12,025)	(3.08)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(269,346)	(86.65)	(355,099)	(42.40)	(403,258)	(103.29)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	27,559	8.87	29,503	3.52	30,404	7.79
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(241,786)	(77.79)	(325,596)	(38.87)	(372,854)	(95.51)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	1,755	0.56	-	-	5,769	1.48
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(240,031)	(77.22)	(325,596)	(38.87)	(367,085)	(94.03)

ที่มา: งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564-2566

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน การโอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และรายได้อื่นๆ

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด : (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค.2565	31 ธ.ค.2566
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(387,696)	(214,449)	(16,836)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(30,166)	(15,488)	(102,991)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	372,430	192,194	(13,464)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	245,796	200,364	162,622
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	200,364	162,622	29,331
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(45,431)	(37,743)	(133,291)

ที่มา: งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564-2566

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2564	2565	2566
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	-9.14	-12.77	-16.92
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	-8.63	-11.15	-13.69
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	-77.79	-38.87	-95.51
EBIT Margin	ร้อยละ	-86.47	-41.42	-100.21
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	-13.26	-12.84	-34.79

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2564	2565	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	เท่า	11.72	2.43	1.05
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	6.42	1.24	0.38
อัตราส่วนแสดงการดำเนินงาน				
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร	เท่า	0.12	0.33	0.16
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์รวม	เท่า	0.10	0.27	0.14
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	2.53	3.28	2.10
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	144.37	111.41	173.40
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	4.92	6.56	3.77
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	74.18	55.62	96.82
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	12.81	21.88	7.85
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	28.49	16.68	46.51
วงจรเงินสด	วัน	190.07	150.35	223.70
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.18	0.27	0.33

9. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ปี 2565

1. ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงต้นปี 2565 เกิดความขัดแย้งระหว่าง รัสเซีย - ยูเครน ทำให้หลายประเทศทางตะวันตกตอบโต้รัสเซียด้วยการคว่ำบาตร ซึ่งความขัดแย้งดังกล่าวยังไม่มีทีท่าสิ้นสุดและแม้ว่าสถานการณ์โควิดในปี 2565 จะดีขึ้น หลายๆ ประเทศมีการเปิดประเทศเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจรวมถึงประเทศไทย แต่เศรษฐกิจโลกยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว อัตราเงินเฟ้อ และน้ำมันดิบ ยังคงปรับตัวสูงขึ้นส่งผลกระทบต่อราคาของเม็ดพลาสติกซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ผลิตรายใหญ่ในประเทศหลายรายหยุดหรือลดการผลิตเพราะความต้องการในตลาดชะลอตัว

ถึงแม้ว่าในปีนี้บริษัทยังมีได้เดินเครื่องจักรเต็มกำลังการผลิต เพราะมีบางส่วนที่ต้องซ่อมบำรุงและปรับเปลี่ยนอะไหล่ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตแต่รายได้จากการขายของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจากปีที่ผ่านมา

2. ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขาย 801.06 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 499.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 165 และบริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 36.48 ล้านบาท (ซึ่งตัวหลักเกิดจากการโอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 18.51 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 27.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 303 บริษัทมีผลขาดทุนขั้นต้น จำนวน 102.89 ล้านบาท ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 280.51 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 8.19 ล้านบาท ทำให้ในปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 325.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นผล

สืบเนื่องจากการที่ลูกค้าชะลอการสั่งซื้อเนื่องจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก เศรษฐกิจในประเทศ สถานการณ์ การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่าง รัสเซีย - ยูเครน อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น ตลอดจนการแข่งขันทางด้านราคาอย่างรุนแรงของตลาด เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทไม่สามารถผลิตได้เต็มกำลังการผลิต มีต้นทุน ต่อหน่วยสูงและต้องตั้งสำรองด้วยค่ามูลค่างานค้างเหลือ ส่งผลให้บริษัทมีรายได้ไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่าย และยังไม่สามารถ ทำกำไรในปีนี้ได้

บริษัทเชื่อมั่นว่ากลยุทธ์ทางการตลาดของบริษัทซึ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าและราคาที่เหมาะสม รวมถึงบริการหลังการขายและความสัมพันธ์ที่ดีต่อลูกค้าจะช่วยให้สินค้าของบริษัทมีอัตราการเติบโตและเป็นที่ต้องการของตลาด ทั้งในและต่างประเทศ

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 3,028.00 ล้านบาท ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน มีจำนวน 577.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.07 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งสินทรัพย์หมุนเวียนที่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 162.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.37 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 37.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.84 จากปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 214.45 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากขาดทุนจากการดำเนินงาน และมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 15.49 ล้านบาท แต่มีการจัดหาเงินเพิ่มเติมได้สุทธิเพียง 192.16 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิจำนวน 123.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.07 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 2.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.90 จากปีก่อน และสินค้าคงเหลือสุทธิ จำนวน 223.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.39 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 6.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.94 จากปีก่อน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีจำนวน 2,450.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.93 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่เปลี่ยนแปลงได้แก่อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน-สุทธิ จำนวน 1,441.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.62 ของสินทรัพย์รวม และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน-สุทธิ จำนวน 210.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.96 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 640.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.15 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย

หนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 237.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.86 ของสินทรัพย์รวม ได้แก่ (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ จำนวน 34.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.13 ลดลงจำนวน 13.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.81 จากปีก่อน เนื่องจากมีการซื้อวัตถุดิบและพลังงานลดลง (2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.61 เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท (3) หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 ลดลงจำนวน 0.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.36 จากปีก่อน และ (4) ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 0.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 เพิ่มขึ้นจำนวน 0.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.94 จากปีก่อน

หนี้สินไม่หมุนเวียน มีจำนวน 402.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.29 ของสินทรัพย์รวม ได้แก่ หนี้สินภาษีเงินได้ รอดตัดบัญชี จำนวน 382.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.62 หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 3.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 และ ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน 16.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.56

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 2,387.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.85 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย ขาดทุนสะสมจำนวน 2,349.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.59 รายการองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,175.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.83 และทุนที่ออกชำระแล้วหักส่วนต่อมูลค่าหุ้นสามัญ 3,561.31 ล้านบาท จากการแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญของบริษัท

4. งบกระแสเงินสดของบริษัท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานปี 2565 จำนวน 214.45 ล้านบาท มาจากขาดทุนสำหรับปี จำนวน 325.60 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการกระทบยอดขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน โดยรายการหลักที่มีผลให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ได้แก่ ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชีจำนวน 196.50 ล้านบาท ค่าเผื่อสินค้าอะไหล่และวัสดุเสื่อมสภาพจำนวน 34.97 ล้านบาท ทั้งนี้รายการหลักที่มีผลให้กระแสเงินสดลดลง ได้แก่ รายได้ภาษีเงินได้จำนวน 29.50 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 2.31 ล้านบาท สินค้าคงเหลือและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 67.15 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 14.03 ล้านบาท รายได้จากกำไรโอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 18.51 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2565 จำนวน 15.49 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินจ่ายลงทุนซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 32.19 ล้านบาท เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 2.00 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.48 ล้านบาท และเงินรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 18.51 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินปี 2565 จำนวน 192.19 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 200.00 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 5.86 ล้านบาท และเงินจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1.94 ล้านบาท

5. สภาพคล่อง

ในปี 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.27 เท่า บริษัทไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินมีเพียงดอกเบี้ยเงินกู้จากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเท่ากับ 2.43 เท่า ลดลงจากปี 2564 ที่ 11.72 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 200.00 ล้านบาท

บริษัทได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้าโดยเฉลี่ย 55 วัน ลูกหนี้คงค้างส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ มีระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้แก่เจ้าหนี้การค้าโดยเฉลี่ยประมาณ 16 วัน ระยะเวลาสินค้าคงคลังโดยเฉลี่ยประมาณ 111 วัน ลดลงจากปีก่อน 62 วัน เนื่องจากบริษัทมียอดขายสินค้าดีขึ้น ทำให้ระยะเวลาของสินค้าคงเหลือลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยรวมแล้วบริษัทมีวงจรเงินสด ประมาณ 150 วัน ปรับตัวดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมาประมาณ 68 วัน

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ปี 2566

1. ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงต้นปี 2566 เศรษฐกิจโลกเผชิญความท้าทายจากสงครามยืดเยื้อ นโยบายการเงินตึงตัว เศรษฐกิจจีนชะลอตัว ส่งผลต่อราคาของเม็ดพลาสติกซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความต้องการสินค้าชะลอตัวนำไปสู่การเกิดการแข่งขันด้านราคา ซึ่งสร้างผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท

2. ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

รายได้จากขาย และรายได้อื่น ๆ

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 379.98 ล้านบาท ลดลง 421.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.57 จากปี 2565 จากสองปัจจัยหลัก คือ (1) ด้านปริมาณการขายที่ลดลง สืบเนื่องจากการชะลอการสั่งซื้อสินค้าที่ลดลงตามกำลังการผลิตของลูกค้าที่ลดลง ซึ่งเป็นไปตามความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ และ (2) ราคาขายเฉลี่ยที่ลดลง ตามภาวะการแข่งขันด้านราคาที่รุนแรง ประกอบกับในช่วงต้นปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทยังมีได้เดินเครื่องจักรเต็มกำลังการผลิต เพราะมีบางส่วนที่ต้องซ่อมบำรุงและปรับเปลี่ยนอะไหล่ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต ซึ่งส่งผลต่อรายได้จากการขายที่ลดลง

ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นว่ากลยุทธ์ทางการตลาดของบริษัท ซึ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าและราคาที่เหมาะสม รวมถึงบริการหลังการขายและความสัมพันธ์ที่ดีต่อลูกค้าจะช่วยให้สินค้าของบริษัทมีอัตราการเติบโตและเป็นที่ต้องการของตลาดทั้งในและต่างประเทศ

รายได้อื่น สำหรับปี 2566 จำนวน 10.41 ล้านบาท ลดลง 26.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 71.46 จากปี 2565 สาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2565 มีการโอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 18.51 ล้านบาท และรายได้จากการขายเศษวัสดุลดลงจำนวน 5.42 ล้านบาท มีการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1.04 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้นจำนวน 0.27 ล้านบาท

ต้นทุนขายและกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 512.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 39.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.57 จากปี 2565 ตามยอดขายที่ลดลง ขณะที่ผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 132.19 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 29.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 สาเหตุหลักเกิดจากการตั้งสำรองด้อยค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือให้เท่ากับมูลค่าสุทธิที่ได้รับ (NRV) จำนวน 15.87 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายการผลิตต่อหน่วยที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการผลิตไม่เต็มกำลังการผลิตในช่วงครึ่งปีแรก ทั้งนี้บริษัทมีการปรับแผนการผลิตและต้นทุนให้เหมาะสมกับยอดขายและสภาวะการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2566 จำนวน 268.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.46 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายจำนวน 29.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.79 เทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องจากการลดลงของยอดขายต่างประเทศ ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 16.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.07 จากปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม

ตาม เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นน้อยกว่าค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลง เป็นเหตุให้ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยรวมลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินปี 2566 จำนวน 12.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.83 ล้านบาท จากปี 2565 สาเหตุหลัก เกิดจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (PM) โดยสำหรับปี 2566 บริษัทมีการจ่ายชำระดอกเบี้ยให้แก่ PM จำนวน 11.16 ล้านบาท

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 2,688.24 ล้านบาท ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน มีจำนวน 317.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.82 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งสินทรัพย์หมุนเวียนที่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 29.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 133.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.96 เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินลงทุนซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน จำนวนทั้งสิ้น 104.33 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าบำรุงรักษาอาคารสำหรับให้ STROM ใช้ประโยชน์ มูลค่าประมาณ 10.10 ล้านบาท บำรุงรักษาเครื่องจักรและปรับเปลี่ยนอะไหล่ ประมาณ 38.30 ล้านบาท และส่วนที่เหลือใช้สำหรับซื้อเครื่องจักรประมาณ 55.93 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิจำนวน 78.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.92 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 44.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.39 และสินค้าคงเหลือสุทธิ จำนวน 147.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.50 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 75.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.96 สอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง รวมถึงสินค้าส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นการผลิตตามคำสั่งซื้อของลูกค้า (Made-to-Order)

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีจำนวน 2,371 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.18 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่เปลี่ยนแปลงได้แก่อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน-สุทธิ จำนวน 1,371.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.02 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 70.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.87 และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน-สุทธิ จำนวน 199.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.44 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 10.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.87

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 667.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.84 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย

หนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 301.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.20 ของสินทรัพย์รวม ได้แก่ (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ จำนวน 96.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.58 เพิ่มขึ้นจำนวน 61.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 279.90 เนื่องจากมียอดสั่งซื้อสินค้าเข้ามามากในช่วงไตรมาส 4/2566 โดยเฉพาะอย่างยิ่งเดือนธันวาคม ส่งผลให้มีการซื้อวัตถุดิบมากขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว ทำให้ยอดเจ้าหนี้สิ้นปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า (2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 200.00 ล้านบาท จากการขอขยายระยะเวลาชำระคืนหนี้ออกไปอีก 1 ปี (3) หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 เพิ่มขึ้นจำนวน 1.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.66 และ (4) ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 1.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.06 เพิ่มขึ้นจำนวน 1.24 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน มีจำนวน 366.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.64 ของสินทรัพย์ ได้แก่ หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 351.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.09 หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 3.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 และประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน 11.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.42

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 2,020.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.15 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 339.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.22 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 367.08 ล้านบาท ประกอบด้วย ขาดทุนสะสมจำนวน 2,604.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.88 รายการองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,063.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.57 และทุนที่ออกชำระแล้วหักส่วนต่อมูลค่าหุ้นสามัญ 3,561.31 ล้านบาท จากการแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญของบริษัท

4. งบกระแสเงินสดของบริษัท

งบกระแสเงินสดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 133.29 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 162.62 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดเท่ากับ 29.33 ล้านบาท เกิดจากกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 16.84 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิเท่ากับ 102.99 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ 13.46 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานปี 2565 จำนวน 16.84 ล้านบาท มาจากขาดทุนสำหรับปีจำนวน 372.85 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการกระทบยอดขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน โดยรายการหลักที่มีผลให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 46.82 ล้านบาท สินค้าคงเหลือ ลดลง 120.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 291.39 สอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง รวมถึงสินค้าส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นการผลิตตามคำสั่งซื้อของลูกค้า (Made-to-Order) เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 62.48 ล้านบาท เนื่องจากมียอดสั่งซื้อสินค้าเข้ามามากในช่วงไตรมาส 4/2566 โดยเฉพาะอย่างยิ่งเดือนธันวาคม ส่งผลให้มีการซื้อวัตถุดิบมากขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว ทำให้ยอดเจ้าหน้าที่สิ้นปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า

กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2566 จำนวน 102.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินจ่ายลงทุนซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 104.33 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าบำรุงรักษาอาคารสำหรับให้ STROM ใช้ประโยชน์ มูลค่าประมาณ 10.10 ล้าน ค่าบำรุงรักษาเครื่องจักรและปรับเปลี่ยนอะไหล่ ประมาณ 38.30 ล้านบาท และส่วนที่เหลือใช้สำหรับซื้อเครื่องจักรประมาณ 55.93 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 0.74 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2566 จำนวน 13.46 ล้านบาท เกิดจากดอกเบี้ยจ่าย 11.16 ล้านบาท ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 2.30 ล้านบาท

5. สภาพคล่อง

ในปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.33 เท่า บริษัทไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินมีเพียงดอกเบี้ยเงินกู้จากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเท่ากับ 1.05 เท่า ลดลงจากปี 2565 ที่ 2.43 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการจ่ายลงทุนซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และมียอดลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินค้าคงเหลือลดลงตามการลดลงของยอดขาย ขณะที่บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากการมียอดสั่งซื้อสินค้าเข้ามามากในช่วงไตรมาส 4/2566 ส่งผลให้มีการซื้อวัตถุดิบมากขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว

บริษัทได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้าโดยเฉลี่ย 97 วัน ลูกหนี้คงค้างส่วนใหญ่เป็นหนี้ปกติที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ มีระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้แก่เจ้าหนี้การค้าโดยเฉลี่ยประมาณ 46 วัน ดีขึ้นกว่าปี 2565 ประมาณ 30 วัน เพราะบริษัทเริ่มได้รับเครดิตจากเจ้าหนี้การค้าและอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อขอขยายระยะเวลาเครดิตเพิ่มเติมจากรายอื่น ๆ ระยะเวลาสินค้าคงคลังโดยเฉลี่ยประมาณ 173 วัน ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทมีการผลิตสินค้าเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้าย โดยสินค้าคงคลังดังกล่าว เป็นสินค้าที่ผลิตตามคำสั่งซื้อ โดยรวมแล้วบริษัทมีวงจรมีเงินสด ประมาณ 224 วัน ปรับตัวลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 74 วัน

10. การพัฒนานวัตกรรม (R&D)

บริษัทไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่สร้างคุณค่าต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงตอบสนองความต้องการของตลาด / ลูกค้าในปัจจุบันและอนาคต โดยครอบคลุมผลิตภัณฑ์ทุกประเภท ได้แก่ CPP Film, BOPP Film และ Metallized Film ซึ่งบริษัทมุ่งเน้นในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์นวัตกรรม คือ

1. มุ่งมั่นพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนแนวทาง “เศรษฐกิจหมุนเวียน”
2. สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผลิตภัณฑ์ และเติมเต็มความต้องการของลูกค้า
3. พัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด

ซึ่งผลิตภัณฑ์ใหม่ที่พัฒนาออกสู่ตลาด ที่สนับสนุนในด้านสิ่งแวดล้อม จะมุ่งเน้นใน 2 ส่วน คือ การนำกลับมาใช้ใหม่ และผลิตภัณฑ์ที่สามารถย่อยสลายเองได้

- ผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สนับสนุน Mono Material Packaging PP (Polypropylene) ซึ่งนำไปใช้เป็นส่วนประกอบบรรจุภัณฑ์ PP เพื่อให้สามารถนำ บรรจุภัณฑ์ PP ไป Recycle เป็นเม็ดพลาสติก PCR PP (Post-Consumer Recycled PP) และนำไปใช้ใหม่ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งผลิตภัณฑ์ในกลุ่มนี้ ได้แก่ BOPP Plain Film (High Heat) เป็นฟิล์มที่มีความแกร่ง และทนต่อความร้อนได้ดีกว่า BOPP Plain Film โดยทั่วไป
- ผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สนับสนุนการใช้เม็ดพลาสติกจากการ Recycle โดยทางบริษัทได้นำเม็ดพลาสติก PIR PP (Post-Industrial Recycled) มาใช้ในกระบวนการผลิตฟิล์มสำหรับลูกค้ายในกลุ่ม Adhesive Tape ซึ่งเป็นการใช้ เม็ดพลาสติก Recycle PP จากภาคอุตสาหกรรมให้เกิดประโยชน์สูงสุด ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ BOPP Plain Film for Adhesive Tape ที่มีการนำเม็ดพลาสติก Post-Industrial Recycle PP (PIR PP) มาใช้
- ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ฟิล์มที่ย่อยสลายได้เองภายใต้สภาวะฝังกลบ ได้แก่ BOPP Biodegradable Film

นอกจากนี้แล้ว ทางบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ออกสู่ตลาด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานให้กับลูกค้า ได้แก่

- BOPP Co-Ex Film for Wrapping Low H/S
- BOPP Film for Cigarette Wrapping สำหรับกระบวนการ Seal ติดที่อุณหภูมิต่ำ

- BOPP Plain Film ที่มีคุณสมบัติในการลดการเกิดไฟฟ้าสถิต

11. การตลาดและการแข่งขันในปี 2566

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม BOPP CPP फिल्म ที่ใช้วัตถุดิบ PP Resin มีโอกาสกลับมาเติบโตมากขึ้น อันเนื่องมาจากการสถานการณ์การคลี่คลายของ Covid 19 และการใช้บรรจุภัณฑ์ชนิดอ่อน (Flexible Packaging) โดยเฉพาะกลุ่มบรรจุภัณฑ์อาหาร ซึ่งมี BOPP, CPP Film เป็น วัตถุดิบหลัก มีการเติบโตเพิ่มมากขึ้น และ ทำให้ความต้องการการใช้ฟิล์มเริ่มกลับเข้ามาสู่สภาวะปกติ รวมทั้งมีการคาดการณ์ในเศรษฐกิจว่าในปี 2567 นี้ เศรษฐกิจไทยจะเติบโตประมาณ ร้อยละ 3.0 - 3.5 จากการคลี่คลายของสถานการณ์การติดเชื้อของ ไวรัสโคโรนา (Covid-19) และมีการเลือกตั้งและมีรัฐบาลใหม่ ในปี 2566 โดยรัฐบาลใหม่นี้มีเป้าหมาย การเติบโตของเศรษฐกิจไทยอยู่ที่ร้อยละ 4.5-5.0 โดยเพิ่มการใช้จ่ายภาครัฐในปี 2567 นี้ และในภาพรวมเศรษฐกิจอาเซียนจะเติบโตขึ้นร้อยละ 4.6 โดยมีประเด็นสำคัญที่ต้องมุ่งเน้นในตลาดบรรจุภัณฑ์ คือ

1. บรรจุภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
2. การเพิ่มกำลังการผลิต BOPP फिल्मภายในประเทศ และการเริ่มทยอยกลับมาผลิต BOPP फिल्म 300 รายภายในประเทศจีน
3. ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีของฟิล์ม
4. การเพิ่มคุณสมบัติของฟิล์ม

ความต้องการฟิล์มที่ใช้ PP Resin เป็นวัตถุดิบสำหรับทั่วโลกอยู่ประมาณ 10 ล้านตันต่อปี และภายในประเทศประมาณ 120,000 ตันต่อปี แต่ในขณะที่เดียวกันกำลังการผลิตที่รองรับความต้องการยังเหลืออยู่ และเมื่อมีการเพิ่มกำลังการผลิตภายในประเทศ จะยิ่งทำให้การแข่งขันในตลาดอุตสาหกรรมผู้ผลิตฟิล์มมีความเข้มข้นต่อเนื่องจากปี 2565 ขณะเดียวกันกำลังการผลิตที่มีปริมาณมากที่สุดมาจากจีน ความต้องการมากกว่าร้อยละ 50 ของโลกก็มาจากจีน ดังนั้นหากความต้องการภายในประเทศจีนยังไม่กลับมาตามเดิมร้อยละ 100 จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะกดดันให้เกิดการแข่งขันด้านราคาอย่างต่อเนื่องภายใน 2 ปีนี้ จึงทำให้บริษัทมุ่งเน้นการขายภายในประเทศให้มากขึ้นด้วยสัดส่วนร้อยละ 60-70 โดยกลุ่มเป้าหมายหลักจะเป็นโรงงานผลิตบรรจุภัณฑ์ชนิดอ่อนสำหรับอุปโภคและบริโภค รวมถึงอุตสาหกรรมผลิตเทปขาว ซึ่งในภาพรวมยังคงมีความต้องการฟิล์มเพื่อนำไปใช้ในการผลิตดังกล่าว และคาดว่าจะเติบโตอย่างต่อเนื่องภายใน 2 ปีนี้ นอกจากนี้ทางบริษัทกำลังมีการพัฒนาพันธมิตรทางธุรกิจและเครือข่ายให้เพิ่มมากขึ้นทั้งในและต่างประเทศ

12. แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

แนวโน้มอุตสาหกรรมฟิล์มที่ใช้ PP Resin เป็นวัตถุดิบยังมีโอกาสกลับมาเติบโตสูงมากภายใน 2 ปีนี้เมื่อเทียบกับปี 2566 อันเนื่องมาจากสถานการณ์หลาย ๆ เหตุการณ์เริ่มชัดเจนว่าสามารถควบคุมสถานการณ์ได้ดีขึ้น ความต้องการเดิมที่หายไปก็จะกลับมาสู่สภาพปกติทั้งในด้านอุปโภคและบริโภค ดังนั้นทางบริษัทจึงให้ความสำคัญต่อกลยุทธ์ในการแข่งขันหลัก ดังนี้

1. คุณภาพ (Quality) ซึ่งเป็นความต้องการพื้นฐานที่ลูกค้าต้องการ
2. นวัตกรรม (Innovation) เป็นฟิล์มที่ถูกพัฒนาเพื่อให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งลดต้นทุนพลังงานให้กับลูกค้าในกระบวนการผลิต
3. ความยั่งยืน (Sustainability) มุ่งเน้นผลิตภัณฑ์ที่พัฒนามาแล้ว มีความยั่งยืนต่อการใช้งาน และสนับสนุนสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้น

4. มุ่งเน้นผลิตฟิล์มพิเศษ (Focus on Specialty Film) การแข่งขันด้านราคาที่รุนแรงมาจากฟิล์มที่ใช้ทั่วไป ดังนั้นทางบริษัทจะมีความคล่องตัวในการผลิตและพัฒนาฟิล์มพิเศษให้กับตลาด

13. การจัดหาผลิตภัณฑ์

กำลังการผลิตและปริมาณการผลิตจริง

บริษัทผลิตแผ่นฟิล์มบรรจุภัณฑ์ โดยการนำเม็ดพลาสติกมาหลอมละลายแล้วผ่านกรรมวิธีจนกลายเป็นแผ่นฟิล์ม จากนั้นนำไปตัดให้ได้ขนาดตามที่ลูกค้าต้องการ บริษัทมีโรงงานตั้งอยู่เลขที่ 327 หมู่ 8 โครงการระยองอินดัสเตรียลปาร์ค ตำบลมาบตาพาด อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง บริษัทมีกำลังการผลิต และปริมาณการผลิตจริง ดังนี้

(หน่วย: ตัน)

ประเภทผลิตภัณฑ์	กำลังการผลิตเต็มที่	ปริมาณการผลิตจริง	กำลังการผลิตที่ใช้ (ร้อยละ)
- บีโอพีพี ฟิล์ม (BOPP)	73,000	13,337	18.27
- ซีพีพี ฟิล์ม (CPP)	3,500	1,112	31.77
- เมทัลไลซ์ ฟิล์ม (METALLIZED)	4,500	527	11.71
รวม	81,000	14,976	18.49

14. การจัดหาวัตถุดิบ

วัตถุดิบหลักของบริษัทที่ใช้ผลิต BOPP Film และ CPP Film คือ เม็ดพลาสติก Polypropylene โดยบริษัทมีการสั่งซื้อกับผู้ผลิตทั้งในและต่างประเทศ โดยแบ่งสัดส่วนการสั่งซื้อเม็ดพลาสติกจากแหล่งในประเทศร้อยละ 45 จากแหล่งต่างประเทศร้อยละ 55 บริษัทสั่งซื้อเม็ดพลาสติกจากผู้ผลิต 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อเกินร้อยละ 30 ของยอดซื้อทั้งหมด แต่ผู้ผลิตดังกล่าวเป็นคู่ค้าในทางธุรกิจปกติ และไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท

บริษัทมีการทบทวนและประเมินคุณภาพผู้ผลิตอย่างต่อเนื่องทุกปี เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการควบคุมคุณภาพรวมทั้งบริษัทยังมีนโยบายในการสรรหาผู้ผลิตเม็ดพลาสติกที่มีมาตรฐานการผลิต มีความมั่นคง เป็นที่น่าเชื่อถือตรวจสอบได้ เป็นแหล่งสำรอง และสามารถบริหารต้นทุนในการซื้อให้มีประสิทธิภาพได้สูงสุด

บริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและแนวโน้มความต้องการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง โดยมีการทดลองวัตถุดิบใหม่จากผู้ผลิตอื่น ๆ ที่มีความชำนาญในการพัฒนาคุณภาพวัตถุดิบอย่างสม่ำเสมอ

15. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความผันผวนของราคาวัตถุดิบและการขาดแคลนวัตถุดิบ

เม็ดพลาสติก Polypropylene เป็นสินค้ากลุ่ม Commodity ที่มีปัจจัยความเสี่ยงที่สามารถส่งผลกระทบต่อความผันผวนด้านราคาและอาจเกิดการขาดแคลนได้ เช่น อุปสงค์และอุปทาน ราคาน้ำมัน ภาวะเศรษฐกิจ อัตราแลกเปลี่ยน ภาวะโรคระบาด ค่าระวางเรือ ความไม่สมดุลของระวางเรือและความต้องการระวางเรือ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อราคาต้นทุนการผลิตและการบริหารจัดการของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทมีการบริหารจัดการให้มีเม็ดพลาสติกเพียงพอต่อการผลิตโดยการจัดหาแหล่งสำรอง ที่มีคุณภาพเทียบเท่ากับผู้ผลิตรายปัจจุบัน รวมถึงการเจรจาเงื่อนไขข้อตกลง ต่างๆ ในการซื้อ เช่น ปริมาณการจัดส่ง ระยะเวลาการจัดส่ง ราคา เพื่อให้มีความสามารถในการแข่งขัน ในด้านความผันผวนของราคา บริษัทมีการติดตามสถานการณ์ข่าวสารของปัจจัย

ต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อราคาวัตถุดิบ และติดตามบทวิเคราะห์ราคาเม็ดพลาสติกจากแหล่งข้อมูลที่เป็นสากล เพื่อนำมาวิเคราะห์และวางแผนการซื้อ และปรับราคาขายผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับราคาเม็ดพลาสติกหรือต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา

16. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

(ก) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

- ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์เกี่ยวกับปัญหาด้านคุณภาพของสินค้าสูง บริหารจัดการลดความเสี่ยง โดยจัดอบรมพนักงานในเรื่องการตรวจสอบคุณภาพสินค้า และจัดทำ Spec Agreement ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ยอมรับต่างกัน
- ความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนวัตถุดิบ สามารถลดความเสี่ยงโดยการจัดหาแหล่งวัตถุดิบเพิ่ม
- ความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาวัตถุดิบในตลาด มีมาตรการบริหารจัดการลดความเสี่ยง โดยการทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า การหาแหล่งวัตถุดิบหรือผู้ขายรายใหม่ ๆ เพื่อการกระจายความเสี่ยง รวมถึงการวางแผนการซื้อ แบบ Spot & Contract

(ข) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operation Risk)

- ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานในเรื่องความหลากหลายในการผลิต เนื่องจากมีพนักงานใหม่จำนวนมากจากการเปิดสายการผลิต บางส่วนยังไม่มี ความชำนาญในการใช้เครื่องจักร และอุปกรณ์สำหรับการผลิต สามารถลดความเสี่ยงได้ด้วยการจัดอบรมพนักงานโดยเฉพาะด้านการผลิตและการควบคุมคุณภาพ เนื่องจากเครื่องจักรได้มีการใช้มานาน ทำให้อะไหล่เครื่องจักรบางอย่างไม่มีการผลิตแล้ว ได้บริหารจัดการลดความเสี่ยง โดยทำแผนซ่อมบำรุงเป็นประจำ และเพิ่มการซ่อมบำรุงจุดเสี่ยงทุกเดือน
- ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์และเครือข่าย ที่มีผลต่อการปฏิบัติงานในเรื่องข้อมูลเกิดความเสียหายหรือถูกโจมตีจากสิ่งต่างๆ มีการลดความเสี่ยงโดยการตรวจเช็คสภาพและบำรุงรักษา ตลอดจน Update version อย่างสม่ำเสมอ เพื่อรองรับกับการทำงาน รวมถึงการป้องกันและควบคุมข้อมูลส่วนบุคคลและองค์กรอย่างรัดกุม

(ค) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนอย่างจำกัดในการบริหารงาน การลดความเสี่ยงทางการเงิน จึงจำเป็นต้องพิจารณาลำดับความสำคัญของการลงทุนต่างๆ และเลือกลงทุนในการปรับปรุงเครื่องจักรเพื่อผลิตสินค้าตามความต้องการของตลาดเป็นสำคัญ และบริหารการใช้เงินในการจัดซื้อวัตถุดิบด้วยการขอเครดิตในการซื้อวัตถุดิบ รวมถึงการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือกลุ่มกิจการที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสริมสภาพคล่องในการบริหารงาน

(ง) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk)

โอกาสเกิดข้อผิดพลาดในการจัดทำเอกสารและปฏิบัติไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ส่งผลให้มีความเสี่ยงต่อบริษัทได้ การลดความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk) ที่เกี่ยวข้อง โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี มาตรฐานการส่งออก กฎหมายแรงงาน การป้องกันละเมิดลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ในการบริหารจัดการส่วนนี้จะเน้นไปที่การกำกับ การเฝ้าระวัง การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย การปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ การควบคุมการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล ให้สอดคล้องกับกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่บริษัทต้องปฏิบัติ

(จ) ความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Corruption Risk)

ภาครัฐมีการประกาศพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริตซึ่งมีการระบุฐานความผิดไว้ทั้งผู้ให้และผู้รับสินบน ดังนั้น บริษัทในฐานะนิติบุคคลแห่งหนึ่งจึงจำเป็นต้องปฏิบัติตามประกาศดังกล่าว บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันซึ่งเป็นปัญหาร้ายแรงและเป็นอุปสรรคต่อความยั่งยืนของบริษัท อาจส่งผลให้เกิดความสูญเสียทั้งทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงิน เช่น การเสียชื่อเสียง บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตระหนักถึงความสำคัญในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยได้ดำเนินกิจการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และสนับสนุนให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรมและเป็นพลเมืองที่ดีของสังคม บริษัทมีการปลูกฝังความซื่อสัตย์สุจริตในองค์กร โดยจัดทำจรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบาย และคู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และสื่อสารให้พนักงานรับทราบ

นอกจากนี้บริษัทเห็นถึงความสำคัญในการร่วมประกาศเจตนารมณ์เป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) และได้รับการรับรองให้เป็นสมาชิกของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2560 พร้อมทั้งได้มีการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติในการป้องกันและต่อต้านปัญหาทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทให้ชัดเจนยิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการสร้างวัฒนธรรมองค์กรให้ทุกคนตระหนักถึงพิษภัยของการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นการเพิ่มความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย มีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ตรวจสอบความมีประสิทธิภาพของมาตรการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดให้มีช่องทางในการสื่อสารที่หลากหลายเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอนะ หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Whistleblowing) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น ผ่านทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ E-Mail: auditcommittee@thaifutureinc.com หรือ E-Mail: secretary@thaifutureinc.com หรือ คุุรายละเอียดของทางการแจ้งเรื่องร้องเรียนได้ที่เว็บไซต์บริษัท www.thaifutureinc.com

(จ) ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Risk)

บริษัทได้รับการรับรองระบบ ISO 14001 โดยบริษัทได้จัดทำนโยบายคุณภาพและสิ่งแวดล้อม และมีคู่มือระบบการบริหารสิ่งแวดล้อม เพื่อให้พนักงานยึดเป็นหลักปฏิบัติงาน โดยสนับสนุนการผลิตผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริหารจัดการด้วยจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญในการปกป้องสิ่งแวดล้อม ป้องกันมลพิษ และใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทสามารถดำเนินการตามมาตรฐานการบริหารและจัดการสิ่งแวดล้อมตามระบบ ISO 14001 ตามที่กำหนดไว้

นอกจากนี้ บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยมีขอบเขตการตรวจสอบครอบคลุมถึงการประเมินการควบคุมภายในและความปลอดภัยในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย

FYNNCORP

Finnovative Solution for Inclusive Growth



 **FynnCorp Group**
304 Vanit Place Aree Building (Building A), Room no.1503-1505,
15th Floor, Phaholyothin Road, Samsennai, Phayathai, Bangkok 10400

 +66 (0)2 636 5556

 partners@fynncorp.com

 fynncorp.com