สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

วันที่ 26 มีนาคม 2567

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน
บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

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**") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 125,000.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้บางส่วนที่บริษัทกู้ยืมจาก PM และลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท ("**ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน**")

ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตามธุรกรรมดังกล่าวถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน") เนื่องจากถือหุ้นรายใหญ่ของ PM เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งมีกรรมการร่วมกันสองราย ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 4.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา คิดเป็นขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันรวมเท่ากับร้อยละ 5.22 โดยธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

<u>ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันดังต่อไปนี้</u>

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี่ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

1. สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี (1) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

1.1 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

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

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ขาย : บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("TFI")

ผู้ซื้อ : บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด ("PM")

ความสัมพันธ์กับบริษัท : PM เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน 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

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

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

1.4 วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

เนื่องจากบริษัทต้องการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงต้องการนำเงินจากการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ จำนวน 94.80 ล้านบาท (ภายหลังหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) มาชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนให้แก่ PM เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงิน และสำหรับเงินกู้ยืมส่วนที่

เหลือ จำนวน 105.20 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 11 พฤษภาคม 2567 บริษัทคาดว่าจะขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมกับทาง PM ต่อไป ประกอบกับบริษัทจะรักษาลูกค้าเดิมและพยายามหาลูกค้าเพิ่มเติม พัฒนาประสิทธิภาพในการผลิตและบริหารจัดการต้นทุนให้ดีขึ้น เพื่อให้กระแสเงินจากการดำเนินงานดีขึ้น โดยรายละเอียดของเงินกู้ยืมกับ PM ณ 26 มีนาคม 2567 มีดังนี้

รายละเอียดเงินกู้ยืม	
คู่สัญญา	บริษัทกู้ยืมเงินระยะสั้นจาก บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด (“PM”) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 200 ล้านบาท ระยะเวลา 1 ปี ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ดอกเบี้ยร้อยละ MOR-2 ต่อปี
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	
เลขที่ตั๋ว	TFI001/2023
จำนวนเงิน	200,000,000.00 บาท (สองร้อยล้านบาทถ้วน)
อัตราดอกเบี้ย	MOR ลบร้อยละ 2 ต่อปี อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MOR เฉลี่ย ของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ จำนวน 5 ธนาคาร ได้แก่ - ธนาคารกรุงเทพ - ธนาคารกรุงไทย - ธนาคารกสิกรไทย - ธนาคารไทยพาณิชย์ - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
ระยะเวลาเงินกู้ยืม	ระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2566 (ครบกำหนดชำระในวันที่ 11 พฤษภาคม 2567)

1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป และมูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 71766 เลขที่ดิน 3 ระวาง 5136 III 8606-10 หน้าสำรวจ 1156 ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันใดๆ

มูลค่ารวมทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท หรือตารางวาละ 125,000.00 บาท โดยเป็นราคาประเมินที่ดินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยรายละเอียดของราคาประเมิน สามารถสรุปได้ดังนี้

1. บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ 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

   โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปสำหรับการทำรายการในครั้งนี้มาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 5 รายการ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด ของข้อมูล ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2567 สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
		1	2	3	4	5
ลักษณะทรัพย์สิน	ทีดินว่างเปล่า	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
ขนาดหน้ากว้าง	หน้ากว้าง 75 เมตร	หน้ากว้าง 35 เมตร	หน้ากว้าง 44 เมตร	หน้ากว้าง 100 เมตร	หน้ากว้าง 40 เมตร	หน้ากว้าง 77 เมตร
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 190,000.- บาท	ตารางวาละ 125,000.- บาท	ตารางวาละ 180,000.- บาท	ตารางวาละ 150,000.- บาท	ตารางวาละ 160,000.- บาท

จากนั้น TPA ได้ให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ ได้แก่ ทำเลและที่ตั้ง (ร้อยละ 30) ขนาดและรูปร่าง (ร้อยละ 20) ระดับที่ดิน (ร้อยละ 15) การคมนาคม (ร้อยละ 10) ระบบสาธารณูปโภค (ร้อยละ 10) และลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน (ร้อยละ 15) จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน จากนั้นทำการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าโดยวิเคราะห์จากคะแนนคุณภาพและราคาของข้อมูลเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

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 ปัดเศษ (บาท/ตรว.)						**150,000**
รวมราคาที่ดิน						**116,850,000**

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

2. บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชั่น 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

โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป สำหรับการทำรายการในครั้งนี้มาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 4 รายการ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด ของข้อมูล ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2567 สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	**ทรัพย์สินที่ประเมิน**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**			
		1	**2**	**3**	**4**
ลักษณะทรัพย์สิน	ทีดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.13	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.10	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.18	ซอยไม่มีชื่อ กม.19	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.20
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	1-3-79 ไร่	10-0-80.0 ไร่ (4,080.0 ตารางวา)	11-0-00.0 ไร่ (4,400.0 ตารางวา)	9-2-18.8 ไร่ (3,818.8 ตารางวา)	2-2-26.5 ไร่ (1,026.5 ตารางวา)
ขนาดกว้าง x ลึก (ม.)	กว้าง 75.00 × 70.00 เมตร	กว้าง 100.00 × 163.00 เมตร	กว้าง 76.00 × 231.00 เมตร	กว้าง 100.00 × 152.00 เมตร	กว้าง 28.00 × 144.00 เมตร
ราคาเสนอขาย	-	170,000.-บาท/ตารางวา	136,363.-บาท/ตารางวา	65,479.-บาท/ตารางวา	120,000.-บาท/ตารางวา

จากนั้น CHARTERED ได้ให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง (ร้อยละ 30) ลักษณะทางกายภาพ (ร้อยละ 40) ระบบสาธารณูปโภค (ร้อยละ 0) และลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน (ร้อยละ 30) จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS สรุปได้ดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบ	**ที่ดิน 1**	**ที่ดิน 2**	**ที่ดิน 3**	**ที่ดิน 4**	**ทรัพย์สินที่ประเมินราคา**
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน	0.8889	0.9697	1.0847	0.9552	1.0000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว	133,333	116,364	65,085	100,299	N/A
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 (ปัดเศษ)					**100,000**

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

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

1.6 เงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อ

สรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

คู่สัญญา	:	บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย”) บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป 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 (เก้าสิบเจ็ดล้านสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาทถ้วน) หรือ ตารางวาละ 125,000 บาท
การชำระราคาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรมสิทธิ์	:	- ผู้จะซื้อชำระเงินค่ามัดจำ จำนวน 8,000,000 บาท ให้แก่ผู้จะขาย ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ - ผู้จะซื้อชำระส่วนที่เหลือเป็นจำนวนเงิน 89,375,000 บาท ให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ภายในไม่เกิน 60 วันนับจากวันทำสัญญา)
การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายสินทรัพย์	:	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดคนละครึ่ง ทั้งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
กรณีผิดสัญญา	:	<u>กรณีผู้จะซื้อผิดสัญญา</u> – ผู้จะขายมีสิทธิริบเงินมัดจำทั้งหมดเพื่อเป็นค่าเสียหาย และให้ถือว่าสัญญาเป็นอันเลิกกัน <u>กรณีผู้จะขายผิดสัญญา</u> - ผู้จะขายตกลงคืนเงินมัดจำภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผิดสัญญา และผู้จะซื้อตกลงว่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้จะขายและจะไม่ฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะซื้อจะขายได้

1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การจำหน่ายที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (779 ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 71766 เลขที่ดิน 3 ระวาง 5136 III 8606-10 หน้าสำรวจ 1156 ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่ PM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท ในราคารวมทั้งสิ้น 97,375,000.00 บาท โดยมูลค่า

จำหน่ายที่ดินอ้างอิงค่าเฉลี่ยของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระสองรายที่บริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง คือ TPA และ CHARTERED ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้งสองรายได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

1.8 การคำนวณขนาดของรายการ

1.8.1 การคำนวณขนาดรายการจากเกณฑ์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	NTA ของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป x สัดส่วนที่จำหน่ายไป x 100 NTA ของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป x สัดส่วนที่จำหน่ายไป x 100 กำไรสุทธิของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัท	97.38[1/] 2,688.24	3.62
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

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

สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	**เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)**	**เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)**	**เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)**	**เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์**
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 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) เนื่องจากมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.62 ตามเกณฑ์

มูลค่ามูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ขนาดรายการรวมจึงต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน

1.8.2 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และมูลค่าของรายการซึ่งคำนวณได้จากเกณฑ์ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน มีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
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/ คำนวณจากกำไรสุทธิสำหรับงวด อ้างอิงงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ	97.38
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	2,020.47
% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	4.82

สรุปการนับรวมขนาดรายการ

รายการ	ร้อยละ
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้	4.82
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา	
(1) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามวงเงินกู้ยืมกับ PM	0.27
(2) ค่าเช่าป้ายโฆษณาที่ได้รับจาก PM	0.01
(3) ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่ได้รับจาก STROM[1/]	0.11
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวโยงกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา	5.22

หมายเหตุ: 1/บริษัทเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงานกับบริษัท สตรอม (ไทยแลนด์) จำกัด ("STROM") ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท วี เวนเจอร์ส เทคโนโลจีส์ จำกัด และกลุ่มผู้ถือหุ้นรายอื่น ในสัดส่วนร้อยละ 50:50 โดยบริษัท วี เวนเจอร์ส เทคโนโลจีส์ จำกัด ถือ

หุ้นโดยบริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ซีส์ 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 เตียธวัฒน์	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 ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) เนื่องจากถือหุ้นรายใหญ่ของ PM เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งมีกรรมการร่วมกันสองราย ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 4.82 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อ้างอิงจากงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นๆ 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 STROM จำนวนเท่ากับ 2,295,210.40 บาท ซึ่งเมื่อรวมมูลค่าทั้งสามรายการ จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 8,023,094.65 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.40 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ทำให้รายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวโยงกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมามีขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันรวมเท่ากับร้อยละ 5.22 โดยธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน

สุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี่ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

1.9 บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 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 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท 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 โทรีเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน)	753,000,000	4.48	- กลุ่มมหากิจศิริถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30.88 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน)[2/]

			- มีกรรมการร่วมกันกับ TFI จำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนายกมลสุทธิ์ ทัพพะรังสี
4. นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	6,634,320,313	39.43	- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ PM และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PM ร้อยละ 69.50 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ PM - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ TFI และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TFI
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 และเป็นมารดาของนางสาวอุษณีย์ 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. นายกมลสุทธิ์ ทัพพะรังสี[1/]	กรรมการบริษัท	-

หมายเหตุ: 1/ นายกมลสุทธิ์ ทัพพะรังสีเป็นสามีของนางสาวอุษณา มหากิจศิริ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PM

1.10 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ

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

1.11 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทจะได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินจำนวน 97,375,000 บาท โดยบริษัทคาดว่าจะเหลือเงินสุทธิจากค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการจำหน่ายที่ดิน ประมาณ 94,800,000 บาท และนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก PM ส่งผลให้ภาระหนี้สินดังกล่าวภายหลังการทำรายการ จะคงเหลือจำนวน 105,200,000 บาท

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2567 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ เป็นการแปลงสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของบริษัทให้เป็นเงินทุนสำหรับธุรกิจของบริษัท เพื่อใช้ชำระภาระหนี้สินที่มีอยู่แก่ PM ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ลดลง โดยคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วว่าบริษัทไม่มีความจำเป็นในการใช้ที่ดินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับพิจารณาถึงศักยภาพในการใช้ประโยชน์บนที่ดินดังกล่าว จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านโครงสร้างเงินทุน ต้นทุนทางการเงิน และสินทรัพย์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดหากมีการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวออกไป โดยมีรายละเอียดประกอบการพิจารณา 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**

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

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 ดังที่แสดงในตารางด้านล่าง

<u>ตารางประมาณการดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กรณีที่บริษัทขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมไปอีก 1 ปี</u>

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 บริษัทได้ดำเนินการรักษาลูกค้าเดิมและพยายามหาลูกค้าเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาประสิทธิภาพในการผลิต และบริหารจัดการต้นทุนให้ดีขึ้น เพื่อให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานดีขึ้น ซึ่งจะทำให้ลดการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทควรดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อนำเงินที่ได้รับไปชำระหนี้เงินกู้ยืมที่มีอยู่แก่ PM บางส่วน ซึ่งจะทำให้บริษัทลดภาระค่าใช้จ่ายไปประมาณ 5.26 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดที่มากขึ้น โดยบริษัทประเมินว่าบริษัทไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินระยะสั้นอีก 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. โดยพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองราย มีความเหมาะสมที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดราคาซื้อขาย เนื่องจากผู้ประเมินทั้งสองรายผ่านการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงได้ใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสมโดยวิธีการคิดจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งได้มีการนำทรัพย์สินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงมาใช้ในการเปรียบเทียบราคาตลาด นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงรายงานของที่ปรึกษาการเงินอิสระ โดยมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาการเงินอิสระว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการทำรายดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ สิ่งตอบแทนที่จะได้รับ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งได้ยึดประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ โดยสิ่งตอบแทนที่ได้รับมีการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินทรัพย์สิน

อิสระสองราย โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวถือเสมือนกับเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว เพื่อนำเงินที่ได้รับไปชำระหนี้เงินกู้ยืมที่มีอยู่แก่ PM บางส่วน

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 1.11 ข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้ระบุไว้ในสารสนเทศนี้ และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

3. คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ

-ไม่มี-

4. ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา หนี้สินประเภทอื่น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหน้า ณ 31 ธันวาคม 2566

4.1 ยอดรวมเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาของบริษัท และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดรวมเงินกู้ และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภท	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง[1/]	200.00	-ไม่มี-
รวม		**200.00**	

หมายเหตุ: 1/ รายละเอียดของเงินกู้ยืม ตามที่ระบุในหัวข้อ 1.4

ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินจากการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ จำนวน 94.80 ล้านบาท (ภายหลังหักค่าธรรมเนียม ค่าที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) มาชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนให้แก่ PM เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงิน และสำหรับเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือ จำนวน 105.20 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 11 พฤษภาคม 2567 บริษัทคาดว่าจะขอขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมกับทาง PM ต่อไป ประกอบกับบริษัทจะรักษาลูกค้าเดิมและพยายามหาลูกค้าเพิ่มเติม พัฒนาประสิทธิภาพในการผลิต และบริหารจัดการต้นทุนให้ดีขึ้น เพื่อให้กระแสเงินจากการดำเนินงานดีขึ้น

4.2 ยอดมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภทหนี้สิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	หลักประกัน
1	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	96.18	-
2	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.60	-
3	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1.64	-
4	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.75	-
5	หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.51	-
6	หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	351.87	-
7	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	11.22	-
รวม		**467.78**	

4.3 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหน้า

-ไม่มี-

5. สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

5.1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัท

<u>ลักษณะการประกอบธุรกิจ</u>

บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักในการผลิตแผ่นฟิล์มพลาสติกคุณภาพสูง BOPP Film CPP Film และ Metallized Film ที่นำไปใช้ในการแปรรูปเป็นบรรจุภัณฑ์ สิ่งพิมพ์ เทปกาว ซึ่งแตกต่างกันตามคุณสมบัติของฟิล์ม เพื่อจำหน่ายภายในประเทศและส่งออกต่างประเทศ บริษัทพัฒนากระบวนการผลิตให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของพนักงานเพื่อปรับปรุงวิธีการทำงานและสภาพแวดล้อมการทำงานให้ดีขึ้นอยู่เสมอ ตลอดจนการวิจัยและพัฒนาคิดค้นสินค้าให้มีความแปลกใหม่ควบคู่ไปกับการศึกษาทิศทางของตลาด เพื่อที่จะตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า และพัฒนาธุรกิจไปสู่เป้าหมายของความสำเร็จ โดยผลิตภัณฑ์หรือบริการและการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ มีรายละเอียดดังนี้

(1) ฟิล์มบีโอพีพี (BOPP Film)

ใช้เป็นวัสดุในอุตสาหกรรมบรรจุหีบห่อและการพิมพ์ ซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยมีคุณลักษณะสำคัญแบ่งตามการนำไปใช้งาน คือ

1. ใช้เป็นบรรจุภัณฑ์แบบอ่อน ทั้งในส่วนที่นำไปพิมพ์ ส่วนที่นำไปเป็นชั้นป้องกันไอน้ำและความชื้น และส่วนที่นำไปผนึกติดกัน (seal) เมื่อนำทั้ง 3 ส่วนมาเคลือบเป็นชั้นเดียวและทำเป็นถุงบรรจุภัณฑ์ จะสามารถบรรจุเก็บอาหารได้นานขึ้น
2. ใช้เป็นวัตถุดิบหลักของการทำเทปกาว หรือเป็นส่วนที่นำไปพิมพ์ของฉลาก สติกเกอร์
3. เป็นวัสดุสำหรับการนำไปห่อดอกไม้ (Flower Wrap)
4. ใช้ในการทำ Photo Album
5. ใช้เป็นวัสดุในการห่อหุ้มสินค้า เช่น ห่อหุ้มกล่องขนม ซองบุหรี่

6. ใช้เป็นบรรจุภัณฑ์ของไอศกรีม
7. ใช้เป็น Graphic Art และ Shopping Bag รวมถึงถุงใสใส่เสื้อผ้า / เครื่องเขียน
8. ใช้เป็นวัสดุในการเคลือบสิ่งพิมพ์ ให้เกิดความสวยงาม

(2) ฟิล์มซีพีพี (CPP Film)

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

(3) ฟิล์มเคลือบอลูมิเนียม (Metallized Film)

ผลิตโดยการเคลือบอลูมิเนียมบนฟิล์มทุกชนิด เมื่อผ่านกระบวนการผลิตแล้ว ผลิตภัณฑ์จะดูเงาวาว คล้ายแผ่นโลหะ มีคุณสมบัติในการป้องกันการซึมผ่านของอากาศและป้องกันความชื้น ใช้ในการหีบห่ออาหารเพื่อเก็บและถนอมอาหารให้มีอายุยืนยาวขึ้น

5.2 ตารางสรุปงบการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

5.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ สิ้นปี 2564 2565 และ 2566 มีดังนี้

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*
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ที่ดินที่ใช้ในการดำเนินงาน	790,550	*24.76*	790,550	*26.11*	790,550	*29.41*
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*
สินทรัพย์สิทธิการใช้	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*
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์	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

5.2.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุนของบริษัท ปี 2564-2566 มีรายละเอียดดังนี้

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*
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 การโอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และรายได้อื่นๆ

5.2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดของบริษัท ปี 2564-2566 มีดังนี้

งบกระแสเงินสด : (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค.2565	31 ธ.ค.2566
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(387,696)	(214,449)	(16,836)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(30,166)	(15,488)	(102,991)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) 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

5.2.4 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	-38.88	-95.51
EBIT Margin	ร้อยละ	-86.47	-41.42	-100.22
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	-13.26	-12.84	-34.79
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	2.11	3.28	2.10
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	172.71	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	218.41	150.35	223.70
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.18	0.27	0.33

5.2.5 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. <u>ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา</u>

ในช่วงต้นปี 2565 เกิดความขัดแย้งระหว่าง รัสเซีย - ยูเครน ทำให้หลายประเทศทางตะวันตกตอบโต้รัสเซียด้วยการคว่ำบาตร ซึ่งความขัดแย้งดังกล่าวยังไม่มีทีท่าสิ้นสุดและแม้ว่าสถานการณ์โควิดในปี 2565 จะดีขึ้น หลายๆ ประเทศมีการเปิดประเทศเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจรวมถึงประเทศไทย แต่เศรษฐกิจโลกยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว อัตราเงินเฟ้อ และ น้ำมันดิบยังคงปรับตัวสูงขึ้นส่งผลต่อราคาของเม็ดพลาสติกซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ผลิตรายใหญ่ในประเทศหลายรายหยุดหรือลดการผลิตเพราะความต้องการในตลาดชะลอตัว

ถึงแม้ว่าในปีนี้บริษัทยังมิได้เดินเครื่องจักรเต็มกำลังการผลิต เพราะมีบางส่วนที่ต้องซ่อมบำรุงและปรับเปลี่ยนอะไหล่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต แต่รายได้จากการขายของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจากปีที่ผ่านมา

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 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการที่ลูกค้าชะลอการสั่งซื้อเนื่องจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก เศรษฐกิจในประเทศ สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่าง รัสเซีย - ยูเครน อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น ตลอดจนการแข่งขันทางด้านราคาอย่างรุนแรงของตลาด เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทไม่สามารถผลิตได้เต็มกำลังการผลิต มีต้นทุนต่อหน่วยสูง และต้องตั้งสำรองด้อยค่ามูลค่าสินค้าคงเหลือ ส่งผลให้บริษัทมีรายได้ไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่าย และยังไม่สามารถทำกำไรในปีนี้ได้

บริษัทเชื่อมั่นว่ากลยุทธ์ทางการตลาดของบริษัทซึ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าและราคาที่เหมาะสม รวมถึงบริการหลังการขายและความสัมพันธ์ที่ดีต่อลูกค้า จะช่วยให้สินค้าของบริษัทมีอัตราการเติบโตและเป็นที่ต้องการของตลาดทั้งในและต่างประเทศ

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 ซึ่งสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่เปลี่ยนแปลง ได้แก่ อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน-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 จากปี

ก่อน 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 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 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 และทุนที่ออกชำระแล้วหักส่วนต่ำมูลค่าหุ้นสามัญ 3,561.31 ล้านบาท จากการแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญของบริษัท

4. งบกระแสเงินสดของบริษัท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานปี 2565 จำนวน 214.45 ล้านบาท มาจากขาดทุนสำหรับปี จำนวน 325.60 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการกระทบยอดขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน โดยรายการหลักที่มีผลให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ได้แก่ ค่าเสื่อมราคาและรายจ่ายตัดบัญชีจำนวน 196.50 ล้านบาท ค่าเผื่อสินค้า อะไหล่และวัสดุเสื่อมสภาพจำนวน 34.97 ล้านบาท ทั้งนี้รายการหลักที่มีผลให้กระแสเงินสดลดลง ได้แก่ รายได้ภาษีเงินได้จำนวน 29.50 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 2.31 ล้านบาท สินค้าคงเหลือและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 67.15 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 14.03 ล้านบาท รายได้จากการโอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 18.51 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2565 จำนวน 15.49 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินจ่ายลงทุนซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 32.19 ล้านบาท เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน จำนวน 2.00 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับ จำนวน 0.48 ล้านบาท และเงินรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 18.51 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินปี 2565 จำนวน 192.19 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง จำนวน 200.00 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 5.86 ล้านบาท และเงินจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 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

อธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ปี 2566

1. ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงต้นปี 2566 เศรษฐกิจโลกเผชิญความท้าทายจากสงครามยืดเยื้อ นโยบายการเงินตึงตัว เศรษฐกิจจีนชะลอตัว ส่งผลต่อราคาของเม็ดพลาสติกซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความต้องการสินค้าชะลอตัว นำไปสู่การเกิดการแข่งขันด้านราคา 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 บริษัทยังมิได้เดินเครื่องจักรเต็มกำลังการผลิต 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 ขณะที่มีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 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 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นน้อยกว่าค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลง เป็นเหตุให้ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยรวมลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินปี 2566 จำนวน 12.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.83 ล้านบาท จากปี 2565 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (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 ล้าน ค่าบำรุงรักษาเครื่องจักรและปรับเปลี่ยนอะไหล่ 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 เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า (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 และ ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน 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 รายการองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,063.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.57 และทุนที่ออกชำระแล้วหักส่วนต่ำมูลค่าหุ้นสามัญ 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 ในขณะที่กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 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) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 62.48 ล้านบาท เนื่องจากมียอดสั่งซื้อสินค้าเข้ามามากในช่วงไตรมาส 4/2566 โดยเฉพาะอย่างยิ่งเดือนธันวาคม ส่งผลให้มีการซื้อวัตถุดิบมากขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว ทำให้ยอดเจ้าหนี้สิ้นปี 2566 เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า

กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2566 จำนวน 102.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินจ่ายลงทุนซื้อที่ดินอาคารและอุปกรณ์ จำนวน 104.33 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าบำรุงรักษาอาคารสำหรับให้ STROM ใช้ประโยชน์ มูลค่าประมาณ 10.10 ล้าน ค่าบำรุงรักษาเครื่องจักรและปรับเปลี่ยนอะไหล่ ประมาณ 38.30ล้านบาท 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. <u>สภาพคล่อง</u>

ในปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.33 เท่า บริษัทไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินมีเพียงดอกเบี้ยเงินกู้จากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเท่ากับ 1.05 เท่า ลดลงจากปี 2565 ที่ 2.43 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการจ่ายลงทุนซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 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 โดยรวมแล้วบริษัทมีวงจรเงินสด ประมาณ 224 วัน ปรับตัวลงลดจากปีที่ผ่านมาประมาณ 74 วัน

5.3 ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน

-ไม่มี-

5.4 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

<u>รายชื่อผู้บริหาร</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีผู้บริหารจำนวนทั้งหมด 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร[1/]	ตำแหน่ง
1	คุณเผด็จเกียรติ อิ่มเดชา	รักษาการกรรมการผู้จัดการ
2	คุณชาคริต หมวดมณี	ผู้อำนวยการโรงงานอาวุโส
3	คุณบุญชัย สันนิธิลาวัณย์	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน
4	คุณสุทธิพงศ์ กิตยารักษ์	Assistant Strategy and Commercial Director
5	คุณดวงกมล วรดี	Assistant Director

ที่มา: ข้อมูลของบริษัท

หมายเหตุ: 1/ รายชื่อผู้บริหารตามนิยามของ ก.ล.ต.

<u>รายชื่อผู้ถือหุ้น</u>

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ไทยฟิวเจอร์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2566 โดยมีรายชื่อดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับทุนเรียกชำระแล้ว
1	กลุ่มมหากิจศิริ	14,696,506,402	87.34
	นายประยุทธ มหากิจศิริ	*1,063,695*	*0.01*

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับทุนเรียกชำระแล้ว
	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 เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน)	753,000,000	4.48
3	นายไพศาล แซ่ล่อ	154,930,943	0.92
4	นางสุดใจ วุฒิศักดิ์ศิลป์	89,600,000	0.53
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	78,850,327	0.47
6	นายสุธี ลิ่มอติบูลย์	74,279,806	0.44
7	นาง ณัฏณ์ฑมณ ยงค์ธัญโรจน์	58,150,000	0.35
8	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	23,228,883	0.14
9	นายนพรัตน์ สุธรรมภาวดี	19,000,000	0.11
10	นายธำรง เหรียญศรีทองคำ	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

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	กรรมการบริษัทซึ่งเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นใหญ่
ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน	กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ (ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท)

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน บริษัท เลควูด แลนด์ จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น %
1. กลุ่มมหากิจศิริ	100.00

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น %
1. กลุ่มมหากิจศิริ	100.00

5.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

6. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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 โทรีเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน)	753,000,000	4.48	- กลุ่มมหากิจศิริถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30.88 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ บริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ซีส์ จำกัด (มหาชน)[2/] - มีกรรมการร่วมกันกับ TFI จำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ และนายกมลสุทธิ์ ทัพพะรังสี
4. นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ	6,634,320,313	39.43	- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ PM และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PM ร้อยละ 69.50 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ PM - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ TFI และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TFI
5. นางสาวอุษณีย์ มหากิจศิริ	303,697,894	1.80	- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ PM - ดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานกรรมการของ TFI

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท[1/]		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
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 และเป็นมารดาของนางสาวอุษณีย์ 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

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระในกรณีเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญขั้นพื้นฐานในรูปของมูลค่าของตัวสินทรัพย์เช่น อสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีการจ้างผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ให้ประเมินมูลค่าของที่ดินที่จะจำหน่าย ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน และราคาประเมินที่ดินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย มีดังต่อไปนี้

1) บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ 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

โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปสำหรับการทำรายการในครั้งนี้มาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 5 รายการ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด ของข้อมูล ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2567 สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
		1	2	3	4	5
ลักษณะทรัพย์สิน	ทีดินว่างเปล่า	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
ขนาดหน้ากว้าง	หน้ากว้าง 75 เมตร	หน้ากว้าง 35 เมตร	หน้ากว้าง 44 เมตร	หน้ากว้าง 100 เมตร	หน้ากว้าง 40 เมตร	หน้ากว้าง 77 เมตร
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 190,000.- บาท	ตารางวาละ 125,000.- บาท	ตารางวาละ 180,000.- บาท	ตารางวาละ 150,000.- บาท	ตารางวาละ 160,000.- บาท

จากนั้น TPA ได้ให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ ได้แก่ ทำเลและที่ตั้ง (ร้อยละ 30) ขนาดและรูปร่าง (ร้อยละ 20) ระดับที่ดิน (ร้อยละ 15) การคมนาคม (ร้อยละ 10) ระบบสาธารณูปโภค (ร้อยละ 10) และลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน (ร้อยละ 15) จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน จากนั้นทำการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าโดยวิเคราะห์จากคะแนนคุณภาพและราคาของข้อมูลเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

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 ปัดเศษ (บาท/ตรว.)						**150,000**
รวมราคาที่ดิน						**116,850,000**

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

2) บริษัท ชาเตอร์ แวลูเอชั่น 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

โดยคัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินเปล่าที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปสำหรับการทำรายการในครั้งนี้มาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 4 รายการ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด ของข้อมูล ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2567 สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	**ทรัพย์สินที่ประเมิน**	**ข้อมูลเปรียบเทียบ**			
		1	**2**	**3**	**4**
ลักษณะทรัพย์สิน	ทีดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.13	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.10+900	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม.18+250	ซอยไม่มีชื่อ กม.19+675	ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) กม. 20+200
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	1-3-79 ไร่	10-0-80.0 ไร่ (4,080.0 ตารางวา)	11-0-00.0 ไร่ (4,400.0 ตารางวา)	9-2-18.8 ไร่ (3,818.8 ตารางวา)	2-2-26.5 ไร่ (1,026.5 ตารางวา)
ขนาดกว้าง x ลึก (ม.)	กว้าง 75.00 × 70.00 เมตร	กว้าง 100.00 × 163.00 เมตร	กว้าง 76.00 × 231.00 เมตร	กว้าง 100.00 × 152.00 เมตร	กว้าง 28.00 × 144.00 เมตร
ราคาเสนอขาย	-	170,000.-บาท/ตารางวา	136,363.-บาท/ตารางวา	65,479.-บาท/ตารางวา	120,000.-บาท/ตารางวา

จากนั้น CHARTERED ได้ให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง (ร้อยละ 30) ลักษณะทางกายภาพ (ร้อยละ 40) ระบบสาธารณูปโภค (ร้อยละ 0) และลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน (ร้อยละ 30) จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS สรุปได้ดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบ	**ที่ดิน 1**	**ที่ดิน 2**	**ที่ดิน 3**	**ที่ดิน 4**	**ทรัพย์สินที่ประเมินราคา**
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน	0.8889	0.9697	1.0847	0.9552	1.0000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว	133,333	116,364	65,085	100,299	N/A
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 (ปัดเศษ)					**100,000**

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

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

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับการตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ เป็นการแปลงสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของบริษัทให้เป็นเงินทุนสำหรับธุรกิจของบริษัท เพื่อใช้ชำระภาระหนี้สินที่มีอยู่แก่ PM ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ลดลง โดยคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วว่าบริษัทไม่มีความจำเป็นในการใช้ที่ดินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับพิจารณาถึงศักยภาพในการใช้ประโยชน์บนที่ดินดังกล่าว จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านโครงสร้างเงินทุน ต้นทุนทางการเงิน และสินทรัพย์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดหากมีการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวออกไป โดยมีรายละเอียดประกอบการพิจารณาดังนี้

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 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 บริษัทได้ดำเนินการรักษาลูกค้าเดิมและพยายามหาลูกค้าเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาประสิทธิภาพในการผลิต และบริหารจัดการต้นทุนให้ดีขึ้น เพื่อให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานดีขึ้น

ซึ่งจะทำให้ลดการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทควรดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อนำเงินที่ได้รับไปชำระหนี้เงินกู้ยืมที่มีอยู่แก่ PM บางส่วน ซึ่งจะทำให้บริษัทลดภาระค่าใช้จ่ายไปประมาณ 5.26 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดที่มากขึ้น โดยบริษัทประเมินว่าบริษัทไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินระยะสั้นอีก 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. โดยพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองราย มีความเหมาะสมที่ใช้อ้างอิงในการกำหนดราคาซื้อขาย เนื่องจากผู้ประเมินทั้งสองรายผ่านการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงได้ใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสมโดยวิธีการคิดจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งได้มีการนำทรัพย์สินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงมาใช้ในการเปรียบเทียบราคาตลาด นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงรายงานของที่ปรึกษาการเงินอิสระ โดยมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาการเงินอิสระว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

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

9. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

-ไม่มี-

10. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

รายการระหว่างกันระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อและความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	การเคลื่อนไหวของรายการ	2566	2565	ความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บริษัท พีเอ็ม กรุ๊ป จำกัด โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	บริษัทกู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวน 200 ล้านบาท ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ดอกเบี้ยร้อยละ MOR-2 ต่อปี	ยอดยกมา กู้เพิ่มระหว่างปี จ่ายชำระหว่างปี ยอดคงเหลือ ดอกเบี้ยจ่าย	200 - - 200 11.16	- 200 - 200 5.86	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
บริษัท ไทยฟิล์มบังคลาเทศ จำกัด โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	บริษัทมีเงินให้กู้ยืมจำนวน 37.97 ล้านบาท และได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเต็มจำนวน โดยในปี 2565 ได้รับชำระ 18.51 ล้านบาท และส่วนที่เหลือตัดจำหน่าย 19.46 ล้านบาท	ยอดยกมา หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน รับชำระ/โอนกลับ ตัดจำหน่าย ยอดคงเหลือ	- - - - -	37.97 - (18.51) (19.46) -	
บริษัท สตรอม (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	บริษัทให้เช่าพื้นที่อาคารและที่จอดรถ 2,961.72 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 3 ปี	รายได้ค่าเช่า	3.94	-	

11. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจอันเป็นปกติ

12. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7