

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  
และการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  
บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JSP”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติซื้อที่ดินที่มีพื้นที่ติดกันทั้งหมดจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอย ประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงาน จากนางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 และ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 โดยบุคคลทั้ง 4 ท่านเป็นกรรมการ ผู้บริหาร (“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”) และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างรวมมูลค่า 250.00 ล้านบาท และเมื่อรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนประมาณ 13.00 ล้านบาท มูลค่ารายการจึงเท่ากับ 263.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) โดยภายหลังธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ จะให้สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 29.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับอัตราค่าเช่ารายเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (“ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร”) (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมฯ”)

ปัจจุบัน บริษัทฯ เช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน โดยมีกำลังการผลิตยาน้ำอยู่ที่ 1,125,000 ลิตร และปี 2567 มีปริมาณการผลิตยาน้ำอยู่ที่ 526,200 ลิตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้กำลังการผลิตประมาณร้อยละ 46.77 ทำให้มีกำลังการผลิตคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 598,800 ลิตร นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 95.9 ตารางวา (595.9 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่า 22 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 415,039.15 บาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ บริษัทฯ สุภาพ กรूप จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา (440.0 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงมิได้มีการชำระเงินก้อน (Lump Sum) ในช่วงที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเท่านั้น

## อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

| สัญญาเช่าปัจจุบัน      |                                                 |                   |                        |                         |                                                   | ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร    |                                  |           |
|------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------|
| โฉนดที่ดิน             | ผู้ให้เช่า/<br>ผู้ให้เช่าช่วง                   | อัตราค่าเช่า      | ตร.ว.                  | ตร.ม.                   | มูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือ <sup>5/</sup><br>(ล้านบาท) | มูลค่า<br>(ล้านบาท)                     | อัตราค่าเช่าต่อ                   |                                  |           |
|                        |                                                 | รายเดือน<br>(บาท) | (เนื้อที่ดิน)<br>(บาท) | (พื้นที่อาคาร)<br>(บาท) |                                                   |                                         | อัตราค่าเช่า<br>รายเดือน<br>(บาท) | ตร.ม.<br>(พื้นที่อาคาร)<br>(บาท) |           |
| เลขที่ 8059            | บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด <sup>1/</sup>          | 158,903.25        | 361.14                 | - ไม่มี - <sup>2/</sup> | 34.18                                             | 263.00                                  | - ไม่มี -                         | - ไม่มี -                        | - ไม่มี - |
| เลขที่ 10241 และ 10243 | นายพิษณุ แดงประเสริฐ<br>นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ | 415,039.15        | 696.49                 | 130.17 <sup>3/4/</sup>  | 89.28                                             |                                         | 29.55                             | 51,500                           | 105.19    |
| รวม                    |                                                 | 573,942.40        |                        |                         | 123.46                                            | 263.00                                  | 29.55                             | 51,500                           |           |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> กลุ่มครอบครัวแดงประเสริฐถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด โดยนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิราดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ ถือหุ้นเท่ากันในสัดส่วนร้อยละ 20.00

<sup>2/</sup> อัตราค่าเช่าต่อ ตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หารด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 ไม่มีพื้นที่อาคารที่ใช้ในการคำนวณเนื่องจากอาคารบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2) (สามารถศึกษารายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 1.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

<sup>3/</sup> อัตราค่าเช่าต่อ ตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ที่ดินที่เป็นทางเดินสัญจรระหว่างอาคารหรือไว้เคลื่อนย้ายสินค้า และที่จอดรถ หารด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ได้แก่ อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) และ อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) โดยไม่รวมอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และอาคารซังวัตถุดิบขนาดหนึ่งชั้น (อาคารซังวัตถุดิบ) เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุน (สามารถศึกษารายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 1.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

<sup>4/</sup> ในกรณีที่นำอัตราค่าเช่าต่อ ตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 มาคำนวณอัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ซึ่งมีพื้นที่เท่ากับ 489.60 ตร.ม. จะได้อัตราค่าเช่ารายเดือนเท่ากับ 63,730.02 บาท

<sup>5/</sup> มูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือนับจากปี 2569 - 2582

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต และบริษัทฯ ต้องการที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยสมบูรณ์ เนื่องจากตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนั้นมีแนวคิดที่เปลี่ยนไปจากช่วงเริ่มทำสัญญาเช่า โดยยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัทฯ ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นว่าเป็นจังหวะที่เหมาะสมที่จะดำเนินการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัทฯ บริษัทฯ มีการผลิต จำหน่าย และพัฒนายาแผนปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ได้พิจารณาวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัทฯ โดยหากบริษัทฯ ต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทฯ จะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้

บริษัทฯ ต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนี้ ในระหว่างการดำเนินการนี้บริษัทฯ ต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ซึ่งจะทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว ความต้องการของผู้บริโภคอาจเปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อีกครั้ง บริษัทฯ จึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรและเสียโอกาสในการรักษาความพึงพอใจสำหรับลูกค้ากลุ่มเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ได้ดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงานกรุงเทพฯ ไปยังโรงงานลำพูนตั้งแต่ปี 2567 บริษัทฯ จึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงานกรุงเทพฯ ต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต อนึ่ง บริษัทฯ ได้มีการพิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทฯ ได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลำลูกกา : บริษัทฯ ซื้อที่ดินลำลูกกาเมื่อปี 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าของบริษัทฯ ซึ่งมีมาก่อนการดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ (สืบค้นจากระบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนสิงหาคม 2568) และปัจจุบันบริษัทฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแปลงทดลองพืชเกษตรใช้น้ำเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทฯ ลงทุนบนที่ดินดังกล่าวประเภทสวนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ อย่างถาวร เนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และยังเป็นการลดการพึ่งพิงผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าทำรายการครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ต้องยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม การยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากในสัญญาเช่าที่ดินมีการระบุเกี่ยวกับการให้สิทธิซื้อที่ดินแก่ผู้เช่าไว้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ในการขายทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยไม่ได้มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินล่วงหน้าไว้ในสัญญา ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อขายกันตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่า และเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการแล้ว

นอกจากนี้ ปัจจุบัน กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ พักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทฯ ใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม โดยภายหลังจากทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลาหลายสิบปี โดยจะมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่รวมพื้นที่อาคารและพื้นที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารแล้ว และปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และการให้เช่าพื้นที่นี้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณชั้น 1 แต่อย่างใด

ถึงแม้ว่าปัจจุบันบริษัทฯ จะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด การที่บริษัทฯ พิจารณาไม่เช่าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว จะทำ

ให้ขนาดพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ เกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต ในกรณีที่บริษัทฯ ต้องการขยายพื้นที่สำนักงานในอนาคต นอกจากนี้ หากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่พักอาศัยบริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า บริษัทฯ อาจเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมีได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด นอกจากนี้ ขนาดที่ดินที่ลดลงอาจทำให้อาคารหรือสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อได้ยากขึ้นจากมูลค่าที่ดินที่ลดลง นอกจากนี้ การแบ่งที่ดินเฉพาะส่วนอาคารสำนักงาน 1 จะทำให้รูปร่างที่ดินทางกายภาพในส่วนที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้มีสภาพเต็มผืน ทำให้อาจกระทบกับมูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดในกรณีที่บริษัทฯ ต้องการจะจำหน่ายที่ดินในอนาคตได้ (สามารถศึกษารายละเอียดแผนผังที่ดินและอาคารได้ในหัวข้อ 1.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

บริษัทฯ ได้มีการพิจารณากรณีที่บริษัทฯ ซื้อเฉพาะส่วนที่ดินของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัย (อาคารสำนักงาน 1) โดยไม่ซื้อตัวอาคารดังกล่าว บริษัทฯ จะใช้เงินลงทุนน้อยกว่าซื้อตัวอาคารพร้อมที่ดินส่วนดังกล่าว โดยราคาประเมินเฉพาะส่วนของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย อยู่ในช่วงระหว่าง 7.36 - 10.11 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ารายการธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจำนวน 250.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การซื้อเฉพาะที่ดินโดยไม่ซื้อตัวอาคาร อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ได้ เนื่องจากอาคารดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดิม บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและมีเงื่อนไขในการใช้งานที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้อย่างเต็มที่ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในกรณีที่บริษัทฯ ต้องการขยายพื้นที่สำนักงานหรืออาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการซื้อเฉพาะส่วนที่ดินอาจไม่เหมาะสมมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับที่ซื้อที่ดินพร้อมอาคารทั้งหมด นอกจากนี้ หากบริษัทฯ มีแผนจะขายต่อหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในอนาคต ททรัพย์สินที่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นอาจทำให้การขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคตทำได้ยากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อรายใหม่ต้องพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคาร รวมถึงอาจมีความจำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชยหรือจัดการสิทธิการใช้ประโยชน์ใหม่ ซึ่งอาจสร้างภาระเพิ่มเติมให้กับบริษัทฯ ในภายหลัง นอกจากนี้ ร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ได้มีการระบุเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด โดยจะต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันที แต่ไม่ตัดสิทธิฝ่ายที่ถูกบอกเลิกสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายทั้งสิ้นได้ โดยการเรียกร้องค่าเสียหายจะขึ้นอยู่กับความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาไว้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติกำหนดไว้เพื่อปกป้องคู่สัญญาฝั่งผู้ให้เช่าเนื่องจากเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า และมีสิทธิในการได้รับเงินค่าเช่าตอบแทน โดยตัวอย่างความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อาทิ การเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่เกิดการชำรุดหรือความเสียหายของพื้นที่ให้เช่าและไม่ได้มีแก้ไขให้เป็นสภาพปกติซึ่งเป็นความผิดของผู้เช่า การเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ชำระเงินค่าเช่าตามที่ตกลง สิทธิในการฟ้องร้องในกรณีหลังเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าไม่ย้ายออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ ในด้านการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายค่าชดเชยใด ๆ หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากบริษัทฯ

โดยในข้อเท็จจริง บริษัทฯ มีการใช้ประโยชน์พื้นที่เกือบทั้งหมดบนโฉนดที่ดินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และอาจพิจารณาขยายพื้นที่สำนักงานหรือใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ดังกล่าวเพิ่มเติมในอนาคตเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่ใช้งานเพิ่มเติมในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จะดำเนินการเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและเป็นผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารแล้ว ซึ่งจะมีการให้สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันไปด้วย โดยการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ในชั้น 2 - 4 อาจจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถใช้งานพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวได้ รวมถึงมีข้อจำกัดในการดัดแปลงการใช้งาน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร เนื่องจากมีการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนนี้ไป นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการเจรจากับผู้เช่าว่าภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทฯ อย่างชัดเจน ซึ่งทางบริษัทฯ อยู่ระหว่างติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาประเมินการติดตั้ง รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร ซึ่งรวมถึงการใช้งานพื้นที่ทั่วไป และการซ่อมแซมสิ่งահาริมทรัพย์และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ส่วนกรณีที่มีการชำรุดหรือเสียหายซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคารอันเกิดจากการเสื่อมสภาพตามอายุของโครงสร้างและไม่ได้มีสาเหตุการเสียหายหรือชำรุดจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากเป็นภาระที่เกิดจากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าโดยตรง

คู่สัญญาในธุรกรรมฯ นี้ คือ บริษัทฯ และกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ การทำธุรกรรมฯ นี้จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ประเภทสินทรัพย์หรือบริการ บริษัทฯ คำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่ามีขนาดรายการสำหรับ**ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**เท่ากับร้อยละ 32.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีขนาดรายการสำหรับ**ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร**เท่ากับร้อยละ 3.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ บริษัทฯ มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 0.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.07 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทำให้รายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 36.37 ดังนั้น การทำธุรกรรมฯ จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) บริษัทฯ คำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่าขนาดของรายการสำหรับ**ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**เท่ากับร้อยละ 19.58 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 19.58 และเป็นรายการที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศขึ้นต่้าตามบัญชี (2) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือ

จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะขออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากรายการนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำยประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ซีซีเอ็นเอ แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

นอกจากนี้ ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.20 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ขนาดรายการสูงสุด บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 2.20 และเป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศของการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

### 1.1 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ กำหนดวันกำหนดรายชื่อบุคคลผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมดังกล่าว (Record Date) ในวันที่ 8 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมฯ ดังกล่าวจะดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป

### 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

#### ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ซื้อ                 | : บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“JSP”)                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ผู้ขาย                  | : นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ (“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”)                                                                                                                                                                                                                    |
| ความสัมพันธ์กับ บริษัทฯ | : นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ โดยทั้ง 4 ท่าน มีความสัมพันธ์เป็นพี่น้องกัน และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ บริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการ |

เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

#### ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

ผู้ให้เช่า : บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("JSP")  
 ผู้เช่า : นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ  
 ความสัมพันธ์กับ : นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับ  
 บริษัทฯ ตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศ  
 คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ  
 บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจาก  
 เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

### 1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

#### 1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีพื้นที่ติดกันทั้งหมดจำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างรวมมูลค่า 250.00 ล้านบาท และเมื่อรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนประมาณ 13.00 ล้านบาท มูลค่ารายการจึงเท่ากับ 263.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่ตั้งอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ รวมถึงบริษัทฯ จะให้สิทธิการเช่าอาคารสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ เป็นเวลา 10 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่าประมาณ 29.55 ล้านบาท

ปัจจุบัน บริษัทฯ เช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับนายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 95.9 ตารางวา (595.9 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่า 22 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 415,039.15 บาท และปรับเปลี่ยนร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา (440.0 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท และปรับเปลี่ยนร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต และบริษัทฯ ต้องการที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยสมบูรณ์ เนื่องจากตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนั้นมีแนวคิดที่เปลี่ยนไปจากช่วงเริ่มทำสัญญา

เช่า โดยยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัทฯ ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นว่าเป็นจังหวัดที่เหมาะสมที่จะดำเนินการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัทฯ บริษัทฯ มีการผลิต จำหน่าย และพัฒนายาแผนปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ได้พิจารณาว่าวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาที่การเข้าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัทฯ โดยหากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทฯ จะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดทะเบียนเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนี้ ในระหว่างดำเนินการนี้บริษัทฯ ต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ซึ่งจะทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว ความต้องการของผู้บริโภคอาจเปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อีกครั้ง บริษัทฯ จึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรและเสียโอกาสในการรักษาความพึงพอใจสำหรับลูกค้ากลุ่มเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงานกรุงเทพฯ ไปยังโรงงานลำพูนตั้งแต่ปี 2567 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงานกรุงเทพฯ ต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต อนึ่ง บริษัทฯ ได้มีการพิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทฯ ได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลำลูกกา : บริษัทฯ ซื้อที่ดินลำลูกกาเมื่อปี 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าของบริษัทฯ ซึ่งมีมาก่อนการดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ (สืบค้นจากระบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนสิงหาคม 2568) และปัจจุบันบริษัทฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแปลงทดลองพืชเกษตรใช้น้ำเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทฯ ลงทุนบนที่ดินดังกล่าวประเภทส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ อย่างถาวรเนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และยังเป็นการลดการพึ่งพิงผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าทำรายการครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ต้องยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตามการยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากในสัญญาเช่าที่ดินมีการระบุเกี่ยวกับการให้สิทธิซื้อที่ดินแก่ผู้เช่าไว้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ในการขายทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อขายกันตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่า และเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการแล้ว

นอกจากนี้ ปัจจุบันกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ พักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดเล็กชั้น ต่อเติมชั้น ดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทฯ ใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็น สำนักงานและห้องประชุม โดยภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันแล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลา หลายสิบปี โดยจะมี อัตรา ค่าเช่า เดือน ละ 51,500 บาท หรือ เท่า กับ 105.19 บาท ต่อ ตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่รวมพื้นที่อาคารและพื้นที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารแล้ว และปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่นี้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณ ชั้น 1 แต่อย่างใด

### 1.3.2 ประเภทของรายการและขนาดรายการ

#### การคำนวณขนาดรายการจากเกณฑ์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เกณฑ์                                       | วิธีคำนวณ                                                                                                             | การคำนวณ<br>(หน่วย : ล้านบาท)                                         | ขนาดรายการ<br>(หน่วย : ร้อยละ) |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1. มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ           | $\frac{\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times \text{NTA ของบริษัทที่ลงทุน}}{\text{NTA ของบริษัทฯ}} \times 100$           | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่เป็นการ ได้มาซึ่งหุ้นสามัญของกิจการอื่น  |                                |
| 2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน                 | $\frac{\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ลงทุน}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}} \times 100$ | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่เป็นการ ได้มาซึ่งหุ้นสามัญของกิจการอื่น  |                                |
| 3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน                   | $\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่จ่ายหรือรับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \times 100$                        | $\frac{263.00^{1/}}{1,343.31}$                                        | 19.58                          |
| 4. มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ | $\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}} \times 100$          | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออก หลักทรัพย์เพื่อชำระค่าสินทรัพย์ |                                |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประกอบด้วยค่าซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง 250.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 13.00 ล้านบาท

ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 19.58 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ขนาดรายการสูงสุด บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 19.58 และเป็นรายการที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำยประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศขึ้นต่อตามบัญชี (2) ทำยประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ

มีความประสงค์ที่จะขออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากธุรกรรมฯ นี่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเข้าอาคาร

| เกณฑ์                                       | วิธีคำนวณ                                                                                                         | การคำนวณ<br>(หน่วย : ล้านบาท)                                        | ขนาดรายการ<br>(หน่วย : ร้อยละ) |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1. มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ           | $\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{NTA ของบริษัทที่ลงทุน}}{\text{NTA ของบริษัทฯ}} \times 100$           | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของกิจการอื่น  |                                |
| 2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน                 | $\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ลงทุน}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}} \times 100$ | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของกิจการอื่น  |                                |
| 3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน                   | $\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่จ่ายหรือรับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \times 100$                    | $\frac{29.55}{1,343.31}$                                             | 2.20                           |
| 4. มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ | $\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}} \times 100$         | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าสินทรัพย์ |                                |

หมายเหตุ : มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประกอบด้วยรายได้ค่าเช่ารวมจากการให้สิทธิการเช่าตามสัญญาเป็นเวลา 10 ปี และมีสมมติฐานว่าผู้เช่าใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทั้ง 2 ครั้ง รวมระยะเวลาเช่าสูงสุด 30 ปี โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

ธุรกรรมการให้สิทธิการเข้าอาคารถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.20 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ขนาดรายการสูงสุด บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 2.20 และเป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศของการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการจากเกณฑ์ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ คำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งข้อมูลทางการเงินโดยสรุปและขนาดรายการซึ่งคำนวณได้จากเกณฑ์ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัทฯ โดยสรุป

| (หน่วย : ล้านบาท)                            |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| สินทรัพย์รวม                                 | 1,343.31                    |
| หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                      | 87.70                       |
| หัก หนี้สินรวม                               | 430.43                      |
| หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม           | 19.26                       |
| <b>มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>  | <b>805.92</b>               |
| <b>ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง</b> | <b>(12.11)<sup>1/</sup></b> |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อ้างอิงงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2568 (สอบทานแล้ว) และงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)

### การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| (หน่วย : ล้านบาท)                                                                                                                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ                                                                                                                                         | 263.00 <sup>1/</sup> |
| สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ                                                                                                                                       | 805.92               |
| <b>ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ</b>                                                                                                                 | <b>32.63</b>         |
| หมายเหตุ : <sup>1/</sup> มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประกอบด้วยค่าซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง 250.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 13.00 ล้านบาท |                      |

### การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

| (หน่วย : ล้านบาท)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 29.55 <sup>1/</sup> |
| สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 805.92              |
| <b>ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>3.67</b>         |
| หมายเหตุ : <sup>1/</sup> มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประกอบด้วยรายได้ค่าเช่ารวมจากการให้สิทธิการเช่าตามสัญญาเป็นเวลา 10 ปี และมีสมมติฐานว่าผู้เช่าให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทั้ง 2 ครั้ง รวมระยะเวลาเช่าสูงสุด 30 ปี โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี |                     |

### สรุปการนับรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| (หน่วย : ร้อยละ)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 32.63        |
| ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3.67         |
| ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จังหวัดลำพูน ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด<sup>1/</sup> มีระยะเวลาเช่า 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.68 ถึง 30 เม.ย. 69 มีอัตราค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท</li> </ul>                                                                                   | 0.07         |
| <b>ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>36.37</b> |
| หมายเหตุ : <sup>1/</sup> นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ แต่ละท่านถือหุ้นเท่ากันในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด รวมเป็นร้อยละ 100.00 และบุคคลทั้ง 5 ท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด |              |

ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจาก นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 32.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารกับบริษัทฯ ในครั้งนี้ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ บริษัทฯ มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 0.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.07 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ทำให้รายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 36.37 โดยธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ

รายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรมฯ ดังกล่าว

ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

#### 1.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

##### รายละเอียดที่ดิน

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภททรัพย์สิน        | ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน       | เลขที่ 255 255/1 257 และ 257/1 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน     | โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 10243 เลขที่ดิน 1607 2541 และ 2543 รวมจำนวน 3 โฉนดที่ดิน เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมเท่ากับ 2-2-35.9 ไร่ หรือ 1,035.9 ตารางวา ตำบลบางโพงพาง บางโคล่ (บางโพงพาง) อำเภอยานนาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินทั้งหมดมีพื้นที่ติดกัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน | โฉนดเลขที่ 8059<br>- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคือ 1) นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และ 2) นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ<br>โฉนดเลขที่ 10241 และ 10243<br>- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคือ 1) นายพิษณุ แดงประเสริฐ และ 2) นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ภาระผูกพัน             | โฉนดเลขที่ 8059<br>- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวนเป็นประกันกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินสินเชื่อส่วนตัวของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน<br>- บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด เนื้อที่ 1 ไร่ 40 ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท หรือคิดเป็น 361.14 บาทต่อตารางวาที่ดิน <sup>1/</sup> และปรับอัตราค่าเช่าช่วงเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยปรับครั้งถัดไปวันที่ 1 มกราคม 2570<br>โฉนดเลขที่ 10241 และ 10243<br>- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวนเป็นประกันกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินสินเชื่อส่วนตัวของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน<br>- บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 95.9 ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 22 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยปัจจุบันมี |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | อัตราค่าเช่าเดือนละ 415,039.15 บาท หรือคิดเป็น 696.49 บาทต่อตารางวาที่ดิน หรือคิดเป็น 130.17 บาทต่อ ตร.ม. <sup>1/2</sup> และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยปรับครั้งถัดไปวันที่ 1 มกราคม 2570                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</b> | <p>โฉนดเลขที่ 10241</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 617.00 ตร.ม.</li> <li>- อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 500.50 ตร.ม.</li> <li>- อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,940.00 ตร.ม.</li> </ul> <p>โฉนดเลขที่ 10243</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 748.00 ตร.ม.</li> </ul> <p>โฉนดเลขที่ 8059</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เนื่องจากอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนดินโฉนดเลขที่ 8059 ทั้งหมดลงทุนโดยบริษัทฯ จึงไม่มีอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายในรายการครั้งนี้</li> </ul> |

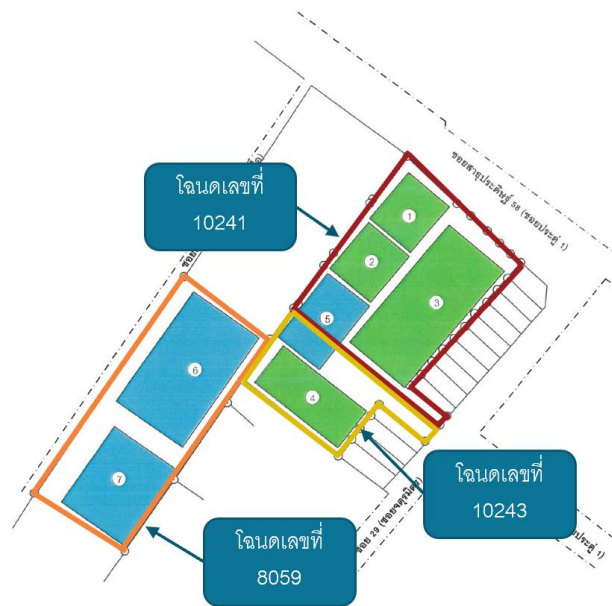
หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อัตราค่าเช่าต่อตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หารด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 ไม่มีพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2)

<sup>2/</sup> อัตราค่าเช่าต่อ ตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หารด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ได้แก่ อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) และ อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) โดยไม่รวมอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และอาคารขังวัดอุทิศขนาดหนึ่งชั้น (อาคารขังวัดอุทิศ) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุน

#### รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

| โฉนดเลขที่         | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ |          |             | ผู้ถือกรรมสิทธิ์                                         |
|--------------------|-----------|-----------|----------|----------|-------------|----------------------------------------------------------|
|                    |           |           | ไร่      | งาน      | ตร.วา       |                                                          |
| 8059               | 497       | 1607      | 1        | -        | 40.0        | 1) นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ<br>2) นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ |
| 10241              | 490       | 2541      | 1        | -        | 10.9        | 1) นายพิษณุ แดงประเสริฐ<br>2) นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ    |
| 10243              | 479       | 2543      | -        | 1        | 85          | 1) นายพิษณุ แดงประเสริฐ<br>2) นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ    |
| <b>เนื้อที่รวม</b> |           |           | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>35.9</b> | <b>หรือ 1,035.9 ตารางวา</b>                              |

แผนผัง รายละเอียด และการใช้ประโยชน์อาคารสิ่งปลูกสร้าง



| อาคาร<br>หมายเลข                                                                                                                                                                                                          | บ้านเลขที่ | รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง                                                   | ลักษณะการใช้ประโยชน์                                                                                    | พื้นที่รวม<br>(ตารางเมตร)                               | ตั้งอยู่บนโฉนด<br>ที่ดินเลขที่ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|
| กลุ่มอาคารที่จะซื้อขายสำหรับการทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสีเขียวในแผนภาพ)                                                                                                                           |            |                                                                               |                                                                                                         |                                                         |                                |
| 1                                                                                                                                                                                                                         | 255/1      | อาคารตึกสำนักงานและพักอาศัย<br>ขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า<br>(อาคารสำนักงาน 1) | ชั้น 1 : สำนักงาน และห้อง<br>ประชุม<br>ชั้น 2 - 4 และคาดฟ้า :<br>ส่วนพักอาศัยของกรรมการ<br>และผู้บริหาร | 617.00<br>(ใช้งานเต็มพื้นที่<br>ส่วนสำนักงาน<br>ชั้น 1) | 10241                          |
| 2                                                                                                                                                                                                                         | 255        | อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น<br>ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2)                | ชั้น 1 - 3 และคาดฟ้า :<br>สำนักงาน                                                                      | 500.50<br>(ใช้งานเต็มพื้นที่)                           | 10241                          |
| 3                                                                                                                                                                                                                         | 257        | อาคารโรงงานและสำนักงาน<br>ขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า<br>(อาคารโรงงาน 1)        | ชั้น 1 - 3 : โรงงานผลิตยา<br>แผนปัจจุบัน<br>ชั้นคาดฟ้า : สำนักงาน                                       | 1,940.00<br>(ใช้งานเต็มพื้นที่)                         | 10241                          |
| 4                                                                                                                                                                                                                         | 257/1      | อาคารโรงงานและสำนักงาน<br>ขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า<br>(อาคารโรงงาน 2)        | ชั้น 1 : โรงงานผลิตยาแผน<br>ปัจจุบัน<br>ชั้น 2 - 3 : ห้องปฏิบัติการ<br>ควบคุมคุณภาพ                     | 748.00<br>(ใช้งานเต็มพื้นที่)                           | 10243                          |
| กลุ่มอาคารที่ไม่รวมในการซื้อขายสำหรับการทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่ง<br>ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อขาย แต่บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการลงทุนก่อสร้างเอง (อาคารสีฟ้าในแผนภาพ) |            |                                                                               |                                                                                                         |                                                         |                                |
| 5                                                                                                                                                                                                                         | ไม่มี      | อาคารขังวัดอุทกขนาดหนึ่งชั้น<br>(อาคารขังวัดอุทก)                             | ชั้น 1 : คลังวัดอุทกและห้อง<br>ขังวัดอุทก                                                               | 217.80<br>(ใช้งานเต็มพื้นที่)                           | 10241 และ 10243                |
| 6                                                                                                                                                                                                                         | 271/2      | อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง<br>(อาคารคลังสินค้า 2)                        | ชั้น 1 - ชั้นลอย : คลังสินค้า<br>สำเร็จรูป<br>ชั้น 2 - 3 : ห้องประชุม                                   | 1,844.75<br>(ใช้งานเต็มพื้นที่)                         | 8059                           |
| 7                                                                                                                                                                                                                         | 271        | อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น<br>(อาคารคลังสินค้า 1)                             | ชั้น 1 - 3 : คลังบรรจุภัณฑ์                                                                             | 1,501.20<br>(ใช้งานเต็มพื้นที่)                         | 8059                           |

| ลำดับ | บ้านเลขที่ | รายการอาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง                                                   | พื้นที่รวม<br>(ตารางเมตร) | ตั้งอยู่บนโฉนด<br>ที่ดินเลขที่ | ผู้ขอใบอนุญาต<br>ก่อสร้าง                                                | ผู้ถือกรรมสิทธิ์<br>อาคาร <sup>1/</sup>                                  |
|-------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 255/1      | อาคารตึกสำนักงานและ<br>พักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อ<br>เติมคาดฟ้า<br>(อาคารสำนักงาน 1) | 617.00                    | 10241                          | นายสรสิทธิ์<br>แดงประเสริฐ                                               | นายสรสิทธิ์<br>แดงประเสริฐ                                               |
| 2     | 255        | อาคารตึกสำนักงานขนาด<br>สามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า<br>(อาคารสำนักงาน 2)                | 500.50                    | 10241                          | นางนวลจิต<br>แดงประเสริฐ                                                 | นางนวลจิต<br>แดงประเสริฐ                                                 |
| 3     | 257        | อาคารโรงงานและ<br>สำนักงานขนาดสามชั้น<br>ต่อเติมคาดฟ้า<br>(อาคารโรงงาน 1)         | 1,940.00                  | 10241                          | นางนวลจิต<br>แดงประเสริฐ                                                 | นางนวลจิต<br>แดงประเสริฐ                                                 |
| 4     | 257/1      | อาคารโรงงานและ<br>สำนักงานขนาดสามชั้น<br>ต่อเติมคาดฟ้า<br>(อาคารโรงงาน 2)         | 748.00                    | 10243                          | นางนวลจิต<br>แดงประเสริฐ                                                 | นางนวลจิต<br>แดงประเสริฐ                                                 |
| 5     | ไม่มี      | อาคารซึ่งวัดอุทิศขนาด<br>หนึ่งชั้น<br>(อาคารซึ่งวัดอุทิศ)                         | 217.80                    | 10241 และ<br>10243             | บริษัท โรงงานเภสัช<br>อุตสาหกรรม เจเอสพี<br>(ประเทศไทย) จำกัด<br>(มหาชน) | บริษัท โรงงานเภสัช<br>อุตสาหกรรม เจเอสพี<br>(ประเทศไทย) จำกัด<br>(มหาชน) |
| 6     | 271/2      | อาคารคลังสินค้าขนาด<br>สามชั้นครึ่ง<br>(อาคารคลังสินค้า 2)                        | 1,844.75                  | 8059                           | บริษัท โรงงานเภสัช<br>อุตสาหกรรม เจเอสพี<br>(ประเทศไทย) จำกัด<br>(มหาชน) | บริษัท โรงงานเภสัช<br>อุตสาหกรรม เจเอสพี<br>(ประเทศไทย) จำกัด<br>(มหาชน) |
| 7     | 271        | อาคารคลังสินค้าขนาด<br>สามชั้น<br>(อาคารคลังสินค้า 1) <sup>2/</sup>               | 1,501.20                  | 8059                           | นางสาวจิรดา<br>แดงประเสริฐ และ<br>นายสรสิทธิ์ แดง<br>ประเสริฐ            | นางสาวจิรดา<br>แดงประเสริฐ และ<br>นายสรสิทธิ์ แดง<br>ประเสริฐ            |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ภายหลังทำธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารทั้งหมด

<sup>2/</sup> ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) ได้รับเมื่อปี 2561 ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่บริษัทฯ จะตัดสินใจดำเนินการเช่า  
จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงมีการดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารด้วยชื่อของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งได้แก่ นางสาวจิรดา  
แดงประเสริฐ และนายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ โดยเน้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปลี่ยนเป็นผู้  
ถือกรรมสิทธิ์อาคารทั้งหมดให้เสร็จสิ้นทั้งหมดภายหลังจากได้รับการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ตาม กรณีที่  
บริษัทฯ ไม่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการสอบถามหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการดำเนินการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์  
อาคารให้เป็นชื่อของบริษัทฯ โดยให้ออกเป็นเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องต่อไป

#### รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

|                  |                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วันที่สัญญา      | 30 มีนาคม 2561                                                                                                                                                                                                                       |
| คู่สัญญา         | นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ และ นายพิษณุ แดงประเสริฐ (“ผู้ให้เช่า”)<br>บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)                                                                                        |
| ทรัพย์สินที่เช่า | - ที่ดินโฉนดเลขที่ 10241 เลขที่ดิน 490 (1524) หน้าสำรวจ 2541 ตำบลบางโคล่ (บางโพพวง) อำเภอ<br>ยานนาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 10.9 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าว<br>ซึ่งมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญานี้ และ |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- โฉนดเลขที่ 10243 เลขที่ดิน 479 (1526) หน้าสำรวจ 2543 ตำบลบางโคล่ (บางโพรงพง) อำเภอยานนาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 งาน 85.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญานี้</li> <li>- ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินเหล่านี้เพื่อเป็นสถานที่ประกอบกิจการผลิตยา อาหารเสริม เวชภัณฑ์ และผลิตภัณฑ์ประเภทอื่น รวมถึงจัดเก็บสินค้า ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า</li> </ul>                                                   |
| ระยะเวลาเช่า                        | 22 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ค่าเช่า                             | ชำระรวม 2 แปลงภายในวันที่ 28 ของทุกเดือน อัตราค่าเช่าเดือนละ 377,308.32 บาท มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๆ 3 ปี เริ่ม 1 มกราคม 2567 โดยปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 415,039.15 บาท หรือคิดเป็น 696.49 บาทต่อตารางวาที่ดิน หรือคิดเป็น 130.17 บาทต่อ ตร.ม. <sup>1/</sup> และปรับค่าเช่าครั้งถัดไปวันที่ 1 มกราคม 2570                                                                                                                        |
| ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า | ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้สถานที่เช่า รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายให้แก่ทางราชการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าฉบับนี้ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในการดำเนินการจดทะเบียนต่าง ๆ กับทางราชการ                                                                                                                                                                                                                       |
| ข้อกำหนดอื่น ๆ                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุการเช่าทรัพย์สินก่อนผู้อื่น</li> <li>- ในกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า หรือจะต้องชดเชยค่าเสียหาย ผู้เช่าต้องชำระทั้งค่าเช่า/ค่าเสียหาย พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี นับจากวันที่ผิดนัดจนกว่าจะชำระ</li> <li>- ในกรณีสัญญาเช่าเลิกกัน ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินออกและคืนพื้นที่ในสภาพเรียบร้อยภายใน 90 วัน ระหว่างช่วงเวลานี้ ต้องชำระค่าเสียหายให้ผู้ให้เช่าวันละ 10,000 บาท หากดำเนินการไม่เสร็จภายในเวลาที่ตกลง</li> </ul> |
| การสิ้นสุดสัญญา/การเลิกสัญญา        | หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้ทันที                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

หมายเหตุ : รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมิได้ระบุเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงมิได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระเงินก่อนเพิ่มเติมภายหลังการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเท่านั้น

<sup>1/</sup> อัตราค่าเช่าต่อ ตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ที่ดินที่เป็นทางเดินสัญจรระหว่างอาคารหรือไว้เคลื่อนย้ายสินค้า และที่จอดรถ หารด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ได้แก่ อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) และอาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) โดยไม่รวมอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และอาคารซึ่งวัตถุประสงค์หนึ่งชั้น (อาคารซึ่งวัตถุประสงค์) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุน

#### รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท สุภาพ กรุป จำกัด

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วันที่สัญญา          | 1 มกราคม 2564                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| คู่สัญญา             | บริษัท สุภาพ กรุป จำกัด ("ผู้ให้เช่าช่วง") (บริษัท สุภาพ กรุป จำกัด มีการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากนางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ)<br>บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("ผู้เช่าช่วง")                                                                                               |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์     | นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ทรัพย์สินที่เช่าช่วง | ที่ดินโฉนดเลขที่ 8059 เลขที่ดิน 497 หน้าสำรวจ 1207 ตำบลบางโพรงพง อำเภอยานนาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญานี้ เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการผลิตยา อาหารเสริม เวชภัณฑ์ และผลิตภัณฑ์ประเภทอื่น รวมถึงจัดเก็บสินค้า ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง |
| ระยะเวลาเช่าช่วง     | 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าเช่า                             | ภายในวันที่ 28 ของทุกเดือน อัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 144,457.50 บาท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 จากค่าเช่าช่วงเดิมทุก ๆ 3 ปี โดยกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าช่วงครั้งแรกในวันที่ 1 มกราคม 2567 โดยปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท หรือคิดเป็น 361.14 บาทต่อตารางวาที่ดิน <sup>1/</sup> และปรับค่าเช่าช่วงครั้งถัดไปวันที่ 1 มกราคม 2570                                                                                                                                          |
| ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า | ผู้เช่าช่วงตกลงชำระบรรดาค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้สถานที่เช่าช่วง รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายให้แก่ทางราชการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าฉบับนี้ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ในการดำเนินการจดทะเบียนต่าง ๆ กับทางราชการ                                                                                                                                                                                                                                           |
| ข้อกำหนดอื่น ๆ                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าช่วงมีสิทธิต่ออายุการเช่าช่วงทรัพย์สินก่อนผู้อื่น</li> <li>- ในกรณีผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าช่วง หรือจะตั้งข้อโต้แย้งค่าเสียหาย ผู้เช่าช่วงต้องชำระทั้งค่าเช่า/ค่าเสียหาย พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี นับจากวันที่ผิดนัดจนกว่าจะชำระ</li> <li>- ในกรณีสัญญาเช่าช่วงเลิกกัน ผู้เช่าช่วงต้องขนย้ายทรัพย์สินออกและคืนพื้นที่ในสภาพเรียบร้อยภายใน 90 วัน ระหว่างช่วงเวลานี้ ต้องชำระค่าเสียหายให้ผู้ให้เช่าช่วงวันละ 10,000 บาท หากดำเนินการไม่เสร็จภายในเวลาที่ตกลง</li> </ul> |
| การสิ้นสุดสัญญา/การเลิกสัญญา        | หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้ทันที                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

หมายเหตุ: รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมิได้ระบุเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด รวมถึงมิได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระเงินก่อนเพิ่มเติมภายหลังการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเท่านั้น

<sup>1/</sup> อัตราค่าเช่าต่อ ตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หารด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 ไม่มีพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2)

### 1.5 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ และเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่าการซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งยังไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอน เท่ากับ 250.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยรายละเอียดของราคาประเมิน สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) บริษัท ทรีที แอปไพเรซัล จำกัด ("TT") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2568 ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 290,052,000.00 บาท หรือตารางวาละ 280,000.00 บาท และราคาประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 18,177,000.00 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 308,229,000.00 บาท
- 2) บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ("GAV") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2568 ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 269,334,000.00 บาท หรือตารางวาละ 260,000.00 บาท และราคาประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีการหักปัจจัยห้องแรงดันบวก ซึ่งเป็นการต่อเติมขึ้นด้วยเงินทุนของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 17,530,000.00 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 286,864,000.00 บาท

โดยค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่เกิดขึ้นจริงจำนวนประมาณ 13.00 ล้านบาท ผู้ซื้อเป็นฝ่ายรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในกรณีที่ค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริงมากกว่า 13.00 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมที่เพิ่มเติมขึ้นเป็นภาระหน้าที่ของผู้ขายให้ผู้ขายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

มูลค่าการซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง และเงื่อนไขการเช่าทำรายการได้ผ่านการต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และมีการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สิน โดยทำเสมือนหนึ่งว่าเป็นการเช่าทำรายการกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย และดำเนินการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังจากที่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ในขณะที่ยังคงมูลค่าการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนอาคารสำนักงาน 1 เฉพาะชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ประมาณ 489.60 ตร.ม. มีระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยผู้เช่าสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มูลค่าประมาณ 29.55 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี มีการอ้างอิงราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ได้แก่ TT และ GAV ซึ่งประเมินได้ราคาอยู่ในช่วง 35,802 - 51,450 บาทต่อเดือน โดยผู้ประเมิน TT ได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ซึ่งประเมินได้เท่ากับ 35,802 บาทต่อเดือน ในขณะที่ผู้ประเมิน GAV ได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ซึ่งประเมินได้เท่ากับ 51,450 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ โดยผู้เช่าทรัพย์สินจะมีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนตามราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 หลังจากที่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

#### 1.6 มูลค่าของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 เลขที่ดิน 497 490 479 ระบาย 5136 III 6412-7 หน้าสำรวจ 1607 2541 2543 ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในราคารวมทั้งสิ้น 250.00 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน) โดยมูลค่าการซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงค่าเฉลี่ยของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 รายที่บริษัทฯ เป็นผู้แต่งตั้ง คือ TT และ GAV ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้ง 2 รายได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เฉพาะชั้นที่ทำการอยู่อาศัย ได้แก่ ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า คิดเป็นส่วนที่พักอาศัยเท่ากับ 489.60 ตร.ม. ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร กับนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ มีระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่าตลอดระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี ประมาณ 29.55 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยมูลค่าการเช่าอาคารอ้างอิงราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่บริษัทฯ เป็นผู้แต่งตั้ง ได้แก่ TT และ GAV ทั้งนี้ TT ได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ในขณะที่ผู้ประเมิน GAV ได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน

### 1.7 กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568

| รายชื่อกรรมการ             | ตำแหน่ง                                                                                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ | กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร / ประธานบริษัท /<br>รองประธานกรรมการบริหารสายงานวิจัยและนวัตกรรม |
| 2. นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ | กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร /<br>รองประธานกรรมการบริหารสายงานการผลิตและปฏิบัติการ            |
| 3. นายพิษณุ แดงประเสริฐ    | กรรมการ / กรรมการบริหาร /<br>รองประธานกรรมการบริหารสายงานการขายและการตลาด                                          |
| 4. นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ | กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหาร /<br>รองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี         |

ในการเข้าทำธุรกรรมฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย<br>และไม่มีสิทธิออกเสียง<br>ลงคะแนน | จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ <sup>1</sup> |                             | ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการธุรกรรมฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | จำนวนหุ้น<br>(หน่วย : หุ้น)           | สัดส่วน<br>(หน่วย : ร้อยละ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด                                           | 157,999,000                           | 33.29                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ</li> <li>- นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ แต่ ละท่านถือหุ้นเท่ากันในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด รวมเป็นร้อยละ 100.00</li> <li>- มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 5 ท่าน ได้แก่ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ</li> </ul> |
| 2. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ                                            | 32,708,300                            | 6.89                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้</li> <li>- เป็นคู่สัญญาในธุรกรรมกรให้สิทธิการเช่าอาคาร</li> <li>- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3. นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ                                            | 31,835,300                            | 6.71                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมกรซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้</li> <li>- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4. นายพิษณุ แดงประเสริฐ                                               | 31,010,200                            | 6.53                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมกรซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้</li> <li>- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ                                            | 30,659,700                            | 6.46                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมกรซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้</li> <li>- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย<br>และไม่มีสิทธิออกเสียง | จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ <sup>1/</sup> |                             | ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นในการธุรกรรมฯ                                                                                |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | จำนวนหุ้น<br>(หน่วย : หุ้น)            | สัดส่วน<br>(หน่วย : ร้อยละ) |                                                                                                                       |
| ลงคะแนน                                                    |                                        |                             |                                                                                                                       |
| 6. นางสาวอัจฉรา ภูซังค์                                    | 176,800                                | 0.04                        | - คู่สมรสของนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งถือเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ<br>- เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ |
| รวม                                                        | 284,389,300                            | 59.93                       |                                                                                                                       |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อ้างอิงข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2568

## 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ

ปัจจุบัน บริษัทฯ เข้าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับนาย พิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 95.9 ตารางวา (595.9 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่า 22 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 และ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา (440.0 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ นางสาวจิรา แดงประเสริฐ และนายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ ทั้งนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต และบริษัทฯ ต้องการที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยสมบูรณ์ เนื่องจากตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการลงทุนในเครื่องจักรอุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนั้นมีแนวคิดที่เปลี่ยนไปจากช่วงเริ่มทำสัญญาเช่า โดยยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัทฯ ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นว่า เป็นจังหวะที่เหมาะสมที่จะดำเนินการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นได้

อีกทั้งพื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัทฯ บริษัทฯ มีการผลิต จำหน่าย และพัฒนายาแผนปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ได้พิจารณาวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัทฯ โดยหากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทฯ จะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนี้ ในระหว่างดำเนินการนี้บริษัทฯ ต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ซึ่งจะทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว ความต้องการของผู้บริโภคอาจเปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อีกครั้ง บริษัทฯ จึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรและเสียโอกาสในการรักษาความพึงพอใจสำหรับลูกค้ากลุ่มเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงาน

กรุงเทพฯ ไปยังโรงงานลำพูนตั้งแต่ปี 2567 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงาน กรุงเทพฯ ต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต อนึ่ง บริษัทฯ ได้มีการพิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทฯ ได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลำลูกกา : บริษัทฯ ซื้อที่ดินลำลูกกาเมื่อปี 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าของบริษัทฯ ซึ่งมีมาก่อนการดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ (สืบค้นจากระบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนสิงหาคม 2568) และปัจจุบันบริษัทฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแปลงทดลองพืชเกษตรใช้น้ำเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทฯ ลงทุนบนที่ดินดังกล่าวประเภทสวนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ อย่างถาวร เนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวโดยสมบูรณ์ และยังเป็นการลดการพึ่งพิงผ่านการผลิตการระหว่างกันประเภทเช่าที่ดินและอาคารจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าทำรายการครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ต้องยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม การยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากในสัญญาเช่าที่ดินมีการระบุเกี่ยวกับการให้สิทธิซื้อที่ดินแก่ผู้เช่าไว้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ในการขายทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยไม่ได้มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินล่วงหน้าไว้ในสัญญา ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อขายกันตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าและเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการแล้ว

นอกจากนี้ ปัจจุบันกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ พักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทฯ ใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม โดยภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลาหลายสิบปี โดยจะมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่รวมพื้นที่อาคารและพื้นที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารแล้ว และปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่นี้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณชั้น 1 แต่อย่างใด

## 1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินสดจากการดำเนินงาน และการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก บริษัทฯ จะพิจารณาขอเงินสินเชื่อเพิ่มเติมในรูปแบบเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 232.00 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของวงเงินเพื่อสนับสนุนการเข้าทำรายการธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีระยะเวลากู้ยืมประมาณ 8 ปี และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.20 ต่อปี และจะพิจารณาขอเงินสินเชื่อระยะสั้นเพิ่มเติมประมาณ 31.00 ล้านบาท โดยวงเงินสินเชื่อทั้งหมดนี้ใช้หลักประกันเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเข้าทำรายการ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นวงเงินสำรองในกรณีที่ไม่สามารถกู้ได้ทั้งจำนวนอยู่ประมาณ 242.08 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.30 เท่า ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 หากพิจารณากู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน จะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นภายหลังเข้าทำรายการไม่เกิน 0.59 เท่า ซึ่งยังอยู่ในเกณฑ์การกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน นอกจากนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการนี้ประมาณ 64.68 ล้านบาท ตลอดระยะเวลากู้ยืมประมาณ 8 ปี ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

นอกจากนี้ ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 37.23 ล้านบาท หนี้สินรวม 430.43 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 912.88 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีข้อกำหนดจากสถาบันการเงินเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับการเงินประจำปีของวงเงินกู้เดิมของบริษัทฯ ได้แก่ (1) อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) ไม่เกินกว่า 1.0 เท่า (2) อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า และ (3) อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า ภายหลังบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) ที่ไม่เกิน 1.0 เท่า และไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่าตามลำดับได้อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ซึ่งเกินจากข้อกำหนดจากสถาบันการเงินได้ ปัจจุบันบริษัทฯ มีการเจรจากับสถาบันทางการเงินในเบื้องต้น ซึ่งสถาบันการ金融ดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินเดียวกันกับสถาบันการเงินที่จะให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทฯ ที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อเดิมก่อนที่จะเสนอวงเงินสินเชื่อสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ และจะให้บริษัทฯ ยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินหากคาดว่าอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเกินจากข้อกำหนดภายในสิ้นปีต่อไป ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดการประมาณการดังนี้

| (หน่วย : ล้านบาท)                                                                          | ก่อนเข้าทำ<br>รายการ | ภายหลังเข้าทำ<br>รายการ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>งบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568<sup>1/</sup></b>             |                      |                         |
| <b>อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio)</b>                |                      |                         |
| หนี้สินรวม                                                                                 | 430.43               | 693.43                  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม                                                                       | 912.88               | 912.88                  |
| <b>อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) (เท่า)</b>         | <b>0.47</b>          | <b>0.76</b>             |
| <b>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR)</b>                |                      |                         |
| กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย                             | 202.57 <sup>2/</sup> | 202.57                  |
| หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี | 94.42                | 119.27 <sup>3/</sup>    |
| <b>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) (เท่า)</b>         | <b>2.15</b>          | <b>1.70</b>             |
| <b>อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA</b>                                 |                      |                         |
| หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย                                                            | 268.53               | 440.44 <sup>4/</sup>    |
| กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย                             | 202.57 <sup>2/</sup> | 202.57                  |
| <b>อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA (เท่า)</b>                          | <b>1.33</b>          | <b>2.17</b>             |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> การประมาณการโดยอ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งคาดการณ์ว่าสถาบันการเงินจะมีการทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ประกาศงบการเงินประจำปี 2568

<sup>2/</sup> กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ย้อนหลัง 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

<sup>3/</sup> ประมาณการหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปีของเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการประมาณ 24.85 ล้านบาท

<sup>4/</sup> หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บวกเงินกู้จากการเข้าทำรายการ 263.00 ล้านบาท หักหนี้สินตามสัญญาเช่าจากกรากยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นภายหลังจากการทำรายการนี้ จำนวน 91.09 ล้านบาท

สถาบันการเงินจะดำเนินการพิจารณาทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินที่ระบุข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับการเงินประจำปี ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาว 12.97 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 29.00 ล้านบาท หากกรณีบริษัทฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและไม่สามารถยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินได้ บริษัทฯ มีโอกาสถูกบอกเลิกสัญญาเงินกู้และถูกเรียกให้ชำระหนี้เงินกู้คงค้างดังกล่าวทั้งหมดโดยทันที อย่างไรก็ตาม หากพิจารณางบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการสำหรับงวด

6 เดือนปี 2568 จำนวน 491.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ยี่ห้อของลูกค้า (OEM) เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทฯ มีลูกค้าใหม่ในกลุ่มผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร และมีคำสั่งซื้อต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2567 และรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราหือของบริษัทฯ (Own Brand) เพิ่มขึ้นจากการขยายช่องทางจัดจำหน่ายที่หลากหลาย ได้แก่ การขายตรง สื่อโทรทัศน์ รวมถึงช่องทางออนไลน์ เช่น Lazada, Shopee และ LINE Official Account นอกจากนี้ ปี 2568 บริษัทฯ ได้เพิ่มช่องทางการจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์ม TikTok Shop เพื่อกระตุ้นยอดขายสั่งซื้อจากลูกค้าเพิ่มเติม ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้รายได้ ซึ่งรวมไปถึงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ของบริษัทฯ ปรับตัวสูงขึ้น โดยหากบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวดปี 2568 ประมาณ 221.33 ล้านบาท อาจทำให้อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปี 2568 ของบริษัทฯ ลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 2 เท่าได้

ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และมีความเป็นไปได้สูงที่บริษัทฯ จะไม่ผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการดังกล่าว

#### 1.10 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับรายการ และดำเนินการเข้าทำรายการหลังจากที่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นที่ยอมรับ โดยมีการสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารดังต่อไปนี้

##### สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา                                       | นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ (รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”)<br>บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะซื้อ”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ที่ดินที่จะซื้อจะขาย                           | กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 โฉนด โฉนดเลขที่ 8059 10241 และ 10243 ตั้งอยู่ซอย สาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 1,035.9 ตารางวา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| วันที่ลงนามในสัญญา                             | ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติเข้าทำรายการ ซึ่งคาดว่าจะภายในเดือนธันวาคม 2568                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ราคาซื้อขาย                                    | 250,000,000 บาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| การชำระราคาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ | ผู้จะซื้อชำระเงินทั้งหมด 250,000,000 บาท โดยชำระครบถ้วนภายในวันเดียว และผู้จะซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในวันเดียวกับวันที่ชำระเงินดังกล่าว ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| คำรับรองของผู้จะขาย                            | ผู้จะขายยืนยันว่านับแต่วันลงนามในสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายจะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือภาระติดพันเหนือที่ดิน ทั้งนี้ ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระติดพันใด ๆ โดยผู้จะขายจะดำเนินการปลดภาระจำนองที่เกี่ยวข้องภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติให้เข้าทำรายการ และการปลดภาระจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมให้แก่บริษัทฯ และการจดทะเบียนโอนโดยบริษัทฯ ต่อสถาบันการเงินจะดำเนินการภายในวันเดียวกัน |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายสินทรัพย์ | คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ซื้อจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ทั้งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามที่เกิดขึ้นจริงเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 13.00 <sup>1/</sup> ล้านบาท ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมากกว่า 13.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มเติมนั้นเป็นภาระหน้าที่ของผู้จะขาย ให้ผู้จะขายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามที่เกิดขึ้นจริงเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 13.00 ล้านบาท มาจากการสอบถามเบื้องต้นระหว่างบริษัทฯ กับกรมที่ดิน

### สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคาร

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา                            | บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”)<br>นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ (“ผู้เช่า”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ทรัพย์สินที่เช่า                    | อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เฉพาะชั้นที่ทำการอยู่อาศัย ได้แก่ ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า เท่านั้น คิดเป็นส่วนที่พักอาศัยเท่ากับ 489.60 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ระยะเวลาเช่า                        | 10 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2569 ถึง 31 ธันวาคม 2578 โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ค่าเช่า                             | ชำระภายในวันสิ้นเดือนของทุกเดือน โดยมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500.00 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาท ต่อ ตร.ม. มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2569 และปรับเปลี่ยนร้อยละ 10 จากอัตราค่าเช่าเดิมทุก 3 ปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า | ทั้งสองฝ่ายตกลงชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ร่วมกันในอัตราฝ่ายละครึ่งหนึ่ง<br>(ทั้งนี้ จากการเจรจากับผู้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทฯ อย่างชัดเจน ซึ่งทางบริษัทฯ อยู่ระหว่างติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาประเมินการติดตั้ง รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ข้อกำหนดอื่น ๆ                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- หากผู้เช่ามีผิดนัดชำระค่าเช่าหรือค่าเสียหาย ต้องชำระทั้งค่าเช่า / ค่าเสียหาย พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จ</li> <li>- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุการเช่าทรัพย์สินก่อนผู้อื่นตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าต้องเป็นอัตราราคาตลาดหรือราคายุติธรรมตามการประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้คัดเลือกผู้ประเมินราคาและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด โดยผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ใช้สิทธิดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 30 วัน</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| การสิ้นสุดสัญญา / การเลิกสัญญา      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- หากคู่สัญญาประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ก่อนข้อกำหนดในสัญญา ข้อ 2 คู่สัญญาจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันที แต่ไม่ตัดสิทธิฝ่ายที่ถูกบอกเลิกสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายทั้งสิ้นได้ (การเรียกร้องค่าเสียหายจะขึ้นอยู่กับความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาไว้ ซึ่งส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติกำหนดไว้เพื่อปกป้องคู่สัญญาฝั่งผู้ให้เช่าเนื่องจากเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า และมีสิทธิในการได้รับเงินค่าเช่าตอบแทน โดยตัวอย่างความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อาทิ การเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่เกิดการชำรุดหรือความเสียหายของพื้นที่ให้เช่าและไม่ได้มีแก้ไขให้เป็นสภาพปกติซึ่งเป็นความผิดของผู้เช่า การเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ชำระเงินค่าเช่าตามที่ตกลง สิทธิในการฟ้องร้องในกรณีหลังเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าไม่ย้ายออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ ในด้านการยกเลิกสัญญาเช่าบริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายค่าชดเชยใด ๆ หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากบริษัทฯ)</li> <li>- กรณีที่สัญญาเลิกกัน ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินออกและคืนพื้นที่ในสภาพเรียบร้อยภายใน 90 วัน หากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการได้ทันตามกำหนด ผู้เช่ายินยอมชำระค่าเสียหายนับจากวันสัญญาเลิกกันถึงวันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าในอัตราวันละ 10,000 บาท</li> </ul> |

### 1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ มีการใช้ประโยชน์อาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ที่ดินบนซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงพระราม 3 ในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งที่ดินและอาคารดังกล่าวมีการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างนี้ จะเป็นการเพิ่มความมั่นคงด้านการผลิตผลิตภัณฑ์ให้แก่บริษัทฯ โดยทำให้ทรัพย์สินที่บริษัทฯ ลงทุนบนที่ดินบริเวณพระราม 3 ดังกล่าว ได้แก่ ส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร รวมถึงส่วนต่อเติมดังกล่าวทั้งหมด ไม่มีการถือครองกรรมสิทธิ์โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีก และยังเป็น การลดการพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากภาระหนี้สินที่เพิ่มสูงขึ้น ในด้านของราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีความเห็นว่าราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความสมเหตุสมผล โดยเป็นราคาที่สองฝ่ายมีการเจรจาตกลงกัน ซึ่งมีราคาซื้อขายเท่ากับ 250.00 ล้านบาท และผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจำนวนประมาณ 13.00 ล้านบาท เมื่อรวมมูลค่ารายการเท่ากับ 263.00 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระสองรายที่มีมูลค่าเท่ากับ 297.55 ล้านบาท อยู่ที่ประมาณร้อยละ 11.61 หรือมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระสองรายที่มีมูลค่าอยู่ในช่วงระหว่าง 286.86 - 308.23 ล้านบาท อยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.32 - 14.67 จึงถือว่าเป็นราคาเข้าทำรายการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้งสองรายได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นวิธีที่ผู้ประเมินทรัพย์สินโดยทั่วไปใช้ในการประเมิน

ส่วนการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนอาคารสำนักงาน 1 เฉพาะชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ประมาณ 489.60 ตร.ม. มีระยะเวลาเช่า 10 ปี และผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มูลค่าประมาณ 29.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ได้มีการอ้างอิงราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย รายหนึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Approach) และอีกรายใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินที่ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ใช้มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานของอาคารสำหรับหักค่าเสื่อมจากวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) โดยเป็นการคำนวณเพียงต้นทุนในการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ต่อพื้นที่ใช้สอยแล้วหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานเท่านั้น โดยมีได้คำนึงถึงมูลค่าของที่ดินประกอบในการคำนวณ ดังนั้น อัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จึงมีความเหมาะสมที่จะใช้อ้างอิงอัตราค่าเช่ามากกว่า และเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าค่าเช่าตลาดปัจจุบันได้ดีกว่า จึงมีการยึดตามราคาประเมินของผู้ประเมินรายแรกในการกำหนดราคาเช่า โดยจะได้อัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกสามปีต่อครั้ง ในอัตราครั้งละร้อยละ 10 ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 รายประเมินได้ ซึ่งอยู่ในช่วงราคา 35,802 - 51,450 บาทต่อเดือน โดยปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ พักอาศัยในปัจจุบันเป็นเวลานานหลายสิบปี จึงมีความผูกพันกับสถานที่ดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะได้รับรายได้ค่าเช่าเข้ามาเป็นการตอบแทนด้วยอัตราที่เหมาะสม นอกจากนี้ หากพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าปัจจุบันที่บริษัทฯ เช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต่อตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 ซึ่งคิดเป็นอัตราค่าเช่าต่อ

เดือนที่ 130.17 บาทต่อ ตร.ม. ซึ่งอาจพิจารณาได้ว่าบริษัทฯ มีการคิดอัตราค่าเช่าของธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารต่ำกว่าที่บริษัทฯ เช่าอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าต่อ ตร.ม. ของทั้งสองรายการไม่สามารถเปรียบเทียบกันโดยตรงได้ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ เช่าพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินทั้งแปลง ซึ่งมีทั้งที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่ดินทางเดินระหว่างอาคารสำหรับสัญจรระหว่างตึก หรือเคลื่อนย้ายสินค้า และที่จอดรถ ขณะที่อัตราค่าเช่าของธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารคิดอัตราค่าเช่าตามพื้นที่ใช้สอยของตัวอาคาร เท่านั้น

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมที่บริษัทฯ จะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด ซึ่งการที่บริษัทฯ พิจารณาไม่เช่าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินส่วนดังกล่าว จะทำให้ขนาดพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ เกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต ในกรณีที่บริษัทฯ ต้องการขยายพื้นที่สำนักงานในอนาคต นอกจากนี้ หากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่พักอาศัยบริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า บริษัทฯ อาจเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด นอกจากนี้ ขนาดที่ดินที่ลดลง อาจทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อได้ยากขึ้นจากมูลค่าที่ดินที่ลดลง นอกจากนี้ การแบ่งที่ดินเฉพาะส่วนอาคารสำนักงาน 1 จะทำให้รูปร่างที่ดินทางกายภาพในส่วนที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้มีสภาพเต็มผืน ทำให้อาจกระทบกับมูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดในกรณีที่บริษัทฯ ต้องการจะจำหน่ายที่ดินในอนาคตได้

บริษัทฯ ได้มีการพิจารณากรณีที่บริษัทฯ ซื้อเฉพาะส่วนที่ดินของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัย (อาคารสำนักงาน 1) โดยไม่ซื้อตัวอาคารดังกล่าว บริษัทฯ จะใช้เงินลงทุนน้อยกว่าซื้อตัวอาคารพร้อมที่ดินส่วนดังกล่าว โดยราคาประเมินเฉพาะส่วนของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย อยู่ในช่วงระหว่าง 7.36 - 10.11 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ารายการธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจำนวน 250.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การซื้อเฉพาะที่ดินโดยไม่ซื้อตัวอาคาร อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ได้ เนื่องจากอาคารดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดิม บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและมีเงื่อนไขในการใช้งานที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้อย่างเต็มที่ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในกรณีที่บริษัทฯ ต้องการขยายพื้นที่สำนักงานหรืออาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการซื้อเฉพาะส่วนที่ดินอาจไม่เหมาะสมมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับ การซื้อที่ดินพร้อมอาคารทั้งหมด นอกจากนี้ หากบริษัทฯ มีแผนจะขายต่อหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในอนาคต ทรัพย์สินที่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นอาจทำให้การขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคตทำได้ยากขึ้นเนื่องจากผู้ซื้อรายใหม่ต้องพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคาร รวมถึงอาจมีความจำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชยหรือจัดการสิทธิการใช้ประโยชน์ใหม่ ซึ่งอาจสร้างภาระเพิ่มเติมให้กับบริษัทฯ ในภายหลัง

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการทำธุรกรรมฯ ดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ มูลค่าของสิ่งตอบแทน และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งได้ยึดประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนมีการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระสองราย ซึ่งราคาซื้อขายที่ตกลงกันเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ ดังกล่าว

### 1.12 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างไปจากคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

### 2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้ระบุไว้ในสารสนเทศนี้ และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

### 3. คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ

- ไม่มี -

### 4. ยอดรวมของตราสารหนี้ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา หนี้สินประเภทอื่น และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน ณ 30 มิถุนายน 2568

#### 4.1 ยอดรวมเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาของบริษัทฯ และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มียอดรวมเงินกู้ และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

|       |                                                        | ยอดคงเหลือ ณ วันที่<br>30 มิถุนายน 2568<br>(หน่วย : ล้านบาท) |                                                                                                                           |
|-------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลำดับ | รายละเอียด                                             |                                                              | หลักประกัน                                                                                                                |
| 1     | เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 48.42                                                        | ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท และเงินฝากของกลุ่มบริษัทกับสถาบันการเงิน และไม่ใช่ที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ |
| 2     | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน             | 10.00                                                        | - ไม่มี -                                                                                                                 |
| 3     | เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                      | 63.09                                                        | ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท และการค้ำประกันโดยผู้บริหาร และไม่ใช่ที่ดินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้              |
| รวม   |                                                        | 121.51                                                       |                                                                                                                           |

#### 4.2 ยอดมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มียอดรวมหนี้สินประเภทอื่น และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

|       |                              | ยอดคงเหลือ ณ วันที่<br>30 มิถุนายน 2568<br>(หน่วย : ล้านบาท) |            |
|-------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|
| ลำดับ | รายละเอียด                   |                                                              | หลักประกัน |
| 1     | เจ้าหนี้การค้า               | 66.26                                                        | - ไม่มี -  |
| 2     | หนี้สินที่เกิดจากสัญญา       | 26.92                                                        | - ไม่มี -  |
| 3     | เจ้าหนี้อื่น                 | 35.65                                                        | - ไม่มี -  |
| 4     | ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | 13.94                                                        | - ไม่มี -  |

| ยอดคงเหลือ ณ วันที่<br>30 มิถุนายน 2568<br>(หน่วย : ล้านบาท) |                                                     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลำดับ                                                        | รายละเอียด                                          |        | หลักประกัน                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5                                                            | หนี้สินตามสัญญาเช่า                                 | 147.02 | - ค่าประกันโดยเครื่องจักรและยานพาหนะของกลุ่มบริษัท ซึ่งมาจากการทำสัญญาเช่าซื้อ และจะปลดภาระจำนองได้เมื่อกลุ่มบริษัทชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว<br>- ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 91.09 ล้านบาท |
| 6                                                            | หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                     | 0.20   | - ไม่มี -                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7                                                            | ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 17.70  | - ไม่มี -                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8                                                            | ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                    | 1.23   | - ไม่มี -                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| รวม                                                          |                                                     | 308.92 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### 4.3 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหลัง

- ไม่มี -

#### 5. สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ

##### 5.1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ

###### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ พัฒนา ผลิตภัณฑ์ และจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ยาแผนปัจจุบัน ยาแผนโบราณ ผลิตภัณฑ์สมุนไพร และผลิตภัณฑ์เสริมอาหารครอบคลุมตั้งแต่การให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาสินค้า การคิดค้นและพัฒนาสูตรให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและแนวคิดเชิงนวัตกรรม การขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดทะเบียนเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) การออกแบบบรรจุภัณฑ์ ตลอดจนการผลิตภายใต้การควบคุมการผลิตที่ได้คุณภาพมาตรฐาน โดยบริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลัก ๆ 7 รูปแบบ ดังนี้

- 1) รับจ้างผลิตผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM)
- 2) ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (Own Brand) บริษัทฯ มีการผลิตและจำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัท แคร่ชูติก จำกัด โดยมีผลิตภัณฑ์หลัก ได้แก่ ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ยาแผนปัจจุบัน ยาแผนโบราณ
- 3) ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องสำอางและแอลกอฮอล์สำหรับทำความสะอาด
- 4) ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำยาสำหรับการฟอกไต อยู่ภายใต้การดำเนินการของบริษัท เกรซ วอเตอร์ เมด จำกัด (มหาชน)
- 5) รับจ้างวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้คำปรึกษา และจัดอบรมสัมมนา อยู่ภายใต้การดำเนินการของบริษัท ซีดีไอพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 6) จัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และให้บริการสื่อโฆษณาผ่านตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ อยู่ภายใต้การดำเนินการของบริษัท เมดิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 7) จำหน่ายผลิตภัณฑ์อื่น ๆ เช่น ชุดตรวจสารเสพติดชนิดจุ่ม เป็นต้น

## 5.2 ตารางสรุปงบการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 5.2.1 งบฐานะการเงิน

งบฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2565 - 2567 และ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีดังนี้

| (หน่วย : ล้านบาท)                                                | งบการเงินรวม    |                 |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                  | 31 ธ.ค. 2565    | 31 ธ.ค. 2566    | 31 ธ.ค. 2567    | 30 มิ.ย. 2568   |
| <b>สินทรัพย์</b>                                                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                        |                 |                 |                 |                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                   | 100.20          | 20.65           | 29.49           | 37.23           |
| ลูกหนี้การค้า                                                    | 77.76           | 87.92           | 116.54          | 128.97          |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - หมุนเวียน                           | 1.75            | -               | -               | -               |
| ลูกหนี้อื่น                                                      | 27.89           | 34.71           | 40.02           | 42.44           |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี     | -               | -               | 5.00            | 5.00            |
| สินค้าคงเหลือ                                                    | 99.37           | 102.15          | 122.42          | 135.37          |
| สินทรัพย์ต้นทุนของสัญญา - หมุนเวียน                              | 0.25            | 0.18            | 0.19            | 0.15            |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                                 | 209.81          | -               | -               | -               |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย  | 1.00            | -               | -               | -               |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                     | <b>518.02</b>   | <b>245.61</b>   | <b>313.66</b>   | <b>349.16</b>   |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                     |                 |                 |                 |                 |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น                              | 14.94           | 11.99           | 6.09            | 6.15            |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม                                            | -               | 132.72          | 13.63           | 10.54           |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - ไม่หมุนเวียน                        | 7.30            | -               | -               | -               |
| สินทรัพย์ต้นทุนของสัญญา - ไม่หมุนเวียน                           | 0.68            | 0.73            | 0.24            | 0.26            |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน                 | 3.00            | -               | -               | -               |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน            | 100.69          | 5.00            | -               | -               |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                                           | 670.23          | 865.36          | 905.47          | 884.90          |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                              | 5.38            | 6.22            | 5.45            | 4.90            |
| ค่าความนิยม                                                      | -               | 32.55           | 32.55           | 32.55           |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                                | 30.24           | 22.03           | 47.40           | 50.25           |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                        | 16.04           | 15.19           | 2.16            | 4.60            |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                  | <b>848.49</b>   | <b>1,091.79</b> | <b>1,012.99</b> | <b>994.15</b>   |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                              | <b>1,366.51</b> | <b>1,337.40</b> | <b>1,326.65</b> | <b>1,343.31</b> |
| <b>หนี้สิน</b>                                                   |                 |                 |                 |                 |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                          |                 |                 |                 |                 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน           | 19.39           | 87.71           | 56.86           | 48.42           |
| เจ้าหนี้การค้า                                                   | 46.21           | 43.65           | 53.45           | 66.26           |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน                               | 26.89           | 11.16           | 13.77           | 16.98           |
| เจ้าหนี้อื่น                                                     | 28.56           | 31.39           | 41.37           | 35.65           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                       | -               | -               | -               | 10.00           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน<br>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 10.06           | 10.53           | 18.07           | 17.35           |

| (หน่วย : ล้านบาท)                                                        | งบการเงินรวม    |                 |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                          | 31 ธ.ค. 2565    | 31 ธ.ค. 2566    | 31 ธ.ค. 2567    | 30 มิ.ย. 2568   |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน<br>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | -               | -               | 10.00           | -               |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า<br>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                | 8.06            | 10.36           | 17.88           | 18.66           |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน                         | 0.10            | -               | -               | -               |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                                             | 2.74            | -               | 17.06           | 13.94           |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                               | <b>142.00</b>   | <b>194.80</b>   | <b>228.45</b>   | <b>227.25</b>   |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                               |                 |                 |                 |                 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                                        | 37.62           | 46.27           | 50.00           | 45.75           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                | -               | 10.00           | -               | -               |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                                      | 113.99          | 125.67          | 135.60          | 128.37          |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน                                    | 9.95            | 10.69           | 8.84            | 9.94            |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                                          | -               | 0.39            | 0.27            | 0.20            |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน                      | 13.38           | 16.59           | 19.77           | 17.70           |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                         | -               | 1.16            | 1.20            | 1.23            |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                            | <b>174.94</b>   | <b>210.77</b>   | <b>215.67</b>   | <b>203.18</b>   |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                        | <b>316.94</b>   | <b>405.57</b>   | <b>444.13</b>   | <b>430.43</b>   |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                                 |                 |                 |                 |                 |
| ทุนจดทะเบียน                                                             | 341.25          | 341.25          | 355.93          | 355.93          |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                                                     | 227.50          | 237.28          | 237.29          | 237.29          |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ                                                  | 733.46          | 772.49          | 772.53          | 722.93          |
| ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน                             | (11.54)         | (130.35)        | (130.35)        | (130.35)        |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                                                       | (7.40)          | (9.81)          | (21.47)         | 63.75           |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>                                    | <b>942.02</b>   | <b>869.61</b>   | <b>858.00</b>   | <b>893.62</b>   |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ           | 107.55          | -               | -               | -               |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                                           | -               | 62.22           | 24.52           | 19.26           |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                              | <b>1,049.57</b> | <b>931.83</b>   | <b>882.52</b>   | <b>912.88</b>   |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                    | <b>1,366.51</b> | <b>1,337.40</b> | <b>1,326.65</b> | <b>1,343.31</b> |

## 5.2.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุนรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนปี 2567 และ 2568 มีดังนี้

| (หน่วย : ล้านบาท)     | งบการเงินรวม  |               |               |                        |                        |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|
|                       | ปี 2565       | ปี 2566       | ปี 2567       | งวด 6 เดือน<br>ปี 2567 | งวด 6 เดือน<br>ปี 2568 |
| <b>รายได้</b>         |               |               |               |                        |                        |
| รายได้จากการขาย       | 428.89        | 552.24        | 801.31        | 344.97                 | 474.21                 |
| รายได้จากการให้บริการ | 29.19         | 23.34         | 23.17         | 10.12                  | 16.89                  |
| รายได้อื่น            | 8.73          | 18.78         | 21.45         | 3.67                   | 6.00                   |
| <b>รวมรายได้</b>      | <b>466.80</b> | <b>594.36</b> | <b>845.93</b> | <b>358.76</b>          | <b>497.09</b>          |

| (หน่วย : ล้านบาท)                                                           | งบการเงินรวม  |               |                |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|------------------------|------------------------|
|                                                                             | ปี 2565       | ปี 2566       | ปี 2567        | งวด 6 เดือน<br>ปี 2567 | งวด 6 เดือน<br>ปี 2568 |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                                           |               |               |                |                        |                        |
| ต้นทุนขาย                                                                   | 306.22        | 413.02        | 498.84         | 232.52                 | 277.55                 |
| ต้นทุนในการให้บริการ                                                        | 6.90          | 19.03         | 20.65          | 8.51                   | 13.55                  |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                                                       | 73.21         | 50.81         | 96.10          | 36.85                  | 83.97                  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                                       | 81.39         | 112.56        | 125.31         | 56.19                  | 67.19                  |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                                        | <b>467.71</b> | <b>595.42</b> | <b>740.90</b>  | <b>334.07</b>          | <b>442.26</b>          |
| <b>กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                    | <b>(0.91)</b> | <b>(1.07)</b> | <b>105.03</b>  | <b>24.68</b>           | <b>54.83</b>           |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                            | (9.19)        | (13.00)       | (16.57)        | (8.40)                 | (7.37)                 |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน                                    | 8.89          | 39.91         | -              | -                      | -                      |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์<br>ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน             | -             | -             | (115.99)       | -                      | -                      |
| กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า<br>(ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 | (0.17)        | 10.06         | (2.68)         | (0.06)                 | (1.97)                 |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทร่วม<br>ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย                | -             | 0.58          | (3.10)         | (2.64)                 | (3.09)                 |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>                                        | <b>(1.37)</b> | <b>36.49</b>  | <b>(33.30)</b> | <b>13.58</b>           | <b>42.40</b>           |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                                             | (1.70)        | (9.10)        | 0.13           | (3.34)                 | (11.10)                |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี/งวด</b>                                           | <b>(3.07)</b> | <b>27.39</b>  | <b>(33.17)</b> | <b>10.24</b>           | <b>31.30</b>           |

### 5.2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 มีดังนี้

| (หน่วย : ล้านบาท)                                           | งบการเงินรวม    |                |             |                        |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------|------------------------|
|                                                             | ปี 2565         | ปี 2566        | ปี 2567     | งวด 6 เดือน<br>ปี 2568 |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน                    | 2.81            | 40.35          | 132.12      | 50.18                  |
| กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน                         | (463.90)        | (202.49)       | (56.64)     | (11.63)                |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน         | (64.61)         | 82.60          | (66.64)     | (30.82)                |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b> | <b>(525.70)</b> | <b>(79.54)</b> | <b>8.84</b> | <b>7.73</b>            |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี                   | 625.89          | 100.20         | 20.65       | 29.49                  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด              | 100.20          | 20.65          | 29.49       | 37.23                  |

### 5.2.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ            | หน่วย  | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 | 30 มิ.ย. 2568 |
|----------------------------------------|--------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>  |        |              |              |              |               |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)          | ร้อยละ | (1.83)       | (0.14)       | 0.52         | 3.20          |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)        | ร้อยละ | (1.14)       | 3.95         | (1.26)       | 0.81          |
| อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) | ร้อยละ | 28.62        | 25.10        | 36.99        | 40.72         |

| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ             | หน่วย  | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 | 30 มิ.ย. 2568 |
|-----------------------------------------|--------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT Margin)  | ร้อยละ | (3.24)       | 8.50         | (1.98)       | 10.01         |
| อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)      | ร้อยละ | (4.01)       | 4.75         | (3.92)       | 6.30          |
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>               |        |              |              |              |               |
| อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน               | เท่า   | 4.49         | 1.26         | 1.37         | 1.54          |
| อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว           | เท่า   | 1.49         | 0.56         | 0.64         | 0.73          |
| <b>อัตราส่วนการดำเนินงาน</b>            |        |              |              |              |               |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร         | เท่า   | 0.82         | 0.78         | 0.96         | 1.11          |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์รวม          | เท่า   | 0.35         | 0.46         | 0.64         | 0.72          |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ         | เท่า   | 2.93         | 4.28         | 4.63         | 4.48          |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย                 | วัน    | 124.47       | 85.20        | 78.89        | 81.47         |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า         | เท่า   | 8.36         | 7.21         | 8.07         | 8.50          |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย                  | วัน    | 43.68        | 50.59        | 45.26        | 42.96         |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า        | เท่า   | 7.08         | 9.60         | 10.70        | 8.89          |
| ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย                   | วัน    | 51.58        | 38.02        | 34.11        | 41.08         |
| วงจรเงินสด (Cash Conversion Cycle)      | วัน    | 116.58       | 97.78        | 90.03        | 83.34         |
| <b>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้</b> |        |              |              |              |               |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น    | เท่า   | 0.30         | 0.44         | 0.50         | 0.47          |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย         | เท่า   | (1.94)       | 3.89         | (1.01)       | 6.75          |

## 5.2.5 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 1. รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการจำนวน 824.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 248.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.24 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราหือของบริษัทฯ (Own Brand) เพิ่มขึ้นจากการการว่าจ้างผู้มีชื่อเสียงเพื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผลิตภัณฑ์เสริมอาหารประเภทน้ำมันงาดำและน้ำมันรำข้าว ตรา สุภาพโอสถ<sup>TM</sup> ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภคในตลาด
- รายได้จากผลิตภัณฑ์น้ำยาฟอกไต (Hemodialysis) เพิ่มขึ้นเนื่องจากในปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากบริษัท เกรซ วอเทอร์ เมด จำกัด (มหาชน) (“GWM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ตลอดทั้งปี ประกอบกับการขยายกำลังการผลิตน้ำยาฟอกไตในปีเดียวกัน
- ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้และกำไรของ GWM ได้ไม่ตลอดทั้งปี เนื่องจากเริ่มรับรู้ตั้งแต่วันที่เข้าซื้อกิจการ (23 พฤษภาคม 2566) จนถึงสิ้นปี 2566 เป็นจำนวน 70.67 ล้านบาท และ 0.66 ล้านบาท ตามลำดับ (หากบริษัทฯ เข้าซื้อกิจการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 บริษัทฯ จะมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น ประมาณ 131.13 ล้านบาท และกำไรรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงประมาณ 1.10 ล้านบาท)

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการจำนวน 491.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้หือของลูกค้า (OEM) เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทฯ มีลูกค้าใหม่ในกลุ่มผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร และมีคำสั่งซื้อต่อเนื่องตั้งแต่

ปลายปี 2567 และรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราชื่อของ บริษัท (Own Brand) เพิ่มขึ้นจากการขยายช่องทางจัดจำหน่ายที่หลากหลาย ได้แก่ การขายตรง สื่อโทรทัศน์ รวมถึงช่องทางออนไลน์ เช่น Lazada, Shopee และ LINE Official Account นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เพิ่มช่องทางจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์ม TikTok Shop สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568

## 2. ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการจำนวน 519.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.24 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการที่สูงขึ้น และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 304.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 161.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 112.51 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้รับคำสั่งซื้อจากลูกค้าในผลิตภัณฑ์เสริมอาหารและยาแผนปัจจุบันมากขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถใช้กำลังการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทมีการปรับราคาสินค้าบางรายการเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมในตลาด

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ 291.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.77 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการที่สูงขึ้น และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 199.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.35 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการปรับราคายาเพิ่มเติมของสินค้าบางรายการ และการเพิ่มการใช้กำลังการผลิตจากความต้องการสินค้าของผู้บริโภคเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์เสริมอาหารและน้ำยาฟอกไต

## 3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 221.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.53 เมื่อเทียบกับปี 2566 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากกลุ่มบริษัทมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราชื่อของ บริษัทฯ (Own Brand) เป็นที่รู้จักมากขึ้น รวมถึงค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติที่ติดตั้งเพิ่มในระหว่างปี และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริหารจัดการตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติที่เพิ่มสูงขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 151.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.46 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากกลุ่มบริษัทมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์มากยิ่งขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริการวิชาชีพที่เพิ่มสูงขึ้น

## 4. ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 115.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัท เมดิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MEDIS”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ กลุ่มบริษัทจึงได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยพิจารณาจากมูลค่าจากการใช้ ผลการประเมินพบว่ามูลค่าดังกล่าวของ MEDIS ต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี กลุ่มบริษัทจึงบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวนทั้งสิ้น 115.99 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สาเหตุหลักที่ทำให้เกิดข้อบกพร่องในการด้อยค่าเงินลงทุนดังกล่าว มาจากความแตกต่างของผลการดำเนินงานของ MEDIS ซึ่งเป็นผลจากช่วงเวลาการประเมินมูลค่าที่ต่างกัน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของสถานะอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ในช่วงเริ่มต้นการลงทุน บริษัทฯ

ได้ใช้สมมติฐานที่อ้างอิงสัดส่วนจำนวนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ (Vending Machine) ต่อจำนวนประชากรในประเทศในภูมิภาคเดียวกัน โดยขณะนั้นหลายบริษัทในธุรกิจ Vending Machine มีแผนการขยายตู้ในอัตราที่สูงและตั้งเป้าหมายการเติบโตของรายได้อย่างรวดเร็ว

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ของอุตสาหกรรม Vending Machine ในภายหลังเปลี่ยนแปลงจากช่วงเริ่มต้น โดยผู้นำตลาดส่วนใหญ่ได้ปรับลดแผนการขยายตู้ลงจากเดิม เนื่องจากตลาดเริ่มเข้าสู่ภาวะอิ่มตัว อีกทั้งการขยายธุรกิจเพิ่มเติมยังต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ซึ่งมีความไม่แน่นอนและความเสี่ยงสูง ดังนั้น ในการประเมินมูลค่า ณ รอบระยะเวลาสิ้นปี 2567 ฝ่ายบริหารจึงได้มีการปรับลดประมาณการการขยายจำนวนตู้ลงเมื่อเทียบกับสมมติฐานเดิม ส่งผลให้มูลค่าที่ประเมินได้ลดลงจากเดิม และเกิดข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนปี 2568 MEDIS ยังคงมีผลขาดทุนต่อเนื่อง ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ถึงความจำเป็นในการพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน MEDIS ตามวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ในงบการเงินรวมมีจำนวน 10.54 ล้านบาท

#### 5. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 16.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.48 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 7.37 ล้านบาท ลดลง 1.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.29 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการชำระจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

#### 6. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ 33.17 ล้านบาท ลดลง 60.56 ล้านบาท จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 115.99 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่นำรายการดังกล่าวมารวมคำนวณ กลุ่มบริษัทจะมีกำไรสุทธิจำนวน 66.15 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 31.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 205.66 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้น และกำไรจากการดำเนินงาน

#### 7. ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 1,326.65 ล้านบาท แบ่งออกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 313.66 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 1,012.99 ล้านบาท และหนี้สินรวม 444.13 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 228.45 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 215.67 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 882.52 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,326.65 ล้านบาท ลดลง 10.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.80 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 66 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง 119.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.73 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 66 ซึ่งเป็นผลมาจากจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท เมดิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("MEDIS") ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 44.00 ของหุ้นสามัญที่ออกชำระแล้ว ในเดือนสิงหาคม 2566 ทั้งนี้ การด้อยค่าดังกล่าว

เกิดจากผลการดำเนินงานของ MEDIS ที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากไม่สามารถสร้างรายได้ให้ครอบคลุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างเพียงพอ

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,343.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.26 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 67 โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 12.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.67 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 67 และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 12.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.58 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 67 จากการที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการเพิ่มสูงขึ้น

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 444.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.51 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 66 โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 17.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.83 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 66 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 10.00 ล้านบาท เนื่องจากบริษัททยอยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 68 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 430.43 ล้านบาท ลดลง 13.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.08 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 67 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 8.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.86 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 67 และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 6.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.21 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 67

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 882.52 ล้านบาท ลดลง 49.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.29 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 66 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิปี 2567 เท่ากับ 33.17 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 68 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 912.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.44 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 67 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมจำนวน 63.75 ล้านบาท จากการที่กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิงวด 6 เดือนปี 2568 เท่ากับ 31.30 ล้านบาท

## 8. กระแสเงินสด

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 132.12 ล้านบาท เนื่องจากรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทรวมจำนวน 115.99 ล้านบาทเป็นรายการที่ไม่ได้กระทบกับกระแสเงินสดในปีของกลุ่มบริษัท ทำให้กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานสูงกว่าปี 2566 โดยเปรียบเทียบ ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 56.64 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการจ่ายซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์จำนวน 53.88 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 66.64 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 30.85 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลจำนวน 14.99 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 8.84 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 50.18 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนภาษีจำนวน 42.40 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่สำคัญ ได้แก่ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน

34.81 ล้านบาท ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 11.63 ล้านบาท โดยมีการจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์จำนวน 12.40 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 30.82 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 19.72 ล้านบาท การชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 8.45 ล้านบาท และการชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 9.13 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 7.73 ล้านบาท

## 9. อัตราส่วนที่สำคัญทางการเงิน

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนสำหรับปี 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 เท่ากับ 1.37 เท่าและ 1.54 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็วเท่ากับ 0.64 เท่าและ 0.73 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนและอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็วที่ปรับตัวดีขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น รวมถึงลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ขยายตัว

ทั้งนี้ ในปี 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีวงจรเงินสด (Cash Cycle) เท่ากับ 90.03 วัน และ 83.34 วัน ตามลำดับ แม้ว่ากลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มลดลงจากการบริหารจัดการการรับชำระหนี้ที่มีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ส่งผลให้วงจรเงินสดของกลุ่มบริษัทลดลงอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสภาพคล่องที่ดีของกลุ่มบริษัท

### อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

สำหรับปี 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 36.99 และร้อยละ 40.72 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการเติบโตของยอดขายทั้งจากยาแผนปัจจุบัน OEM และผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร Own Brand

สำหรับปี 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ (3.92) และร้อยละ 6.30 ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2567 อัตรากำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทเป็นลบ เนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในบริษัทร่วมจำนวน 115.99 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่นำรายการดังกล่าวมารวม กลุ่มบริษัทจะมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 7.82 และสำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 อัตรากำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6.30 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นรวมและกำไรจากการดำเนินงานรวม

### อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้

สำหรับปี 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (1.01) เท่า และ 6.75 เท่า โดยในปี 2567 เนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในบริษัทร่วมจำนวน 115.99 ล้านบาท ทำให้มีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเป็นลบ จึงทำให้อัตราส่วนดังกล่าวมีค่าเป็นลบ ทั้งนี้ หากไม่นำรายการดังกล่าวมารวม กลุ่มบริษัทจะมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 5.99 เท่า

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเพิ่มขึ้น 66.51 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 6.75 เท่า ซึ่งดีขึ้นจากปีก่อนหน้า แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่แข็งแกร่ง

### อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 เท่ากับ 0.50 เท่าและ 0.47 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 0.50 เท่า เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 17.45 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจากการที่กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิปี 2567 จำนวน 33.17 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.47 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2567 จากการลดลงของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากการจ่ายชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนปี 2568

### 5.3 ประมาณการทางการเงินในปัจจุบัน

- ไม่มี -

### 5.4 รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีกรรมการทั้งหมด 11 ท่าน ได้แก่

| รายชื่อกรรมการ               | ตำแหน่ง                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1. นพ. ธงชัย ทวีชาชาติ       | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริษัท                                   |
| 2. นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน |
| 3. ภก. วินิต อัครกิจวิรี     | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ                                        |
| 4. นายณัฐวุฒิ วิบูลพัฒน์วงศ์ | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง                         |
| 5. ผศ.ดร. ลลิตา หงษ์รัตนวงศ์ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน |
| 6. นางจินตนา สันติพิสุทธิ    | กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร                                        |
| 7. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ   | กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร / ประธานบริษัท     |
| 8. นายพิษณุ แดงประเสริฐ      | กรรมการ / กรรมการบริหาร                                              |
| 9. นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ   | กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน / กรรมการบริหาร             |
| 10. นายสรสิข แดงประเสริฐ     | กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร                    |
| 11. นาย ธวัช กิจกั้ววาล      | กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน                             |

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีผู้บริหารทั้งหมด 8 ท่าน (ทั้งนี้ ชื่อตำแหน่งของผู้บริหารที่เปลี่ยนแปลงไปได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2567 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568) ได้แก่

| รายชื่อผู้บริหาร                | ตำแหน่ง                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ      | ประธานบริษัท / รองประธานกรรมการบริหารสายงานวิจัยและนวัตกรรม |
| 2. นายสรสิข แดงประเสริฐ         | รองประธานกรรมการบริหารสายงานการผลิตและปฏิบัติการ            |
| 3. นายพิษณุ แดงประเสริฐ         | รองประธานกรรมการบริหารสายงานการขายและการตลาด                |
| 4. นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ      | รองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี                 |
| 5. นายเกรียงไกร รุ่งเรืองทวีกุล | รองประธานบริหารการเงิน                                      |
| 6. นางสาวนงนุช เชี่ยวพัทธยากร   | ผู้อำนวยการฝ่ายควบคุมคุณภาพ                                 |
| 7. นายดนัยศวรร คุณาโรจนสมบัติ   | ผู้อำนวยการฝ่ายโรงงาน                                       |
| 8. นางสาวพูนทรัพย์ เรืองศรี     | รองประธานบริหารบัญชี                                        |

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2568 มีดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น                      | จำนวนหุ้นที่ถือ<br>(หน่วย : หุ้น) | ร้อยละ |
|-------|----------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 1     | บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด <sup>1/</sup> | 157,999,000                       | 33.29  |
| 2     | นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ                | 32,708,300                        | 6.89   |
| 3     | นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ                | 31,835,300                        | 6.71   |
| 4     | นายพิษณุ แดงประเสริฐ                   | 31,010,200                        | 6.53   |
| 5     | นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ                | 30,659,700                        | 6.46   |
| 6     | นางจินตนา สันติพิสุทธิ์                | 12,745,100                        | 2.69   |
| 7     | นายสมชาย บัดภัย                        | 12,213,300                        | 2.36   |
| 8     | นายเมธา สิมะวรา                        | 10,001,700                        | 2.11   |
| 9     | นายอภิรม ปัญญาพล                       | 7,000,000                         | 1.48   |
| 10    | นายณัฐพัชร สมบัติวรพัฒน์               | 6,671,000                         | 1.41   |
| 11    | ผู้ถือหุ้นรายอื่น                      | 142,731,321                       | 30.07  |
| รวม   |                                        | 474,574,921                       | 100.00 |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ์ แต่ละท่านถือหุ้นเท่ากันในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด รวมเป็นร้อยละ 100.00 และบุคคลทั้ง 5 ท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด

#### 5.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

#### 6. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการเข้าทำธุรกรรมครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย<br>และไม่มีสิทธิออกเสียง<br>ลงคะแนน | จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ <sup>1/</sup> |                             | ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการธุรกรรมฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | จำนวนหุ้น<br>(หน่วย : หุ้น)            | สัดส่วน<br>(หน่วย : ร้อยละ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1. บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด                                           | 157,999,000                            | 33.29                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ</li> <li>- นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ์ แต่ละท่านถือหุ้นเท่ากันในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด รวมเป็นร้อยละ 100.00</li> <li>- มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 5 ท่าน ได้แก่ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ์</li> </ul> |

| รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย<br>และไม่มีสิทธิออกเสียง<br>ลงคะแนน | จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ <sup>1/</sup> |                             | ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการธุรกรรมฯ                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | จำนวนหุ้น<br>(หน่วย : หุ้น)            | สัดส่วน<br>(หน่วย : ร้อยละ) |                                                                                                                                                                                                           |
| 2. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ                                            | 32,708,300                             | 6.89                        | - เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้<br>- เป็นคู่สัญญาในธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร<br>- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ |
| 3. นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ                                            | 31,835,300                             | 6.71                        | - เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้<br>- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ                                                   |
| 4. นายพิษณุ แดงประเสริฐ                                               | 31,010,200                             | 6.53                        | - เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้<br>- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ                                                   |
| 5. นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ                                            | 30,659,700                             | 6.46                        | - เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทฯ ในครั้งนี้<br>- ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ                                                   |
| 6. นางสาวอัจฉรา ภูวงศ์                                                | 176,800                                | 0.04                        | - คู่สมรสของนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งถือเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ<br>- เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                                                                                     |
| รวม                                                                   | 284,389,300                            | 59.59                       |                                                                                                                                                                                                           |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อ้างอิงข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2568

7. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระในกรณีเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญขั้นพื้นฐานในรูปของมูลค่าของตัวสินทรัพย์ เช่น อสังหาริมทรัพย์

โปรดพิจารณาข้อ “1.5 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ และเงื่อนไขการชำระเงิน”

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

โปรดพิจารณาข้อ “1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ”

9. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

- ไม่มี -

**10. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

รายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 แสดงได้ดังนี้

| (หน่วย : ล้านบาท)                               |                |                         |                         |                         |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง           | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค. 2566            | 31 ธ.ค. 2567            | 30 มิ.ย. 2568           |
| บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด                        | รายจ่ายค่าเช่า | 1.73                    | 1.91                    | 0.95                    |
| นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ และนายพิษณุ แดงประเสริฐ | รายจ่ายค่าเช่า | 4.53                    | 4.98                    | 2.49                    |
| นายประสิทธิ์ชัย แดงประเสริฐ                     | ใช้ที่ดิน      | - ไม่มี - <sup>1/</sup> | - ไม่มี - <sup>1/</sup> | - ไม่มี - <sup>1/</sup> |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> บริษัทฯ ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้ใช้ประโยชน์จากอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายประสิทธิ์ชัย แดงประเสริฐ เพื่อติดตั้งตู้ควบคุมระบบไฟฟ้าหลัก (MDB) บนที่ว่างชั้น 1 พื้นที่ 11.7 ตร.วา และจัดเก็บวัสดุอุปกรณ์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องกับตู้ MDB โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนและไม่มีการกำหนดระยะเวลาใด ๆ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้ยกเลิกการใช้พื้นที่ดังกล่าว โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

รายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และมีรายการระหว่างกัน มีดังนี้

| รายชื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด                  | - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ<br>- นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ แต่ละท่านถือหุ้นเท่ากันในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด รวมเป็นร้อยละ 100.00<br>- มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 5 ท่าน ได้แก่ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ |
| 2. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ                   | ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3. นายพิษณุ แดงประเสริฐ                      | ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. นายประสิทธิ์ชัย แดงประเสริฐ               | - เป็นบิดาของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ได้แก่ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนางสาวจิรดา แดงประเสริฐ<br>- เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**11. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา**

ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจอันเป็นปกติ

**12. แบบหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**

รายละเอียดปรากฏตาม "สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 : รายละเอียดประวัติกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ" ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568