

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เสนอต่อ

คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



จัดทำโดย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท ซีซั่นอน แอดไวซอรี จำกัด

วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568

วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- อ้างอิง:**
- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และ ครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
 - 2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
 - 3) งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยนายสุเมธ แจ้งสามสี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9362
 - 4) งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 และฉบับสอบทานสำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยนางสาวกนกอร ภูริปัญญาวิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10512
 - 5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
 - 6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินจำนวน 3 โฉนด และอาคารทั้งหมด 4 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จัดทำโดยบริษัท ทริทรี แอปไพร์ซัล จำกัด ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2568
 - 7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินจำนวน 3 โฉนด และอาคารทั้งหมด 4 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จัดทำโดยบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2568
 - 8) รายงานการประเมินค่าเช่าอาคารสำนักงาน 1 ชั้น 2-4 และชั้นดาดฟ้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จัดทำโดยบริษัท ทริทรี แอปไพร์ซัล จำกัด ลงวันที่ 10 กันยายน 2568
 - 9) รายงานการประเมินค่าเช่าอาคารสำนักงาน 1 ชั้น 2-4 และชั้นดาดฟ้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จัดทำโดยบริษัท ทริทรี แอปไพร์ซัล จำกัด ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2568
 - 10) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่าง บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ 1) นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ 2) นายสรสิช แดงประเสริฐ 3) นายพิษณุ แดงประเสริฐ และ 4) นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ
 - 11) ร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคาร ระหว่าง บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ

- 12) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

คำชี้แจงข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimer)

1. ผลการศึกษาและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือบริษัท ซีชนอน แอดไวซอรี จำกัด ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ JSP และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะหรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะผ่านช่องทางอื่น ๆ
2. ผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งบนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่เปิดเผยต่อสาธารณะ และข้อมูลที่ได้รับจาก JSP ซึ่งเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาค้นคว้าโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของ JSP และผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้
4. รายงานฉบับนี้มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาในการตัดสินใจใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหรือมิได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหุ้นของบริษัท หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง ในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานฉบับนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นต่อการเข้าทำรายการเท่านั้น การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัดและความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นมิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

คำย่อ หรือ คำนิยาม

“สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (แล้วแต่กรณี)
“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (ฉบับประมวล) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
“JSP” หรือ “กิจการ” หรือ “บริษัท”	บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “ZENON”	บริษัท ซีซั่นออน แอดไวซอรี จำกัด
“TT” หรือ “ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ” หรือ “ผู้ประเมินอิสระ”	บริษัท ทรีทรี แอฟโฟรซัล จำกัด
“GAV” หรือ “ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ” หรือ “ผู้ประเมินอิสระ”	บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
“ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะได้มา”	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
“ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”	การซื้อที่ดินจำนวน 3 โฉนด มีเนื้อที่รวมทั้งหมด 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท โดยมีราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างรวมมูลค่า 250.00 ล้านบาท และเมื่อรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนประมาณ 13.00 ล้านบาท มูลค่ารายการจึงเท่ากับ 263.00 ล้านบาท
“ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร”	ภายหลังธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว บริษัทจะให้สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน 1 ชั้น 2-4 และชั้นดาดฟ้า ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร แก่ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท มีระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี รวมระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 29.55 ล้านบาท ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary).....	7
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	15
1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการเข้าทำรายการ.....	15
1.2 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ	19
1.3 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง.....	19
1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	20
1.5 ประเภทของรายการและขนาดรายการ	21
1.5.1 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์.....	21
1.5.2 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	23
1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา	24
1.7 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ และเงื่อนไขการชำระเงิน	31
1.8 มูลค่าของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	32
1.9 กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	33
1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ	34
1.11 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์.....	35
1.12 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ	37
1.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ	38
1.14 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างไปจากคณะกรรมการบริษัท.....	40
2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ	41
2.1 วัตถุประสงค์ และประโยชน์ของการเข้าทำรายการ.....	41
2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการทำรายการ	42
2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	42
2.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	43
2.2.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร.....	45
2.2.4 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร	45
2.2.5 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	46
2.3 ข้อดี ข้อด้อย ของการไม่เข้าทำรายการ	46
2.3.1 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ.....	46
2.3.2 ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ.....	48
2.4 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก	49
2.4.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเทียบกับการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	49
2.4.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเทียบกับการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	49
3. ความเหมาะสมด้านราคา.....	50
3.1 วิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระสำหรับธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	50
3.1.1 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัท โดย TT	50
3.1.2 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท โดย GAV	57
3.2 วิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร	64
3.2.1 สรุปการประเมินมูลค่าเช่าอาคารสำหรับพักอาศัยของบริษัท โดย TT	67
3.2.2 สรุปการประเมินมูลค่าเช่าอาคารสำหรับพักอาศัยของบริษัท โดย GAV.....	69
3.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ สำหรับธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	77
3.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ สำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร	79
3.5 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคา	80
3.6 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ	82
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวม	84
เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของ JSP	93
เอกสารแนบ 2 บัญชีกำหนดราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568 – 2569	118

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JSP”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติซื้อที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็น อาคารสำนักงาน จากนางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 และ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 โดยบุคคล ทั้ง 4 ท่านเป็นกรรมการ ผู้บริหาร (“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”) และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูก สร้างรวมมูลค่า 250.00 ล้านบาท และเมื่อรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนประมาณ 13.00 ล้านบาท มูลค่ารายการจึง เท่ากับ 263.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) โดยภายหลังธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัท จะให้สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของ บริษัท มีระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 29.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร. ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท (“ธุรกรรมการให้สิทธิ การเช่าอาคาร”) (รวมเรียกว่า “ธุรกรรม”)

ปัจจุบัน บริษัทเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน โดยมีกำลังการผลิตยาน้ำอยู่ที่ 1,125,000 ลิตร และปี 2567 มีปริมาณการผลิตยาน้ำอยู่ที่ 526,200 ลิตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้กำลังการผลิตประมาณร้อยละ 46.77 ทำให้มีกำลังการผลิตคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 598,800 ลิตร นอกจากนี้ บริษัทยังเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็น ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท ซึ่งบริษัท 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 และปรับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และบริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัท บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา (440.0 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่า ช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้แก่ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดย รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงได้มีการ ชำระเงินก้อน (Lump Sum) ในช่วงที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามที่ ตกลงไว้ในสัญญาเท่านั้น

อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

สัญญาเช่าปัจจุบัน						ธุรกรรมการซื้อ ที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง	ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร		
สัญญาเช่า ปัจจุบัน	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่า ช่วง	อัตราค่าเช่า รายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ว. (เนื้อที่ดิน) (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ม. (พื้นที่อาคาร) (บาท)	มูลค่า สัญญาเช่า คงเหลือ ^{5/} (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราค่าเช่า รายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ม. (พื้นที่ อาคาร) (บาท)
โฉนดที่ดิน เลขที่ 8059	บริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด	158,903.25	361.14	N/A ^{2/}	34.18	263.00	29.55	51,500	105.19

สัญญาเช่าปัจจุบัน						ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ธุรกรรมการให้สิทธิเช่าอาคาร		
สัญญาเช่าปัจจุบัน	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง	อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่าต่อตร.ว. (เนื้อที่ดิน) (บาท)	อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. (พื้นที่อาคาร) (บาท)	มูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือ ^{5/} (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. (พื้นที่อาคาร) (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243	นายพิษณุ แดงประเสริฐ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ	415,039.15	696.49	130.17 ^{3/4/}	89.28				
รวม		573,942.40			123.46	263.00	29.55		

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวแดงประเสริฐถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด โดยนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ ถือหุ้นเท่ากันในส่วนร้อยละ 20.00

2/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หาดด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 ไม่มีพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุนได้แก่ อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2) (สามารถศึกษารายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

3/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ที่ดินที่เป็นทางเดินสัญจรระหว่างอาคารหรือไ่วเคลื่อนย้ายสินค้า และที่จอดรถ หาดด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ได้แก่ อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) และ อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) โดยไม่รวมอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และอาคารซึ่งวัตถุประสงค์หนึ่งชั้น (อาคารซึ่งวัตถุประสงค์) เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุน (สามารถศึกษารายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

4/ ในกรณีที่นำอัตราค่าเช่าต่อตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 มาคำนวณอัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกรรมการให้สิทธิเช่าอาคาร ซึ่งมีพื้นที่เท่ากับ 489.60 ตร.ม. จะได้อัตราค่าเช่ารายเดือนเท่ากับ 63,730.02 บาท

5/ มูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือนับจากปี 2569 - 2582

บริษัทเล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต และบริษัทต้องการที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยสมบูรณ์ เนื่องจากตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทมีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนี้มีแนวคิดที่เปลี่ยนไปจากช่วงเริ่มทำสัญญาเช่า โดยยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท ทางบริษัทจึงพิจารณาเห็นว่า เป็นจังหวะที่เหมาะสมที่จะดำเนินการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น

นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัท บริษัทมีการผลิต จำหน่าย และพัฒนายาแผนปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้พิจารณาวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัท โดยหากบริษัทต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทจะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้บริษัทต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนี้ ในระหว่างดำเนินการขอใบอนุญาตนี้ บริษัทต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ซึ่งจะ

ทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว ความต้องการของผู้บริโภคอาจเปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ บริษัทจำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทอีกครั้ง บริษัทจึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรและเสียโอกาสในการรักษาความพึงพอใจสำหรับลูกค้ากลุ่มเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงานกรุงเทพไปยังโรงงานลำพูนตั้งแต่ปี 2567 บริษัทจึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงานกรุงเทพฯ ต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต อนึ่ง บริษัทได้มีการพิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลำลูกกา : บริษัทซื้อที่ดินลำลูกกาเมื่อปี 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าของบริษัท ซึ่งมีมาก่อนการดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทได้พิจารณาแล้วว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ (สืบค้นจากระบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนสิงหาคม 2568) และปัจจุบันบริษัทใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแปลงทดลองพืชเกษตรใช้น้ำเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนบนที่ดินประเภทส่วนต่อเติมอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างถาวร เนื่องจากบริษัทจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และยังเป็น การลดการพึ่งพิงผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าทำรายการครั้งนี้จะทำให้บริษัท ต้องยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม การยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด เนื่องจากในสัญญาเช่าที่ดินมีการระบุเกี่ยวกับการให้สิทธิซื้อที่ดินแก่ผู้เช่าไว้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ในการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยไม่ได้มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินล่วงหน้าไว้ในสัญญา ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อขายกันตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่า และเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการแล้ว

นอกจากนี้ ปัจจุบัน กรรมการและผู้บริหารของบริษัทพักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม โดยภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลาหลายสิบปี โดยจะมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่รวมพื้นที่อาคารและพื้นที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารแล้ว และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยการให้เช่าพื้นที่นั้นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทมีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณชั้น 1 แต่อย่างใด

ถึงแม้ว่าปัจจุบันบริษัทจะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด การที่บริษัทพิจารณาไม่เข้าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059, 10241 และ 10243 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินส่วนดังกล่าว จะทำให้ขนาดพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต ในกรณีที่บริษัทต้องการขยายพื้นที่สำนักงานในอนาคต นอกจากนี้ หากบริษัทมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่พักอาศัยบริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า บริษัทอาจเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด นอกจากนี้ ขนาดที่ดินที่ลดลง อาจทำให้อาคารหรือสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อได้ยากขึ้นจากมูลค่าที่ดินที่ลดลง นอกจากนี้ การแบ่งที่ดินเฉพาะส่วนอาคารสำนักงาน 1 จะทำให้รูปร่างที่ดินทางกายภาพในส่วนที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้มีสภาพเต็มผืน ทำให้อาจกระทบกับ

มูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดในกรณีที่บริษัทต้องการจะจำหน่ายที่ดินในอนาคตได้ (สามารถศึกษารายละเอียดแผนผังที่ดินและอาคารได้ในหัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

บริษัทได้มีการพิจารณากรณีที่บริษัทซื้อเฉพาะส่วนที่ดินของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัย (อาคารสำนักงาน 1) โดยไม่ซื้อตัวอาคารดังกล่าว บริษัทจะใช้เงินลงทุนน้อยกว่าซื้อตัวอาคารพร้อมที่ดินส่วนดังกล่าว โดยราคาประเมินเฉพาะส่วนของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณคาเฟ่ (อาคารสำนักงาน 1) ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย อยู่ในช่วงระหว่าง 7.36 - 10.11 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ารายการธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจำนวน 250.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การซื้อเฉพาะที่ดินโดยไม่ซื้อตัวอาคาร อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ได้ เนื่องจากอาคารดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดิม บริษัทจึงจำเป็นต้องทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและมีเงื่อนไขในการใช้งานที่บริษัทไม่สามารถควบคุมได้อย่างเต็มที่ ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีข้อจำกัดในกรณีที่บริษัทต้องการขยายพื้นที่สำนักงานหรืออาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต โดยบริษัทมีความเห็นว่าการซื้อเฉพาะส่วนที่ดินอาจไม่เหมาะสมมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับ การซื้อที่ดินพร้อมอาคารทั้งหมด นอกจากนี้ หากบริษัทมีแผนจะขายต่อหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในอนาคตทรัพย์สินที่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นอาจทำให้การขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคตทำได้ยากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อรายใหม่ต้องพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคาร รวมถึงอาจมีความจำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชยหรือจัดการสิทธิการใช้ประโยชน์ใหม่ ซึ่งอาจสร้างภาระเพิ่มเติมให้กับบริษัทในภายหลัง นอกจากนี้ ร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ได้มีการระบุเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด โดยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันที แต่ไม่ตัดสิทธิ์ฝ่ายที่ถูกบอกเลิกสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายทั้งสิ้นได้ โดยการเรียกร้องค่าเสียหายจะขึ้นอยู่กับความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาไว้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติกำหนดไว้เพื่อปกป้องคู่สัญญาฝั่งผู้ให้เช่าเนื่องจากเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า และมีสิทธิในการได้รับเงินค่าเช่าตอบแทน โดยตัวอย่างความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อาทิ การเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่เกิดการชำรุดหรือความเสียหายของพื้นที่ให้เช่าและไม่ได้มีแก้ไขให้เป็นสภาพปกติซึ่งเป็นความผิดของผู้เช่า การเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ชำระเงินค่าเช่าตามที่ตกลง สิทธิในการฟ้องร้องในกรณีหลังเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าไม่ย้ายออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ ในด้านการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทในฐานะผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายค่าชดเชยใดๆ หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากบริษัท

โดยในข้อเท็จจริง บริษัทมีการใช้ประโยชน์พื้นที่เกือบทั้งหมดบนโฉนดที่ดินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และอาจพิจารณาขยายพื้นที่สำนักงานหรือใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ดังกล่าวเพิ่มเติมในอนาคตเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือหากบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่ใช้งานเพิ่มเติมในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจะดำเนินการเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและเป็นผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารแล้ว ซึ่งจะมีการให้สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันไปด้วย โดยการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ในชั้น 2 - 4 อาจจะทำให้บริษัทไม่สามารถใช้งานพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวได้ รวมถึงมีข้อจำกัดในการดัดแปลงการใช้งาน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร เนื่องจากมีการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนนี้ไป นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์บริษัท ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำและค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทอย่างชัดเจน ซึ่งทางบริษัทอยู่ระหว่างติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาประเมินการติดตั้ง รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร ซึ่งรวมถึงการใช้งานพื้นที่ทั่วไป และการซ่อมแซมสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่า ส่วนกรณีที่มีการชำรุดหรือเสียหายซึ่งเกี่ยวข้องกับ

โครงสร้างอาคารอันเกิดจากการเสื่อมสภาพตามอายุของโครงสร้าง และไม่ได้มีสาเหตุการเสียหายหรือชำรุดจากผู้เช่า ผู้ให้เช่า ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากเป็นภาระที่เกิดจากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าโดยตรง

คู่สัญญาในธุรกรรมนี้ คือ บริษัท กับ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท การทำธุรกรรมนี้จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”**) ประเภทสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่ามีขนาดรายการสำหรับธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับร้อยละ 32.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีขนาดรายการสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารเท่ากับร้อยละ 3.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 0.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.07 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ทำให้รายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 36.37 ดังนั้น การทำธุรกรรมจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”**) ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่าขนาดของรายการสำหรับธุรกรรมซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับร้อยละ 19.58 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด บริษัทไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 19.58 และเป็นรายการที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”**) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศขึ้นต่อตามบัญชี (2) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทมีความประสงค์ที่จะขออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากรายการนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (**“สำนักงาน ก.ล.ต.”**) และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อ

พิจารณาเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ซีซีอน แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

นอกจากนี้ ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.20 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ขนาดรายการสูงสุด บริษัทไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 2.20 และเป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงไม่มีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศของการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท **มีความเหมาะสมทั้งด้านราคา เงื่อนไข และความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ** เนื่องจาก

1. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสินทรัพย์บนที่ดินอย่างสมบูรณ์ และสามารถป้องกันความเสี่ยงที่ธุรกิจของบริษัทต้องหยุดชะงักจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าได้
2. ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ที่บริษัทลงทุนบนที่ดินดังกล่าวประเภสวนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต อาทิ ส่วนต่อเติมอาคารสำหรับห้องไลน์ผลิตยาน้ำสามัญ ส่วนต่อเติมอาคารสำหรับห้องปฏิบัติการตรวจสอบคุณภาพ งานปรับปรุงระบบน้ำสำหรับผลิตยาสามัญ และงานออกแบบและก่อสร้างระบบห้องคลีนรูม เป็นต้น เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างถาวร และสามารถป้องกันความเสี่ยงที่บริษัทจะต้องจัดหาสถานที่ตั้งโรงงานแห่งใหม่ และต้องใช้เงินลงทุนใหม่ในเครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิตเพิ่มเติม
3. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้ถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคาร ซึ่งถือเป็นอาคารโรงงานผลิตยาที่สำคัญ อาคารสำนักงานซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท และเป็นศูนย์การกระจายสินค้าของบริษัท นอกจากนี้ อาคารโรงงานดังกล่าวได้รับมาตรฐานการผลิตสินค้า และจดทะเบียนยาวกว่า 59 ชนิด นอกจากนี้ บริษัทสามารถนำสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมกับทางสถาบันการเงินได้ เนื่องจากถือเป็นสินทรัพย์ถาวรที่สำคัญ
4. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทไม่ต้องมีการเช่าที่ดินพร้อมอาคารจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีกต่อไป ซึ่งถือเป็นการลดการพึ่งพิงจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
5. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่ดี เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การเข้าถึงสะดวก ตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลัก สามารถผ่านทางเข้า-ออกได้สามด้าน ได้แก่ ด้านถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนรัชดาภิเษก และถนนพระรามที่ 3 ซึ่งเหมาะสำหรับใช้เป็นสถานประกอบกิจการโรงงาน และศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งบริษัทมีโอกาสได้รับประโยชน์จากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ซึ่งจะทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น
6. ราคาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 263.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสมสำหรับบริษัท โดยมีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งมูลค่าที่ได้มาจากการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยการประเมินที่ดินมีการอ้างอิงราคาซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดและราคาเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบกันได้ในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะทำให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งมีช่วงราคาประเมินเท่ากับ 286.86 – 308.23 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1)
7. อัตราค่าเช่าสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 29.55 ล้านบาท สำหรับระยะเวลารวมไม่เกิน 30 ปี เป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมตามการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดย GAV ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินอัตราค่าเช่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้ทราบอัตราค่าเช่าที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งมี

อัตราค่าเช่ารวมตลอดระยะเวลา 30 ปี เท่ากับ 29.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 0.10 (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2)

8. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมีเงื่อนไขสัญญาตามปกติของการซื้อขายและการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปที่สามารถทำข้อร่วมตกลงกัน
9. สำหรับรายการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการที่เกิดขึ้นจากการต้องการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้บริษัทได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โดยทรัพย์สินที่จะมีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทบางส่วนเป็นที่ยุ่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท จึงทำให้มีการกำหนดให้มีการทำรายการเช่าดังกล่าวด้วยราคาที่เหมาะสมซึ่งอ้างอิงราคาจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพร้อมกันกับการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งจากการสัมภาษณ์กรรมการและผู้บริหารของบริษัททำให้ได้ข้อมูลว่ารายการเช่าอาคารจะอยู่เพียงช่วงเวลาหนึ่ง โดยจะไม่ได้คงอยู่ตลอดไป รวมถึงปัจจุบันบริษัทไม่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และหากมีการต่ออายุสัญญาเช่าได้มีการกำหนดเงื่อนไขอัตราค่าเช่าต้องเป็นอัตราราคาตลาดหรือราคายุติธรรมตามการประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในขณะที่เงื่อนไขการเช่าอื่นๆ มีความคล้ายคลึงกับเงื่อนไขสัญญาเช่าฉบับอื่นที่บริษัทเคยจัดทำ

ดังนั้น ท่านผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อขัดแย้งและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยบริษัทได้มีการเจรจากับสถาบันการเงิน โดยได้รับเงื่อนไขวงเงินสินเชื่อในเบื้องต้น โดยคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อในรูปแบบเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 232.00 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์วงเงินเพื่อสนับสนุนการลงทุนซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีระยะเวลากู้ยืมประมาณ 8 ปี และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.20 ต่อปี และวงเงินสินเชื่อระยะสั้นประมาณ 31.00 ล้านบาท โดยวงเงินสินเชื่อทั้งหมดนี้ใช้หลักประกันเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเข้าทำรายการ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและหนี้สินเพิ่มมากขึ้น รวมถึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนสูงขึ้น ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน เพิ่มขึ้นจาก 0.30 เท่า เป็น 0.59 เท่า ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทที่เพิ่มสูงขึ้นในมุมมองของสถาบันการเงิน หรือผู้ให้กู้ได้ รวมถึงบริษัทอาจไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สถาบันการเงินกำหนดให้ต้องดำรงไว้ได้ ซึ่งได้แก่ อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ซึ่งเกินจากข้อกำหนดจากสถาบันการเงินที่กำหนดให้ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า ในปี 2568 โดยภายหลังบริษัทเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะทำให้บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 2.17 เท่า ซึ่งเกินจากข้อกำหนดจากสถาบันการเงิน อ้างอิงจากงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทมีการเจรจากับสถาบันการเงินในเบื้องต้น ซึ่งสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินเดียวกันกับสถาบันการเงินที่จะให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อเดิมก่อนที่จะเสนอวงเงินสินเชื่อสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ และจะให้บริษัทยื่นคำขอหนังสือพออนุโลม (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินหากคาดว่าอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเกินจากข้อกำหนดภายในสิ้นปีต่อไป ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้บริษัทไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้
2. บริษัทจะต้องชำระเงินค่าที่ดินและอาคาร รวมค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ประมาณ 263.00 ล้านบาทในครั้งเดียว เมื่อเทียบกับการจ่ายค่าเช่าที่ดินและอาคารเป็นรายปี ซึ่งจะกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทน้อยกว่าโดยเปรียบเทียบ
3. เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ จะต้องการได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนจะดำเนินการเข้าทำรายการได้ โดยคาดว่าจะเข้าทำรายการได้ในช่วงเดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม 2568 ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้สัญญาสามารถเปลี่ยนใจไม่ดำเนินการตามสัญญาได้
4. เนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนองโฉนดที่ดินเป็นประกันกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินสินเชื่อส่วนตัวของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะดำเนินการปลดภาระจำนองภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติให้เข้าทำรายการ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่สถาบันการเงินจะไม่ปลดภาระจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนการ

เข้าทำรายการได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อขายที่ดินในส่วนของการรับรองของผู้ขาย และการชำระราคาไว้ว่าผู้ขายจะดำเนินการปลดภาระจำนองที่เกี่ยวข้องภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติให้เข้าทำรายการให้แล้วเสร็จ โดยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะต้องปราศจากภาระติดพันใดๆ ให้แก่บริษัท ซึ่งรวมถึงภาระจำนองที่มีอยู่เดิม และผู้ซื้อจะชำระเงินทั้งหมด 250,000,000 บาท และจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในวันเดียวกับวันที่ชำระเงิน

5. เงื่อนไขของการให้สิทธิการเช่าในส่วนค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า ได้แก่ การชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ นั้น มีการตกลงให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายละครึ่ง โดยปกติค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเป็นสิ่งที่คู่สัญญาสามารถตกลงผู้รับผิดชอบกันได้ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยที่ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าใช้ในอาคารที่ให้เช่านั้น พบว่าผู้เช่ามีการใช้พื้นที่ของอาคารดังกล่าวในสัดส่วนที่มากกว่าผู้ให้เช่า ดังนั้น หากพิจารณาในเงื่อนไขข้อนี้ อาจมองว่าไม่เหมาะสมนัก ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักตามเงื่อนไขข้อนี้ จะเป็นการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณไม่เกิน 44,000 บาทต่อปี (อ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สิน) หากรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งจะคิดเป็นประมาณไม่เกิน 22,000 บาทต่อปี
6. ภายหลังจากที่บริษัทเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะให้สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นคาดฟ้า และบริษัทจะใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม เพื่อใช้เป็นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด ซึ่งอาจมองว่าไม่เหมาะสมนัก อย่างไรก็ตาม พื้นที่ส่วนของอาคารสำนักงาน 1 เป็นพื้นที่ติดกับพื้นที่อาคารอื่นๆ อาทิ อาคารสำนักงาน 2 และอาคารโรงงาน 1 และ อาคารโรงงาน 2 ซึ่งหากอนาคตบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่สำนักงานและมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดังกล่าว บริษัทอาจพิจารณาทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารนี้ได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

จากราคา เงื่อนไข และความเหมาะสมในการเข้าทำรายการโดยพิจารณาจากข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงที่ได้กล่าวมาข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้**

ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นจึงควรการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี และใช้ดุลยพินิจตัดสินใจเพื่อลงมติดังรอบคอบ

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการเข้าทำรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JSP”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติซื้อที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็น อาคารสำนักงาน จากนั้นนางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิช แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 และ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 โดยบุคคลทั้ง 4 ท่าน เป็นกรรมการ ผู้บริหาร (“บุคคลที่เกี่ยวข้อง”) และผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยมีราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมมูลค่า 250.00 ล้านบาท และเมื่อรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนประมาณ 13.00 ล้านบาท มูลค่ารายการจึงเท่ากับ 263.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) โดยภายหลังธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะให้ สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท มี ระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี รวมระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่า การเช่ารวมประมาณ 29.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. และ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท (“ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่า อาคาร”) (รวมเรียกว่า “ธุรกรรม”)

ปัจจุบัน บริษัทเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบันโดยมีกำลังการผลิตยาน้ำอยู่ที่ 1,125,000 ลิตร และปี 2567 มีปริมาณการผลิตยาน้ำอยู่ที่ 526,200 ลิตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้กำลังการผลิตประมาณร้อยละ 46.77 ทำให้มีกำลังการผลิตคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 598,800 ลิตร นอกจากนี้ บริษัทยังเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็น ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท ซึ่งบริษัท 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 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 415,039.15 บาท และปรับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และบริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัท บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา (440.0 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่า ช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้แก่ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และ นายสรสิช แดงประเสริฐ ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดย รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงมิได้มีการ ชำระเงินก้อน (Lump Sum) ในช่วงที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามที่ ตกลงไว้ในสัญญาเท่านั้น

อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

สัญญาเช่าปัจจุบัน						ธุรกรรมการซื้อ ที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง	ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร		
สัญญาเช่า ปัจจุบัน	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่า ช่วง	อัตราค่าเช่า รายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ว. (เนื้อที่ดิน) (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ม. (พื้นที่อาคาร) (บาท)	มูลค่า สัญญาเช่า คงเหลือ ^{5/} (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราค่าเช่า รายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ม. (พื้นที่ อาคาร) (บาท)
โฉนดที่ดิน เลขที่ 8059	บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด	158,903.25	361.14	N/A ^{2/}	34.18	263.00	29.55	51,500	105.19
โฉนดที่ดิน เลขที่ 10241 และ 10243	นายพิษณุ แดง ประเสริฐ นายสิทธิชัย แดง ประเสริฐ	415,039.15	696.49	130.17 ^{3/4/}	89.28				
รวม		573,942.40			123.46	263.00	29.55		

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวแดงประเสริฐถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด โดยนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ์ ถือหุ้นเท่ากันในส่วนร้อยละ 20.00

2/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หาดด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 ไม่มีพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุนได้แก่ อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2) (สามารถศึกษารายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

3/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ที่ดินที่เป็นทางเดินสัญจรระหว่างอาคารหรือไวก์เคลื่อนย้ายสินค้า และที่จอดรถ หาดด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ได้แก่ อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมตึกฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมตึกฟ้า (อาคารโรงงาน 1) และ อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมตึกฟ้า (อาคารโรงงาน 2) โดยไม่รวมอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมตึกฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และอาคารซึ่งวัตถุประสงค์หนึ่งชั้น (อาคารซึ่งวัตถุประสงค์) เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุน (สามารถศึกษารายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

4/ ในกรณีที่นำอัตราค่าเช่าต่อตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 มาคำนวณอัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ซึ่งมีพื้นที่เท่ากับ 489.60 ตร.ม. จะได้อัตราค่าเช่ารายเดือนเท่ากับ 63,730.02 บาท

5/ มูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือนับจากปี 2569 - 2582

บริษัทเล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต และบริษัทต้องการที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยสมบูรณ์ เนื่องจากโดยตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทมีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนั้นมีแนวคิดที่เปลี่ยนไปจากช่วงเริ่มทำสัญญาเช่า โดยยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท ทางบริษัทจึงพิจารณาเห็นว่าเป็นจังหวะที่เหมาะสมที่จะดำเนินการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น

นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัท บริษัทมีการผลิต จำหน่ายและพัฒนาขายยาแผนปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้พิจารณาวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัท โดยหากบริษัทต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทจะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้บริษัทต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอ

ทะเบียนตำรับยาหรือการจดทะเบียนเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนั้น ในระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาตนี้ บริษัทต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ซึ่งจะทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว ความต้องการของผู้บริโภคอาจเปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ บริษัทจำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทอีกครั้ง บริษัทจึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรและเสียโอกาสในการรักษาความพึงพอใจสำหรับลูกค้ากลุ่มเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงานกรุงเทพไปยังโรงงานลำพูนตั้งแต่ปี 2567 บริษัทจึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงานกรุงเทพฯ ต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต อนึ่ง บริษัทได้มีการพิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลำลูกกา : บริษัทซื้อที่ดินลำลูกกาเมื่อปี 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าของบริษัท ซึ่งมีมาก่อนการดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทได้พิจารณาแล้วพบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ (สืบค้นจากระบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนสิงหาคม 2568) และปัจจุบันบริษัทใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแปลงทดลองพืชเกษตรใช้น้ำเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น ธุรกิจการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนบนที่ดินประเภทสวนต่อเติมอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างถาวร เนื่องจากบริษัทจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและยังเป็นการลดการพึ่งพิงผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าทำรายการครั้งนี้จะทำให้บริษัท ต้องยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม การยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด เนื่องจากในสัญญาเช่าที่ดินมีการระบุเกี่ยวกับการให้สิทธิซื้อที่ดินแก่ผู้เช่าไว้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ในการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยไม่ได้มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินล่วงหน้าไว้ในสัญญา ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อขายกันตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่า และเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการแล้ว

นอกจากนี้ ปัจจุบัน กรรมการและผู้บริหารของบริษัทพักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม โดยภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลาหลายสิบปี โดยจะมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่รวมพื้นที่อาคารและพื้นที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารแล้ว และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยการให้เช่าพื้นที่นี้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทมีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณชั้น 1 แต่อย่างใด

ถึงแม้ว่าปัจจุบันบริษัทจะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมสวนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด การที่บริษัทพิจารณาไม่เช่าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059, 10241 และ 10243 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินส่วนดังกล่าว จะทำให้นายกพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต ในกรณีที่บริษัทต้องการขยายพื้นที่สำนักงานในอนาคต นอกจากนี้ หากบริษัทมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่พักอาศัยบริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า บริษัทอาจเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมีได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด นอกจากนี้ ขนาดที่ดินที่ลดลง อาจทำให้อนาคตหรือสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อได้ยากขึ้นจากมูลค่าที่ดินที่ลดลง นอกจากนี้ การแบ่งที่ดินเฉพาะส่วนอาคาร

สำนักงาน 1 จะทำให้รูปร่างที่ดินทางกายภาพในส่วนที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้มีสภาพเต็มผืน ทำให้อาจกระทบกับมูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดในกรณีที่บริษัทต้องการจะจำหน่ายที่ดินในอนาคตได้ (สามารถศึกษารายละเอียดแผนผังที่ดินและอาคารได้ในหัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

โดยในข้อเท็จจริง บริษัทมีการใช้ประโยชน์พื้นที่เกือบทั้งหมดบนโฉนดที่ดินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และอาจพิจารณาขยายพื้นที่สำนักงานหรือใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ดังกล่าวเพิ่มเติมในอนาคตเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือหากบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่ใช้งานเพิ่มเติมในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจะดำเนินการเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและเป็นผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารแล้ว ซึ่งจะมีการให้สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันไปด้วย โดยการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ในชั้น 2 – 4 อาจจะทำให้บริษัทไม่สามารถใช้งานพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวได้ รวมถึงมีข้อจำกัดในการดัดแปลงการใช้งาน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร เนื่องจากมีการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนนี้ไป นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์บริษัท ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำและค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทอย่างชัดเจน ซึ่งทางบริษัทอยู่ระหว่างติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาประเมินการติดตั้ง รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร ซึ่งรวมถึงการใช้งานพื้นที่ทั่วไป และการซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่า ส่วนกรณีที่มีการชำรุดหรือเสียหายซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคารอันเกิดจากการเสื่อมสภาพตามอายุของโครงสร้าง และได้มีสาเหตุการเสียหายหรือชำรุดจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากเป็นภาระที่เกิดจากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าโดยตรง

คู่สัญญาในธุรกรรมนี้ คือ บริษัท กับ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท การทำธุรกรรมนี้จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) ประเภทสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่ามีขนาดรายการสำหรับธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับร้อยละ 32.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีขนาดรายการสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารเท่ากับร้อยละ 3.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมาจนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 0.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.07 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ทำให้รายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงหกเดือนที่ผ่านมาที่มีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันรวมเท่ากับร้อยละ 36.37 ดังนั้น การทำธุรกรรมจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่าขนาดของรายการสำหรับธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับร้อยละ 19.58 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด บริษัทไม่มีการ

ทำการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำการรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 19.58 และเป็นรายการที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำการรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศขึ้นต่่าตามบัญชี (2) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทมีความประสงค์ที่จะขออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากรายการนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำการรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ซีซีเอ็น แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

นอกจากนี้ ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.20 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ขนาดรายการสูงสุด บริษัทไม่มีการทำการรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำการรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 2.20 และเป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงไม่มีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศของการเข้าทำการรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1.2 วัน เดือน ปี ที่ทำการ

บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมดังกล่าว (Record Date) ในวันที่ 8 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป

1.3 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ซื้อ	: บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“JSP”)
ผู้ขาย	: นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ (“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”)
ความสัมพันธ์กับบริษัท	: นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ โดยทั้ง 4 ท่านมีความสัมพันธ์เป็นพี่น้อง และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นกรรมการผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นดังต่อไปนี้

รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้นโดยตรง ^{1/2/} (ร้อยละ)
1. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ	6.89
2. นายสรสิข แดงประเสริฐ	6.71
3. นายพิษณุ แดงประเสริฐ	6.53
4. นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ	6.46
รวม	26.60

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2568

2/ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ ถือหุ้นบริษัท ผ่านบริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด โดยบริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 33.29 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ทั้งนี้ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนาย สรสิข แดงประเสริฐ ถือหุ้นในบริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ต่อราย

ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

ผู้ให้เช่า : บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“JSP”)
 ผู้เช่า : นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ
 ความสัมพันธ์กับบริษัท : นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท

1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 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 รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท รวมถึงบริษัทจะให้สิทธิการเช่าอาคารสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ เป็นเวลารวมไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่าประมาณ 29.55 ล้านบาท

ปัจจุบัน บริษัทเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับนายพิษณุ 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 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และบริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา (440.0 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้แก่ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

ทั้งนี้ บริษัทเล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต และบริษัทต้องการที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยสมบูรณ์ เนื่องจากโดยตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทมีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนั้นมีแนวคิดที่เปลี่ยนไปจากช่วงเริ่มทำสัญญาเช่า โดยยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท ทางบริษัทจึงพิจารณาเห็นว่า เป็นจังหวะที่เหมาะสมที่จะดำเนินการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัท บริษัทมีการผลิต จำหน่าย และพัฒนายาแผนปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้พิจารณาวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาที่การเข้าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัท โดยหากบริษัทมีความจำเป็นต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทจะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้บริษัทต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดทะเบียนเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้นานกว่า 4 – 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนี้ ในระหว่างการดำเนินการนี้บริษัทต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ซึ่งจะทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว ความต้องการของผู้บริโภคอาจเปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ บริษัทจำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทอีกครั้ง บริษัทจึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรและเสียโอกาสในการรักษาความพึงพอใจสำหรับลูกค้ากลุ่มเดิมได้ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีกทั้งบริษัทดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงานกรุงเทพฯ ไปยังโรงงานลำพูน ตั้งแต่ปี 2567 ดังนั้น บริษัทจึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงานกรุงเทพฯ ต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต อนึ่ง บริษัทได้มีการพิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลาลูกกา : บริษัทได้พิจารณาแล้วพบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ (สืบค้นจากระบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนสิงหาคม 2568) ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนบนที่ดินดังกล่าว ประเภทสวนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างถาวร เนื่องจากบริษัท จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และยังเป็นภาระลดการพึ่งพิงผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าทำรายการครั้งนี้จะทำให้บริษัทต้องยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม การยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด เนื่องจากในสัญญาเช่าที่ดินมีการระบุเกี่ยวกับการให้สิทธิซื้อที่ดินแก่ผู้เช่าไว้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ในการขายทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อขายกันตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่า และเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการแล้ว

นอกจากนี้ ปัจจุบันกรรมการและผู้บริหารของบริษัทพักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดเล็กชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่สูง โดยภายหลังจากทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความประสงค์ที่จะเข้าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลาหลายสิบปี โดยจะมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่รวมพื้นที่อาคารและพื้นที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารแล้ว และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยการให้เข้าพื้นที่นี้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทมีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณชั้น 1 แต่อย่างใด

1.5 ประเภทของรายการและขนาดรายการ

1.5.1 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$NTA \text{ ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100$ NTA ของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อสินทรัพย์	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100$ กำไรสุทธิของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อสินทรัพย์	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100$ สินทรัพย์รวมของบริษัท	$263.00^{1/}$ 1,343.31	19.58
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100$ จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประกอบด้วยค่าซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง 250.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 13.00 ล้านบาท

สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	19.58	ไม่สามารถคำนวณได้
รายการได้มาในรอบหกเดือนที่ผ่านมา	-	-	-	-
รวมทั้งหมด	-	-	19.58	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 19.58				

ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 19.58 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ขนาดรายการสูงสุด บริษัทไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 19.58 และเป็นรายการที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศขึ้นต่ตามบัญชี (2) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทมีความประสงค์ที่จะขออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากธุรกรรมนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$NTA \text{ ของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100$ NTA ของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการให้สิทธิการเช่า	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100$ กำไรสุทธิของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการให้สิทธิการเช่า	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100$ สินทรัพย์รวมของบริษัท	$29.55^{1/}$ 1,343.31	2.20
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100$ จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประกอบด้วยรายได้ค่าเช่ารวมจากการให้สิทธิการเช่าตามสัญญาเป็นเวลา 10 ปี และมีสมมติฐานว่าผู้เช่าใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทั้ง 2 ครั้ง รวมระยะเวลาเช่าสูงสุด 30 ปี โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาท ต่อตร.ม. และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (ร้อยละ)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	2.20	ไม่สามารถคำนวณได้
รายการจำหน่ายไปในรอบหกเดือนที่ผ่านมา	-	-	-	-
รวมทั้งหมด	-	-	2.20	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 2.20				

ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.20 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ขนาดรายการสูงสุด บริษัทไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 2.20 และเป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงไม่มีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศของการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1.5.2 การคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งข้อมูลทางการเงินโดยสรุปและขนาดรายการซึ่งคำนวณได้จากเกณฑ์ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินของบริษัท

งบการเงินสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	หน่วย : ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	1,343.31
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	87.70
หัก หนี้สินรวม	430.43
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	19.26
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	805.92
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด 12 เดือน	(12.11)^{1/}

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

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	หน่วย : ล้านบาท
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ	263.00 ^{1/}
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	805.92
% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	32.63

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประกอบด้วยค่าซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง 250.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 13.00 ล้านบาท

การคำนวณขนาดของรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

รายการ	หน่วย : ล้านบาท
มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ	29.55 ^{1/}
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	805.92

รายการ	หน่วย : ล้านบาท
% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท	3.67

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการประกอบด้วยรายได้ค่าเช่ารวมจากการให้สิทธิการเช่าตามสัญญาเป็นเวลา 10 ปี และมีสมมติฐานว่าผู้เช่าใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทั้ง 2 ครั้ง รวมระยะเวลาเช่าสูงสุด 30 ปี โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาท ต่อตร.ม. และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

สรุปการนับรวมขนาดรายการ

รายการ	ร้อยละ
รายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	32.63
รายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร	3.67
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา	
- บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จังหวัดลำพูน ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทสุภาพ กรุ๊ป จำกัด มีระยะเวลาเช่า 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.68 – 30 เม.ย. 69 มีอัตราค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท	0.07
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้นับรวมกับรายการที่เกี่ยวโยงกันในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา	36.37

ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจาก นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทในครั้งนี้ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 32.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

นอกจากนี้ ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันเนื่องจากนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารกับบริษัทในครั้งนี้ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 0.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.07 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ทำให้รายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้นับรวมกับรายการที่เกี่ยวโยงกันในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันรวมเท่ากับร้อยละ 36.37 โดยธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรม ดังกล่าว

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

รายละเอียดที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 255, 255/1, 257, และ 257/1 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 10243 เลขที่ดิน 1607 2541 และ 2543 รวมจำนวน 3 โฉนดที่ดิน เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ ที่ดินรวมเท่ากับ 2-2-35.9 ไร่ หรือ 1,035.9 ตารางวา ตำบลบางโพงพาง บางโคล่ (บางโพงพาง) อำเภอยานนาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 8059 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคือ 1) นางสาวจิราตา แดงประเสริฐ และ 2) นายสรสิข แดงประเสริฐ โฉนดเลขที่ 10241 และ 10243 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคือ 1) นายพิษณุ แดงประเสริฐ และ 2) นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ
ภาระผูกพัน	โฉนดเลขที่ 8059 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินสินเชื่อส่วนตัวของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน - บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรุป 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 ^{1/} และปรับอัตราค่าเช่าช่วงเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยปรับครั้งถัดไปวันที่ 1 มกราคม 2570 โฉนดเลขที่ 10241 10243 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินสินเชื่อส่วนตัวของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน - บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 95.9 ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 22 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 415,039.15 บาท หรือคิดเป็น 696.49 บาทต่อตารางวาที่ดิน หรือคิดเป็น 130.17 บาทต่อตารางเมตร ^{2/} และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยปรับครั้งถัดไปวันที่ 1 มกราคม 2570
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	- อาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 617.00 ตร.ม. - อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 500.50 ตร.ม. - อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,940.00 ตร.ม. - อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 748.00 ตร.ม.

หมายเหตุ: 1/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หาดด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 ไม่มีพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุนได้แก่ อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2)
2/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ที่ดินที่เป็นทางเดินสัญจรระหว่างอาคารหรือไ่ว์เคลื่อนย้ายสินค้า และที่จอดรถ หาดด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ได้แก่ อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) และ อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) โดยไม่รวมอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และอาคารขังวัตถุอันตรายหนึ่งชั้น (อาคารขังวัตถุอันตราย) เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุน

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	
1	8059	497	1607	1	-	40.0	1) นางสาวจิราตา แดงประเสริฐ 2) นายสรสิข แดงประเสริฐ
2	10241	490	2541	1	-	10.9	1) นายพิษณุ แดงประเสริฐ

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	
							2) นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ
3	10243	479	2543	-	1	85	1) นายพิษณุ แดงประเสริฐ 2) นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ
เนื้อที่รวม				2	2	35.9	หรือ 1,035.9 ตารางวา

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	เลขที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่	ผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้าง	ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร ^{1/}
1	255/1	อาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1)	617.00	10241	นายสรสิข แดงประเสริฐ	นายสรสิข แดงประเสริฐ
2	255	อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2)	500.50	10241	นางนวลจิตร แดงประเสริฐ	นางนวลจิตร แดงประเสริฐ
3	257	อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคดฟ้า (อาคารโรงงาน 1)	1,940.00	10241	นางนวลจิตร แดงประเสริฐ	นางนวลจิตร แดงประเสริฐ
4	257/1	อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคดฟ้า (อาคารโรงงาน 2)	748.00	10243	นางนวลจิตร แดงประเสริฐ	นางนวลจิตร แดงประเสริฐ

หมายเหตุ: 1/ ภายหลังทำธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารทั้งหมด

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมในการซื้อขายสำหรับการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อขาย แต่บริษัทเป็นผู้ดำเนินการลงทุนก่อสร้าง

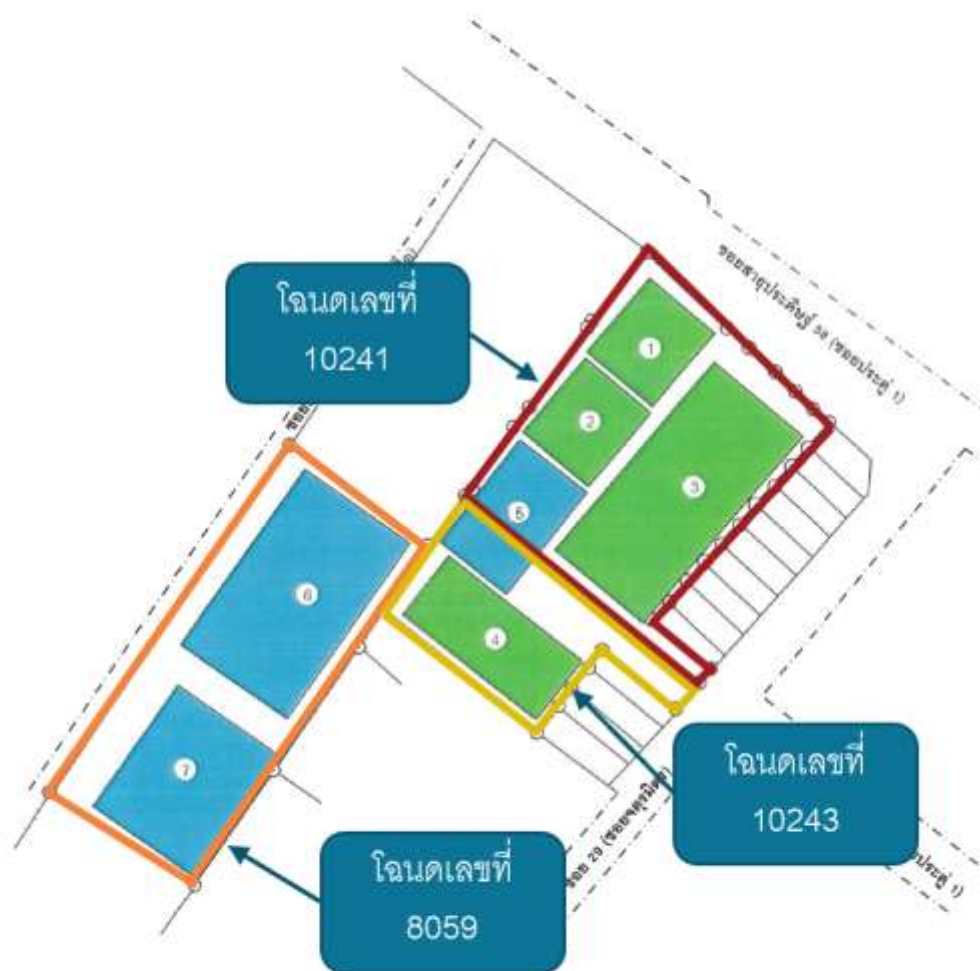
ลำดับ	เลขที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่	ผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้าง	ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร
5	ไม่มี	อาคารซังวัดอุทูปขนาดหนึ่งชั้น (อาคารซังวัดอุทูป)	217.80	10241 และ 10243	บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
6	271/2	อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2)	1,844.75	8059	บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	271	อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) ^{1/}	1,501.20	8059	นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และ นายสรสิข แดงประเสริฐ	นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และ นายสรสิข แดงประเสริฐ

หมายเหตุ: 1/ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) ได้รับเมื่อปี 2561 ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่บริษัทจะตัดสินใจดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงมีการดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารด้วยชื่อของเจ้าของที่ดิน ซึ่งได้แก่ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และ นายสรสิข แดงประเสริฐ โดยเน้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทจะเปลี่ยนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารทั้งหมด

แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง



แผนผังอาคารสิ่งปลูกสร้าง



ที่มา: บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ('GAV')

หมายเหตุ:

อาคารหมายเลข 1: อาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เลขที่ 255/1

อาคารหมายเลข 2: อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) เลขที่ 255

อาคารหมายเลข 3: อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) เลขที่ 257

อาคารหมายเลข 4: อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) เลขที่ 257/1

อาคารหมายเลข 5: อาคารซังวัตถุดิบขนาดหนึ่งชั้น (อาคารซังวัตถุดิบ) (ไม่ประเมินมูลค่าเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ชำระค่าก่อสร้างอาคาร)

อาคารหมายเลข 6: อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2) (ไม่ประเมินมูลค่าเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ชำระค่าก่อสร้างอาคาร)

อาคารหมายเลข 7: อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) (ไม่ประเมินมูลค่าเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ชำระค่าก่อสร้างอาคาร)

รูปแสดงอาคารสิ่งปลูกสร้าง

อาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1)



ที่มา: บริษัท ทรีทรี แอปพรอส จำกัด ("TT")

อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2)



ที่มา: บริษัท ทรีทรี แอปพรอส จำกัด ("TT")

อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1)



ที่มา: บริษัท ทรีทรี แอปพรอส จำกัด ("TT")

อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2)



ที่มา: บริษัท ทรีทรี แอฟโฟรเซลล์ จำกัด (“TT”)

โดยภายหลังจากที่บริษัทซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะทำให้บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนสินทรัพย์ทั้งที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท

ปัจจุบัน บริษัทเช่าที่ดินและอาคารจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอยู่ ซึ่งจะมีการยกเลิกสัญญาเช่าภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ มีรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังต่อไปนี้

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียด	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
วันที่สัญญา	30 มีนาคม 2561
คู่สัญญา	นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ และ นายพิษณุ แดงประเสริฐ (“ผู้ให้เช่า”) บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)
รายละเอียดการเช่า	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 10241 เลขที่ดิน 490 (1524) หน้าสำรวจ 2541 ตำบลบางโคล่ (บางโพธิ์) อำเภอนานาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 10.9 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญานี้ และ - โฉนดเลขที่ 10243 เลขที่ดิน 479 (1526) หน้าสำรวจ 2543 ตำบลบางโคล่ (บางโพธิ์) อำเภอนานาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 งาน 85.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญานี้ เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการผลิตยา อาหารเสริม เวชภัณฑ์ และผลิตภัณฑ์ประเภทอื่น รวมถึงจัดเก็บสินค้า ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
ระยะเวลาเช่า	ระยะเช่า 22 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582
ค่าเช่า	ชำระรวม 2 แปลงภายในวันที่ 28 ของทุกเดือน โดย มีอัตราค่าเช่าเดือนละ 377,308.32 บาท มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 และปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จากอัตราค่าเช่าเดิมทุกๆ 3 ปี เริ่ม 1 มกราคม 2567 โดยปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 415,039.15 บาท หรือคิดเป็น 696.49 บาทต่อตารางวาที่ดิน หรือคิดเป็น 130.17 บาทต่อตารางเมตร ^{1/} และปรับค่าเช่าครั้งถัดไปวันที่ 1 มกราคม 2570
ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้สถานที่เช่า รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายให้แก่ทางราชการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าฉบับนี้ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในการดำเนินการจดทะเบียนต่างๆ กับทางราชการ
ข้อกำหนดอื่นๆ	- ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุการเช่าทรัพย์สินก่อนผู้อื่น ในกรณีผู้เช่ามีผิดนัดชำระค่าเช่า หรือจะต้องชดเชยค่าเสียหาย ผู้เช่าต้องชำระทั้งค่าเช่า/ค่าเสียหาย พร้อมดอกเบี้ย ร้อยละ 15 ต่อปี นับจากวันที่ผิดนัดจนกว่าจะชำระ - ในกรณีสัญญาเช่าเลิกกัน ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินออกและคืนพื้นที่ในสภาพเรียบร้อยภายใน 90 วัน ระหว่างช่วงเวลานี้ ต้องชำระค่าเสียหายให้ผู้ให้เช่าวันละ 10,000 บาท หากดำเนินการไม่เสร็จภายในเวลาที่ตกลง
การสิ้นสุดสัญญา/การเลิกสัญญา	หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้ทันที

หมายเหตุ: รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีได้ระบุเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงมิได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระเงินก้อนเพิ่มเติมภายหลังการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเท่านั้น

1/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร รวมถึงที่ดินทางเดินระหว่างอาคารและที่จอดรถ หาดด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ได้แก่ อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) อาคาร

โรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมตาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) และ อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมตาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) โดยไม่รวมอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมตาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และอาคารซึ่งวัตถุประสงค์หนึ่งชั้น (อาคารซึ่งวัตถุประสงค์) เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุน (สามารถศึกษา รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทกับบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด

รายละเอียด	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
วันที่สัญญา	1 มกราคม 2564
คู่สัญญา	บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) (บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด มีการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากนางสาว จิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ) บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ
รายละเอียดการเช่าช่วง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญานี้บนที่ดินโฉนดเลขที่ 8059 เลขที่ดิน 497 หน้าสำรวจ 1207 ตำบลบางโพพวง อำเภอยานนาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา เพื่อใช้เป็น สถานที่ประกอบกิจการผลิตยา อาหารเสริม เวชภัณฑ์ และผลิตภัณฑ์ประเภทอื่น รวมถึงจัดเก็บสินค้า ตาม วัตถุประสงค์ของผู้เช่า
ระยะเวลาเช่าช่วง	ระยะเวลาเช่า 19 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582
ค่าเช่า	ภายในวันที่ 28 ของทุกเดือน อัตราค่าเช่าเดือนละ 144,457.50 บาท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 และ เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 จากค่าเช่าเดิมทุก ๆ 3 ปี โดยกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าครั้งแรกในวันที่ 1 มกราคม 2567 โดยปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท หรือคิดเป็น 361.14 บาทต่อตารางวาที่ดิน ^{1/} และปรับค่าเช่าช่วงครั้งถัดไปวันที่ 1 มกราคม 2570
ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า	ผู้เช่าช่วงตกลงชำระบรรดาค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้สถานที่เช่าช่วง รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่จะต้องจ่ายให้แก่ทางราชการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าฉบับนี้ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ในการดำเนินการจดทะเบียนต่างๆ กับทางราชการ
ข้อกำหนดอื่นๆ	- ผู้เช่าช่วงมีสิทธิต่ออายุการเช่าช่วงทรัพย์สินก่อนผู้อื่น - ในกรณีผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าช่วง หรือจะต้องชดเชยค่าเสียหาย ผู้เช่าช่วงต้องชำระทั้งค่าเช่า/ค่าเสียหาย พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี นับจากวันที่ผิดนัดจนกว่าจะชำระ - ในกรณีสัญญาเช่าช่วงเลิกกัน ผู้เช่าช่วงต้องขนย้ายทรัพย์สินออกและคืนพื้นที่ในสภาพเรียบร้อยภายใน 90 วัน ระหว่างช่วงเวลานี้ ต้องชำระค่าเสียหายให้ผู้ให้เช่าช่วงวันละ 10,000 บาท หากดำเนินการไม่เสร็จภายในเวลาที่ตกลง
การสิ้นสุดสัญญา/การเลิกสัญญา	หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้ทันที

หมายเหตุ: รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีได้ระบุเรื่องค่าปรับในกรณีเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงมีได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระ เงินก่อนเพิ่มเติมภายหลังการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเท่านั้น

1/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม.ของโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หาดด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 ไม่มีพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2)

1.7 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ และเงื่อนไขการชำระเงิน

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

1. บริษัท ทรีที แอปไพร์ซ 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 แอสเซต 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 และราคาประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีการหักปัจจัยห้องแรงดันบวกซึ่งเป็นการต่อเติมขึ้นด้วยเงินทุนของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับ 17,530,000.00 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 286,864,000.00 บาท

โดยค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่เกิดขึ้นจริงจำนวนประมาณ 13.00 ล้านบาท ผู้ซื้อเป็นฝ่ายรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในขณะที่ค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจริงมากกว่า 13.00 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมที่เพิ่มเติมนั้นเป็นภาระหน้าที่ของผู้ขาย ให้ผู้ขายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

มูลค่าการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้ผ่านการต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และมีการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สิน โดยทำเสมือนหนึ่งว่าเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย และดำเนินการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังจากที่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ในขณะที่มูลค่าการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนอาคารสำนักงาน 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 โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยได้มีการอ้างอิงราคาเช่าต่อเดือนที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้แก่ TT และ GAV ซึ่งประเมินได้ราคาอยู่ในช่วง 35,802 – 51,450 บาท โดยผู้ประเมิน TT ได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ซึ่งประเมินได้เท่ากับ 35,802 บาท ในขณะที่ผู้ประเมิน GAV ได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ซึ่งประเมินได้เท่ากับ 51,450 บาท ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินจะมีการชำระเงินค่าเช่าเป็นรายเดือนตามราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และบริษัทจะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 หลังจากที่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

1.8 มูลค่าของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 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 รายที่บริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง 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 โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยมูลค่าการเช่าอาคารอ้างอิงราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่บริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง ได้แก่ TT และ GAV ทั้งนี้ TT ได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อ

กำหนดค่าเข้ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ในขณะที่ผู้ประเมิน GAV ได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Approach) เพื่อกำหนดค่าเข้ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน

1.9 กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร / ประธานบริษัท / รองประธานกรรมการบริหารสายงานวิจัยและนวัตกรรม
2. นายสรสิข แดงประเสริฐ	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร / รองประธานกรรมการบริหารสายงานการผลิตและปฏิบัติการ
3. นายพิษณุ แดงประเสริฐ	กรรมการ / กรรมการบริหาร / รองประธานกรรมการบริหารสายงานการขายและการตลาด
4. นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ	กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหาร / รองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี

ในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท ^{1/}		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
1. บริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด	157,999,000	33.29	- กลุ่มครอบครัวแดงประเสริฐถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด โดยนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ์ ถือหุ้นเท่ากันในส่วนร้อยละ 20.00 - มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท จำนวน 5 ท่าน ได้แก่ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ์
2. นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ	32,708,300	6.89	- เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทในครั้งนี้ - เป็นคู่สัญญาในธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท
3. นายสรสิข แดงประเสริฐ	31,835,300	6.71	- เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทในครั้งนี้ - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท
4. นายพิษณุ แดงประเสริฐ	31,010,200	6.53	- เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทในครั้งนี้ - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท
5. นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ	30,659,700	6.46	- เป็นคู่สัญญาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทในครั้งนี้ - ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท ^{1/}		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
6. นางสาวอัจฉรา ภูซังค์	176,800	0.04	- คู่สมรสของนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งถือเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ของนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
รวม	284,389,300	59.93	

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2568

1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการจากการทำรายการ

ปัจจุบัน บริษัทเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับนายพิษณุ 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 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และบริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรุป จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา (440.0 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้แก่ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ ทั้งนี้ บริษัทเล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต และบริษัทต้องการที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยสมบูรณ์ เนื่องจากตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทมีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนั้นมีแนวคิดที่เปลี่ยนไปจากช่วงเริ่มทำสัญญาเช่า โดยยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท ทางบริษัทจึงพิจารณาเห็นว่า เป็นจังหวะที่เหมาะสมที่จะดำเนินการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นได้

อีกทั้ง พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัท บริษัทมีการผลิต จำหน่าย และพัฒนายาแผนปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้พิจารณาวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัท โดยหากบริษัทมีความจำเป็นต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทจะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้บริษัทต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดทะเบียนเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนั้น ในระหว่างการดำเนินการนี้บริษัทต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ซึ่งจะทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว ความต้องการของผู้บริโภคอาจเปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ บริษัทจำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทอีกครั้ง บริษัทจึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรและเสียโอกาสในการรักษาความพึงพอใจสำหรับลูกค้ากลุ่มเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีกทั้งบริษัทดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงานกรุงเทพฯ ไปยังโรงงานลำพูนตั้งแต่ปี 2567 ดังนั้น บริษัทจึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงานกรุงเทพฯ ต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต อนึ่ง บริษัทได้มีการพิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นที่กรรมสิทธิ์ของบริษัทเพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลำลูกกา : บริษัทซื้อที่ดินลำลูกกาเมื่อปี 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าของบริษัท ซึ่งมีมา

ก่อนการดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทได้พิจารณาแล้วพบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ (สืบค้นจากระบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนสิงหาคม 2568) และปัจจุบันบริษัทใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแปลงทดลองพืชเกษตรใช้น้ำเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนบนที่ดินดังกล่าว ประเภทส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างถาวร เนื่องจาก บริษัทจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวโดยสมบูรณ์ และยังเป็นภาระการพึ่งพิงผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและอาคารจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต

นอกจากนี้ ปัจจุบันกรรมการและผู้บริหารของบริษัทพักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม โดยภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลาหลายสิบปี โดยจะมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่รวมพื้นที่อาคารและพื้นที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารแล้ว และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยการให้เช่าพื้นที่นั้นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทมีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณชั้น 1 แต่อย่างใด

1.11 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินสดจากการดำเนินงาน และการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก บริษัทจะพิจารณาของเงินสินเชื่อเพิ่มเติมในรูปแบบเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 232.00 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์วงเงินเพื่อสนับสนุนการลงทุนซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีระยะเวลากู้ยืมประมาณ 8 ปี และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.20 ต่อปี และจะพิจารณาใช้วงเงินสินเชื่อระยะสั้นประมาณ 31.00 ล้านบาท โดยวงเงินสินเชื่อทั้งหมดนี้ใช้หลักประกันเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเข้าทำรายการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้อยู่เป็นวงเงินสำรองในกรณีที่ไม่สามารถกู้ได้ทั้งจำนวนอยู่ประมาณ 241.08 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยเมื่อพิจารณาอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.30 เท่า โดยหากพิจารณาจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน จะส่งผลให้อัตรานี้หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นภายหลังเข้าทำรายการไม่เกิน 0.59 เท่า ซึ่งยังอยู่ในเกณฑ์การกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน นอกจากนั้น บริษัทคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการนี้ประมาณ 64.68 ล้านบาท ตลอดระยะเวลากู้ยืมประมาณ 8 ปี ดังนั้น บริษัทคาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

นอกจากนี้ ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 37.23 ล้านบาท หนี้สินรวม 430.43 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 912.88 ล้านบาท โดยบริษัทมีข้อกำหนดจากสถาบันการเงินเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับการเงินประจำปีของวงเงินกู้เดิมของบริษัท ได้แก่ 1) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (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 ภายหลังบริษัทเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) ที่ไม่เกิน 1.0 เท่า และไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่าตามลำดับได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ซึ่งเกินจากข้อกำหนดจากสถาบันการเงินได้ ปัจจุบันบริษัทมีการเจรจากับสถาบันทางการเงินในเบื้องต้น ซึ่งสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินเดียวกับกับสถาบันการเงินที่จะให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อเดิมก่อนที่จะเสนอวงเงินสินเชื่อสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ และจะให้บริษัทยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินหากคาดว่าอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเกินจากข้อกำหนดภายใน

สิ้นปีต่อไป ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดการประมาณการ มีดังนี้

งบการเงินรวมของบริษัท ณ 30 มิ.ย. 2568 ^{1/}	ก่อนเข้าทำรายการ	ภายหลังเข้าทำรายการ
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio)		
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	430.43	693.43
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	912.88	912.88
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) (เท่า)	0.47	0.76
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR)		
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	202.57 ^{2/}	202.57
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (ล้านบาท)	94.42	119.27 ^{3/}
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) (เท่า)	2.15	1.70
อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA		
หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	268.53	440.44 ^{4/}
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	202.57 ^{2/}	202.57
อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA (เท่า)	1.33	2.17

หมายเหตุ: 1/ เป็นการประมาณการโดยอ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งคาดการณ์ว่าสถาบันการเงินจะมีการทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568
2/ กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย 4 ไตรมาสล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568
3/ ประมาณการหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ของเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นสำหรับการเข้าทำรายการประมาณ 24.86 ล้านบาท
4/ หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บวกเงินกู้จากการเข้าทำรายการ 263.00 ล้านบาท หักหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่จะยกเลิกหลังจากการทำรายการนี้ จำนวน 91.09 ล้านบาท

สถาบันการเงินจะดำเนินการพิจารณาทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีเงินกู้กับสถาบันการเงินที่ระบุข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับการเงินประจำปี ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาว 12.97 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 29.00 ล้านบาท หากกรณีบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและไม่สามารถยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินได้ บริษัทมีโอกาสดูกบงกชสัญญาเงินกู้และถูกเรียกให้ชำระหนี้เงินกู้คงค้างดังกล่าวทั้งหมดโดยทันที อย่างไรก็ตาม หากพิจารณางบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการสำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 จำนวน 491.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ยี่ห้อของลูกค้า (OEM) เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทมีลูกค้าใหม่ในกลุ่มผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร และมีคำสั่งซื้อต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2567 และรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตรายี่ห้อของบริษัท (Own Brand) เพิ่มขึ้นจากการขยายช่องทางจัดจำหน่ายที่หลากหลาย ได้แก่ การขายตรง สื่อโทรทัศน์ รวมถึงช่องทางออนไลน์ เช่น Lazada, Shopee และ LINE Official Account นอกจากนี้ ปี 2568 บริษัทได้เพิ่มช่องทางการจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์ม TikTok Shop เพื่อกระตุ้นยอดขายจากลูกค้าเพิ่มเติม และเป็นช่องทางที่สร้างยอดขายได้มากและเป็นช่องทางจำหน่ายที่เป็นที่นิยมสำหรับลูกค้าทุกช่วงวัย และยังคงจำหน่ายสินค้าในช่องทางการจำหน่ายเดิมอย่างต่อเนื่องที่สร้างยอดขายที่ดีให้แก่บริษัท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้รายได้ซึ่งรวมไปถึงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น โดยหากบริษัทมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวดปี 2568 ประมาณ 221.33 ล้านบาท อาจทำให้อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปี 2568 ของบริษัทลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 2 เท่าได้

ดังนั้น บริษัทคาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และมีความเป็นไปได้สูงที่บริษัทจะไม่ผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.12 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

บริษัทจะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับรายการ และดำเนินการเข้าทำรายการหลังจากที่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีการสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดิน และร่างสัญญาให้เข้าพื้นที่อาคาร ดังต่อไปนี้

สรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

คู่สัญญา	นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ (รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”) บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ผู้ซื้อ”)
ที่ดินที่จะซื้อขาย	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 โฉนด โฉนดเลขที่ 8059 10241 และ 10243 ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 1,035.9 ตารางวา
วันที่ลงนามในสัญญา	หลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการ คาดว่าภายในเดือนธันวาคม 2568
ราคาซื้อขาย	250,000,000 ล้านบาท
การชำระราคาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ผู้ซื้อชำระเงินทั้งหมด 250,000,000 บาท โดยชำระครบถ้วนภายในวันเดียว และผู้ซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในวันเดียวกันกับวันที่ชำระเงินดังกล่าว ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568
คำรับรองของผู้จะขาย	ผู้จะขายยืนยันว่านับแต่วันลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป ผู้จะขายจะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นการก่อให้เกิดการผูกพันหรือภาระติดพันเหนือที่ดิน ทั้งนี้ ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระติดพันใด ๆ โดยผู้จะขายจะดำเนินการปลดภาระจำนองที่เกี่ยวข้องภายหลังการที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติให้เข้าทำรายการ และการปลดภาระจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมให้แก่บริษัท และการจดทะเบียนโอนโดยบริษัทต่อสถาบันการเงินจะดำเนินการภายในวันเดียวกัน
การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายสินทรัพย์	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ซื้อจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ทั้งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามที่เกิดขึ้นจริงเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 13.00 ^{1/} ล้านบาท ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมากกว่า 13.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มเติมขึ้นเป็นภาระหน้าที่ของผู้จะขาย ให้ผู้จะขายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

หมายเหตุ: 1/ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่เกิดขึ้นจริงเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 13.00 ล้านบาท มาจากการสอบถามเบื้องต้นระหว่างบริษัทกับกรมที่ดิน

สรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เข้าพื้นที่อาคาร

คู่สัญญา	บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”) นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ (“ผู้เช่า”)
รายละเอียดการเช่า	อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เฉพาะชั้นที่ทำการอยู่อาศัย ได้แก่ ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า เท่านั้น คิดเป็นส่วนที่พักอาศัยเท่ากับ 489.60 ตร.ม.
วันที่คาดว่าจะลงนามในสัญญา	หลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการ คาดว่าภายในเดือนธันวาคม 2568
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 บาทต่อ ตร.ม. มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2569 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากอัตราค่าเช่าเดิมทุก 3 ปี
ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า	ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ร่วมกันในอัตราฝ่ายละครึ่ง (ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์บริษัท ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำและค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทอย่างชัดเจน ซึ่งทางบริษัทอยู่ระหว่างติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาประเมินการติดตั้ง รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร)

ข้อกำหนดอื่นๆ	- หากผู้เช่ามีหนี้ชำระค่าเช่าหรือค่าเสียหาย ต้องชำระทั้งค่าเช่า / ค่าเสียหาย พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จ - เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุการเช่าทรัพย์สินก่อนผู้อื่นตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าต้องเป็นอัตราราคาตลาดหรือราคายุติธรรมตามการประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้คัดเลือกผู้ประเมินราคาและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด โดยผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ใช้สิทธิดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 30 วัน
การสิ้นสุดสัญญา / การเลิกสัญญา	- หากคู่สัญญาประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ก่อนข้อกำหนดในสัญญา ข้อ 2 คู่สัญญาจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันที แต่ไม่ตัดสิทธิฝ่ายที่ถูกบอกเลิกสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายทั้งสิ้นได้ (โดยการเรียกร้องค่าเสียหายจะขึ้นอยู่กับความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาไว้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติกำหนดไว้เพื่อปกป้องคู่สัญญาฝั่งผู้ให้เช่าเนื่องจากเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า และมีสิทธิในการได้รับเงินค่าเช่าตอบแทน โดยตัวอย่างความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อาทิ การเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่เกิดการชำรุดหรือความเสียหายของพื้นที่ให้เช่าและไม่ได้มีแก้ไขให้เป็นสภาพปกติซึ่งเป็นความผิดของผู้เช่า การเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ชำระเงินค่าเช่าตามที่ตกลงสิทธิในการฟ้องร้องในกรณีหลังเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าไม่ย้ายออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ ในด้านการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทในฐานะผู้ให้เช่าไม่มีการผูกพันหรือต้องจ่ายค่าชดเชยใดๆ หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่มีความเสียหายใดๆ จากบริษัท) - กรณีที่สัญญาเลิกกัน ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินออกและคืนพื้นที่ในสภาพเรียบร้อยภายใน 90 วัน หากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการได้ทันตามกำหนด ผู้เช่ายินยอมชำระค่าเสียหายนับจากวันสัญญาเลิกกันถึงวันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าในอัตราร้อยละ 10,000 บาท

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เนื่องจากปัจจุบันบริษัทมีการใช้ประโยชน์อาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ที่ดินบนซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงพระราม 3 ในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งที่ดินและอาคารดังกล่าวมีการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างนี้ จะเป็นการเพิ่มความมั่นคงด้านการผลิตผลิตภัณฑ์ให้แก่บริษัท โดยทำให้ทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนบนที่ดินบริเวณพระราม 3 ดังกล่าว ได้แก่ เครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากบริษัทจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร รวมถึงส่วนต่อเติมดังกล่าวทั้งหมด ไม่มีการถือครองกรรมสิทธิ์โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีก และยังเป็น การลดการพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากภาระหนี้สินที่เพิ่มสูงขึ้น 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 ผู้ประเมินทั้งสองรายได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีการคิดจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นวิธีที่ผู้ประเมินทรัพย์สินโดยทั่วไปใช้ในการประเมิน

ส่วนการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนอาคารสำนักงาน 1 เฉพาะชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นคาเฟ่ 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 บาท

ต่อตร.ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ได้มีการอ้างอิงราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย โดยรายหนึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และอีกรายใช้วิธีการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินที่ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ใช้มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานของอาคารสำหรับพักอาศัยจากวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) โดยเป็นการคำนวณเพียงต้นทุนในการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ต่อพื้นที่ใช้สอยแล้วหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานเท่านั้น โดยไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าของที่ดินประกอบในการคำนวณ ดังนั้น อัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จึงมีความเหมาะสมที่จะใช้อ้างอิงอัตราค่าเช่ามากกว่า และเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าเช่าตลาดปัจจุบันได้ดีกว่า จึงมีการยึดตามราคาประเมินของผู้ประเมินรายแรกในการกำหนดราคาเช่า โดยจะได้อัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกสามปีต่อครั้ง ในอัตราร้อยละ 10 ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ประเมินได้ ซึ่งอยู่ในช่วงราคา 35,802 – 51,450 บาท โดยปัจจุบันบริษัทไม่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทพักอาศัยในปัจจุบันเป็นเวลานานหลายสิบปี จึงมีความผูกพันกับสถานที่ดังกล่าว โดยบริษัทจะได้รับรายได้ค่าเช่าเข้ามาเป็นการตอบแทนด้วยอัตราที่เหมาะสม นอกจากนี้ หากพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าปัจจุบันที่บริษัทเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต่อตร.ม. บนโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 ซึ่งคิดเป็นอัตราค่าเช่าต่อเดือนที่ 130.173 บาท ต่อตร.ม. ซึ่งอาจมองได้ว่าบริษัทมีการคิดอัตราค่าเช่าของธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารต่ำกว่าที่บริษัทเช่าอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. ของทั้งสองรายการไม่สามารถเปรียบเทียบกันโดยตรงได้ เนื่องจากอัตราค่าเช่าปัจจุบันเป็นการเช่าพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินทั้งโฉนด ซึ่งมีทั้งที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารต่างๆ ของบริษัท ที่ดินทางเดินระหว่างอาคารสำหรับสัญจรระหว่างตึกหรือเคลื่อนย้ายสินค้า และที่จอดรถ ขณะที่อัตราค่าเช่าของธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารคิดอัตราค่าเช่าตามพื้นที่ใช้สอยของตัวอาคารเท่านั้น

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมที่บริษัทจะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด ซึ่งการที่บริษัทพิจารณาไม่เช่าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059, 10241 และ 10243 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินส่วนดังกล่าว จะทำให้ขนาดพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต ในกรณีที่บริษัทต้องการขยายพื้นที่สำนักงานในอนาคต นอกจากนี้ หากบริษัทมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่พักอาศัยบริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า บริษัทอาจเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด นอกจากนี้ ขนาดที่ดินที่ลดลง อาจทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อได้ยากขึ้นจากมูลค่าที่ดินที่ลดลง นอกจากนี้ การแบ่งที่ดินเฉพาะส่วนอาคารสำนักงาน 1 จะทำให้รูปร่างที่ดินทางกายภาพในส่วนที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้มีสภาพเต็มผืน ทำให้อาจกระทบกับมูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดในกรณีที่บริษัทต้องการจะจำหน่ายที่ดินในอนาคตได้

บริษัทได้มีการพิจารณากรณีที่บริษัทซื้อเฉพาะส่วนที่ดินของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัย (อาคารสำนักงาน 1) โดยไม่ซื้อตัวอาคารดังกล่าว บริษัทจะใช้เงินลงทุนน้อยกว่าซื้อตัวอาคารพร้อมที่ดินส่วนดังกล่าว โดยราคาประเมินเฉพาะส่วนของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย อยู่ในช่วงระหว่าง 7.36 - 10.11 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ารายการธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจำนวน 250.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การซื้อเฉพาะที่ดินโดยไม่ซื้อตัวอาคาร อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ได้ เนื่องจากอาคารดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดิม บริษัทจึงจำเป็นต้องทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและมีเงื่อนไขในการใช้งานที่บริษัทไม่สามารถควบคุมได้อย่างเต็มที่ ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีข้อจำกัดในกรณีที่บริษัทต้องการขยายพื้นที่สำนักงานหรืออาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต โดยบริษัทมีความเห็นว่าการซื้อเฉพาะส่วนที่ดินอาจไม่เหมาะสมมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับ การซื้อที่ดินพร้อมอาคารทั้งหมด นอกจากนี้ หากบริษัทมีแผนจะขายต่อหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในอนาคตทรัพย์สินที่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นอาจทำให้การขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคตทำได้ยากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อ

รายใหม่ต้องพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคาร รวมถึงอาจมีความจำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชยหรือจัดการสิทธิการใช้ประโยชน์ใหม่ ซึ่งอาจสร้างภาระเพิ่มเติมให้กับบริษัทในภายหลัง

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการทำธุรกรรมดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการ มูลค่าของสิ่งตอบแทน และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งได้ยึดประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนมีการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระสองราย ซึ่งราคาซื้อขายที่ตกลงกันเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

1.14 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างไปจากคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

2.1 วัตถุประสงค์ และประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนบนที่ดินดังกล่าว ได้แก่ เครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างสมบูรณ์ เนื่องจากบริษัทจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ที่จะส่งผลให้บริษัทต้องมีการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติซื้อที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 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 เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน อาคารโรงงานผลิตยา รวมถึงเป็นคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าของบริษัท

นอกจากนี้ ภายหลังจากธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะให้สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท มีระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี รวมระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 29.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และกรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลาหลายสิบปี

ถึงแม้ว่าปัจจุบันบริษัทจะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด การที่บริษัทพิจารณาไม่เข้าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059, 10241 และ 10243 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินส่วนดังกล่าว จะทำให้นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้ ซึ่งจะทำให้บริษัทเกิดความไม่ชัดเจนในการขยายกิจการในอนาคต ในกรณีที่บริษัทต้องการขยายพื้นที่สำนักงานในอนาคต นอกจากนี้ หากบริษัทมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่พักอาศัยบริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า บริษัทอาจพิจารณาทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมีได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด นอกจากนี้ ขนาดที่ดินที่ลดลง อาจทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อได้ยากขึ้นจากมูลค่าที่ดินที่ลดลง นอกจากนี้ การแบ่งที่ดินเฉพาะส่วนอาคารสำนักงาน 1 จะทำให้รูปทรงที่ดินทางกายภาพในส่วนที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้มีสภาพเต็มผืน ทำให้อาจกระทบกับมูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดในกรณีที่บริษัทต้องการจะจำหน่ายที่ดินในอนาคตได้ (สามารถศึกษารายละเอียดแผนผังที่ดินและอาคารได้ในหัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

โดยในข้อเท็จจริง บริษัทมีการใช้ประโยชน์พื้นที่เกือบทั้งหมดบนโฉนดที่ดินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และอาจพิจารณาขยายพื้นที่สำนักงานหรือใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ดังกล่าวเพิ่มเติมในอนาคตเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่ใช้งานเพิ่มเติมในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและเป็นผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารแล้ว ซึ่งจะมีการให้สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันไปด้วย โดยการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ในชั้น 2 - 4 จะทำให้บริษัทไม่สามารถใช้งานพื้นที่ดังกล่าวได้ รวมถึงมีข้อจำกัดในการดัดแปลงการใช้งาน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร เนื่องจากมีการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนนี้ไป นอกจากนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำและค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทอย่างชัดเจน ซึ่งทางบริษัทอยู่ระหว่างติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาประเมินการติดตั้ง รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร ส่วนกรณีที่มีการชำรุดหรือเสียหายซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคาร ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากเป็นภาระที่เกิดจากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าโดยตรง

2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการทำรายการ

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1) ปกป้องความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า

ถึงแม้ว่าปัจจุบันผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างจะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับบริษัท และเป็นผู้มีส่วนได้เสียในบริษัท จึงอาจทำให้บริษัทมีโอกาสได้รับการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้มีการลดสัดส่วนการถือหุ้น และ/หรือ ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจจะต้องการขายที่ดินดังกล่าวเมื่อราคาที่ดินดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นได้ในอนาคต หรือนำที่ดินและอาคารไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น และอาจทำให้ตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องหาอาคารสำนักงานโรงงานผลิตยา และคลังสินค้าแห่งใหม่มาทดแทน เพื่อไม่ให้ธุรกิจของบริษัทต้องหยุดชะงัก

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ดังกล่าวเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาของบริษัท ซึ่งหากบริษัทมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนโรงงานผลิตจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า จะส่งผลให้บริษัทต้องมีการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้นานกว่าจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสินทรัพย์บนที่ดินอย่างสมบูรณ์ และสามารถป้องกันความเสี่ยงที่ธุรกิจของบริษัทต้องหยุดชะงักได้

2) บริษัทจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ลงทุนไปโดยสมบูรณ์

ตลอดระยะเวลาที่บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทมีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าจากเจ้าของที่ดิน ส่วนต่อเติมอาคารที่บริษัทลงทุนไปจะถือเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน อาทิ ส่วนต่อเติมอาคารสำหรับห้องไลน์ผลิตยาน้ำสามัญ ส่วนต่อเติมอาคารสำหรับห้องปฏิบัติการตรวจสอบคุณภาพ งานปรับปรุงระบบน้ำสำหรับผลิตยาสามัญ และงานออกแบบและก่อสร้างระบบห้องคลีนรูม เป็นต้น ส่วนเครื่องจักรและอุปกรณ์นั้น บริษัทจะต้องดำเนินการรื้อถอนและนำไปติดตั้งเดินการผลิตในสถานที่ที่ตั้งโรงงานผลิตแห่งใหม่ รวมถึงอาจทำให้บริษัทอาจต้องมีการลงทุนในการก่อสร้างโรงงานสายการผลิต รวมถึงเครื่องจักรและอุปกรณ์ในการผลิตใหม่ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น

ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนบนที่ดินดังกล่าว ได้แก่ เครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างถาวร และสามารถป้องกันความเสี่ยงที่บริษัทจะต้องจัดหาสถานที่ตั้งโรงงานแห่งใหม่ และต้องใช้เงินลงทุนใหม่ในเครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิตเพิ่มเติม

3) บริษัทได้ถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคาร ซึ่งถือเป็นอาคารโรงงานผลิตที่สำคัญ และเป็นศูนย์การกระจายสินค้าของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทสามารถนำสินทรัพย์ดังกล่าวใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมได้

การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้ถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคาร ซึ่งถือเป็นอาคารโรงงานผลิตที่สำคัญ อาคารสำนักงานซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท และเป็นศูนย์การกระจาย

สินค้าของบริษัท นอกจากนี้ อาคารโรงงานดังกล่าวได้รับมาตรฐานการผลิตสินค้า และจดทะเบียนยาวกว่า 59 ชนิด นอกจากนี้ บริษัทสามารถนำสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมกับทางสถาบันการเงินได้ เนื่องจากถือเป็นสินทรัพย์ถาวรที่สำคัญ

4) เป็นการลดการพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทไม่ต้องมีการเช่าที่ดินพร้อมอาคารจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีกต่อไป ซึ่งถือเป็นการลดการพึ่งพิงจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

5) มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการปรับขึ้นของราคาที่ดิน

การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่ดี เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การเข้าถึงสะดวก ตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลัก สามารถผ่านทางเข้า-ออกได้สามด้าน ได้แก่ ด้านถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนรัชดาภิเษก และถนนพระรามที่ 3 ซึ่งเหมาะสำหรับใช้เป็นสถานประกอบกิจการโรงงาน และศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งบริษัทมีโอกาสได้รับประโยชน์จากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ซึ่งจะทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1) มีภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมสถาบันการเงินมาชำระค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและหนี้สินเพิ่มมากขึ้น รวมถึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนสูงขึ้น โดยมีประมาณการของการคำนวณของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมของบริษัท ณ 30 มิ.ย. 2568	
	ก่อนทำรายการ	หลังทำรายการ
สินทรัพย์รวม - ก่อนทำรายการ	1,343.31	1,343.31
บวก มูลค่าตามบัญชีของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะได้มา รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินที่จะได้มา	-	263.00
สินทรัพย์รวม - หลังทำรายการ	1,343.31	1,606.31
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - ก่อนทำรายการ	268.53	268.53
บวก เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับชำระค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง	-	263.00
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - หลังทำรายการ	268.53	531.53
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ - ก่อนทำรายการ	893.62	893.62
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ - หลังทำรายการ	893.62	893.62
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน	0.30	0.59

หมายเหตุ: ตารางนี้แสดงถึงผลกระทบจากการกู้ยืมสถาบันการเงินสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากงบการเงินบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่านั้น มิได้คำนึงถึงกรณีที่ JSP อาจกู้ยืมเพิ่มเติมในอนาคต และบริษัทจะมีต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ประมาณ 64.68 ล้านบาท โดยมีสมมติฐานจากการกู้ยืมทั้งจำนวนประมาณ 263.00 ล้านบาท และมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ร้อยละ 5.10 ต่อปี

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.30 เท่า โดยหากพิจารณาการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน จะส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวภายหลังเข้าทำรายการไม่เกิน 0.59 เท่า ซึ่งอยู่ในเกณฑ์การกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน และบริษัทยังมีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัทในอนาคตได้ นอกจากนั้น บริษัทคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการนี้ประมาณ 64.68 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการกู้ยืมที่ประมาณ 8 ปี และมีภาระการผ่อนชำระเงินต้นไม่เกิน 263.00 ล้านบาทจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะสามารถลดภาระค่าเช่าจากมูลค่าการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าระหว่างปี 2569 – 2582 เท่ากับ 123.46 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 37.23 ล้านบาท หนี้สินรวม 430.43 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 912.88 ล้านบาท โดยบริษัทมีข้อกำหนดจากสถาบันการเงินเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับการเงินประจำปีของวงเงินกู้เดิมของบริษัท ได้แก่ 1) อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (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 ภายหลังบริษัทเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) ที่ไม่เกิน 1.0 เท่า และไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่าตามลำดับได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ซึ่งเกินจากข้อกำหนดจากสถาบันการเงินได้ ปัจจุบันบริษัทมีการเจรจากับสถาบันทางการเงินในเบื้องต้น ซึ่งสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินเดียวกันกับสถาบันการเงินที่จะให้เงินสินเชื่อแก่บริษัทที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อเดิมก่อนที่จะเสนอวงเงินสินเชื่อสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ และจะให้บริษัทยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินหากคาดว่าอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเกินจากข้อกำหนดภายในสิ้นปีต่อไป ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดการประมาณการ มีดังนี้

งบการเงินรวมของบริษัท ณ 30 มิ.ย. 2568 ^{1/}	ก่อนเข้าทำรายการ	ภายหลังเข้าทำรายการ
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio)		
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	430.43	693.43
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	912.88	912.88
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) (เท่า)	0.47	0.76
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR)		
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	202.57 ^{2/}	202.57
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (ล้านบาท)	94.42	119.27 ^{3/}
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) (เท่า)	2.15	1.70
อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA		
หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	268.53	440.44 ^{4/}
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	202.57 ^{2/}	202.57
อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA (เท่า)	1.33	2.17

หมายเหตุ: 1/ เป็นการประมาณการโดยอ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งคาดการณ์ว่าสถาบันการเงินจะมีการทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568

2/ กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย 4 ไตรมาสล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

3/ ประมาณการหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ของเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นสำหรับการเข้าทำรายการประมาณ 24.86 ล้านบาท

4/ หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บวกเงินกู้จากการเข้าทำรายการ 263.00 ล้านบาท หักหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่จะยกเลิกหลังจากการทำรายการนี้ จำนวน 91.09 ล้านบาท

สถาบันการเงินจะดำเนินการพิจารณาทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีเงินกู้กับสถาบันการเงินที่ระบุข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับการเงินประจำปี ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาว 12.97 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 29.00 ล้านบาท หากกรณีบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและไม่สามารถยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินได้ บริษัทมีโอกาสถูกบอกเลิกสัญญาเงินกู้และถูกเรียกให้ชำระหนี้เงินกู้คงค้างดังกล่าวทั้งหมดโดยทันที อย่างไรก็ตาม หากพิจารณางบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการสำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 จำนวน 491.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ยี่ห้อของลูกค้า (OEM) เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทมีลูกค้าใหม่ในกลุ่มผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร และมีคำสั่งซื้อ

ต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2567 และรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราหือของบริษัท (Own Brand) เพิ่มขึ้นจากการขยายช่องทางจัดจำหน่ายที่หลากหลาย ได้แก่ การขายตรง สื่อโทรทัศน์ รวมถึงช่องทางออนไลน์ เช่น Lazada, Shopee และ LINE Official Account นอกจากนี้ ปี 2568 บริษัทได้เพิ่มช่องทางการจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์ม TikTok Shop เพื่อกระตุ้นยอดขายจากลูกค้าเพิ่มเติม และเป็นช่องทางที่สร้างยอดขายได้มากและเป็นช่องทางจำหน่ายที่เป็นที่นิยมสำหรับลูกค้าทุกช่วงวัย และยังคงจำหน่ายสินค้าในช่องทางการจำหน่ายเดิมอย่างต่อเนื่องที่สร้างยอดขายที่ดีให้แก่บริษัท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้รายได้ซึ่งรวมไปถึงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น โดยหากบริษัทมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวดปี 2568 ประมาณ 221.33 ล้านบาท อาจทำให้อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปี 2568 ของบริษัทลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 2 เท่าได้

ดังนั้น บริษัทคาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และมีความเป็นไปได้สูงที่บริษัทจะไม่ผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการดังกล่าว

2) บริษัทจะต้องจ่ายเงินค่าที่ดินและอาคารทั้งหมดในคราวเดียวเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ ซึ่งต่างจากการจ่ายเป็นค่าเช่าที่ดินและอาคารให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

บริษัทจะต้องชำระเงินค่าที่ดินและอาคาร รวมค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ประมาณ 263.00 ล้านบาทในครั้งเดียว เมื่อเทียบกับการจ่ายค่าเช่าที่ดินและอาคารเป็นรายปี ซึ่งจะกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทน้อยกว่าโดยเปรียบเทียบ อย่างไรก็ตาม แนวทางการจ่ายค่าเช่าที่ดินและอาคาร จะมีความแตกต่างเนื่องจากบริษัทจะไม่มีโอกาสได้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งอาจทำให้บริษัทยังคงมีความเสี่ยงในด้านความไม่แน่นอนของการใช้ประโยชน์โรงงานการผลิตปัจจุบัน

2.2.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

1) บริษัทสามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่เข้าทำรายการได้ในส่วนที่ไม่ได้ใช้งาน

ปัจจุบัน กรรมการและผู้บริหารของบริษัทพักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า โดยภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนพื้นที่ดังกล่าวแก่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเพื่อใช้พักอาศัยตามเดิม ซึ่งธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารจะส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าว คิดเป็นมูลค่าประมาณ 29.55 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 30 ปี โดยรายได้จากการให้เช่านี้ บริษัทสามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือชำระต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมสถาบันการเงินได้ในส่วนน้อย ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการนี้ประมาณ 64.68 ล้านบาท ตลอดช่วงเวลา 8 ปี

2) ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

ภายหลังธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์จะมีหน้าที่ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาพื้นที่ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ โดยภายหลังการให้สิทธิการเช่าอาคาร ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนที่ให้เช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบในอัตราฝ่ายละครึ่งหนึ่ง นอกจากนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคารให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ ดังนั้น บริษัทจะมีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวลดลง

2.2.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

1) บริษัทอาจมีข้อจำกัดในการใช้ขยายพื้นที่สำนักงาน

ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่ามีระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2569 ถึง 31 ธันวาคม 2578 โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี รวมระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี ในช่วงเวลาดังกล่าว หากบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่สำนักงาน จะส่งผลให้บริษัทมีข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าได้

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะส่งผลให้บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม 4 อาคาร รวมถึงอาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายพื้นที่ในส่วนสำนักงานรวมถึงการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อรองรับการขยายกิจการหรือการใช้ในวัตถุประสงค์อื่นในอนาคตได้ นอกจากนี้ หากบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่ใช้งานเพิ่มเติมในการดำเนินธุรกิจ บริษัทสามารถดำเนินการเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำหรับธุรกิจการให้สิทธิการเช่าอาคาร ได้มีการระบุเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด โดยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันที แต่ไม่ตัดสิทธิ์ฝ่ายที่ถูกบอกเลิกสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายทั้งสิ้นได้ โดยการเรียกร้องค่าเสียหายจะขึ้นอยู่กับความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาไว้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติกำหนดไว้เพื่อปกป้องคู่สัญญาฝั่งผู้ให้เช่าเนื่องจากเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า และมีสิทธิ์ในการได้รับเงินค่าเช่าตอบแทน โดยตัวอย่างความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อาทิ การเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่เกิดการชำรุดหรือความเสียหายของพื้นที่ให้เช่าและไม่ได้มีแก้ไขให้เป็นสภาพปกติซึ่งเป็นความผิดของผู้เช่า การเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ชำระเงินค่าเช่าตามที่ตั้งกลง สิทธิในการฟ้องร้องในกรณีหลังเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าไม่ย้ายออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ ในด้านการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทในฐานะผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายค่าชดเชยใดๆ หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากบริษัท

2.2.5 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการเตรียมการเข้าทำรายการ เช่น การว่าจ้างที่ปรึกษา การจัดเตรียมเอกสาร การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท อาทิ การลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า ซึ่งส่งผลต่อสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตรายของบริษัท และมีโอกาสได้รับประโยชน์จากการปรับขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทจะได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการอนุมัติให้เข้าทำรายการในครั้งนี้

2) ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาจากผู้จะขาย

เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ จะต้องการได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ก่อนจะดำเนินการเข้าทำรายการได้ โดยคาดว่าจะเข้าทำรายการได้ในช่วงเดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม 2568 ซึ่งอาจส่งผลให้คู่สัญญาสามารถเปลี่ยนใจไม่ดำเนินการตามสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากคู่สัญญาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จึงคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะอยู่ในระดับต่ำ

3) ความเสี่ยงทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากภาระหนี้สินที่เพิ่มสูงขึ้น

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและหนี้สินเพิ่มมากขึ้น รวมถึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนสูงขึ้น ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทที่เพิ่มสูงขึ้นในมุมมองของสถาบันการเงิน หรือผู้ให้กู้ได้

2.3 ข้อดี ข้อด้อย ของการไม่เข้าทำรายการ

2.3.1 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1) ไม่มีภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมสถาบันการเงินสำหรับชำระค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าซื้อขาย 263.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 0.30 เท่า โดยหากพิจารณาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน จะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนภายหลังเข้าทำรายการไม่เกิน 0.59 เท่า ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่รับได้ของสถาบันการเงิน และบริษัทยังมีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัทในอนาคตได้ นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการนี้ประมาณ 64.68 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 8 ปี และมีภาระการผ่อนชำระเงินต้นไม่เกิน 263.00 ล้านบาทจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะสามารถลดภาระค่าเช่าจากมูลค่าการเช่าคงเหลือตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ระหว่างปี 2569 – 2582 เท่ากับ 123.46 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 37.23 ล้านบาท หนี้สินรวม 430.43 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 912.88 ล้านบาท โดยบริษัทมีข้อกำหนดจากสถาบันการเงินเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับงบการเงินประจำปีของวงเงินกู้เดิมของบริษัท 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 ภายหลังบริษัทเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) ที่ไม่เกิน 1.0 เท่า และไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่าตามลำดับได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ซึ่งเกินจากข้อกำหนดจากสถาบันการเงินได้ ปัจจุบันบริษัทมีการเจรจากับสถาบันทางการเงินในเบื้องต้น ซึ่งสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินเดียวกันกับสถาบันการเงินที่จะให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อเดิมก่อนที่จะเสนอวงเงินสินเชื่อสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ และจะให้บริษัทยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินหากคาดว่าอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเกินจากข้อกำหนดภายในสิ้นปีต่อไป ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดการประมาณการ มีดังนี้

งบการเงินรวมของบริษัท ณ 30 มิ.ย. 2568 ^{1/}	ก่อนเข้าทำรายการ	ภายหลังเข้าทำรายการ
อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio)		
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	430.43	693.43
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	912.88	912.88
อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt-to-equity ratio) (เท่า)	0.47	0.76
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR)		
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	202.57 ^{2/}	202.57
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (ล้านบาท)	94.42	119.27 ^{3/}
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt service coverage ratio: DSCR) (เท่า)	2.15	1.70
อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA		
หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	268.53	440.44 ^{4/}
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	202.57 ^{2/}	202.57
อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA (เท่า)	1.33	2.17

หมายเหตุ: 1/ เป็นการประมาณการโดยอ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งคาดการณ์ว่าสถาบันการเงินจะมีการทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568

2/ กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย 4 ไตรมาสล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

3/ ประมาณการหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ของเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นสำหรับการเข้าทำรายการประมาณ 24.86 ล้านบาท

4/ หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บวกเงินกู้จากการเข้าทำรายการ 263.00 ล้านบาท หักหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่จะยกเลิกหลังจากการทำรายการนี้ จำนวน 91.09 ล้านบาท

สถาบันการเงินจะดำเนินการพิจารณาหาบทอนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีเงินกู้กับสถาบันการเงินที่ระบุข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับการเงินประจำปี ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาว 12.97 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 29.00 ล้านบาท หากกรณีบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและไม่สามารถยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินได้ บริษัทมีโอกาสดูถูกเลิกสัญญาเงินกู้และถูกเรียกให้ชำระหนี้เงินกู้คงค้างดังกล่าวทั้งหมดโดยทันที อย่างไรก็ตาม หากพิจารณางบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการสำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 จำนวน 491.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ยี่ห้อของลูกค้า (OEM) เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทมีลูกค้าใหม่ในกลุ่มผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร และมีคำสั่งซื้อต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2567 และรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราหือของบริษัท (Own Brand) เพิ่มขึ้นจากการขยายช่องทางจัดจำหน่ายที่หลากหลาย ได้แก่ การขายตรง สื่อโทรทัศน์ รวมถึงช่องทางออนไลน์ เช่น Lazada, Shopee และ LINE Official Account นอกจากนี้ ปี 2568 บริษัทได้เพิ่มช่องทางการจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์ม TikTok Shop เพื่อกระตุ้นยอดขายของลูกค้าเพิ่มเติม และเป็นช่องทางที่สร้างยอดขายได้มากและเป็นช่องทางจำหน่ายที่เป็นที่นิยมสำหรับลูกค้าทุกช่วงวัย และยังคงจำหน่ายสินค้าในช่องทางการจำหน่ายเดิมอย่างต่อเนื่องที่สร้างยอดขายที่ดีให้แก่บริษัท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้รายได้ซึ่งรวมไปถึงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น โดยหากบริษัทมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวดปี 2568 ประมาณ 221.33 ล้านบาท อาจทำให้อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปี 2568 ของบริษัทลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 2 เท่าได้

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีเงินกู้กับสถาบันการเงินที่ระบุข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับการเงินประจำปี ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาว 12.97 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 29.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินเดียวกันกับสถาบันการเงินที่จะให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อเดิมก่อนที่จะเสนอวงเงินสินเชื่อสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยบริษัทมีแผนจะยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินภายในสิ้นปีต่อไป ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทคาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และมีความเป็นไปได้สูงที่บริษัทจะไม่ผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการดังกล่าว

2) ไม่มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ในกรณีที่บริษัทไม่เข้าดำเนินการธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าที่ปรึกษา เป็นต้น

2.3.2 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1) มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่า

ปัจจุบัน เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวซึ่งสัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดปี 2582 เพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัท โดยหากบริษัทต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทจะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้บริษัทต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่

จำเป็นต้องการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง โดยหากสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลดสัดส่วนการถือหุ้นและไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจจะพิจารณาขายที่ดินดังกล่าวเมื่อราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นได้ในอนาคต และไม่ให้บริษัทต่อสัญญาเช่า ถึงแม้ว่าในสัญญาเช่าปัจจุบันจะระบุให้ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุการเช่าและมีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนผู้อื่นก็ตาม ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทต้องหาอาคารสำนักงาน โรงงานผลิตยา และคลังสินค้าแห่งใหม่ เพื่อไม่ให้ธุรกิจของบริษัทต้องหยุดชะงัก

2) มีความเสี่ยงจากการปรับเพิ่มขึ้นของของอัตราค่าเช่าในอนาคต

ในกรณีที่บริษัทไม่เข้าทำรายการและเลือกที่จะเช่าที่ดินต่อไป และต่อสัญญาเช่าในกรณีที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง จะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าในอนาคต โดยปัจจุบันมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งโดยทั่วไปค่าเช่าที่ดินอาคารมีแนวโน้มที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นตามราคาที่ดินที่สูงขึ้น และมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นตามราคาตลาดของที่ดินและอาคาร ณ ช่วงเวลานั้นๆ ภายหลังสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง

2.4 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

2.4.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเทียบกับการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ได้สะดวกและรวดเร็วกว่าเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการทำการรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ทำให้สะดวกต่อการเข้าติดต่อและประสานงาน และประหยัดเวลาและทรัพยากรในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ เมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก อีกทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าใจในวัตถุประสงค์ของการทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ ดังนั้น การทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ซื้อและผู้จะขาย นอกจากนี้ การจัดหาที่ดินและโรงงานแห่งอื่นที่มีสภาพเหมือนกับโรงงานปัจจุบัน จะต้องใช้ระยะเวลาในการเสาะหาและเจรจาต่อรอง อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม รวมถึงอาจไม่ได้โรงงานที่มีสภาพพร้อมในการดำเนินการผลิตในทันที

2) ราคาเสนอขายอาจสูงกว่าราคาที่ทำรายการหากเป็นการทำการรายการกับบุคคลภายนอก

ราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างมีราคาต่ำกว่าเล็กน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย ซึ่งหากเป็นกรณีซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลภายนอก มูลค่าราคาซื้อขายอาจจะสูงกว่าข้อเสนอที่บริษัทได้รับจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือว่าเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

2.4.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเทียบกับการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) การทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจส่งผลกระทบในการเจรจาต่อรองและเงื่อนไขต่างๆ ได้ไม่เต็มที่เหมือนกับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก

การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจส่งผลกระทบในการเจรจาต่อรองและเงื่อนไขต่างๆ ได้ไม่เต็มที่เหมือนกับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท เข้าใจกฎเกณฑ์ และตระหนักถึงผลกระทบของการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นอย่างดี โดยได้กำหนดราคาซื้อขายด้วยวิธีประเมินที่เป็นที่รับได้ และเป็นราคาที่ผ่านการเจรจาต่อรองเสมือนทำการรายการกับบุคคลภายนอก และได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ข้อกำหนดของการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถออกเสียงลงคะแนนได้ (สามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อ 1.9 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน) ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. ความเหมาะสมด้านราคา

ในการประเมินความเหมาะสมด้านราคาในการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระกับราคาที่บริษัทจะเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 วิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระสำหรับธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทได้ทำการว่าจ้างบริษัท ทริทรี แอปพร้าซัล จำกัด (“TT”) และ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด (“GAV”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินราคาตลาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงและเป็นปัจจุบัน ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าตลาดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้ดังนี้

- 1) บริษัท ทริทรี แอปพร้าซัล 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 แอสเซ็ท 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 และราคาประเมินอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีการหักปัจจัยห้องแรงดันบวกซึ่งเป็นการต่อเติมขึ้นด้วยเงินทุนของบริษัทมีมูลค่าเท่ากับ 17,530,000.00 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 286,864,000.00 บาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ซึ่งจัดทำโดย TT และ GAV มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

3.1.1 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัท โดย TT

TT ทำการประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะได้มา ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2568 โดยมีนางสาวพิมพ์พัลลภ พงษ์สาหร่าย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 209 เป็นผู้ประเมินหลัก เพื่อทราบราคาตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

TT ได้คัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่มีการเสนอขายหรือมีการซื้อขายในพื้นที่ที่ตั้งสินทรัพย์หรือทำเลที่ตั้งบริเวณใกล้เคียงเดียวกันกับทรัพย์สิน โดยตั้งอยู่ในซอยสาธุประดิษฐ์ เขตยานนาวา ซึ่งผู้ประเมินเห็นว่าเหมาะสมที่จะนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ ทั้งนี้ การเก็บข้อมูลเปรียบเทียบได้คำนึงถึงปัจจัยหลายด้าน อาทิ ลักษณะหรือความคลึงกัน สภาพแวดล้อม ความเจริญ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ตลอดจนศักยภาพของที่ดินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่สุด เพื่อให้ได้ผลลัพธ์และมูลค่าที่แท้จริงของที่ดินที่ดีที่สุด และมีความน่าเชื่อถือที่สุด

ทั้งนี้ ผู้ประเมินได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัททั้ง 3 โฉนดในคราวเดียว เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีพื้นที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวและสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ซึ่งจำเป็นต้องประเมินเสมือนเป็นพื้นที่เดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล โดยผู้ประเมินได้นำข้อมูลมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินจำนวน 5 รายการ รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดที่ได้คัดเลือก มีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ	
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
รูปทรัพย์สิน			
ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดิน	ที่ดิน
เนื้อที่ดิน	รวมเท่ากับ 2-2-35.9 ไร่ หรือ 1,035.9 ตารางวา	ประมาณ 384.0 ตารางวา	ประมาณ 243.1 ตารางวา
ที่ตั้ง	ติดซอยสาทรประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แยกจากถนนสาทรประดิษฐ์ เข้าไปเป็นระยะทางประมาณ 860.00 เมตร ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ แยกจากถนนรัชดาภิเษก เข้าไปเป็นระยะทางประมาณ 350.00 เมตร ตั้งอยู่ทางด้านขวามือ แยกจากถนนพระรามที่ 3 เข้าไปเป็นระยะทางประมาณ 190.00 เมตร ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ	ติดซอยสาทรประดิษฐ์ 12 แยกจากถนนสาทรประดิษฐ์ เข้าไปเป็นระยะทางประมาณ 320.00 เมตร ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ	ติดซอยสาทรประดิษฐ์ 15 แยกจากถนนสาทรประดิษฐ์ เข้าไปเป็นระยะทางประมาณ 390.00 เมตร ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ
จุดพิกัด GPS	LAT: 13.685532 LONG: 100.524718	LAT: 13.701046 LONG: 100.527536	LAT: 13.702365 LONG: 100.533836
สภาพถนนผ่านหน้าที่ดิน	ทางลาดยาง ขนาด 2 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 - 8.00 เมตร	ทางลาดยาง ขนาด 2 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 4.00 เมตร	ทางคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 4.00 - 5.00 เมตร
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมคางหมู	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดหน้ากว้าง/ลึกของที่ดิน	หน้ากว้างที่ดินติดซอยสาทรประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) ยาวประมาณ 37.50 เมตร และ 7.50 เมตร หน้ากว้างที่ดินติดซอยไม่มีชื่อ ยาวประมาณ 66.00 เมตร ลึกสุด ยาวประมาณ 151.00 เมตร	หน้ากว้างที่ดินติดถนน ยาวประมาณ 28.00 เมตร ลึกสุด ยาวประมาณ 54.00 เมตร	หน้ากว้างที่ดินติดถนน ยาวประมาณ 23.00 เมตร ลึกสุด ยาวประมาณ 44.00 เมตร
สภาพที่ดิน	ได้รับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินแล้ว ระดับหน้าดินโดยเฉลี่ยสูงเสมอถนน	ได้รับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินแล้ว ระดับหน้าดินโดยเฉลี่ยสูงเสมอถนน	ได้รับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินแล้ว ระดับหน้าดินโดยเฉลี่ยสูงเสมอถนน
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
สภาพแวดล้อมทั่วไป	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านพาณิชยกรรมและด้านที่อยู่อาศัย	ด้านพาณิชยกรรมและด้านที่อยู่อาศัย	ด้านพาณิชยกรรมและด้านที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดผังเมือง	สีน้ำตาล (ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	สีน้ำตาล (ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	สีน้ำตาล (ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)
ศักยภาพ	ดี	ดี	ดี

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ	
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
ราคาซื้อ-ขาย	-	-	-
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 260,000.- บาท	ตารางวาละ 354,000.- บาท
วันที่เก็บข้อมูล	สิงหาคม 2568	สิงหาคม 2568	สิงหาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	-	โทร. 087-071-2211 คุณวันชัย	โทร. 086-973-5507 คุณเชต

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
รูปทรัพย์สิน			
ประเภท	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 110.0 ตารางวา	ประมาณ 375.0 ตารางวา	ประมาณ 128.0 ตารางวา
ที่ตั้ง	ติดซอยสาธุประดิษฐ์ 34 แยกจากถนนสาธุประดิษฐ์ เข้าไปเป็นระยะทางประมาณ 940.00 เมตร ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ	ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยสาธุประดิษฐ์ แยก 6 แยกจากซอยสาธุประดิษฐ์ 34 แยกจากถนนสาธุประดิษฐ์ เข้าไปเป็นระยะทางประมาณ 720.00 เมตร ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ	แยกจากถนนสาธุประดิษฐ์ เข้าไปเป็นระยะทางประมาณ 500.00 เมตร ตั้งอยู่ทางด้านขวามือ
จุดพิกัด GPS	LAT: 13.686838 LONG: 100.528336	LAT: 13.690770 LONG: 100.528908	LAT: 13.684235 LONG: 100.536739
สภาพถนนผ่านหน้าที่ดิน	ทางคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องทาง ไป- กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 4.00 - 5.00 เมตร	ทางคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องทาง ไป- กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 4.00 - 5.00 เมตร	ทางคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องทาง ไป- กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 5.00 - 10.00 เมตร
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดหน้ากว้าง/ลึกของที่ดิน	หน้ากว้างที่ดินติดถนน ยาวประมาณ 15.00 เมตร ลึกสุด ยาวประมาณ 30.00 เมตร	หน้ากว้างที่ดินติดถนน ยาวประมาณ 35.00 เมตร ลึกสุด ยาวประมาณ 43.00 เมตร	หน้ากว้างที่ดินติดถนน ยาวประมาณ 25.00 เมตร ลึกสุด ยาวประมาณ 30.00 เมตร
สภาพที่ดิน	ได้รับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินแล้ว ระดับหน้าดินโดยเฉลี่ยสูงเสมอถนน	ได้รับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินแล้ว ระดับหน้าดินโดยเฉลี่ยสูงเสมอถนน	ได้รับการพัฒนาปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินแล้ว ระดับหน้าดินโดยเฉลี่ยสูงเสมอถนน
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพแวดล้อมทั่วไป	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ด้านพาณิชยกรรมและด้านที่อยู่อาศัย	ด้านพาณิชยกรรมและด้านที่อยู่อาศัย	ด้านพาณิชยกรรมและด้านที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดผังเมือง	สีน้ำตาล (ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	สีน้ำตาล (ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	สีน้ำตาล (ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)
ศักยภาพ	ดี	ดี	ดี
ราคาซื้อ-ขาย	-	ตารางวาละ 267,000.- บาท	-

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 291,000.- บาท	ตารางวาละ 360,000.- บาท	ตารางวาละ 270,000.- บาท
วันที่เก็บข้อมูล	สิงหาคม 2568	สิงหาคม 2568	สิงหาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	โทร. 089-777-4841 คุณวิลาสินี	โทร. 089-777-4841 คุณวิลาสินี	โทร. 062-163-2959 คุณณัทกร

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย TT



จากนั้น TT ได้ให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่างที่ดิน สภาพของที่ดิน ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมความเจริญ และข้อจำกัดทางกฎหมายต่างๆ จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่ง TT ได้พิจารณาให้คะแนนตั้งแต่ 1 – 10 คะแนน และคะแนนที่สูงกว่าหมายถึงคุณภาพของที่ดินที่ดีกว่า ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดเบื้องต้น		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
ขนาดที่ดิน เนื้อที่	(ตรว.)	384.0	243.1	110.0	375.0	128.0	1,035.9
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตรว.)	260,000	354,000	291,000	267,000	270,000	
อัตราต่อรอง/ลดราคา/ปรับระยะเวลา ^{1/}	(%)	-5	-25	-10	0	-5	
ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว	(บาท/ตรว.)	247,000	265,500	261,900	267,000	256,500	

องค์ประกอบหรือปัจจัยในการพิจารณา ^{2/}	น้ำหนักคะแนน (%)	คะแนน					ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	
ทำเล/ที่ตั้งที่ดิน/การเข้าถึง	10	8	8	8	6	8	8
สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป	10	7	7	7	6	7	8
ความเจริญในพื้นที่	10	7	7	7	6	7	8
การคมนาคมเข้า-ออก/ความสะดวก	10	7	8	8	7	8	8
สาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆผ่านหน้าที่ดิน	10	9	9	9	9	9	9
การใช้ประโยชน์สูงสุด/ความเหมาะสม	10	8	8	8	7	8	9
ขนาดของที่ดิน/ลักษณะรูปร่างแปลงของที่ดิน	10	9	9	9	9	9	8
ลักษณะทางกายภาพ	10	6	6	6	6	5	8
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	10	7	7	7	7	7	7
ศักยภาพ/แนวโน้มความเจริญ	10	8	7	8	7	8	8
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก (คะแนน)	100	760	760	770	700	760	810

หมายเหตุ: 1/ อัตราต่อรอง/ลดราคา/ปรับระยะเวลา ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขาย ระยะเวลาในการขาย ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ในการเปรียบเทียบประกอบกันหลายปัจจัย ทั้งนี้ หากข้อมูลตลาดที่เสนอขายอยู่ในช่วงราคาปกติทั่วไป จะสามารถต่อรองได้ในอัตรา (5.00) ถึง (10.00) ดังเช่นข้อมูลที่ 1, 3, 4 และ 5 ขณะที่ข้อมูลตลาดที่เสนอขายราคาสูงหรือแตกต่างจากช่วงราคาปกติ โดยทั่วไปจะสามารถปรับลดหรือต่อรองราคาได้มากขึ้น ในอัตรา (15.00) ถึง (30.00)

2/ องค์ประกอบหรือปัจจัยในการพิจารณา จำนวน 10 หัวข้อข้างต้น พิจารณาการให้คะแนนดังนี้

ระดับคะแนน 1 – 2	หมายถึง	ต่ำ
ระดับคะแนน 3 – 4	หมายถึง	พอใช้
ระดับคะแนน 5 – 6	หมายถึง	ปานกลาง
ระดับคะแนน 7 – 8	หมายถึง	ดี
ระดับคะแนน 9 – 10	หมายถึง	ดีมาก

ทั้งนี้ สำหรับปัจจัยด้านทำเล/ที่ตั้งที่ดิน/การเข้าถึง ผู้ประเมินพิจารณาถึงความสะดวกในการการเข้าถึงหรือการเดินทางเข้า/ออก โดยข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4 ตั้งอยู่ในซอยแยกของซอยหลักและเป็นซอยตัน ทำให้การเข้าถึงหรือการเดินทางเข้า/ออกไม่สะดวกหรือด้อยกว่าข้อมูลอื่น

สำหรับปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม และความเจริญในพื้นที่ เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินตั้งอยู่ในซอยที่มีสภาพแวดล้อมและความเจริญมากกว่าซอยอื่น ประกอบไปด้วย ตลาด ร้านค้าสะดวกซื้อ ธนาคาร ที่ตั้งบริษัทมหาชน วัด โรงเรียน และสามารถเข้า/ออกถนนสายหลักได้ถึงสามเส้นทาง ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 8 คะแนน ซึ่งสูงกว่าข้อมูลเปรียบเทียบอื่นที่ได้คะแนนต่ำกว่า ซึ่งอยู่ในช่วง 6 – 7 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์สูงสุด/ความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว ผู้ประเมินจึงเห็นว่าการให้ 9 คะแนนนั้นเหมาะสม ขณะที่ข้อมูลเปรียบเทียบอื่นเป็นเพียงที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ด้านพาณิชย์กรรม หรือด้านที่อยู่อาศัย หรือด้านอุตสาหกรรม จึงถือว่ายังไม่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ทั้งนี้ ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4 ตั้งอยู่ในซอยย่อยของซอยหลัก การจะใช้ประโยชน์ให้สูงสุดและเหมาะสมที่สุด คือด้านอุตสาหกรรมหรือด้านที่อยู่อาศัยเท่านั้น ทำให้พื้นที่ดังกล่าวด้อยกว่าข้อมูลอื่นซึ่งตั้งอยู่ติดซอยหลัก

สำหรับปัจจัยด้านขนาดของที่ดิน/ลักษณะรูปแปลงของที่ดิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ซึ่งถือว่าผังรูปที่ดินไม่สวย รวมถึงมีเนื้อที่ดินมากกว่าข้อมูลอื่น ทำให้สภาพคล่องในการขายต่ำ ดังนั้น ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวด้อยกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 8 คะแนน ซึ่งต่ำกว่าข้อมูลเปรียบเทียบอื่นที่ได้คะแนนสูงกว่า ซึ่งเท่ากับ 9 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ผู้ประเมินได้พิจารณาถึงสภาพปัจจุบันของที่ดิน รวมถึงลักษณะทางกายภาพอื่นๆ โดยลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเภทอาคารสำนักงานและอาคารโรงงาน) ซึ่งดีกว่าข้อมูลเปรียบเทียบอื่น ที่ส่วนใหญ่เป็นเพียงที่ดินว่างเปล่า ทำให้ทรัพย์สินที่ประเมินได้คะแนนด้านลักษณะทางกายภาพสูงที่สุดที่ 8 คะแนน ขณะที่ข้อมูลเปรียบเทียบอื่นได้คะแนนต่ำกว่าอยู่ในช่วง 5 – 6 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย เนื่องจากทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดตั้งอยู่ในผังสีน้ำตาลประเภทพื้นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นมาก ทำให้มีข้อจำกัดในการนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ ผู้ประเมินจึงพิจารณาให้คะแนนเท่ากันทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาการให้คะแนนในแต่ละปัจจัย ผู้ประเมิน TT ได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์และมาตรฐานการประเมินของ TT ซึ่งอาจแตกต่างจากหลักเกณฑ์ของผู้ประเมินรายอื่น (สังกัดอื่น) อย่างไรก็ตาม การพิจารณาการให้คะแนนของผู้ประเมินจะยังคงอยู่ภายใต้กรอบและสอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพการประเมินทรัพย์สิน

จากนั้นทำการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าโดยวิเคราะห์จากคะแนนคุณภาพและราคาของข้อมูลเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบ		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน	(1.0000)	1.0658	1.0658	1.0519	1.1571	1.0658	
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้วตามระดับขนาดคุณภาพ	(บาท)	263,250	282,967	275,505	308,957	273,375	
อัตราการให้น้ำหนักในการเปรียบเทียบข้อมูล	(%)	20	20	20	20	20	100
มูลค่าที่ได้จากการให้น้ำหนักในการเปรียบเทียบ	(บาท/ตรว.)	52,650	56,593	55,101	61,791	54,675	280,811
สรุปมูลค่าตลาดของที่ดิน/ราคาประเมินที่ดิน		ตารางวงละ (บาท)					280,000

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินข้างต้น TT ประเมินราคาที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีราคาประเมินเท่ากับตารางวงละ 280,000 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 290.52 ล้านบาท

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach)

TT ได้ทำการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัท โดยอาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทมีรูปแบบและเอกลักษณ์เฉพาะตัว จึงทำให้ไม่มีข้อมูลตลาดในลักษณะเดียวกันที่จะนำมาเปรียบเทียบได้ TT จึงใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) ซึ่งเป็นการคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ แล้วหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานในการประเมินมูลค่า โดยเทียบเคียงตามตารางบัญชีกำหนดราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งประกาศบัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ฉบับปรับปรุง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2 บัญชีกำหนดราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568 - 2569)

โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	รายละเอียด ^{1/}	พื้นที่ ^{2/} (หน่วย)	ราคา/หน่วย ^{3/} (บาท)	มูลค่าก่อสร้าง (บาท)	อายุ อาคาร ^{4/} (ปี)	ค่าเสื่อม ราคาเหมา รวม ^{5/} (%)	มูลค่าค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1	อาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า เลขที่ 255/1 (อาคารสำนักงาน 1)							
	(1) พื้นที่ใช้สอยอาคาร	628.80	15,000.00	9,432,000.00	16	22.00	2,075,040.00	7,356,960.00
	รวม	628.80	-	9,432,000.00	-	-	2,075,040.00	7,356,960.00
2	อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า เลขที่ 255 (อาคารสำนักงาน 2)							
	(1) พื้นที่ใช้สอยอาคาร	516.65	13,000.00	6,716,450.00	50	76.00	5,104,502.00	1,611,948.00
	รวม	516.65	-	6,716,450.00	-	-	5,104,502.00	1,611,948.00
3	อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า เลขที่ 257 (อาคารโรงงาน 1)							
	(1) พื้นที่ใช้สอยอาคาร	1,835.60	12,000.00	22,027,200.00	50	76.00	16,740,672.00	5,286,528.00
	(2) ส่วนโล่งหลังคาคลุม	113.60	2,500.00	284,000.00	50	76.00	215,840.00	68,160.00
	(3) ลิฟต์ขนของ น้ำหนัก บรรทุก 1,000 kg.	3.00	400,000.00	1,200,000.00	50 ^{6/}	76.00	912,000.00	288,000.00
	รวม	1,952.20	-	23,511,200.00	-	-	17,868,512.00	5,642,688.00
4	อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า เลขที่ 257/1 (อาคารโรงงาน 2)							
	(1) พื้นที่ใช้สอยอาคาร	756.84	12,000.00	9,082,080.00	36	62.00	5,630,889.60	3,451,190.40
	(2) ลิฟต์ขนของ น้ำหนัก บรรทุก 700 kg.	1.00	300,000.00	300,000.00	36	62.00	186,000.00	114,000.00
	รวม	757.84	-	9,382,080.00	-	-	5,816,889.60	3,565,190.40
รวมมูลค่าก่อสร้างใหม่ทั้งหมด คิดเป็นเงิน				49,041,730.00	รวมมูลค่าปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมด		18,176,786.40	
ทุนประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นเงิน				44,137,557.00	หรือเท่ากับ		18,177,000.00	

หมายเหตุ: 1/ ผู้ประเมิน TT ไม่ได้มีการคิดปัจจัยห้องแรงดันบวกเหมือนผู้ประเมิน GAV ที่มีการให้มูลค่าของห้องแรงดันบวก โดยที่ปรึกษาทางการเงินจึงมีการปรับปรุงในส่วนการเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้งสองรายในหัวข้อ 3.3 ความความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ สำหรับธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ กสสรประเมินดังกล่าวเป็นไปตามหลักการประเมินของวิธีคิดจากต้นทุน

2/ ผู้ประเมินคำนวณตามแบบแปลนอาคารของบริษัท ประกอบกับการสำรวจพื้นที่จริง

3/ อ้างอิงตามบัญชีกำหนดราคามาตรฐานต่อหน่วยโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568 – 2569

4/ ผู้ประเมินพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการสัมภาษณ์บริษัท

5/ กำหนดตามอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568 – 2569

6/ ผู้ประเมินกำหนดอายุของลิฟต์ขนของน้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม ตามโครงสร้างอายุของอาคาร ตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท

ทั้งนี้ สำหรับราคาต่อหน่วย ผู้ประเมิน TT อ้างอิงจากบัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2568 – 2569 ของสมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยได้กำหนดให้อยู่ในช่วงราคาต่อหน่วยตามประเภทและหมวดของทรัพย์สิน

นั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ประเมินได้ใช้ราคามาตรฐานตามบัญชี ดุลยพินิจร่วมกับผลการตรวจประเมินพื้นที่จริง เพื่อกำหนดราคาต่อหน่วยที่เหมาะสม

3.1.2 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท โดย GAV

GAV ทำการประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะได้มา ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2568 โดยมีนายปกรณ์ศักดิ์ บงกชเดชากร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 461 เป็นผู้ประเมินหลัก เพื่อทราบราคาตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อใช้กำหนดมูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) เพื่อใช้กำหนดมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

GAV ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัททั้ง 3 โฉนดในคราวเดียว เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีพื้นที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวและสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ซึ่งจำเป็นต้องประเมินเสมือนเป็นพื้นที่เดียวกัน โดย GAV คัดเลือกข้อมูลตลาดของที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับสินทรัพย์ที่จะได้มาสำหรับการทำรายการในครั้งนี้มาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 6 รายการ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ	
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
รูปทรัพย์สิน			
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	เลขที่ 255, 255/1, 257, 257/1 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58	ซอยสาธุประดิษฐ์ 58	ซอยสาธุประดิษฐ์ 34
ค่าพิกัดดาวเทียม	LAT: 13.685548 LONG: 100.524764	LAT: 13.681872 LONG: 100.528826	LAT: 13.690771 LONG: 100.528908
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.)	2-2-35.9 ไร่ (1,035.9 ตารางวา)	3-1-20.1 ไร่ (1,320.1 ตารางวา)	0-3-75.0 ไร่ (375.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
จำนวนด้านติดถนน	3 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนน 0.20 เมตร
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-	-
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	37.50 x 120.00 เมตร	52.00 x 106.00 เมตร	35.00 x 43.00 เมตร
สิทธิการใช้งาน	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	ถนนคอนกรีต 10.00 เมตร เขตทาง 12.00 เมตร	ถนนคอนกรีต 10.00 เมตร เขตทาง 12.00 เมตร	ถนนคอนกรีต 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ	
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
ข้อกำหนดอื่นๆ	-	-	-
ทำเลและ สภาพแวดล้อม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพในการพัฒนา และการใช้ประโยชน์ สูงสุด	โรงงาน และพาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม
เงื่อนไข	-	ซื้อ-ขายแล้ว	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	-	11 พฤษภาคม 2566	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	-	คุณวิลาสินี
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	-	จากรายละเอียดหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน (ทด. 13) โฉนดที่ดินเลขที่ 61244	089-777-4841
ราคาเสนอขาย	-	237,000 บาท/ตารางวา	360,000 บาท/ตารางวา

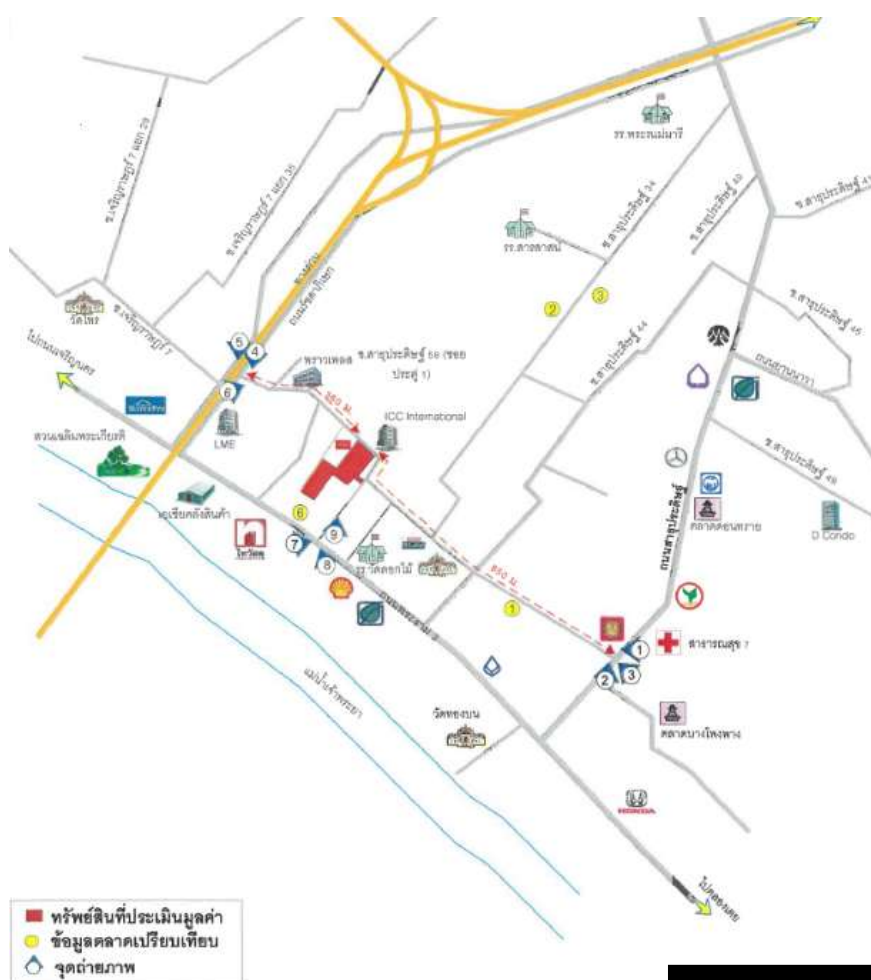
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
รูปทรัพย์สิน			
ลักษณะทรัพย์สิน เปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยสาธุประดิษฐ์ 34	พระราม 3 ซอย 36	ซอยเจริญราษฎร์ 7 แยก 2
ค่าพิกัดดาวเทียม	LAT: 13.690758 LONG: 100.531283	LAT: 13.673721 LONG: 100.544634	LAT: 13.691409 LONG: 100.511206
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	1-0-15.0 ไร่ (415.0 ตารางวา)	0-3-33.0 ไร่ (333.0 ตารางวา)	1-0-60.0 ไร่ (460.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินเสมอถนน	ถมแล้ว ระดับดินเสมอถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	(อาคารเก่าไม่มีสภาพ)	-
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	28.00 x 58.00 เมตร	35.00 x 38.00 เมตร	65.00 x 26.00 เมตร
สิทธิการใช้งาน	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ถนนคอนกรีต 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร	ถนนคอนกรีต 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร	ถนนคอนกรีต 5.00 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ
ผังเมือง	สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	สีแดง (พาณิชย์กรรม)	สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ข้อกำหนดอื่นๆ	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพในการพัฒนาและการใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณปาม	-	บริษัท ฟอร์เบสท์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	091-989-2695	089-798-7962, 081-655-2558	083-989-0768
ราคาเสนอขาย	300,000 บาท/ตารางวา	300,000 บาท/ตารางวา	360,000 บาท/ตารางวา

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6	
รูปทรัพย์สิน		
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	
ที่ตั้ง	ถนนพระราม 3	
ค่าพิกัดดาวเทียม	LAT: 13.684330 LONG: 100.523272	
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	3-2-39.8 ไร่ (1,439.8 ตารางวา)	
รูปแบบที่ดิน	สีเหลี่ยมผืนผ้า	
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	
ระดับดิน	ถมแล้ว ระดับดินต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร	
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	50.00 x 115.00 เมตร	
สิทธิการใช้ทาง	สาธารณประโยชน์	
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	ถนนคอนกรีต 24.00 เมตร เขตทาง 30.00 เมตร	
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	
ผังเมือง	สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	
ข้อกำหนดอื่นๆ	-	

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6
ทำเลและสภาพแวดล้อม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพในการพัฒนาและการใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม
เงื่อนไข	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	ณ วันสำรวจ
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	081-143-1685
ราคาเสนอขาย	420,000 บาท/ตารางวา

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย GAV



จากนั้น GAV ได้เลือกข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 และข้อมูลที่ 3 เป็นข้อมูลเปรียบเทียบในการให้คะแนนกับสินทรัพย์ที่ประเมิน โดยไม่ได้นำข้อมูลที่ 4-6 มาใช้ เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่แตกต่างกับทรัพย์สินมากเกินไป โดยเฉพาะข้อมูลที่ 6 ติดถนนสายหลัก (ถนนพระราม 3) เมื่อเปรียบเทียบกับกับข้อมูลที่ 1-3 ซึ่งตั้งอยู่ในซอยสาธุประดิษฐ์ 58 และ 34 มีทำเลที่ตั้งและสภาพโดยรวมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมากกว่า ประกอบกับมีความเพียงพอของข้อมูลในการพิจารณาวิเคราะห์มูลค่า

แล้ว โดยการให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมิน ข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 และข้อมูลที่ 3 จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งและตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อม ขนาดเนื้อที่ดิน หน้ากว้าง รูปแปลงที่ดิน ระดับที่ดิน ถนนผ่านหน้า สาธารณูปโภค ข้อบังคับด้านกฎหมาย และการใช้ประโยชน์สูงสุด จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่ง GAV ได้พิจารณาให้คะแนนตั้งแต่ 1 – 10 คะแนน และคะแนนที่สูงกว่าหมายถึงคุณภาพของที่ดินที่ดีกว่า ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดเบื้องต้น		ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตรว.)	1,035.9	1,320.1	375.0	415.0
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตรว.)	-	237,000	360,000	300,000
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรว.)	-	-	300,000	270,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตรว.)	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(วัน/เดือน/ปี)	-	11/05/2566	-	-
ปรับปรุงด้านเวลา	(%)	-	10	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตรว.)	-	260,700	-	-
ราคาที่ดินก่อนปรับปรุงจากรายการ WQS	(บาท/ตรว.)	-	260,700	300,000	270,000

องค์ประกอบหรือปัจจัยในการพิจารณา	น้ำหนักคะแนน (%)	คะแนน			
		ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง/ตำแหน่งที่ดิน	20	7	7	6	6
สภาพแวดล้อม	5	6	6	6	6
ขนาดเนื้อที่ดิน	20	5	5	8	8
หน้ากว้าง	10	6	7	6	5
รูปแปลงที่ดิน	10	5	7	7	7
ระดับที่ดิน	5	6	6	6	6
ถนนผ่านหน้า	15	7	7	6	6
สาธารณูปโภค	5	6	6	6	6
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5	5	5	5	5
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	6	6
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100	600	630	645	635
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(%)	0.00	-4.76	-6.98	-5.51
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัยจากรายการ WQS	(บาท/ตรว.)		248,286	279,070	255,118
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(%)		36.36%	29.55%	34.09%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรว.)	259,710	90,286	82,452	86,972
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	ประมาณ	260,000 บาทต่อตารางวา			

ทั้งนี้ สำหรับปัจจัยด้านขนาดเนื้อที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลที่น่ามาเปรียบเทียบที่ 1 มีขนาดที่เหมาะสมปานกลาง เนื่องจากพื้นที่ดินมีขนาดใหญ่เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลอื่น ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 5 คะแนน ซึ่งต่ำกว่าข้อมูลเปรียบเทียบอื่นที่ได้คะแนนสูงกว่า ซึ่งอยู่ที่ 8 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านรูปแปลงที่ดิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมีรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ทำให้มีรูปร่างและสัดส่วนหน้ากว้างที่ดินเหมาะสมปานกลาง ซึ่งผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 5 คะแนน ซึ่งต่ำกว่าข้อมูลเปรียบเทียบอื่น ที่ได้คะแนนสูงกว่า ซึ่งอยู่ที่ 7 คะแนน เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบอื่นมีรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า การใช้ประโยชน์ที่ดินสามารถทำได้ดีกว่า

สำหรับปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย เนื่องจากทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดตั้งอยู่ในผังสีน้ำตาลประเภทพื้นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นมาก ทำให้มีข้อจำกัดในการนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ ผู้ประเมินจึงพิจารณาให้คะแนนเท่ากันทั้งหมด

สำหรับปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์สูงสุด ผู้ประเมินพิจารณาจากประเภทผังเมือง ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1 - 3 ตั้งอยู่ในพื้นที่บังคับใช้ผังเมืองเดียวกัน การใช้ประโยชน์สูงสุดถูกกำหนดด้วยข้อบังคับด้านกฎหมายเหมือนกัน ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาปานกลาง เมื่อผู้ประเมินพิจารณาภาพรวมของทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบ 1 - 3 จึงไม่แตกต่างกัน จึงให้คะแนนเท่ากับ 6 คะแนนเท่ากัน

อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาการให้คะแนนในแต่ละปัจจัย ผู้ประเมิน GAV ได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์และมาตรฐานการประเมินของ GAV ซึ่งอาจแตกต่างจากหลักเกณฑ์ของผู้ประเมินรายอื่น (สังกัดอื่น) อย่างไรก็ตาม การพิจารณาการให้คะแนนของผู้ประเมินจะยังคงอยู่ภายใต้กรอบและสอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพการประเมินทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินข้างต้น GAV ประเมินราคาที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีราคาประเมินเท่ากับตารางวาละ 260,000 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 269.33 ล้านบาท

การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

GAV ได้ทำการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของบริษัท โดยใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะการปลูกสร้างเป็นการเฉพาะ ซึ่งไม่สามารถหาข้อมูลราคาตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบได้ โดยได้พิจารณาเทียบเคียงราคาต่อตารางเมตรตามมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งประกาศบัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างฉบับปรับปรุง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2 บัญชีกำหนดราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568 - 2569) และเกณฑ์การหักค่าเสื่อมของอาคารใช้ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วนำมาปรับเพิ่ม-ลด ตามความเห็นของผู้ประเมินตามความเหมาะสม โดยพิจารณาถึงสภาพการบำรุงรักษาอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	รายการ	พื้นที่ ^{1/} (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างทดแทน		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าหลังหักค่าเสื่อม ราคา (บาท)
			หน่วยละ ^{2/} (บาท/ตร.ม.)	รวม (บาท)	อายุ ^{3/} (ปี)	รวม ^{4/} (%)	รวม (บาท)	
1	อาคารสำนักงานและพักอาศัย 4 ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมคาดฟ้า เลขที่ 255/1 (อาคาร 1)							
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	617.00	21,000.00	12,957,000.00	16	22.00	2,850,540.00	10,106,460.00
	รวม	617.00	-	12,957,000.00	-	-	2,850,540.00	10,106,460.00
2	อาคารสำนักงาน 3 ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมคาดฟ้า เลขที่ 255 (อาคาร 2)							
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	468.00	21,000.00	9,828,000.00	50	76.00	7,469,280.00	2,358,720.00
	- พื้นที่เฉลียง, ระเบียง	32.50	3,500.00	113,750.00	50	76.00	86,450.00	27,300.00
	รวม	500.50	-	9,941,750.00	-	-	7,555,730.00	2,386,020.00
3	อาคารโรงงาน 3 ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมคาดฟ้า เลขที่ 257 (อาคาร 3)							
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	1,078.00	12,000.00	12,936,000.00	50	80.00	10,348,800.00	2,587,200.00

รายการ	รายการ	พื้นที่ ^{1/} (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างทดแทน		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าหลังหักค่าเสื่อม ราคา (บาท)
			หน่วยละ ^{2/} (บาท/ตร.ม.)	รวม (บาท)	อายุ ^{3/} (ปี)	รวม ^{4/} (%)	รวม (บาท)	
	- พื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room) ชั้น 2							
	พื้นที่เฉพาะส่วน โครงสร้างอาคาร	427.00	4,800.00	2,049,600.00	50	80.00	1,639,680.00	409,920.00
	พื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room)	427.00	20,000.00	8,540,000.00	7	21.00	1,793,400.00	6,746,600.00
	- พื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room) ชั้น3							
	พื้นที่เฉพาะส่วน โครงสร้างอาคาร	435.00	4,800.00	2,088,000.00	50	80.00	1,670,400.00	417,600.00
	พื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room)	435.00	20,000.00	8,700,000.00	12	36.00	3,132,000.00	5,568,000.00
	- ลิฟต์ขนของ น้ำหนัก บรรทุก 1,000 kg	3.00	400,000.00	1,200,000.00	35 ^{5/}	80.00	960,000.00	240,000.00
	รวม	1,940.00	-	35,513,600.00	-	-	19,544,280.00	15,969,320.00
4	อาคารโรงงาน 3 ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมคาดฟ้า เลขที่ 257/1 (อาคาร 4)							
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	420.00	12,000.00	5,040,000.00	36	80.00	4,032,000.00	1,008,000.00
	- พื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room) ชั้น 1							
	พื้นที่เฉพาะส่วน โครงสร้างอาคาร	160.00	4,800.00	768,000.00	36	80.00	614,400.00	153,600.00
	พื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room)	160.00	20,000.00	3,200,000.00	33	80.00	2,560,000.00	640,000.00
	- พื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room) ชั้น 2							
	พื้นที่เฉพาะส่วน โครงสร้างอาคาร	168.00	4,800.00	806,400.00	36	80.00	645,120.00	161,280.00
	พื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room)	168.00	20,000.00	3,360,000.00	5	15.00	504,000.00	2,856,000.00
	- ลิฟต์ขนของ น้ำหนัก บรรทุก 700 kg	1.00	300,000.00	300,000.00	36	80.00	240,000.00	60,000.00
	รวม	748.00	-	13,474,400.00	-	-	8,595,520.00	4,878,880.00
	รวมมูลค่าอาคารทั้งสิ้น			71,886,750.00			38,546,070.00	33,340,680.00
	รวมมูลค่าอาคาร (พิเศษ)							33,341,000.00

หมายเหตุ: 1/ ผู้ประเมินคำนวณตามแบบแปลนอาคารของบริษัท

2/ อ้างอิงตามบัญชีกำหนดราคามาตรฐานต่อหน่วยโรงงานสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568 – 2569

3/ ผู้ประเมินพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการสัมภาษณ์บริษัท

4/ กำหนดตามอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงงานสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568 – 2569 โดยอาคารสำนักงาน 1 และ 2 ใช้เกณฑ์หักค่าเสื่อมอาคารประเภทตึก (คอนกรีตเสริมเหล็ก, โครงสร้างเหล็ก) และอาคารโรงงาน 3 ชั้น ทั้ง 2 อาคาร ใช้เกณฑ์หักค่าเสื่อมอาคารประเภทโรงงานและโกดัง

5/ จากการประเมินโดยอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์บริษัท พบว่าลิฟต์ขนของน้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม ได้มีการเปลี่ยนใหม่เมื่อปี พ.ศ. 2533 ตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท

ทั้งนี้ สำหรับราคาต่อหน่วย ผู้ประเมิน GAV อ้างอิงจากบัญชีกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2568 – 2569 ของสมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยได้กำหนดให้อยู่ในช่วงราคาต่อหน่วยตามประเภทและหมวดของทรัพย์สิน

นั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ประเมินได้ใช้ราคามาตรฐานตามบัญชี ดุลยพินิจร่วมกับผลการตรวจประเมินพื้นที่จริง เพื่อกำหนดราคาต่อหน่วยที่เหมาะสม

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) โดย GAV จะมีราคาประเมินเท่ากับ 33.34 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของ GAV ได้รวมค่าก่อสร้างทดแทนและมูลค่าหลังหักค่าเสื่อมราคาของพื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room) ซึ่งเป็นส่วนต่อเติมอาคารที่บริษัทเป็นผู้ลงทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น หากไม่รวมมูลค่าหลังหักค่าเสื่อมราคาของพื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room) ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจะเท่ากับ 17.53 ล้านบาท

3.2 วิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

บริษัทได้ทำการว่าจ้างบริษัท ทรีทรี แอฟไพร์ซัล จำกัด (“TT”) และบริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด (“GAV”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าเช่าตลาดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระได้ดังนี้

บริษัท ทรีทรี แอฟไพร์ซัล จำกัด (“TT”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ประเมินค่าเช่าด้วยวิธีรายได้ตามรายงานประเมินมูลค่าเช่าตลาดของพื้นที่ส่วนพักอาศัย ตั้งแต่ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า คิดเป็นพื้นที่ 489.60 ตร.ม. บนอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้นต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ลงวันที่ 10 กันยายน 2568 ราคาประเมินค่าเช่าอาคารเท่ากับ 35,802.00 บาทต่อเดือน หรือตารางเมตรละ 73.125 บาทต่อเดือน หรือเท่ากับ 429,624.00 บาทต่อปี ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกสามปีต่อครั้ง ในอัตราครั้งละร้อยละ 10

สำหรับบริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด (“GAV”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระอีกรายหนึ่ง ได้ประเมินค่าเช่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีประเมินหลัก และใช้วิธีรายได้เป็นวิธีสอบทาน ตามรายงานประเมินมูลค่าเช่าของพื้นที่ส่วนพักอาศัย ตั้งแต่ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า คิดเป็นพื้นที่ 490.00 ตร.ม. บนอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้นต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2568 ราคาประเมินค่าเช่าที่ดินและอาคารรวมเท่ากับ 51,450 บาทต่อเดือน หรือตารางเมตรละ 105.00 บาทต่อเดือน หรือเท่ากับ 617,400 บาทต่อปี ปรับเพิ่มขึ้นทุกสามปีต่อครั้ง ในอัตราครั้งละร้อยละ 10

โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีดังต่อไปนี้

รายละเอียดทั่วไปของอาคารสำหรับพักอาศัย

ลักษณะอาคาร	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้าพื้นติดดิน ไม่เล่นระดับ
ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 10.60 x 12.00 เมตร
ส่วนต่อเติมอาคาร	ประมาณ 10.60 x 12.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	ประมาณ 628.80 ตารางเมตร เฉพาะส่วนพักอาศัย ตั้งแต่ชั้น 2- 4 และชั้นดาดฟ้า คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 489.60 ตร.ม.
สภาพการก่อสร้าง	สร้างเสร็จสมบูรณ์
อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ทำเป็นสำนักงานและพักอาศัย
งานระบบภายใน	ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันภัย ระบบสื่อสาร ระบบกล้องวงจรปิด ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล และอื่นๆ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นที่ 1	แบ่งออกเป็น โถงทางเข้าอาคาร โถงรับแขก สำนักงาน ห้องผู้บริหาร ห้องน้ำ โถงทางเดิน โถงบันได และบันไดขึ้น-ลง
ชั้นที่ 2	แบ่งออกเป็น โถงบันได บันไดขึ้น-ลง โถงทางเดิน ห้องนอน ห้องครัว และห้องน้ำ

ชั้นที่ 3	แบ่งออกเป็น โถงบันได บันไดขึ้น-ลง โถงทางเดิน ห้องนอน ห้องแม่บ้าน และห้องน้ำ
ชั้นที่ 4	แบ่งออกเป็น โถงบันได บันไดขึ้น-ลง โถงทางเดิน ห้องนอน และห้องน้ำ
ชั้นดาดฟ้า	แบ่งออกเป็น โถงบันได บันไดขึ้น-ลง โถงทางเดิน ห้องพระ ห้องแม่บ้าน และระเบียง

สำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) สภาพโดยทั่วไปของอาคาร

ภาพรวมอาคาร และประตูทางเข้า



ห้องประชุม



ห้องทำงาน นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ (CFO) และนายเกรียงไกร รุ่งเรืองทวีกุล (รองประธานบริหารการเงิน) และตู้โชว์สินค้าของบริษัท



ห้องทำงาน นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ (COO)



ห้องทำงาน นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ (CEO)



ที่มา: บริษัท และ บริษัท ทรีทรี แอปไพร์เซลล์ จำกัด (“TT”)

สำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ชั้น 2



ที่มา: บริษัท ทรีทรี แอปไพร์เซลล์ จำกัด (“TT”)

สำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ชั้น 3



ที่มา: บริษัท ทรีทรี แอปไพร์เซลล์ จำกัด (“TT”)

สำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ชั้น 4



ที่มา: บริษัท ทรีทรี แอปพรอส จำกัด ("TT")

สำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ส่วนต่อเติมดาดฟ้า



ที่มา: บริษัท ทรีทรี แอปพรอส จำกัด ("TT")

3.2.1 สรุปการประเมินมูลค่าค่าเช่าอาคารสำหรับพักอาศัยของบริษัท โดย TT

TT ทำการประเมินมูลค่าค่าเช่าอาคารสำนักงาน 1 ส่วนพักอาศัย เฉพาะชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ประมาณ 489.60 ตร.ม. ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 10 กันยายน 2568 โดยมีนางสาวพิมพ์ภัทรา พงษ์สาหร่าย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ. 209 เป็นผู้ประเมินหลัก เพื่อทราบมูลค่าค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมของอาคารสำหรับพักอาศัยและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดย TT เลือกใช้วิธีการคิดจากวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อใช้กำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของอาคารสำหรับพักอาศัย ซึ่งเป็นหนึ่งในวิธีการประเมินทรัพย์สินที่เป็นที่ยอมรับและใช้ได้ตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดย TT ใช้มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานของอาคารสำหรับพักอาศัยจากวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) ซึ่งเป็นการคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่แล้วหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งาน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีความแตกต่างจากทรัพย์สินอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงและมีความเฉพาะ และไม่ได้มีตัวแทนที่เทียบเคียงได้ชัดเจน โดยอาคารนี้มีการขอใบอนุญาตก่อสร้างและก่อสร้างขึ้นเพียงอาคารเดียว ไม่ได้เป็นอาคารที่ก่อสร้างแบบเดียวกันหลายๆ อาคารเหมือนอย่างการพัฒนาโครงการบ้านเพื่อขายโดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำให้มีราคาเทียบเคียงจากการซื้อ-ขายหรือปล่อยเช่าในตลาดได้ ซึ่งการนำมูลค่าอาคารที่ประเมินได้จากวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) มาเป็นตัวแทน

มูลค่าตลาดสำหรับการประเมินมูลค่าอยู่ในวิสัยที่ได้ตามมาตราฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินอาคารสำนักงาน 1 จากเล่มประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของ TT ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2568 และนำมาคูณกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพื่อให้ได้อัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นว่าวิธีการประเมินที่เหมาะสมและสะท้อนค่าเช่าที่เป็นธรรม รวมถึงสอดคล้องกับมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้มากที่สุด คือ วิธีรายได้ (Income Approach) อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินไม่ได้เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินมูลค่าเช่าอาคารในครั้งนี้ เนื่องจากข้อมูลตลาดที่มีลักษณะ ประเภท สภาพ ศักยภาพ และปัจจัยอื่น ๆ ที่ใกล้เคียงหรือเทียบเคียงได้กับทรัพย์สินที่ประเมินนั้นมีอยู่จำกัด หรืออาจกล่าวได้ว่าไม่มีทรัพย์สินใดที่มีลักษณะเหมือนกันโดยตรง ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารพักอาศัย ภายในมีการก่อสร้างและปรับแต่งให้มีลักษณะเฉพาะ จึงไม่มีข้อมูลตลาดที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้อย่างเหมาะสม ผู้ประเมินจึงเห็นว่า การใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดอาจทำให้มูลค่าค่าเช่าที่ได้ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง และไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน

โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

การประเมินมูลค่าเช่าตลาดของอาคารสำหรับพักอาศัยโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	มูลค่า
พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด (ตร.ม.)	628.80
หัก พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 (ตร.ม.)	(139.20)
คงเหลือเฉพาะพื้นที่อาคารส่วนพักอาศัย (ตร.ม.)	489.60
ราคาค่าก่อสร้างใหม่ (บาทต่อตร.ม.) ^{1/}	15,000.00
ราคาค่าก่อสร้างใหม่ (บาท)	7,344,000.00
หัก ค่าเสื่อมอาคาร 16 ปี อัตราร้อยละ 22 (บาท)	(1,615,680.00)
มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม (บาท)	5,728,320.00

หมายเหตุ: 1/ ราคาค่าก่อสร้างใหม่คำนวณโดยวิธีต้นทุน ซึ่งเป็นไปตามหลักสากลทั่วไป ทั้งนี้ ผู้ประเมินได้ใช้วิธีต้นทุนเป็นวิธีประเมินหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม) โดยผลการประเมินสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินตามหลักการประเมินทั่วไป และเนื่องจากผู้ประเมินไม่ได้ประเมินทรัพย์สินโดยวิธีรายได้แต่อย่างใด โดยผู้ประเมินทรัพย์สินเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีความแตกต่างจากทรัพย์สินอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงและมีความเฉพาะ และไม่มีความสัมพันธ์ที่เทียบเคียงได้ชัดเจน ซึ่งการนำมูลค่าอาคารที่ประเมินได้มาเป็นตัวแทนมูลค่าตลาดสำหรับการประเมินมูลค่าอยู่ในวิสัยที่ได้ตามมาตราฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

ภายหลังจากได้มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อมแล้วนั้น TT จะทำการประเมินมูลค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ จากสูตรดังต่อไปนี้

$$V = I / R$$

ในที่นี้

V คือ มูลค่าของสินทรัพย์ ซึ่งในที่นี้เท่ากับ 5,728,320.00 บาท

I คือ รายได้ หรือ ผลประโยชน์

$R^{1/}$ คือ อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate) ซึ่งในที่นี้เท่ากับร้อยละ 7.50 โดยเป็นค่าเฉลี่ยผลตอบแทนจากการลงทุนให้เช่าของผู้ประกอบกิจการให้เช่า-เช่าทรัพย์สินประเภทพื้นที่พักอาศัย ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 6.00 – 9.00 และพิจารณาร่วมกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภท MLR ของสถาบันการเงินใหญ่ 4 แห่ง ได้แก่ BBL KBANK SCB BAY

หมายเหตุ: 1/ ผู้ประเมินได้เก็บรวบรวมข้อมูลและสอบถามอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) หรือ Yield จากผู้ประกอบการให้เช่า – เช่าทรัพย์สินประเภทอาคารพักอาศัยเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นอาคารพักอาศัยที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงและมีความเฉพาะ ทั้งนี้ โดยหลักทั่วไป การกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสมที่สุด ควรอ้างอิงจากอัตราตลาด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อมูลอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจการให้เช่า – เช่าทรัพย์สินประเภทอาคารพักอาศัยนั้นค่อนข้างจำกัดและไม่มีการ

เผยแพร่ข้อมูลสาธารณะ ผู้ประเมินจึงเลือกใช้อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้จากการเก็บข้อมูลของบริษัทผู้ประเมินทรัพย์สินรายดังกล่าว โดยเป็นการเก็บข้อมูลอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนให้เข้าทรัพย์สินประเภทอาคารพักอาศัยเฉพาะการเช่าพื้นที่อาคาร ในช่วง 2 – 3 ปี ที่ผ่านมา ซึ่งมีข้อมูลอยู่ในปริมาณที่จำกัด ประกอบกับการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะเป็นอัตราผลตอบแทนนักลงทุนโดยคิดจากนักลงทุนมีต้นทุนเงินลงทุนอ้างอิงจากดอกเบี้ยเงินกู้ประเภท MLR ของสถาบันการเงินใหญ่ 4 แห่ง ได้แก่ BBL KBANK SCB BAY และมีการบวกเพิ่มด้วยส่วนต่างหรืออัตรากำไรอีกเล็กน้อย ซึ่งผู้ประเมินเห็นว่าเหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทั่วไป

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของทรัพย์สินแต่ละประเภทธุรกิจขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ จำนวนเงินลงทุน, อัตราการเติบโตของรายได้, ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจ, ระดับการแข่งขันทางการตลาด, อุปสงค์และอุปทาน ตลอดจนขนาด ลักษณะและสภาพของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ความเจริญของบริเวณโดยรอบ การคมนาคมขนส่ง และระยะเวลาการให้เช่า เป็นต้น

จะได้ มูลค่าค่าเช่าของทรัพย์สิน ดังนี้

$$\begin{aligned}
 I &= V * R \\
 &= 5,728,320.00 * 7.50\% \\
 &= 429,624.00 \quad \text{บาทต่อปี} \\
 &= 35,802.00 \quad \text{บาทต่อเดือน} \\
 \text{พื้นที่อาคารเฉพาะส่วนพักอาศัย} &= 489.60 \quad \text{ตารางเมตร} \\
 \text{เฉลี่ยค่าเช่าต่อตารางเมตร} &= 35,802.00 / 489.60 \\
 &= 73.125 \quad \text{บาทต่อเดือน}
 \end{aligned}$$

สรุปผลการประเมินมูลค่าค่าเช่าตลาดยุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สินโดย TT

รายละเอียด	มูลค่า
ราคาตารางเมตรละ (บาทต่อเดือน)	73.125
คิดเป็นเงินเท่ากับ (บาทต่อเดือน)	35,802.00
หรือเท่ากับ (บาทต่อปี)	429,624.00
ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกสามปีต่อครั้ง ในอัตราร้อยละ 10	

3.2.2 สรุปการประเมินมูลค่าค่าเช่าอาคารสำหรับพักอาศัยของบริษัท โดย GAV

GAV ทำการประเมินมูลค่าค่าเช่าอาคารสำนักงาน 1 ส่วนพักอาศัย เฉพาะชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ประมาณ 490.00 ตร.ม. ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2568 โดยมีนายชุมพล แหวนทองคำ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วม. 2038 เป็นผู้ประเมินหลัก เพื่อทราบมูลค่าค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมของอาคารสำหรับพักอาศัยและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดย GAV เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีหลัก และใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีสอบทาน ทั้งนี้ เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของอาคารสำหรับพักอาศัย ซึ่งทั้งสองวิธีเป็นวิธีการประเมินทรัพย์สินที่เป็นที่ยอมรับและใช้ได้ตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) (วิธีประเมินหลัก ซึ่งใช้ในการกำหนดค่าเช่า)

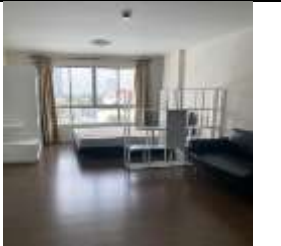
สำหรับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีหลักที่ GAV ใช้ในการประเมินมูลค่าค่าเช่าอาคารสำนักงาน 1 ส่วนพักอาศัย เฉพาะชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า โดย GAV คัดเลือกข้อมูลตลาดของอาคารสำหรับให้เช่าที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะได้มาสำหรับการทำรายการในครั้งนี้มาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวน 11 รายการ โดย GAV ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพตลาดทั่วไปพร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพื่อเติมพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน พบว่าวิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีราคาตลาดเป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับทราบว่าจ้าง รวมทั้งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพและเหมาะสมต่อการประเมินหรือกำหนดมูลค่าค่าเช่าในลักษณะดังกล่าว

โดยมีรายละเอียดอาคารสำหรับให้เข้าใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาดสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน ที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ	
		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
รูปทรัพย์สิน			
ลักษณะทรัพย์สิน เปรียบเทียบ	พื้นที่เพื่อการพักอาศัย	ทาวน์เฮาส์พักอาศัย	ทาวน์เฮาส์พักอาศัย
ที่ตั้ง	เลขที่ 255, 255/1, 257, 257/1 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58	หมู่บ้านปริยานนท์ ซอยสาธุประดิษฐ์ 57	หมู่บ้านศรีปราชญ์ ถนนนนทบุรี
ค่าพิกัดพิกัดเทียบ	LAT: 13.685548 LONG: 100.524764	LAT: 13.680105 LONG: 100.534853	LAT: 13.695080 LONG: 100.538830
ขนาดเนื้อที่ดิน	เฉพาะส่วนที่เข้าประมาณ 37.0 ตารางวา	0-0-33.3 ไร่ (33.3 ตารางวา)	0-0-32.0 ไร่ (32.0 ตารางวา)
จำนวนชั้น	3 ชั้น พร้อมดาดฟ้า (เฉพาะที่ ประเมิน)	4 ชั้น	4 ชั้น
สิ่งอำนวยความสะดวก	เครื่องปรับอากาศ	เครื่องปรับอากาศ	เครื่องปรับอากาศ
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	490 ตารางเมตร	400 ตารางเมตร	348 ตารางเมตร
สิทธิการใช้งาน	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์
รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย	6 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ห้องนั่งเล่น 1 ห้องครัว	4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 1 ห้องแม่บ้าน 1 ห้องครัว	4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องนั่งเล่น 1 ห้องครัว
สาธารณูปโภคโครงการ	ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบรักษาความปลอดภัย
ขอขาย/ขายย่ายก	-	-	-
ศักยภาพในการพัฒนา และการใช้ประโยชน์ สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
เงื่อนไขเงินประกัน	-	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน
วัน/เดือน/ปี	-	17 ตุลาคม 2568	17 ตุลาคม 2568
ผู้ให้เช่า/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณวิภาดา	-
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	-	092-997-4974	062-878-2251
เงื่อนไขเพิ่มเติม	-	ค่าเช่า 40,000 บาท/เดือน เฉลี่ย 100 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ค่าเช่า 40,000 บาท/เดือน เฉลี่ย 115 บาท/ตารางเมตร/เดือน
หมายเหตุ	เนื้อที่ดินที่นำมาประเมิน กำหนดจาก การวัดโดยคร่าว ของอาคารที่ตั้งบน ที่ดิน	-	-

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
รูปทรัพย์สิน			

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ทาวน์เฮ้าส์พักอาศัย	อาคารพาณิชย์	อาคารพาณิชย์
ที่ตั้ง	หมู่บ้านพันธุ์วี 2 พระราม 3 ซอย 52	ซอยสาธุประดิษฐ์ 58	ซอยสาธุประดิษฐ์ 58
ค่าพิกัดพิกัดเทียบ	LAT: 13.675293 LONG: 100.545612	LAT: 13.684345 LONG: 100.525957	LAT: 13.681923 LONG: 100.529359
ขนาดเนื้อที่ดิน	0-0-31.0 ไร่ (31.0 ตารางวา)	0-0-12.0 ไร่ (12.0 ตารางวา)	0-0-20.0 ไร่ (20.0 ตารางวา)
จำนวนชั้น	3 ชั้นพร้อมชั้นลอย	3 ชั้น	4 ชั้นครึ่ง
สิ่งอำนวยความสะดวก	เครื่องปรับอากาศ	-	-
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	273 ตารางเมตร	128 ตารางเมตร	324 ตารางเมตร
สิทธิการใช้งาน	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์
รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย	5 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องนั่งเล่น 1 ห้องครัว	โถง 2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	โถง 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
สาธารณูปโภคโครงการ	ระบบรักษาความปลอดภัย	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
ขอขาย/ขายย่ายื่น	-	-	-
ศักยภาพในการพัฒนาและการใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม และ ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม และ ที่อยู่อาศัย
เงื่อนไขเงินประกัน	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน
วัน/เดือน/ปี	17 ตุลาคม 2568	17 ตุลาคม 2568	17 ตุลาคม 2568
ผู้ให้เช่า/ผู้ขาย	-	-	คุณวุ่น
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	093-789-4935	082-777-0378	096-249-3656
เงื่อนไขเพิ่มเติม	ค่าเช่า 30,000 บาท/เดือน เฉลี่ย 109 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ค่าเช่า 18,000 บาท/เดือน เฉลี่ย 140 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ค่าเช่า 30,000 บาท/เดือน เฉลี่ย 93 บาท/ตารางเมตร/เดือน ราคาขาย 6,500,000 บาท
หมายเหตุ	-	-	-

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
รูปทรัพย์สิน			
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ห้องชุดพักอาศัย (เช่า)	ห้องชุดพักอาศัย (เช่า)	ห้องชุดพักอาศัย (เช่า)
ที่ตั้ง	อาคาร ดี คอนโด ซอยสาธุประดิษฐ์ 49	อาคาร ดี คอนโด ซอยสาธุประดิษฐ์ 49	อาคารเดอะ ทรัสต์ เรสซิเดนซ์ รัชดาพระราม 3
ค่าพิกัดพิกัดเทียบ	LAT: 13.683459 LONG: 100.537756	LAT: 13.683459 LONG: 100.537756	LAT: 13.694698 LONG: 100.536049
ขนาดเนื้อที่ดิน	ตั้งอยู่ชั้น 5	ตั้งอยู่ชั้น 6	ตั้งอยู่ชั้น 16
จำนวนชั้น	8 ชั้น	8 ชั้น	33 ชั้น
สิ่งอำนวยความสะดวก	เฟอร์นิเจอร์ และ เครื่องปรับอากาศ	เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องปรับอากาศ	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น เครื่องซักผ้าและเครื่องปรับอากาศ

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	30 ตารางเมตร	30 ตารางเมตร	29 ตารางเมตร
สิทธิการใช้งาน	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์
รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ
สาขารูปโภคโครงการ	ระบบรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ ฟิต เนท ที่จอดรถ	ระบบรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ ฟิตเนท ที่ จอดรถ	ระบบรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะสระ ว่ายน้ำ ฟิต เนท ที่จอดรถ
ขอขาย/ขายย่ายก	-	-	-
ศักยภาพในการพัฒนา และการใช้ประโยชน์ สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
เงื่อนไขเงินประกัน	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน
วัน/เดือน/ปี	17 ตุลาคม 2568	17 ตุลาคม 2568	17 ตุลาคม 2568
ผู้ให้เช่า/ผู้ขาย	-	-	คุณแป้ง
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	083-893-9388	065-578-2570	094-974-2359
เงื่อนไขเพิ่มเติม	ค่าเช่า 8,000 บาท/เดือน เฉลี่ย 267 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ค่าเช่า 8,000 บาท/เดือน เฉลี่ย 267 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ค่าเช่า 9,500 บาท/เดือน เฉลี่ย 327 บาท/ตารางเมตร/เดือน
หมายเหตุ	-	-	-

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
รูปทรัพย์สิน			
ลักษณะทรัพย์สิน เปรียบเทียบ	ห้องชุดพักอาศัย (ขาย)	ห้องชุดพักอาศัย (ขาย)	อพาร์ทเมนต์ให้เช่า
ที่ตั้ง	อาคารเดอะ ทรีสต์ เรสซิเดนซ์ รัช ดาพระราม 3	อาคาร ดี คอนโด ซอยสาธุประดิษฐ์ 49	พราวเพลส อพาร์ทเมนต์ ซอยสาธุ ประดิษฐ์ 58
ค่าพิกัดพิกัดเทียบ	LAT: 13.694698 LONG: 100.536049	LAT: 13.683459 LONG: 100.537756	LAT: 13.687028 LONG: 100.523378
ขนาดเนื้อที่ดิน	ตั้งอยู่ชั้น 27	ตั้งอยู่ชั้น 4	-
จำนวนชั้น	33 ชั้น	8 ชั้น	8 ชั้น
สิ่งอำนวยความสะดวก	เฟอร์นิเจอร์ และ เครื่องปรับอากาศ	เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องปรับอากาศ	เฟอร์นิเจอร์ และ เครื่องปรับอากาศ
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	29.2 ตารางเมตร	30 ตารางเมตร	24 ตารางเมตร
สิทธิการใช้งาน	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์	สาธารณประโยชน์
รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ
สาขารูปโภคโครงการ	ระบบรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ ฟิต เนท ที่จอดรถ	ระบบรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ ฟิตเนท ที่ จอดรถ	ระบบรักษาความปลอดภัย คีย์ การ์ด ที่จอดรถ
ขอขาย/ขายย่ายก	-	-	-
ศักยภาพในการพัฒนา และการใช้ประโยชน์ สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
เงื่อนไขเงินประกัน	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน	-	ค่าประกัน 2 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน
วัน/เดือน/ปี	17 ตุลาคม 2568	17 ตุลาคม 2568	17 ตุลาคม 2568
ผู้ให้เช่า/ผู้ขาย	คุณณัฐจิรา	-	-
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	092-362-8241	080-791-1574	084-128-3670
เงื่อนไขเพิ่มเติม	ราคาขาย 1,950,000 บาท เฉลี่ย 66,780 บาท/ตารางเมตร	ขาย 1,690,000 บาท เฉลี่ย 56,333 บาท/ตารางเมตร	ค่าเช่า 5,500 บาท/เดือน เฉลี่ย 229 บาท/ตารางเมตร/เดือน
หมายเหตุ	-	-	-

รูปภาพแสดงที่ตั้งของอาคารสำหรับให้เช่าที่นำมาเปรียบเทียบโดย GAV



จากนั้น GAV ได้เลือกข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 และข้อมูลที่ 4 เป็นข้อมูลเปรียบเทียบในการให้คะแนนกับสินทรัพย์ที่ประเมิน โดยคำนึงถึงอัตราประโยชน์การใช้และลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบเป็นสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากข้อมูลที่ 1 และ 2 มีลักษณะเป็นทาวน์เฮาส์เพื่อพักอาศัย และอยู่ในระยะทางที่เหมาะสมต่อการใช้ประกอบการประเมินมูลค่า ขณะที่ข้อมูลที่ 4 แม้มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ให้เช่า แต่ผู้ให้เช่ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นที่พักอาศัย ถือว่ามีอัตราประโยชน์ตรงกันและอยู่ใกล้กับทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น ทั้งสามข้อมูลประกอบกันทำให้ผู้ประเมินมีข้อมูลเพียงพอเพื่อใช้ในการพิจารณาวิเคราะห์และประเมินมูลค่า โดยการให้คะแนนทรัพย์สินฯ ข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 และข้อมูลที่ 4 จะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้งและตำแหน่งที่ดิน สภาพแวดล้อม ลักษณะหรือรูปแบบอาคาร/โครงการ ลักษณะห้องหรือรูปแบบห้อง สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพอาคาร การตกแต่ง สภาพคล่องปล่อยเช่าในอนาคต การใช้ประโยชน์สูงสุด จากนั้นให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลเปรียบเทียบด้วยระดับคะแนนคุณภาพในด้านต่างๆ โดยการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อวิเคราะห์หามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่ง GAV ได้พิจารณาให้คะแนนตั้งแต่ 1 – 10 คะแนน และคะแนนที่สูงกว่าหมายถึงคุณภาพของที่ดินที่ดีกว่า

ทั้งนี้ GAV ไม่ได้นำข้อมูลที่ 3 มาใช้ประกอบการพิจารณา เนื่องจากระยะทางห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินค่อนข้างมาก และไม่ได้นำข้อมูลที่ 5 มาใช้ เนื่องจากผู้ประเมินต้องการใช้ข้อมูลเปรียบเทียบที่มีอัตราประโยชน์เพื่อการพัก

อาศัยเป็นหลัก แต่เนื่องจากข้อมูลที่ 5 บริเวณชั้นล่างผู้ให้เช่าให้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ และบริเวณด้านบนให้ใช้สำหรับพักอาศัย นอกจากนี้ GAV ไม่ได้นำข้อมูลที่ 6 ถึงข้อมูลที่ 11 มาประกอบการพิจารณา เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเป็นห้องชุดพักอาศัยที่มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งลักษณะทางกายภาพแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน

ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบและการให้คะแนน WQS สรุปได้ดังนี้

ตารางการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE)					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 4
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	490.00	348.00	400.00	128.00
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	115	100	140
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม ^{1/}	(เปอร์เซ็นต์)	-	3%	3%	5%
ราคาให้เช่าไปแล้ว	(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(ว/ค/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาค่าเช่าหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	-	-	-
ราคาค่าเช่าก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	112	97	133

ปัจจัยพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย ^{2/}	ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 4
ทำเลที่ตั้ง	15%	7	6	6	7
สภาพแวดล้อม	15%	7	7	6	8
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	10%	7	7	7	8
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง	5%	7	7	7	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	6	7	7	6
สภาพอาคาร	10%	6	6	6	6
การตกแต่ง	5%	6	6	6	5
สภาพคล่องปล่อยเช่าในตลาด	15%	5	6	6	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	15%	7	7	7	8
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	645	655	640	710
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0%	-1.53%	0.78%	-9.15%
ราคาล้างปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตร.ม./เดือน)		110	98	121
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		43.75%	46.88%	9.38%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	105	48	46	11
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า	ประมาณ	105 (บาท/ตร.ม./เดือน)			

หมายเหตุ: 1/ สอบถามจากผู้ให้เช่า (หรือผู้ขาย)

2/ พิจารณาจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นหลัก โดยให้น้ำหนักในแต่ละปัจจัยตามความแตกต่างของทรัพย์สินและข้อมูลที่พิจารณา โดยที่ปัจจัยที่มีความแตกต่างในด้านคะแนนมาก จะพิจารณาให้ค่าน้ำหนักมากกว่าปัจจัยที่ไม่มีความแตกต่าง โดยผู้ประเมินได้อ้างอิงกับปัจจัยที่สมาคมฯ กำหนด ประกอบกับที่บริษัทประเมินทั่วไปใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทห้องชุดพักอาศัย

ทั้งนี้ สำหรับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากข้อมูลที่ 1 และข้อมูลที่ 2 ตั้งอยู่ในซอยย่อย ขณะที่ทรัพย์สินฯ และข้อมูลที่ 4 ตั้งอยู่ในซอยหลัก ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 6 คะแนน ซึ่งต่ำกว่าทรัพย์สินฯ และข้อมูลเปรียบเทียบอื่นที่ได้คะแนนสูงกว่า ซึ่งอยู่ที่ 7 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม เนื่องจากข้อมูลที่ 2 ตั้งอยู่ในเขตชุมชนที่มีความหนาแน่นน้อยกว่าทรัพย์สินฯ ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 6 คะแนน ขณะที่ข้อมูลที่ 4 ตั้งอยู่ในซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยหลัก) ซึ่งอยู่ในบริเวณชุมชนที่มีความหนาแน่นมากกว่าทรัพย์สินฯ ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 8 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ เนื่องจากข้อมูลที่ 4 เป็นอาคารพาณิชย์ มีรูปแบบอาคารที่ดีกว่า เพราะสามารถใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์ได้ ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 8 คะแนน ซึ่งดีกว่าข้อมูลเปรียบเทียบอื่นที่ได้คะแนนต่ำกว่า ซึ่งอยู่ที่ 7 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านลักษณะห้อง/รูปแบบห้อง เนื่องจากทรัพย์สินฯ และข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยเหมือนกัน ผู้ประเมินจึงพิจารณาให้คะแนนเท่ากันทั้งหมด

สำหรับปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากข้อมูลที่ 1 และข้อมูลที่ 2 มีระบบรักษาความปลอดภัยและถนนภายในโครงการ ซึ่งผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 7 คะแนน ซึ่งสูงกว่าทรัพย์สินฯ และข้อมูลที่ 4 ที่ได้คะแนนต่ำกว่า ซึ่งอยู่ที่ 6 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านสภาพอาคาร เนื่องจากทรัพย์สินฯ และข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดมีอายุใกล้เคียงกัน และจากการสำรวจพบว่าสภาพอาคารไม่แตกต่างกัน ผู้ประเมินจึงพิจารณาให้คะแนนเท่ากันทั้งหมด

สำหรับปัจจัยด้านการตกแต่ง เนื่องจากข้อมูลที่ 4 เป็นอาคารเปล่าไม่มีการตกแต่งเพื่อการอยู่อาศัยโดยเฉพาะ ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวด้อยกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 5 คะแนน ซึ่งต่ำกว่าข้อมูลเปรียบเทียบอื่นที่ได้คะแนนสูงกว่าซึ่งอยู่ที่ 6 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านสภาพคล่องปล่อยเช่าในอนาคต เนื่องจากทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่บนชั้น 2 ขึ้นไป และตั้งอยู่ในโรงงาน ซึ่งโอกาสในการหาผู้เช่ามีความเจาะจงมากกว่า ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวด้อยกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 5 คะแนน ขณะที่ข้อมูลที่ 4 เป็นอาคารพาณิชย์ โดยชั้นหนึ่งมีพื้นที่บางส่วนที่ใช้ในลักษณะพาณิชย์กรรมได้ หรือสามารถค้าขายได้ ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 7 คะแนน

สำหรับปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์สูงสุด เนื่องจากข้อมูลที่ 4 เป็นอาคารพาณิชย์ โดยชั้นหนึ่งมีพื้นที่บางส่วนที่ใช้ในลักษณะพาณิชย์กรรมได้ หรือสามารถค้าขายได้ ผู้ประเมินเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวดีกว่าข้อมูลอื่น จึงให้คะแนนเท่ากับ 8 คะแนน ซึ่งสูงกว่าทรัพย์สินฯ และข้อมูลอื่นที่ได้คะแนนต่ำกว่า ซึ่งอยู่ที่ 7 คะแนน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินข้างต้น GAV ประเมินราคาที่ดินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีราคาประเมินเท่ากับตารางเมตรละ 105.09 บาท หรือคิดเป็นเงินเท่ากับ 51,450 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 617,400 บาทต่อปี

วิธีรายได้ (Income Approach) (วิธีประเมินสอบทาน เพื่อสอบทานความเหมาะสมของค่าเช่าจากวิธีประเมินหลัก)

GAV ทำการประเมินมูลค่าเช่าอาคารสำนักงาน 1 ส่วนพักอาศัย เฉพาะชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ประมาณ 490.00 ตร.ม. โดยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีสอบทาน เพื่อสอบทานความเหมาะสมของค่าเช่าจากวิธีประเมินหลัก พบว่าอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ตารางเมตรละ 107.00 บาทต่อเดือน ซึ่งใกล้เคียงกับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดข้างต้น โดย GAV ได้นำวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) มาเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่ได้ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินอาคารสำนักงาน 1 จากเล่มประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของ GAV ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2568 และนำมาคูณด้วยอัตราผลตอบแทน (อาคารสำหรับให้เช่า) ในตลาดเพื่อให้ได้อัตราค่าเช่า (Market Rent) ที่เหมาะสม

โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการ	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินที่ดิน ^{1/} (บาท/ตร.ว.)	รวมมูลค่าที่ดิน (บาท)
1	โฉนดที่ดินเลขที่ 10241 เลขที่ดิน 490 : [A]	410.9	260,000	106,834,000.00
2	เฉพาะส่วนที่ทำการประเมิน ^{2/} : [B]	37.0	260,000	9,620,000.00
3	โดยคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า ^{3/} : [C]	79.42%	มูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เช่า : [B] x [C]	7,639,870.34
รวมมูลค่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ทำการประเมิน				7,639,870.34

- หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดิน ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2568 อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2568 (สามารถศึกษารายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 3.1.2 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท โดย GAV)
- 2/ กล่าวคือ เฉพาะพื้นที่ส่วนฐานของอาคาร หรือ เฉพาะส่วนของพื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่ โดยอาคารมีขนาดพื้นที่ 10.60 x 14.00 เมตร จะได้พื้นที่ประมาณ 148.40 ตารางเมตร หรือเท่ากับ 37.10 ตารางวา ปัดเศษได้ 37.00 ตารางวา
- 3/ สัดส่วนของพื้นที่เช่าคำนวณจาก พื้นที่เช่าเพื่อการพักอาศัย (กล่าวคือพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนพักอาศัย เฉพาะชั้นอาคารชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า) ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งอาคาร หรือเท่ากับ 490.00:617.00 ตร.ม. จะได้สัดส่วนประมาณร้อยละ 79.42

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ ^{1/}		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าหลังหักค่า เสื่อมราคา (บาท)
			หน่วยละ (บาท/ตรม.)	รวม (บาท)	อายุ (ปี)	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคารสำนักงานและพักอาศัย 4 ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมดาดฟ้า เลขที่ 255/1 (อาคาร 1)							
	- พื้นที่ใช้ สอย ภายใน	617.00	21,000.00	12,957,000.00	16	22.0%	2,850,540.00	10,106,460.00
	รวม	617.00	รวมมูลค่าอาคาร ทั้งสิ้น	12,957,000.00			2,850,540.00	10,106,460.00
2	พื้นที่เช่าบริเวณชั้น 2 – 4 พร้อมส่วนต่อเติมดาดฟ้า							
	- พื้นที่ใช้ สอย ภายใน	490.00	21,000.00	10,290,000.00	16	22.0%	2,263,800.00	8,026,200.00
	รวม	490.00	รวมมูลค่าอาคาร ทั้งสิ้น	10,290,000.00			2,263,800.00	8,026,200.00

หมายเหตุ: 1/ ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่คำนวณโดยวิธีต้นทุน ซึ่งเป็นไปตามหลักสากลทั่วไป ทั้งนี้ ผู้ประเมินได้ใช้วิธีต้นทุนเป็นวิธีประเมินสอบทานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม) อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2568 (สามารถศึกษารายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 3.1.2 สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัท โดย GAV)

สรุปมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Right) โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (บาท)
1	มูลค่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ประเมิน	7,639,870.34
2	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่ประเมิน	8,026,200.00
	รวมมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่เช่า (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)	15,666,070.34
	ปัดเศษ [D]	15,670,000.00

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อจำกัดของข้อมูลที่ได้จากการสำรวจของผู้ประเมิน พบว่ามีเพียงข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5 9 และ 10 เท่านั้น ที่ผู้ให้เช่า/หรือผู้ขายได้มีการกำหนดราคาขายไว้ ขณะที่ผู้ให้เช่า/หรือผู้ขายรายอื่นไม่ประสงค์ที่จะขายทรัพย์สิน ผู้ประเมินจึงได้นำข้อมูลเท่าที่มีดังกล่าวข้างต้นมาใช้เป็นฐานในการกำหนดอัตราผลตอบแทนรายปี (Capitalization Rate) ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 5.54 – 5.85 ต่อปี โดยมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 5.69 ต่อปี

ทั้งนี้ GAV พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนรายปี (Capitalization Rate) ที่อัตราร้อยละ 4.00 โดยอัตราผลตอบแทนได้พิจารณาจากข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการขายและให้เช่า ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 5.54 – 5.85 ต่อปี (ซึ่งมีค่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 5.69 ต่อปี) ดังที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ผู้ประเมินได้พิจารณาปรับลดอัตราผลตอบแทนจากข้อมูลเปรียบเทียบ อันได้แก่ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5 ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9 และข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10 เนื่องจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องในการหาผู้เช่ามาเช่า** เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะเจาะจง โดยเป็นอาคารพาณิชย์ให้เช่าเพื่อการพักอาศัย เฉพาะชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้า อีกทั้งตั้งอยู่ภายในโรงงาน ทำให้มีข้อจำกัดในการหาผู้เช่ามาเช่า ประกอบกับ**ลักษณะทรัพย์สินและขนาดพื้นที่ให้เช่าที่แตกต่างกัน** โดยข้อมูลที่นำมาใช้เปรียบเทียบ มีลักษณะเป็นห้องชุดพักอาศัย และให้เช่าพื้นที่พร้อมเฟอร์นิเจอร์ ประกอบกับภายในโครงการของทรัพย์สินที่เอามาเปรียบเทียบมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ประกอบกับมีขนาดเล็กกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน ส่งผลให้ผู้ประเมินเห็นว่าอัตราผลตอบแทนของข้อมูลที่นำมา

เปรียบเทียบยอมนิดกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน ผู้ประเมินจึงพิจารณาปรับลดอัตราผลตอบแทนทรัพย์สินอยู่ที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี ซึ่งผู้ประเมินเห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอแล้ว

รายละเอียดข้อมูลที่น่าสนใจเปรียบเทียบ

ข้อมูลที่ 1/	ราคาประกาศขาย (บาท)	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)	Cap.Rate	พื้นที่ (ตร.ม.)	เฉลี่ยต่อตร.ม./ เดือน
5	6,500,000.00	30,000.00	360,000.00	5.54%	324.00	92.59
9	1,950,000.00	9,500.00	114,000.00	5.85%	29.20	325.34
10	1,690,000.00	8,000.00	96,000.00	5.68%	30.00	266.67
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าเพื่อการพักอาศัยที่เหมาะสมเท่ากับ: $[D] \times \text{อัตราผลตอบแทนรายปีที่ } 4.00\%$					= 626,800.00 บาท/ปี	
หรือเฉลี่ยเดือนละ				= 52,233.33 บาท	หรือประมาณ	= 106.60 บาท/ตร.ม./เดือน
					พิเศษ	= 107.00 บาท/ตร.ม./เดือน

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1 ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2 และข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4 ซึ่งเป็นข้อมูลเปรียบเทียบในวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีเพียงข้อมูลเช่า ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะขาย จึงไม่สามารถนำมาวิเคราะห์หาอัตราผลตอบแทนได้

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินข้างต้น GAV ประเมินราคาที่ดินตามวิธีรายได้ (Income Approach) มีราคาประเมินเท่ากับตารางเมตรละ 107.00 บาท หรือคิดเป็นเงินเท่ากับ 52,430 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 629,160 บาทต่อปี

สรุปผลการประเมินมูลค่าค่าเช่าตลาดยุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สินโดย GAV

รายละเอียด	มูลค่า
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	
ราคาตารางเมตรละ (บาทต่อเดือน)	105.00
คิดเป็นเงินเท่ากับ (บาทต่อเดือน)	51,450.00
หรือเท่ากับ (บาทต่อปี)	617,400.00
ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกสามปีต่อครั้ง ในอัตราครั้งละร้อยละ 10	
วิธีรายได้ (Income Approach)	
ราคาตารางเมตรละ (บาทต่อเดือน)	107.00
คิดเป็นเงินเท่ากับ (บาทต่อเดือน)	52,430.00
หรือเท่ากับ (บาทต่อปี)	629,160.00
ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกสามปีต่อครั้ง ในอัตราครั้งละร้อยละ 10	

ในการประเมินค่าเช่าของบริษัทครั้งนี้ GAV ได้พิจารณาเลือกใช้มูลค่าค่าเช่าตลาดยุติธรรมโดยอ้างอิงวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพและเหมาะสมต่อการประเมินหรือกำหนดมูลค่าค่าเช่าในลักษณะดังกล่าว

3.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ สำหรับธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินที่จะซื้อขายโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) หรือ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ TT และ GAV

รายการ	ผลการประเมินมูลค่าของ TT	ผลการประเมินมูลค่าของ GAV
วันที่ทำการประเมิน	8 สิงหาคม 2568	20 สิงหาคม 2568
สินทรัพย์ที่ทำการประเมินราคา	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา)	
วิธีการประเมินที่ดิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	
ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา	280,000 บาท	260,000 บาท
ราคาประเมินที่ดิน	290.05 ล้านบาท	269.33 ล้านบาท
วิธีการประเมินสิ่งปลูกสร้าง	วิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) หรือ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)	
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง	18.18 ล้านบาท	33.34 ล้านบาท ^{1/}
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมการปัจจัยเรื่องห้อง แรงดันบวก)	18.18 ล้านบาท	17.53 ล้านบาท ^{1/}
ราคาประเมินรวม	308.23 ล้านบาท	302.68 ล้านบาท ^{1/}
ราคาประเมินรวม (ไม่รวมปัจจัย เรื่องห้องแรงดันบวก)	308.23 ล้านบาท	286.86 ล้านบาท ^{1/}
ราคาเช่าทำรายการ (ไม่รวม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอน)	250.00 ล้านบาท	
เปรียบเทียบราคาซื้อขายกับ ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระสูงกว่าราคาซื้อขายจำนวน 58.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 23.29	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระสูงกว่าราคาซื้อขายจำนวน 36.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 14.75

หมายเหตุ: 1/ ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของ GAV รวมพื้นที่ห้องแรงดันบวก (Positive Pressure Room) ซึ่งเป็นส่วนต่อเติมอาคารที่ JSP เป็นผู้ลงทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการดำเนินการธุรกิจ หากหักมูลค่าดังกล่าวออกจะได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 17.53 ล้านบาท โดยเมื่อรวมราคาประเมินที่ดิน จะมีราคาประเมินรวมเท่ากับ 286.86 ล้านบาท

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ซึ่งเป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากผู้ประเมินอิสระได้สำรวจราคาที่ดินที่มีการซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดและราคาเสนอซื้อเสนอขายที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ในช่วงใกล้เคียงกัน โดยผู้ประเมินอิสระได้ประเมินราคาที่ดินจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับที่ดินที่ประเมิน ทำให้ได้ราคาปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของที่ดินที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด

นอกจากนี้ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) หรือ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นวิธีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะการปลูกสร้างเป็นการเฉพาะ ซึ่งไม่สามารถหาข้อมูลราคาตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบได้

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินอิสระที่เลือกใช้ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) หรือ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งนี้ อ้างอิงจากผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ สินทรัพย์ที่ทำการประเมินในครั้งนี้มีมูลค่าตามวิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเท่ากับ 286.86 – 308.23 ล้านบาท โดยราคาที่ตกลงซื้อขายซึ่งยังไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนเท่ากับ 250.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ดินที่ประเมินตามวิธีดังกล่าว โดยช่วงราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีมูลค่าสูงกว่า 36.86 – 58.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 14.75 – 23.29 เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ตกลงซื้อขาย

อย่างไรก็ตาม การประเมินราคาที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย มีความแตกต่างกันในการให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยที่ใช้ประกอบการประเมินคุณภาพที่ดินที่แตกต่างกันจากการให้ความสำคัญของแต่ละปัจจัยตามหลักเกณฑ์และแนวทางของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระแต่ละราย โดย TT มีการให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยเท่ากันที่ร้อยละ 10.00 อาทิ ทำเลที่ตั้ง ขนาดของที่ดิน สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค ข้อจำกัดทางกฎหมาย เป็นต้น ขณะที่ GAV มีการให้น้ำหนักของปัจจัย ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดินมากกว่าปัจจัยอื่น โดยมีการให้น้ำหนักปัจจัยดังกล่าวที่ร้อยละ 20.00 ในขณะที่ให้น้ำหนักปัจจัย สาธารณูปโภค ข้อบังคับด้านกฎหมาย การใช้ประโยชน์สูงสุด และระดับที่ดิน ที่ร้อยละ 5.00

ทั้งนี้ ทีปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการค้นหาที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายในครั้งนี้ และพบข้อมูลที่ดินที่มีการโพสต์ขายผ่านทางอินเทอร์เน็ตหรือช่องทางออนไลน์ที่สามารถนำมาใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบได้จำนวน 4 รายการ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่บนซอยสาธุประดิษฐ์ โดยที่ดินจำนวน 4 รายการดังกล่าวมีราคาขายอยู่ในช่วงราคาระหว่าง 244,444 – 360,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งราคาประเมินของ TT และ GAV อยู่ในช่วงราคาที่ดินที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหาได้ (ทั้งนี้ ช่วงราคาที่ดินที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหาได้ ไม่ได้มีการปรับปรุงเปรียบเทียบราคาตามหลักเกณฑ์เหมือนกับที่ผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้จัดทำ) ดังนั้น ทีปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าแม้หลักเกณฑ์และความสำคัญของปัจจัยในแต่ละด้านของที่ดินที่ผู้ประเมินแต่ละรายกำหนดมีความแตกต่างกัน แต่ราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีการอ้างอิงกับราคาที่ดินหลายๆ แห่งในละแวกเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน และส่วนใหญ่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงราคาที่ดินที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายประเมินมีความใกล้เคียงกับช่วงราคาที่ดินที่มีการโพสต์ขายผ่านทางอินเทอร์เน็ตหรือช่องทางออนไลน์ที่ทีปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหา **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสมและใช้ในการอ้างอิงได้** ตามหลักเกณฑ์และแนวทางของผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

3.4 ความเห็นของทีปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ สำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

สรุปการประเมินมูลค่าค่าเช่าที่จะให้สิทธิการเช่าโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย โดย TT จะใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในขณะที่ GAV จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าค่าเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าค่าเช่าสินทรัพย์ของ TT และ GAV

รายการ	ผลการประเมินมูลค่าของ TT	ผลการประเมินมูลค่าของ GAV
วันที่ทำการประเมิน	19 สิงหาคม 2568	20 ตุลาคม 2568
สินทรัพย์ที่ทำการประเมินราคา	พื้นที่เช่าบริเวณชั้น 2-4 พร้อมส่วนต่อเติมชั้นดาดฟ้า ภายในอาคารสำนักงานและพักอาศัย 4 ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมดาดฟ้า เลขที่ 255/1 (อาคาร 1) โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 489.60 ตารางเมตร	
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
ราคาประเมินค่าเช่าต่อปี	429,624.00 บาท	617,400.00 บาท
ราคาประเมินค่าเช่าต่อเดือน	35,802.00 บาท	51,450.00 บาท
ราคาประเมินค่าเช่าต่อตร.ม.	73.13 บาท	105.09 บาท
ราคาเช่าเข้าทำรายการต่อเดือน	51,500.00 บาท	
ราคาเช่าเข้าทำรายการต่อตร.ม.	105.19 บาท	
เปรียบเทียบราคาเช่าที่เช่าทำรายการกับราคาเช่าประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ	ราคาเช่าเข้าทำรายการสูงกว่าราคาเช่าประเมินโดยผู้ประเมินอิสระจำนวน 15,698.00 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 43.85	ราคาเช่าเข้าทำรายการสูงกว่าราคาเช่าประเมินโดยผู้ประเมินอิสระจำนวน 50.00 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 0.10

ภายหลังธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทจะให้สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งมีการกำหนดอัตราการเช่าตามที่เจรจาตกลงระหว่างบริษัทและนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจ้างผู้ประเมินอิสระให้ประเมินมูลค่าค่าเช่าเพื่อทราบมูลค่าค่าเช่าตลาดของสินทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานประเมินมูลค่าค่าเช่าทรัพย์สินพื้นที่ส่วนพักอาศัยตั้งแต่ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้าบนอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้นต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1)

ลงวันที่ 10 กันยายน 2568 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท ทรีทรี แอปพรอส จำกัด (“TT”) และรายงานประเมินมูลค่าค่าเช่าทรัพย์สินพื้นที่ส่วนพักอาศัย ตั้งแต่ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 และชั้นดาดฟ้าบนอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้นต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2568 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด (“GAV”) ซึ่งทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าค่าเช่า 429,624.00 – 617,400.00 บาทต่อปี โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 35,802.00 – 51,450.00 บาท หรือเท่ากับ 73.13 – 105.09 บาทต่อตร.ม. และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกสามปีต่อครั้ง ในอัตราครั้งละร้อยละ 10

TT ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าค่าเช่า และได้กำหนดค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างไว้ที่อัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ซึ่งพิจารณาจากค่าเฉลี่ยจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนให้เช่าของผู้ประกอบกิจการให้เช่า-เช่าทรัพย์สินประเภทพื้นที่พักอาศัย ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 6.00 – 9.00 ต่อปี ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมาจากการเก็บรวบรวมและสอบถามจากผู้ประกอบกิจการการให้เช่า – เช่าทรัพย์สินประเภทอาคารพักอาศัย และพิจารณาร่วมกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภท MLR ของสถาบันการเงินใหญ่ 4 แห่ง ได้แก่ BBL KBANK SCB BAY โดยผู้ประเมินทรัพย์สินจะกำหนดให้อัตราค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภท MLR ซึ่งอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 10 กันยายน 2568 อยู่ที่ร้อยละ 6.50 – 6.75 ต่อปี อย่างไรก็ตาม หากพิจารณามูลค่าของสินทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณ ซึ่ง TT ใช้มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานของอาคารสำหรับพักอาศัยจากวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) โดยเป็นการคำนวณเพียงต้นทุนในการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ต่อพื้นที่ที่ใช้สอยแล้วหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานเท่านั้น โดยไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าของที่ดินประกอบในการคำนวณ ซึ่งส่งผลให้มูลค่าค่าเช่าที่ประเมินโดย TT ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าไม่สามารถนำราคาค่าเช่าที่ TT เป็นผู้ประเมินมาใช้ในการอ้างอิงได้

ในขณะที่ GAV ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินมูลค่าค่าเช่า ซึ่งเป็นวิธีการประเมินมูลค่าค่าเช่าที่เหมาะสม เนื่องจาก GAV ได้สำรวจราคาค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างที่มีการปล่อยเช่าโดยทั่วไปในตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกันได้บริเวณใกล้เคียงกัน โดย GAV ได้ประเมินราคาค่าเช่าจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะการใช้งานใกล้เคียงกันกับสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าค่าเช่า ซึ่งได้แก่ สิ่งปลูกสร้างสำหรับพักอาศัย เพื่อให้ได้ราคาเช่าปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าค่าเช่าของสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด นอกจากนี้ GAV ยังได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เพื่อใช้สอบทานการประเมินมูลค่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีหลัก และเป็นวิธีการประเมินที่เหมาะสมที่สุด ซึ่งได้มูลค่าค่าเช่าใกล้เคียงกับการประเมินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าสามารถนำราคาค่าเช่าที่ GAV เป็นผู้ประเมินมาใช้ในการอ้างอิงได้

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการค้นหาสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการให้สิทธิการเช่าในครั้งนี้ และพบข้อมูลสิ่งปลูกสร้างที่มีการโพสต์ให้เช่าผ่านทางอินเทอร์เน็ตหรือช่องทางออนไลน์ที่สามารถนำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบได้จำนวน 4 รายการ ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่แขวงบางโพธิ์พวง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 รายการดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 72.54 – 141.51 บาทต่อตร.ม. (ทั้งนี้ ช่วงราคาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหาได้ เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคาเช่าตามท้องตลาด ซึ่งทรัพย์สินที่ให้เช่าแต่ละแห่งอาจมีลักษณะที่แตกต่างกัน รวมถึงไม่ได้มีการปรับปรุงเปรียบเทียบราคาตามหลักเกณฑ์เหมือนกับที่ผู้ประเมินทรัพย์สินได้จัดทำ) ซึ่งราคาเช่าประเมินของ GAV อยู่ในช่วงราคาที่ปรึกษาทางการเงินอิสระค้นหาได้ **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าสามารถนำราคาค่าเช่าของ GAV ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมาใช้ในการอ้างอิงได้**

3.5 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคา

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระข้างต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปเปรียบเทียบราคาประเมินมูลค่าสินทรัพย์กับราคาซื้อขายสำหรับธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน	มูลค่า (ล้านบาท)	ราคาซื้อขาย (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธี ประเมิน	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาที่ทำ รายการ (ร้อยละ)
วิธีมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	286.86 – 308.23	250.00	เหมาะสม	14.75 – 23.29

จากตารางสรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดและราคาเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบกันได้ในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะทำให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของที่ดินที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเหมาะสมที่สุดที่จะใช้ประเมินราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ และสรุปได้ว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม** โดยมีช่วงราคาประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 286.86 – 308.23 ล้านบาท ซึ่งมีราคาซื้อขายซึ่งยังไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนที่ 250.00 ล้านบาท ซึ่งราคาประเมินสูงกว่าราคาซื้อขายที่ 36.86 – 58.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 14.75 – 23.29 เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินที่ตกลงซื้อขาย ในขณะที่หากพิจารณาที่ราคาซื้อขายรวมค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอนที่ดินที่ 263.00 ล้านบาท พบว่าราคาประเมินสูงกว่าราคาซื้อขายที่ 23.86 – 45.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 9.07 – 17.20

ตารางสรุปราคาประเมินมูลค่าค่าเช่าสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

มูลค่าค่าเช่าที่ ประเมินโดยผู้ ประเมินทรัพย์สิน อิสระ	มูลค่าค่าเช่า ต่อปี (บาท)	มูลค่าค่าเช่า ต่อเดือน (บาท)	มูลค่าค่าเช่า ต่อตร.ม. (บาท)	ราคาค่าเช่าที่ ทำรายการต่อ เดือน (บาท)	ราคาค่าเช่าที่ ทำรายการ ต่อตร.ม. (บาท)	ความ เหมาะสมของ วิธีประเมิน	ราคาค่าเช่าที่ ทำรายการสูง กว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมิน (ร้อยละ)
มูลค่าค่าเช่าที่ ประเมินโดย TT	429,624.00	35,802.00	73.13	51,500.00	105.19	ไม่เหมาะสม	43.85
มูลค่าค่าเช่าที่ ประเมินโดย GAV	617,000.00	51,450.00	105.09			เหมาะสม	0.10

จากตารางสรุปการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารโดยวิธีมูลค่าค่าเช่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ มูลค่าค่าเช่าที่ประเมินโดย TT ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าค่าเช่า เพื่อใช้กำหนดค่าเช่าที่ดินที่เหมาะสมของอาคารสำหรับพักอาศัย โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานจากวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) ของอาคารสำหรับพักอาศัยคูณกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพื่อให้ได้อัตราค่าเช่าที่เหมาะสม ซึ่งกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนไว้ที่อัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยผลตอบแทนจากการลงทุนให้เช่าของผู้ประกอบกิจการให้เช่า-เช่าทรัพย์สินประเภทพื้นที่พักอาศัย ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 6.00 – 9.00 ต่อปี และพิจารณาร่วมกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภท MLR ของสถาบันการเงินใหญ่ 4 แห่ง ได้แก่ BBL KBANK SCB BAY โดยผู้ประเมินทรัพย์สินจะกำหนดให้อัตราค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างสูงกว่ากว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภท MLR ซึ่งอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 10 กันยายน 2568 อยู่ที่ร้อยละ 6.50 – 6.75 ต่อปี ซึ่งจะทำให้ทราบราคาเช่าที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าค่าเช่าของอาคารตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด อย่างไรก็ตาม หากพิจารณามูลค่าของสินทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณ ซึ่ง TT ใช้มูลค่าทรัพย์สินภายหลังหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานของอาคารสำหรับพักอาศัยจากวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) โดยเป็นการคำนวณเพียงต้นทุนในการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ต่อพื้นที่ใช้สอยแล้วหักด้วยค่าเสื่อมอายุการใช้งานเท่านั้น โดยมีได้คำนึงถึงมูลค่าของที่ดินประกอบในการคำนวณ ซึ่งส่งผลให้มูลค่าค่าเช่าที่ประเมินโดย TT ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าไม่สามารถนำราคาเช่าที่ TT เป็นผู้ประเมินมาใช้ในการอ้างอิงได้

ในขณะที่ GAV ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินมูลค่าค่าเช่า ซึ่งเป็นวิธีการประเมินมูลค่าค่าเช่าที่เหมาะสม เนื่องจาก GAV ได้สำรวจราคาเช่าสิ่งปลูกสร้างที่มีการปล่อยเช่าโดยทั่วไปในตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกันได้บริเวณใกล้เคียงกัน โดย GAV ได้ประเมินราคาเช่าจากกรณีเปรียบเทียบกับสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะการใช้งานใกล้เคียงกันกับสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าค่าเช่า ซึ่งได้แก่ สิ่งปลูกสร้างสำหรับพักอาศัย เพื่อให้ได้ราคาเช่าปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าค่าเช่าของสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด นอกจากนี้ GAV ยังได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เพื่อใช้สอบทานการการประเมินมูลค่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีหลัก และเป็นวิธีการประเมินที่เหมาะสมที่สุด ซึ่งได้มูลค่าค่าเช่าใกล้เคียงกับการประเมินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ทั้งนี้ ค่าเช่าต่อเดือนที่กำหนดสำหรับรายการการให้สิทธิการเช่าอยู่ที่เท่ากับ 51,500.00 บาท (หรือเท่ากับค่าเช่าต่อเดือนเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม.) ซึ่งสูงกว่าราคาเช่าต่อเดือนที่ GAV ประเมินได้อยู่ที่เท่ากับ 50.00 บาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 0.10 เมื่อเทียบจากราคาเช่าต่อเดือนที่ GAV ประเมินได้ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าค่าเช่ายุติธรรมของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดย GAV ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเหมาะสมที่สุดที่จะใช้ประเมินราคาเช่าอาคารในครั้งนี้ และสรุปได้ว่ารายการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

3.6 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคาร (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.7) ไม่พบเหตุอันเป็นที่น่าสนใจที่แสดงว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้รับผลประโยชน์มากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) โดยประเด็นที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณา เช่น

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- เงื่อนไขการชำระเงินค่าสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ผู้จะซื้อชำระเงินทั้งหมด 250,000,000 บาท ให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568
- เงื่อนไขการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามที่เกิดขึ้นจริงเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 13.00 ล้านบาท ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมากกว่า 13.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มเติมนั้นเป็นภาระหน้าที่ของผู้จะขาย ให้ผู้จะขายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งมาจากการต่อรองกันของผู้ซื้อและผู้ขาย โดยผู้ขายมีการให้เหตุผลว่ามีภาระให้ส่วนลดในส่วนจากราคาทรัพย์สินที่ซื้อแล้ว จึงให้ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายสินทรัพย์ในมูลค่าดังกล่าว

รายการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- รายการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการที่เกิดขึ้นจากการต้องการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้บริษัทได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โดยทรัพย์สินที่จะมีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทบางส่วนเป็นที่ยุ่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท จึงทำให้มีการกำหนดให้มีการทำรายการเช่าดังกล่าวด้วยราคาที่อ้างอิงราคาจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพร้อมกันกับการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งจากการสัมภาษณ์กรรมการและผู้บริหารของบริษัททำให้ได้ข้อมูลว่ารายการเช่าอาคารจะอยู่เพียงช่วงเวลาหนึ่ง โดยจะไม่ได้คงอยู่ตลอดไป รวมถึงปัจจุบันบริษัทไม่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และหากมีการต่ออายุสัญญาเช่า ได้มีการกำหนดเงื่อนไขอัตราค่าเช่าต้องเป็นอัตราราคาตลาดหรือราคายุติธรรมตามการประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในขณะที่เงื่อนไขการเช่าอื่นๆ มีความคล้ายคลึงกับเงื่อนไขสัญญาเช่าฉบับอื่นที่บริษัทเคยจัดทำ ทั้งนี้ หากพิจารณาวัตถุประสงค์ของการทำรายการนี้โดยอ้างอิงถึงความไม่จำเป็นในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนที่เหลือของอาคารสำนักงาน 1 ตามการสัมภาษณ์กรรมการและผู้บริหารของบริษัท การนำสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์มาทำให้เกิดกระแสเงินสดเข้าสู่บริษัทด้วยราคาที่กำหนดที่ใกล้เคียงกับราคาประเมิน ถือว่าเป็นประโยชน์กับบริษัทมากกว่าการไม่ได้ใช้งานในพื้นที่นั้น หรือใช้งานพื้นที่ได้ไม่เต็มประสิทธิภาพ

- เงื่อนไขค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า ได้แก่ การชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ นั้น มีการตกลงให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายละครึ่ง โดยปกติค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเป็นสิ่งที่คู่สัญญาสามารถตกลงผู้รับผิดชอบกันได้ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยที่ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าใช้ในอาคารที่ให้เช่านั้น พบว่าผู้เช่ามีการใช้พื้นที่ของอาคารดังกล่าวในสัดส่วนที่มากกว่าผู้ให้เช่า ดังนั้น หากพิจารณาในเงื่อนไขข้อนี้ อาจมองว่าไม่เหมาะสมนัก ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักตามเงื่อนไขข้อนี้ จะเป็นการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณไม่เกิน 44,000 บาทต่อปี (อ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สิน) หากรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งจะคิดเป็นประมาณไม่เกิน 22,000 บาทต่อปี
- เงื่อนไขการเลิกสัญญา มีการกำหนดให้มีบทปรับในกรณีที่ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินออกและคืนพื้นที่ในสภาพเรียบร้อยล่าช้า ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขที่สามารถกำหนดไว้ได้ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน
- ภายหลังจากที่บริษัทเช่าทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะให้สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทจะใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด ซึ่งอาจมองว่าไม่เหมาะสมนัก อย่างไรก็ตามพื้นที่ส่วนของอาคารสำนักงาน 1 เป็นพื้นที่ติดกับพื้นที่อาคารอื่นๆ อาทิ อาคารสำนักงาน 2 และอาคารโรงงาน 1 และ อาคารโรงงาน 2 ซึ่งหากอนาคตบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่สำนักงานและมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดังกล่าว บริษัทอาจพิจารณาทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมีได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขของการซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง และเงื่อนไขของการเช่าอาคารดังกล่าว เป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายและการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปที่สามารถทำข้อตกลงร่วมกัน มีเพียงเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่มีการกำหนดทั้งสองฝ่ายรับผิดชอบร่วมฝ่ายละครึ่ง ซึ่งอาจไม่เหมาะสมหากพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยที่ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าใช้ในอาคาร **อย่างไรก็ตามในภาพรวม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขการเช่าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวม

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JSP”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติซื้อที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 10241 และ 10243 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็น อาคารสำนักงาน จากนางสาวจิรดา แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 8059 และ นายพิษณุ แดงประเสริฐ และนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 โดยบุคคล ทั้ง 4 ท่านเป็นกรรมการ ผู้บริหาร (“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”) และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูก สร้างรวมมูลค่า 250.00 ล้านบาท และเมื่อรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนประมาณ 13.00 ล้านบาท มูลค่ารายการจึง เท่ากับ 263.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) โดยภายหลังธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัท จะให้สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของ บริษัท มีระยะเวลาเช่า 10 ปี โดยผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 29.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร. ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท (“ธุรกรรมการให้สิทธิ การเช่าอาคาร”) (รวมเรียกว่า “ธุรกรรม”)

ปัจจุบัน บริษัทเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน โดยมีกำลังการผลิตยาน้ำอยู่ที่ 1,125,000 ลิตร และปี 2567 มีปริมาณการผลิตยาน้ำอยู่ที่ 526,200 ลิตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้กำลังการผลิตประมาณร้อยละ 46.77 ทำให้มีกำลังการผลิตคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 598,800 ลิตร นอกจากนี้ บริษัทยังเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้เป็น ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท ซึ่งบริษัท 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 และปรับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และบริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัท บนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 40.0 ตารางวา (440.0 ตารางวา) กำหนดระยะเวลาเช่า ช่วง 19 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้แก่ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าช่วงเดือนละ 158,903.25 บาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดย รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีได้ระบุเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงมิได้มีการชำระ เงินก้อน (Lump Sum) ในช่วงที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเพียงค่าเช่ารายเดือนตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเท่านั้น

อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

สัญญาเช่าปัจจุบัน						ธุรกรรมการซื้อ ที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง	ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร		
สัญญาเช่า ปัจจุบัน	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่า ช่วง	อัตราค่าเช่า รายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ว. (เนื้อที่ดิน) (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ม. (พื้นที่อาคาร) (บาท)	มูลค่า สัญญาเช่า คงเหลือ ^{5/} (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราค่าเช่า รายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อตร.ม. (พื้นที่ อาคาร) (บาท)
โฉนดที่ดิน เลขที่ 8059	บริษัท สุภาพ กรู๊ป จำกัด	158,903.25	361.14	N/A ^{2/}	34.18	263.00	29.55	51,500	105.19

สัญญาเช่าปัจจุบัน						ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ธุรกรรมการให้สิทธิเช่าอาคาร		
สัญญาเช่าปัจจุบัน	ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง	อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่าต่อตร.ว. (เนื้อที่ดิน) (บาท)	อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. (พื้นที่อาคาร) (บาท)	มูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือ ^{5/} (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)	อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. (พื้นที่อาคาร) (บาท)
โฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243	นายพิษณุ แดงประเสริฐ นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ	415,039.15	696.49	130.17 ^{3/4/}	89.28				
รวม		573,942.40			123.46	263.00	29.55		

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวแดงประเสริฐถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด โดยนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ ถือหุ้นเท่ากันในส่วนร้อยละ 20.00

2/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร หารด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 ไม่มีพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุนได้แก่ อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้น (อาคารคลังสินค้า 1) อาคารคลังสินค้าขนาดสามชั้นครึ่ง (อาคารคลังสินค้า 2)

3/ อัตราค่าเช่าต่อตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 คำนวณโดยนำค่าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งที่ดินและอาคาร รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ที่ดินที่เป็นทางเดินสัญจรระหว่างอาคารหรือไ่วเคลื่อนย้ายสินค้า และที่จอดรถ หารด้วยพื้นที่อาคารที่ให้เช่า ได้แก่ อาคารตึกสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 2) อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 1) และ อาคารโรงงานและสำนักงานขนาดสามชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารโรงงาน 2) โดยไม่รวมอาคารตึกสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมคาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และอาคารขังวัดอุทิศขนาดหนึ่งชั้น (อาคารขังวัดอุทิศ) เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเนื่องจากบริษัทเป็นผู้ลงทุน (สามารถศึกษารายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

4/ ในกรณีที่นำอัตราค่าเช่าต่อตร.ม. ของโฉนดที่ดินเลขที่ 10241 และ 10243 มาคำนวณอัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกรรมการให้สิทธิเช่าอาคาร ซึ่งมีพื้นที่เท่ากับ 489.60 ตร.ม. จะได้อัตราค่าเช่ารายเดือนเท่ากับ 63,730.02 บาท

5/ มูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือนับจากปี 2569 - 2582

บริษัทเล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต และบริษัทต้องการที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยสมบูรณ์ เนื่องจากตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทมีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนั้นมีแนวคิดที่เปลี่ยนไปจากช่วงเริ่มทำสัญญาเช่า โดยยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท ทางบริษัทจึงพิจารณาเห็นว่า เป็นจังหวะที่เหมาะสมที่จะดำเนินการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น

นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัท บริษัทมีการผลิต จำหน่าย และพัฒนายาแผนปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้พิจารณาวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัท โดยหากบริษัทต้องย้ายโรงงานผลิตหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต บริษัทจะต้องซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตใหม่ หรือซื้อโรงงานแห่งอื่นเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตยาแผนปัจจุบันอีกครั้งนั้น จะส่งผลให้บริษัทต้องมีการดำเนินการซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนี้ ในระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาตนี้ บริษัทต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ซึ่งจะทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว ความต้องการของผู้บริโภค

อาจเปลี่ยนแปลงไป และ/หรือ บริษัทจำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัท อีกครั้ง บริษัทจึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรและเสียโอกาสในการรักษาความพึงพอใจสำหรับลูกค้ากลุ่มเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงานกรุงเทพไปยังโรงงานลำพูนตั้งแต่ปี 2567 บริษัทจึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงานกรุงเทพต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต อนึ่ง บริษัทได้มีการพิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลำลูกกา : บริษัทซื้อที่ดินลำลูกกาเมื่อปี 2560 ซึ่งมีมาก่อนการดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าของบริษัท บริษัทได้พิจารณาแล้วพบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ (สืบค้นจากระบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนสิงหาคม 2568) และปัจจุบันบริษัทใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแปลงทดลองพืชเกษตรใช้น้ำเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทลงทุนบนที่ดินประเภทสวนต่อเติมอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างถาวร เนื่องจากบริษัทจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและยังเป็นการลดการพึ่งพิงผ่านการลดรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงสามารถป้องกันความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าทำรายการครั้งนี้จะทำให้บริษัท ต้องยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม การยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด เนื่องจากในสัญญาเช่าที่ดินมีการระบุเกี่ยวกับการให้สิทธิซื้อที่ดินแก่ผู้เช่าไว้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ในการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยไม่ได้มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินล่วงหน้าไว้ในสัญญา ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อขายกันตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่า และเช่าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการแล้ว

นอกจากนี้ ปัจจุบัน กรรมการและผู้บริหารของบริษัทพักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม ซึ่งมีอัตราการใช้ฐานสูงโดยภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีความผูกพันกับสถานที่พักอาศัยดังกล่าวซึ่งได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลาหลายสิบปี โดยจะมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่รวมพื้นที่อาคารและพื้นที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารแล้ว และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยการให้เช่าพื้นที่นี้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทมีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณชั้น 1 แต่อย่างใด

ถึงแม้ว่าปัจจุบันบริษัทจะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด การที่บริษัทพิจารณาไม่เช่าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบนโฉนดที่ดินเลขที่ 8059, 10241 และ 10243 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินส่วนดังกล่าว จะทำให้ขนาดพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต ในกรณีที่บริษัทต้องการขยายพื้นที่สำนักงานในอนาคต นอกจากนี้ หากบริษัทมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่พักอาศัยบริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า บริษัทอาจพิจารณาทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด นอกจากนี้ ขนาดที่ดินที่ลดลง อาจทำให้อาคารหรือสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อได้ยากขึ้นจากมูลค่าที่ดินที่ลดลง นอกจากนี้ การแบ่งที่ดินเฉพาะส่วนอาคารสำนักงาน 1 จะทำให้รูปร่างที่ดินทางกายภาพในส่วนที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้มีสภาพเต็มผืน ทำให้อาจกระทบกับมูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดในกรณีที่บริษัทต้องการจะจำหน่ายที่ดินในอนาคตได้ (สามารถศึกษารายละเอียดแผนผังที่ดินและอาคารได้ในหัวข้อ 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา)

บริษัทได้มีการพิจารณากรณีที่บริษัทซื้อเฉพาะส่วนที่ดินของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัย (อาคารสำนักงาน 1) โดยไม่ซื้อตัวอาคารดังกล่าว บริษัทจะใช้เงินลงทุนน้อยกว่าซื้อตัวอาคารพร้อมที่ดินส่วนดังกล่าว โดยราคาประเมินเฉพาะส่วนของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณคาเฟ่ (อาคารสำนักงาน 1) ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย อยู่ในช่วงระหว่าง 7.36 - 10.11 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ารายการธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจำนวน 250.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การซื้อเฉพาะที่ดินโดยไม่ซื้อตัวอาคาร อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ได้ เนื่องจากอาคารดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดิม บริษัทจึงจำเป็นต้องทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและมีเงื่อนไขในการใช้งานที่บริษัทไม่สามารถควบคุมได้อย่างเต็มที่ ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีข้อจำกัดในกรณีที่บริษัทต้องการขยายพื้นที่สำนักงานหรืออาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต โดยบริษัทมีความเห็นว่าการซื้อเฉพาะส่วนที่ดินอาจไม่เหมาะสมมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับซื้อที่ดินพร้อมอาคารทั้งหมด นอกจากนี้ หากบริษัทมีแผนจะขายต่อหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในอนาคต ทรัพย์สินที่มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นอาจทำให้การขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคตทำได้ยากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อรายใหม่ต้องพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคาร รวมถึงอาจมีความจำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชยหรือจัดการสิทธิการใช้ประโยชน์ใหม่ ซึ่งอาจสร้างภาระเพิ่มเติมให้กับบริษัทในภายหลัง นอกจากนี้ ร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ได้มีการระบุเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด โดยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันที แต่ไม่ตัดสิทธิฝ่ายที่ถูกบอกเลิกสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายทั้งสิ้นได้ โดยการเรียกร้องค่าเสียหายจะขึ้นอยู่กับความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาไว้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติกำหนดไว้เพื่อปกป้องคู่สัญญาฝั่งผู้ให้เช่าเนื่องจากเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า และมีสิทธิในการได้รับเงินค่าเช่าตอบแทน โดยตัวอย่างความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อาทิ การเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่เกิดการชำรุดหรือความเสียหายของพื้นที่ให้เช่าและไม่ได้มีแก้ไขให้เป็นสภาพปกติซึ่งเป็นความผิดของผู้เช่า การเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ชำระเงินค่าเช่าตามที่ตกลง สิทธิในการฟ้องร้องในกรณีหลังเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าไม่ย้ายออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ ในด้านการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทในฐานะผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายค่าชดเชยใดๆ หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากบริษัท

โดยในข้อเท็จจริง บริษัทมีการใช้ประโยชน์พื้นที่เกือบทั้งหมดบนโฉนดที่ดินดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และอาจพิจารณาขยายพื้นที่สำนักงานหรือใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงาน 1 ดังกล่าวเพิ่มเติมในอนาคตเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่ใช้งานเพิ่มเติมในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและเป็นผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและอาคารแล้ว ซึ่งจะมีการให้สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันไปด้วย โดยการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ในชั้น 2 - 4 อาจจะทำให้บริษัทไม่สามารถใช้งานพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวได้ รวมถึงมีข้อจำกัดในการดัดแปลงการใช้งาน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร เนื่องจากมีการให้สิทธิการเช่าอาคารในส่วนนี้ไป นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์บริษัท ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำและค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทอย่างชัดเจน ซึ่งทางบริษัทอยู่ระหว่างติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามาประเมินการติดตั้ง รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร ซึ่งรวมถึงการใช้งานพื้นที่ทั่วไป และการซ่อมแซมสิ่งหิรัญทรัพย์และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่า ส่วนกรณีที่มีการชำรุดหรือเสียหายซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคารอันเกิดจากการเสื่อมสภาพตามอายุของโครงสร้าง และไม่ได้มีสาเหตุการเสียหายหรือชำรุดจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากเป็นภาระที่เกิดจากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าโดยตรง

คู่สัญญาในธุรกรรมนี้ คือ บริษัท กับ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท การทำธุรกรรมนี้จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) ประเภทสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่ามีขนาดรายการสำหรับธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับร้อยละ 32.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีขนาดรายการสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารเท่ากับร้อยละ 3.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 0.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.07 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ทำให้รายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้รวมกับรายการที่เกี่ยวโยงกันในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันรวมเท่ากับร้อยละ 36.37 ดังนั้น การทำธุรกรรมจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันประเภทที่ 4 ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่าขนาดของรายการสำหรับธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับร้อยละ 19.58 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด บริษัทไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 19.58 และเป็นรายการที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศขึ้นต่่าตามบัญชี (2) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทมีความประสงค์ที่จะขออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากรายการนี้เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันด้วย

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท ซีซีอน แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

นอกจากนี้ ธุรกิจการให้สิทธิการเช่าอาคารถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.20 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ขนาดรายการสูงสุด บริษัทไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 2.20 และเป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงไม่มีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศของการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท **มีความเหมาะสมทั้งด้านราคา เงื่อนไข และความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ** เนื่องจาก

1. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสินทรัพย์บนที่ดินอย่างสมบูรณ์ และสามารถป้องกันความเสี่ยงที่ธุรกิจของบริษัทต้องหยุดชะงักจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าได้
2. ธุรกิจการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายที่บริษัทลงทุนบนที่ดินดังกล่าวประเภสวนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิต อาทิ ส่วนต่อเติมอาคารสำหรับห้องไลน์ผลิตยาน้ำสามัญ ส่วนต่อเติมอาคารสำหรับห้องปฏิบัติการตรวจสอบคุณภาพ งานปรับปรุงระบบน้ำสำหรับผลิตยาสามัญ และงานออกแบบและก่อสร้างระบบห้องคลีนรูม เป็นต้น เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอย่างถาวร และสามารถป้องกันความเสี่ยงที่บริษัทจะต้องจัดหาสถานที่ตั้งโรงงานแห่งใหม่ และต้องใช้เงินลงทุนใหม่ในเครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิตเพิ่มเติม
3. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้ถือครองสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคาร ซึ่งถือเป็นอาคารโรงงานผลิตยาที่สำคัญ อาคารสำนักงานซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท และเป็นศูนย์การกระจายสินค้าของบริษัท นอกจากนี้ อาคารโรงงานดังกล่าวได้รับมาตรฐานการผลิตสินค้า และจดทะเบียนยากว่า 59 ชนิด นอกจากนี้ บริษัทสามารถนำสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมกับทางสถาบันการเงินได้ เนื่องจากถือเป็นสินทรัพย์ถาวรที่สำคัญ
4. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทไม่ต้องการเช่าที่ดินพร้อมอาคารจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีกต่อไป ซึ่งถือเป็นการลดการพึ่งพิงจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
5. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่ดี เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การเข้าถึงสะดวก ตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลัก สามารถผ่านทางเข้า-ออกได้สามด้าน ได้แก่ ด้านถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนรัชดาภิเษก และถนนพระรามที่ 3 ซึ่งเหมาะสำหรับใช้เป็นสถานประกอบกิจการโรงงาน และศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งบริษัทมีโอกาสได้รับประโยชน์จากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ซึ่งจะทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น
6. ราคาในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 263.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสมสำหรับบริษัท โดยมีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งมูลค่าที่ได้มาจากวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยการประเมินที่ดินมีการอ้างอิงราคาซื้อขายโดยทั่วไปในตลาดและราคาเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบกันได้ในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะทำให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งมีช่วงราคาประเมินเท่ากับ 286.86 – 308.23 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1)
7. อัตราค่าเช่าสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารในครั้งนี้ มีมูลค่าเท่ากับ 29.55 ล้านบาท สำหรับระยะเวลารวมไม่เกิน 30 ปี เป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมตามการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดย GAV ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินอัตราค่าเช่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้ทราบอัตราค่าเช่าที่เป็นปัจจุบันและสะท้อนมูลค่าของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินตามสภาพตลาดปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารวมตลอดระยะเวลา 30 ปี เท่ากับ 29.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 0.10 (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2)
8. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมีเงื่อนไขสัญญาตามปกติของการซื้อขายและการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปที่สามารถทำข้อร่วมตกลงกัน

9. สำหรับรายการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการที่เกิดขึ้นจากการต้องการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้บริษัทได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โดยทรัพย์สินที่จะมีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทบางส่วนเป็นที่ยุอาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท จึงทำให้มีการกำหนดให้มีการทำรายการเช่าดังกล่าวด้วยราคาที่เหมาะสมซึ่งอ้างอิงราคาจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพร้อมกันกับการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งจากการสัมภาษณ์กรรมการและผู้บริหารของบริษัททำให้ได้ข้อมูลว่ารายการเช่าอาคารจะอยู่เพียงช่วงเวลาหนึ่ง โดยจะไม่ได้คงอยู่ตลอดไป รวมถึงปัจจุบันบริษัทไม่มีความจำเป็นที่ต้องใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ และหากมีการต่ออายุสัญญาเช่าได้มีการกำหนดเงื่อนไขอัตราค่าเช่าต้องเป็นอัตราราคาตลาดหรือราคายุติธรรมตามการประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในขณะที่เงื่อนไขการเช่าอื่นๆ มีความคล้ายคลึงกับเงื่อนไขสัญญาเช่าฉบับอื่นที่บริษัทเคยจัดทำ

ดังนั้น ท่านผู้ถือหุ้นควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยบริษัทได้มีการเจรจากับสถาบันการเงิน โดยได้รับเงื่อนไขวงเงินสินเชื่อในเบื้องต้น โดยคาดว่าจะได้รับวงเงินสินเชื่อในรูปแบบเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 232.00 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์วงเงินเพื่อสนับสนุนการลงทุนซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีระยะเวลากู้ยืมประมาณ 8 ปี และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.20 ต่อปี และวงเงินสินเชื่อระยะสั้นประมาณ 31.00 ล้านบาท โดยวงเงินสินเชื่อทั้งหมดนี้ใช้หลักประกันเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเข้าทำรายการ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและหนี้สินเพิ่มมากขึ้น รวมถึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนสูงขึ้น ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน เพิ่มขึ้นจาก 0.30 เท่า เป็น 0.59 เท่า ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทที่เพิ่มสูงขึ้นในมุมมองของสถาบันการเงิน หรือผู้ให้กู้ได้ รวมถึงบริษัทอาจไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สถาบันการเงินกำหนดให้ต้องดำรงไว้ได้ ซึ่งได้แก่ อัตราส่วนทางการเงิน Interest bearing debt to EBITDA ซึ่งเกินจากข้อกำหนดจากสถาบันการเงินที่กำหนดให้ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า ในปี 2568 โดยบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 2.17 เท่า อ้างอิงจากงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินเดียวกันกับสถาบันการเงินที่จะให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อเดิมก่อนที่จะเสนอวงเงินสินเชื่อสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยบริษัทมีแผนจะยื่นคำขอหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ต่อสถาบันการเงินภายในสิ้นปีนี้ต่อไป ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้บริษัทไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้
2. บริษัทจะต้องชำระเงินค่าที่ดินและอาคาร รวมค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดิน ประมาณ 263.00 ล้านบาทในครั้งเดียว เมื่อเทียบกับการจ่ายค่าเช่าที่ดินและอาคารเป็นรายปี ซึ่งจะกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทน้อยกว่าโดยเปรียบเทียบ
3. เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ จะต้องการได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ก่อนจะดำเนินการเข้าทำรายการได้ โดยคาดว่าจะเข้าทำรายการได้ในช่วงเดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม 2568 ซึ่งอาจส่งผลให้คู่สัญญาสามารถเปลี่ยนใจไม่ดำเนินการตามสัญญาได้
4. เนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนองโฉนดที่ดินเป็นประกันกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินสินเชื่อส่วนตัวของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะดำเนินการปลดภาระจำนองภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท อนุมัติให้เข้าทำรายการ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่สถาบันการเงินจะไม่ปลดภาระจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนการเข้าทำรายการได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อขายที่ดินในส่วนของค้ำรับรองของผู้ขาย และการชำระราคาไว้ว่าผู้ขายจะดำเนินการปลดภาระจำนองที่เกี่ยวข้องภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติให้เข้าทำรายการให้แล้วเสร็จ โดยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะต้องปราศจากภาระติดพันใดๆ ให้แก่บริษัท ซึ่งรวมถึงภาระจำนองที่มีอยู่เดิม และผู้ขายจะชำระเงินทั้งหมด 250,000,000 บาท และจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในวันเดียวกับวันที่ชำระเงิน

5. เงื่อนไขของการให้สิทธิการเช่าในส่วนค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า ได้แก่ การชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ นั้น มีการตกลงให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายละครึ่ง โดยปกติค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเป็นสิ่งที่คู่สัญญาสามารถตกลงผู้รับผิดชอบกันได้ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยที่ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าใช้อาคารที่ให้เช่านั้น พบว่าผู้เช่ามีการใช้พื้นที่ของอาคารดังกล่าวในสัดส่วนที่มากกว่าผู้ให้เช่า ดังนั้น หากพิจารณาในเงื่อนไขข้อนี้ อาจมองว่าไม่เหมาะสมนัก ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักตามเงื่อนไขข้อนี้ จะเป็นการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณไม่เกิน 44,000 บาทต่อปี (อ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สิน) หากรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งจะคิดเป็นประมาณไม่เกิน 22,000 บาทต่อปี
6. ภายหลังจากที่บริษัทเช่าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทจะให้สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณคาเฟ่ (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นคาเฟ่ และบริษัทจะใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด ซึ่งอาจมองว่าไม่เหมาะสมนัก อย่างไรก็ตามพื้นที่ส่วนของอาคารสำนักงาน 1 เป็นพื้นที่ติดกับพื้นที่อาคารอื่นๆ อาทิ อาคารสำนักงาน 2 และอาคารโรงงาน 1 และ อาคารโรงงาน 2 การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินเฉพาะส่วนอาคารสำนักงาน 1 จะทำให้ขนาดพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทเกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต หรือต้องจัดหาพื้นที่ดำเนินงานในพื้นที่อื่น ซึ่งหากอนาคตบริษัทมีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่สำนักงานและมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดังกล่าว บริษัทอาจเจรจาและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

จากราคา เงื่อนไข และความเหมาะสมในการเข้าทำรายการโดยพิจารณาจากข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงที่ได้กล่าวมาข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้**

ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นจึงควรศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี และใช้ดุลยพินิจตัดสินใจเพื่อลงมติดังรอบคอบ

บริษัท ซีซั่นอน แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัท
ขอรับรองว่าได้พิจารณาและให้ความเห็นข้างต้นเป็นไปด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพโดยคำนึงถึงผลประโยชน์
ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซีซั่นอน แอดไวซอรี จำกัด

สุชาติ โอพารณานนท์

(นายสุชาติ โอพารณานนท์)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

และผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของ JSP

1. ข้อมูลเบื้องต้น

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JSP”)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนา ผลิตและจำหน่ายยาแผนปัจจุบัน ยาแผนโบราณ ผลิตภัณฑ์สมุนไพร ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร เวชภัณฑ์ และแอลกอฮอล์ทำความสะอาด ภายใต้ เครื่องหมายการค้าของ ลูกค้า และเครื่องหมายการค้าของบริษัท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 255,257 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
เว็บไซต์	: www.jsppharma.com
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	: 15 พฤศจิกายน 2548
ทุนจดทะเบียน	: 355,931,190.50 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
ทุนชำระแล้ว	: 237,287,460.50 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว	: 474,574,921 หุ้น (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	: หุ้นละ 0.50 บาท
ที่มา: ข้อมูลจาก 56-1 One Report และ SET ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568	

1.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	: บริษัท แคร่ชูติก จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์เสริมอาหารและเครื่องสำอาง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 255,257 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	: 30,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
ทุนชำระแล้ว	: 30,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
สัดส่วนการถือหุ้น	: ร้อยละ 99.99
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน	: บริษัทย่อยทางตรง
ชื่อบริษัท	: บริษัท เจเอสพีฟาร์มา โฮลดิ้ง จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: กิจกรรมของบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 255,257 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	: 200,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
ทุนชำระแล้ว	: 200,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
สัดส่วนการถือหุ้น	: ร้อยละ 99.99
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน	: บริษัทย่อยทางตรง
ชื่อบริษัท	: บริษัท เกรซ วอเตอร์ เมด จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการฟอกไต
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: บ้านเลขที่ 13/7 หมู่ที่ 8 ถนน บางม่วง-บางคูวัด ตำบลบางม่วง อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี 11140
ทุนจดทะเบียน	: 47,075,000.00 บาท (ณ วันที่ 19 กันยายน 2568)
ทุนชำระแล้ว	: 46,585,000.00 บาท (ณ วันที่ 19 กันยายน 2568)

สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 45.33
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อยทางตรง

1.3 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยทางอ้อม

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีดีไอพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ : รับจ้างวิจัยเชิงวิชาการในห้องปฏิบัติการ รับจ้างทดสอบและวิเคราะห์ผลทางวิทยาศาสตร์ ส่วนงานฝึกอบรมและสัมมนา และส่วนงานให้คำปรึกษากายอื่นขอทุนวิจัย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 131 อาคารกลุ่มนวัตกรรม 1 อุทยานวิทยาศาสตร์ประเทศไทย ห้องเลขที่ 227 ถนน พหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จ.ปทุมธานี
ทุนจดทะเบียน : 120,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
ทุนชำระแล้ว : 120,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
สัดส่วนการถือหุ้น : บริษัท เจเอสพีฟาร์มา โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 65.00
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อยทางอ้อม

ชื่อบริษัท : บริษัท วารี เมดิคอล จำกัด
ประเภทธุรกิจ : ผลิตและจำหน่ายระบบน้ำบริสุทธิ์เพื่อใช้ในอุตสาหกรรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : บ้านเลขที่ 13/7 หมู่ที่ 8 ถนน บางม่วง-บางคูรัด ตำบลบางม่วง อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี 11140
ทุนจดทะเบียน : 5,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
ทุนชำระแล้ว : 2,500,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
สัดส่วนการถือหุ้น : บริษัท เกรซ วอเตอร์ เมด จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อยทางอ้อม

ชื่อบริษัท : บริษัท เมดิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ประเภทธุรกิจ : จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และให้บริการสื่อโฆษณาผ่านตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 388/12 ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีขวลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน : 10,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
ทุนชำระแล้ว : 10,000,000.00 บาท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568)
สัดส่วนการถือหุ้น : บริษัท ซีดีไอพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 44.00
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อยทางอ้อม

ที่มา: จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) ของ JSP สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ CorpusX ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2568

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JSP”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2548 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท และเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทมหาชนในปี 2561 ก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ mai เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 โดยปัจจุบันใช้ชื่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ว่า “JSP”

บริษัทพัฒนา ผลิต และจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ยาแผนปัจจุบัน ยาแผนโบราณ ผลิตภัณฑ์สมุนไพร และผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ครอบคลุมตั้งแต่การให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาสินค้า การคิดค้นและพัฒนาสูตรให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและแนวคิดเชิงนวัตกรรม การขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) การออกแบบบรรจุภัณฑ์ ตลอดจนการผลิตภายใต้การควบคุมการผลิตที่ได้คุณภาพมาตรฐาน โดยบริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลัก ๆ 5 รูปแบบ คือ (1) รับจ้างผลิตและจำหน่ายภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) (2) ผลิตและจำหน่าย

ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (Own Brand) (3) ผลิตและจำหน่ายน้ำยาสำหรับการฟอกไต (4) รับจ้างวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้คำปรึกษา และจัดอบรมสัมมนา และ (5) ผลิตภัณฑ์อื่น ๆ

3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ช่วงระยะเวลา	รายละเอียด
กุมภาพันธ์ 2565	- ที่บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตผลิต (ที่มีใช้การปลูก) ยาเสพติดให้โทษประเภท 5 เลขที่ ลพ 1/2565 (มป) จาก อย. เพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม ส่งผลให้ บริษัทสามารถรับจ้างสกัด และจำหน่ายสารสกัดให้ผู้ผลิตอาหารและเครื่องสำอาง รวมถึงพัฒนาเป็นผลิตภัณฑ์เสริมอาหารได้
มิถุนายน 2565	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย ในนาม บริษัท แคร่ชูติก จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ Innovation Center และโรงงานผลิตผลิตภัณฑ์เครื่องดื่มจากพืชและเครื่องสำอางจากแตงโม ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 5,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเต็ม
สิงหาคม 2565	- อนุมัติการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JSP-W1) จำนวนไม่เกิน 227,500,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย โดยไม่คิดมูลค่า โดยมีอัตราการใช้สิทธิ 2 หุ้นสามัญ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรมีอายุไม่เกิน 2 ปี นับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทไทย 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 2.50 บาทต่อหุ้น - เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 113,750,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 341,250,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 455,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JSP-W1)
กันยายน 2565	- เปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์จาก “JP” เป็น “JSP” - บริษัท แคร่ชูติก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 25,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 5,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 30,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดแก่บริษัท ทั้งนี้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวไม่เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด
ธันวาคม 2565	- บริษัทดำเนินการขยายสายผลิตยาแผนปัจจุบัน ณ กรุงเทพมหานคร เสร็จสิ้นโดยสายการผลิตใหม่นี้สามารถรองรับการผลิตยาแผนปัจจุบันได้ประมาณ 20-25 ล้านขวดต่อปี
กุมภาพันธ์ 2566	- คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อย ในนาม บริษัท เจเอสพี ฟาร์มา โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการอื่น ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 200,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ทั้งนี้ การจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยและชำระทุนจดทะเบียนชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนกับกระทรวงพาณิชย์ได้แล้วเสร็จในเดือนสิงหาคม 2566
เมษายน 2566	- ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 มีมติอนุมัติให้ลงทุนในธุรกิจด้านการรับจ้างวิจัยเชิงวิชาการในห้องปฏิบัติการ รับจ้างทดสอบและวิเคราะห์ผลทางวิทยาศาสตร์ ส่วนงานฝึกอบรมและสัมมนา และส่วนงานให้คำปรึกษาการยื่นขอทุนวิจัยของบริษัท ซีดีโอพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทย่อยที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ของบริษัท มีค่าตอบแทนเป็นเงินสดจำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท - เข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท ซีดีโอพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทย่อยของบริษัท ด้วยการซื้อหุ้นสามัญจำนวน 156,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จากครอบครัวแดงประเสริฐ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือ ได้แก่ โพล เอ็ม บิส ลิมิเต็ด ถือหุ้นร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่ได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท หรือ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้น คือ Lavender Brown Limited และนายสรพล พันธุ์ผล ถือหุ้นร้อยละ 15 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่ได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท ^{1/}

ช่วงระยะเวลา	รายละเอียด
พฤษภาคม 2566	- บริษัทดำเนินการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เกรซ วอเตอร์เมต จำกัด จำนวน 21,118 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 52.80 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วโดยมีมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 43,900,000 บาท บริษัท เกรซ วอเตอร์ เมต จำกัด ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับผลิตและจำหน่ายน้ำยาและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการฟอกไต
สิงหาคม 2566	- บริษัท เจเอสพี ฟาร์มา โฮลดิ้ง จำกัด ดำเนินการเสร็จสิ้นในการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ซีดีโอพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน (Business Combination Under Common Control) เนื่องจากครอบครองและประสิทธิ์เป็นผูถือหุ้นรายใหญ่ในลำดับสูงสุดก่อนและหลังการรวมธุรกิจดังกล่าว
มกราคม 2567	- บริษัทดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากกรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดลำพูน
สิงหาคม 2567	- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JSP-W1) หมดอายุ โดยตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ JSP-W1 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ใช้สิทธิแปลงสภาพรวม 19,574,921 หน่วย และบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 48,937,302.50 บาท
พฤศจิกายน 2567	- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 103,962,539.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 341,250,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 682,500,000 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 237,287,460.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 474,574,921 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 207,925,079 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (JSP-W1) ที่หมดอายุแล้ว - อนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (JSP-W2) จำนวนไม่เกิน 237,287,460 หน่วย และจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราการจัดสรรเท่ากับหุ้นสามัญเดิมจำนวน 2 หุ้น ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจากวันที่ออก และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญของบริษัท 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 4.00 บาท - บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 118,643,730 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 237,287,460.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 474,574,921 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 355,931,190.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 711,862,381 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 237,287,460 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (JSP-W2)

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลจากบริษัท

4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทพัฒนา ผลิต และจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ยาแผนปัจจุบัน ยาแผนโบราณ ผลิตภัณฑ์สมุนไพร และผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ครอบคลุมตั้งแต่การให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาสินค้า การคิดค้นและพัฒนาสูตรให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและแนวคิดเชิงนวัตกรรม การขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบบอาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) การออกแบบบรรจุภัณฑ์ ตลอดจนการผลิตภายใต้การควบคุมการผลิตที่ได้คุณภาพมาตรฐาน โดยบริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลัก ๆ 7 รูปแบบ คือ 1) รับจ้างผลิตและจำหน่ายภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) 2) ผลิตและจำหน่ายภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (Own Brand) 3) ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องสำอางและแอลกอฮอล์สำหรับทำความสะอาด 4) ผลิตและจำหน่ายน้ำยาสำหรับการฟอกไต 5) รับจ้างวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ให้คำปรึกษา และจัดอบรมสัมมนา 6) จัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และให้บริการสื่อโฆษณาผ่านตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และ 7) ผลิตภัณฑ์อื่น ๆ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) รับจ้างผลิตผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) และ
- 2) ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (Own Brand)

บริษัทมีการผลิตและจำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทภายใต้การดำเนินงานของบริษัทและบริษัท แคร่ชูติก จำกัด โดยมีผลิตภัณฑ์หลัก 4 ประเภท ได้แก่ ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ยาแผนปัจจุบัน ยาแผนโบราณ และผลิตภัณฑ์สมุนไพร ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร

ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข (ฉบับที่ 293) พ.ศ. 2548 หมายความว่า ผลิตภัณฑ์ที่ใช้รับประทานนอกเหนือจากการรับประทานอาหารตามปกติ ซึ่งมีสารอาหารหรือสารอื่นเป็นองค์ประกอบอยู่ในรูปแบบเม็ด แคปซูล แคปซูลนิ่ม ผง เกล็ด ของเหลว หรือลักษณะอื่นซึ่งมีใช้รูปแบบอาหารตามปกติสำหรับผู้บริโภคที่คาดหวังประโยชน์ทางด้านส่งเสริมสุขภาพ

บริษัทพัฒนา ผลิต และจำหน่ายทั้งผลิตภัณฑ์เสริมอาหารสำหรับการบำรุงสุขภาพ และสำหรับความงาม โดยผลิตภัณฑ์เสริมอาหารเพื่อบำรุงสุขภาพ เป็นผลิตภัณฑ์ที่บริโภคเพื่อต้องการให้ร่างกายทำงานอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ประกอบด้วยวิตามินแร่ธาตุต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อร่างกาย ในส่วนของผลิตภัณฑ์เสริมอาหารเพื่อความงาม เป็นผลิตภัณฑ์ที่บริโภคเพื่อดูแลรูปร่างและเพื่อดูแลผิวพรรณ

ทั้งนี้ บริษัทให้บริการรับจ้างผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) และผลิตเพื่อจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (Own Brand) โดยผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัทได้แก่ EVITONTM ได้แก่ ผลิตภัณฑ์คอลลาเจนสกัด ผลิตภัณฑ์วิตามินรวมและโคเอ็นไซม์คิวเทน ผลิตภัณฑ์สารสกัดจากใบแปะก๊วย และภายใต้ตราสินค้าสุขภาพโฮสTM ได้แก่ ผลิตภัณฑ์เสริมอาหารสกัดจากธรรมชาติ

EVITON™



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร :

ผลิตภัณฑ์คอลลาเจนสกัด 1000 มก. ชนิดเม็ด

สุขภาพโฮส™



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร : น้ำมัน 4 สหายสกัดเย็น (4 Mix Oil), ผลิตภัณฑ์อาหารเสริมสำหรับสายสไปรูลิน่า, ผลิตภัณฑ์อาหารเสริม น้ำมันงาดำผสมน้ำมันรำข้าว, ผลิตภัณฑ์อาหารเสริมพีเค เบต้า สารสกัดจากพลูควาและเบต้า กลูแคน และผลิตภัณฑ์เสริมอาหารสารสกัดจากผงไข่น้ำเป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีการจดผลิตภัณฑ์ขึ้นทะเบียนอาหารเสริม (หรือเลขสารบบอาหารกับอย.) ซึ่งออกวางจำหน่ายทั้งสิ้น 471 ทะเบียน

ข. ยาแผนปัจจุบัน

ยาแผนปัจจุบัน ตามนิยามในพระราชบัญญัติยา พ.ศ. 2510 หมายความว่า ยาที่ใช้มุ่งหมายสำหรับประกอบวิชาชีพเวชกรรม การประกอบโรคศิลปะแผนปัจจุบันหรือการบำบัดโรคสัตว์

บริษัทดำเนินการพัฒนา ผลิต และจัดจำหน่ายยาแผนปัจจุบันสำหรับมนุษย์ ทั้งการรับผลิตภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) และการผลิตภายใต้ตราสินค้าของบริษัท โดยผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัทได้แก่ COXTM ซึ่งมีผลิตภัณฑ์ที่ได้รับการยอมรับและมีความนิยมอย่างแพร่หลาย ได้แก่ ยาน้ำแก้ไอ และยาคุมกำเนิด

COXTM,



ตัวอย่างยาแผนปัจจุบัน :

ยาแก้ไอชนิดน้ำเชื่อม และยาคุมกำเนิด

ค. ยาแผนโบราณ และผลิตภัณฑ์สมุนไพร

ยาแผนโบราณ ตามนิยามในพระราชบัญญัติยา พ.ศ. 2510 หมายความว่า ยาที่มีมุ่งหมายสำหรับใช้ในการประกอบโรคศิลปะแผนโบราณ หรือการบำบัดโรคซึ่งอยู่ในตำรายาแผนโบราณที่รัฐมนตรีประกาศ หรือรัฐมนตรีประกาศเป็นยาแผนโบราณ หรือยาที่ได้รับอนุญาตให้ขึ้นทะเบียนตำรับยาเป็นยาแผนโบราณกับทาง ออย.

บริษัทพัฒนา ผลิต และจำหน่ายยาแผนโบราณ เช่น ยาบำรุงโลหิต ยาขับลม ยาแก้ปวดลม ยาแก้ไอเย็นอ่อน เป็นต้น และผลิตภัณฑ์สมุนไพรประเภทที่ใช้ภายนอก เช่น ยาหม่อง ยาหม่องน้ำ น้ำมันมวย พิมเสนน้ำ และยาตมสมุนไพร เป็นต้น ในหลากหลายรูปแบบบรรจุภัณฑ์ ทั้งนี้ บริษัทรับผลิตภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) ซึ่งให้บริการตั้งแต่การพัฒนาสูตร รวมถึงการขึ้นทะเบียนยาแผนโบราณ และมีการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (Own Brand) โดยผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัทได้แก่ สุภาพโอสถTM ซึ่งได้แก่ ยาอมสมุนไพรแก้ไอ และยาเม็ดสมุนไพร เป็นต้น

สุภาพโอสถTM



ตัวอย่างยาแผนโบราณและผลิตภัณฑ์สมุนไพร :

ยาเม็ดสมุนไพรฟ้าทะลายโจร, ยาอมสมุนไพรแก้ไอ, ผลิตภัณฑ์อาหารเสริมเห็ดหลินจือ

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีการขึ้นทะเบียนตำรับยาแผนโบราณซึ่งออกวางจำหน่ายทั้งสิ้น 280 ทะเบียน

3) ผลิตภัณฑ์เครื่องสำอางและแอลกอฮอล์สำหรับทำความสะอาด

JSPTM



ผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดที่มีส่วนผสมของแอลกอฮอล์แบบสเปรย์ แบบน้ำ และแบบเจล

4) ผลิตภัณฑ์น้ำยาสำหรับการฟอกไต

การผลิตและจำหน่ายน้ำยาฟอกไตสำหรับเครื่องไตเทียม และจัดจำหน่ายวัสดุทางการแพทย์สำหรับใช้ในหน่วยไตเทียม อยู่ภายใต้การดำเนินการของบริษัท เกรซ วอเตอร์ เมท จำกัด (“GWM”) ซึ่งบริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 21,118 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 52.8 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2566

5) รับจ้างวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ให้คำปรึกษา และจัดอบรมสัมมนา

การรับจ้างเหล่านี้อยู่ภายใต้การดำเนินการของบริษัท ซีดีไอพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“CDIP”) ซึ่งบริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 156,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65.0 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566

6) จัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค และให้บริการสื่อโฆษณาผ่านตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ

การดำเนินการดังกล่าวอยู่ภายใต้บริษัท เมดิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MEDIS”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม โดยบริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 44,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.0 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม โดย MEDIS ประกอบธุรกิจจำหน่ายยาผ่านตู้จำหน่ายยาอัตโนมัติ ซึ่งติดตั้งอยู่ตามสถานที่ต่างๆ อาทิ คอนโดมิเนียม บริษัท โรงงาน เป็นต้น สินค้าที่จำหน่ายมีทั้งยาสามัญประจำบ้าน ผลิตภัณฑ์อาหารเสริม ผลิตภัณฑ์สมุนไพร ผลิตภัณฑ์เครื่องมือแพทย์ และผลิตภัณฑ์สุขภาพอื่นๆ โดยสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่เป็นสินค้าของผู้ผลิตรายอื่นเกือบทั้งหมด โดย ณ 30 กันยายน 2568 มีตู้ยาที่ติดตั้งแล้วจำนวน 185 ตู้

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทได้รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 115.99 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานของ MEDIS ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ บริษัทจึงได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยพิจารณาจากมูลค่าจากการใช้ ผลการประเมินพบว่ามูลค่าดังกล่าวของ MEDIS ต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี บริษัทจึงบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวนทั้งสิ้น 115.99 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สาเหตุหลักที่ทำให้เกิดข้อบ่งชี้การด้อยค่าเงินลงทุนดังกล่าว มาจากความแตกต่างของผลการดำเนินงานของ MEDIS ซึ่งเป็นผลจากช่วงเวลาการประเมินมูลค่าที่ต่างกัน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของสถานะอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ในช่วงเริ่มต้นการลงทุน บริษัทได้ใช้สมมติฐานที่อ้างอิงสัดส่วนจำนวนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ (Vending Machine) ต่อจำนวนประชากรในประเทศในภูมิภาคเดียวกัน โดยขณะนั้นหลายบริษัทในธุรกิจ Vending มีแผนการขยายตู้ในอัตราที่สูงและตั้งเป้าหมายการเติบโตอย่างรวดเร็ว

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

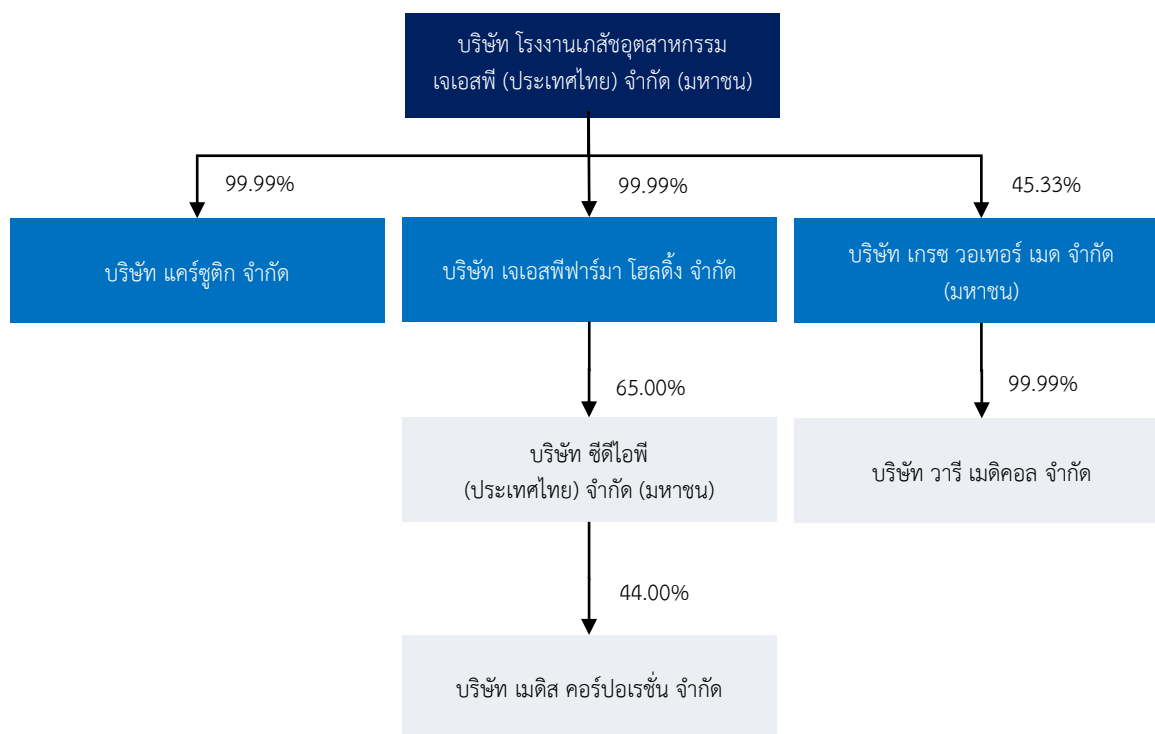
นอกจากนี้ จากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรกปี 2568 MEDIS ยังคงมีผลขาดทุนต่อเนื่อง ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ถึงความจำเป็นในการพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน MEDIS ตามวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ในงบการเงินรวมมีจำนวน 10.54 ล้านบาท

7) ผลิตภัณฑ์อื่น ๆ

บริษัทจัดซื้อเวชภัณฑ์ที่มีใช้ยาเพื่อนำมาจัดจำหน่ายให้แก่หน่วยงานภาครัฐและเอกชน เช่น ชุดตรวจสารเสพติดชนิดจุ่ม เป็นต้น เพื่อนำไปใช้ป้องกันและเฝ้าระวังปัญหาเสพติดได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทว่าจ้างผลิตผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า เนื่องจากลูกค้าบางส่วนที่ยังเชื่อมั่นในการบริหารจัดการด้านคุณภาพที่ดีของบริษัท และยังคงสั่งซื้อสินค้าผ่านทางบริษัท บริษัทจึงว่าจ้างโรงงานผลิตที่มีคุณภาพตามที่กำหนดและจำหน่ายให้แก่ลูกค้าต่อไป

5. โครงสร้างการถือหุ้น ของ JSP

ณ วันที่ 19 กันยายน 2568 JSP มีโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มบริษัท ดังนี้



โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจตั้งแต่ปี 2565 – 2567 และสำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรก ปี 2568 มีดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567		งวด 6 เดือนแรก ปี 2567		งวด 6 เดือนแรก ปี 2568	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากผลิตภัณฑ์ ภายใต้ชื่อของลูกค้า (OEM)	249.38	54.44	288.49	50.12	308.39	37.40	131.42	37.01	169.37	34.49
รายได้จากผลิตภัณฑ์ ภายใต้ตราชื่อของ บริษัท (Own Brand)	168.91	36.87	192.74	33.49	337.20	40.90	149.45	42.09	205.32	41.81
รายได้จากผลิตภัณฑ์ น้ำยาฟอกไต (Hemodialysis)	-	-	64.67	11.23	140.03	16.98	60.38	17.00	85.50	17.41
รายได้จากการ ให้บริการรับจ้างวิจัย และพัฒนาผลิตภัณฑ์ และจัดฝึกอบรม	29.19	6.37	7.74	1.34	8.04	0.97	1.80	0.51	8.29	1.69
รายได้จากผลิตภัณฑ์ อื่นๆ	10.60	2.31	21.95	3.81	30.84	3.74	12.03	3.39	22.62	4.61
รวม	458.08	100.00	575.58	100.00	824.49	100.00	355.09	100.00	491.09	100.00

6. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2568 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ (%)
1	บริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด ^{1/}	157,999,000	33.29
2	นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ	32,708,300	6.89
3	นายสรสิข 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 ปัดภัย	11,213,300	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 ๆ	142,731,321	30.08
รวม		474,574,921	100.00

หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวแดงประเสริฐถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท สุภาพ กรุ๊ป จำกัด โดยนายสิทธิชัย แดงประเสริฐ นายสรสิข แดงประเสริฐ นายพิษณุ แดงประเสริฐ นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนางจินตนา สันติพิสุทธิ์ ถือหุ้นเท่ากันในสัดส่วนร้อยละ 20.00

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 คณะกรรมการบริษัทมีทั้งหมด 11 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นพ. ธงชัย ทวีชาชาติ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริษัท
2	นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3	ภก. วินิต อัครกิจวิรี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
4	นายณัฐวุฒิ วิบูลพัฒน์วงศ์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
5	ผศ.ดร. ลลิตา หงษ์รัตนวงศ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
6	นางจินตนา สันติพิสุทธิ์	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
7	ดร. สิทธิชัย แดงประเสริฐ	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร
8	นายพิษณุ แดงประเสริฐ	กรรมการ / กรรมการบริหาร / รองประธานกรรมการบริหารสายงานการขายและการตลาด
9	นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ	กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหาร / รองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี
10	นายสรสิข แดงประเสริฐ	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร / รองประธานกรรมการบริหารสายงานการผลิตและปฏิบัติการ
11	นาย อวิช กิจกังกาล	กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ผู้บริหารของบริษัทมีทั้งหมด 8 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร. สิทธิชัย แดงประเสริฐ	ประธานบริษัท / รองประธานกรรมการบริหารสายงานวิจัยและนวัตกรรม
2	นายพิษณุ แดงประเสริฐ	รองประธานกรรมการบริหารสายงานการขายและการตลาด

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
3	นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ	รองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี*
4	นายสรสิทธิ์ แดงประเสริฐ	รองประธานกรรมการบริหารสายงานการผลิตและปฏิบัติการ
5	นางสาวพูนทรัพย์ เรืองศรี	รองประธานบริหารบัญชี
6	นายเกรียงไกร รุ่งเรืองทวีกุล	รองประธานบริหารการเงิน
7	นางสาวนงนุช เชี่ยวพัทธยากร	ผู้อำนวยการฝ่ายควบคุมคุณภาพ
8	นายดนัยศร คุณาโรจนสมบัติ	ผู้อำนวยการฝ่ายโรงงาน

7. งบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	30 มิ.ย. 2568
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
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	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	518.02	245.61	313.66	349.16
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
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	-	-	-
ค่าความนิยม	-	32.55	32.55	32.55
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	-	6.22	5.45	4.90
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30.24	22.03	47.40	50.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16.04	15.19	2.16	4.60
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	848.49	1,091.79	1,012.99	994.15
รวมสินทรัพย์	1,366.51	1,337.40	1,326.65	1,343.31
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน				

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	30 มิ.ย. 2568
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
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10.06	10.53	18.07	17.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	10.00	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8.06	10.36	17.88	18.66
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0.10	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	2.74	-	17.06	13.94
หนี้สินหมุนเวียนรวม	142.00	194.80	228.45	227.25
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	37.62	46.27	50.00	45.75
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	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
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	174.94	210.77	215.67	203.18
หนี้สินรวม	316.94	405.57	444.13	430.43
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	341.25	341.25	355.93	355.93
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	227.50	237.28	237.29	237.29
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	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
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	942.02	869.61	858.00	893.62
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	107.55	-	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	62.22	24.52	19.26
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,049.57	931.83	882.52	912.88
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,366.51	1,337.40	1,326.65	1,343.31

ที่มา: งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และงบการเงินรวม (ฉบับสอบทาน) สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม				
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	งวด 6 เดือน แรกปี 2567	งวด 6 เดือน แรกปี 2568
รายได้					
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
รวมรายได้	466.80	594.36	845.93	358.76	497.09
ค่าใช้จ่าย					
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
รวมค่าใช้จ่าย	467.71	595.42	740.90	334.07	442.26
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(0.91)	(1.07)	105.03	24.68	54.83
ต้นทุนทางการเงิน	(9.19)	(13.00)	(16.57)	(8.40)	(7.37)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ ทางการเงิน	8.89	39.91	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	(115.99)	-	-
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า (ขาดทุน จากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(0.17)	10.06	(2.68)	(0.06)	(1.97)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมที่ใช้วิธี ส่วนได้เสีย	-	0.58	(3.10)	(2.64)	(3.09)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(1.37)	36.49	(33.30)	13.58	42.40
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1.70)	(9.10)	0.13	(3.34)	(11.10)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(3.07)	27.39	(33.17)	10.24	31.30

ที่มา: งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และงบการเงินรวม (ฉบับสอบทาน) สำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และงวดไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	30 มิ.ย. 2568
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2.81	40.35	132.12	50.18
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(463.90)	(202.49)	(56.64)	(11.63)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(64.61)	82.60	(66.64)	(30.82)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(525.70)	(79.54)	8.84	7.73
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	625.89	100.20	20.65	29.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	100.20	20.65	29.49	37.23

ที่มา: งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และงบการเงินรวม (ฉบับสอบทาน) สำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และงวดไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Ratios)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	30 มิ.ย. 2568
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROI)	%	(1.83)	(0.14)	0.52	3.20
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	%	(1.14)	3.95	(1.26)	0.81
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	%	28.62	25.10	36.99	40.72
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT Margin)	%	(3.24)	8.50	(1.98)	10.01
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	%	(4.01)	4.75	(3.92)	6.30
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	เท่า	4.49	1.26	1.37	1.54
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	1.49	0.56	0.64	0.73
อัตราส่วนการดำเนินงาน					
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
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	51.58	38.02	34.11	41.08
วงจรเงินสด (Cash Conversion Cycle)	วัน	116.58	97.78	90.03	83.34
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.30	0.44	0.50	0.47
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(1.94)	3.89	(1.01)	6.75

8. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (Management Discussion and Analysis)

8.1 รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น

รายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการจำนวน 824.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 248.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.24 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราชื่อของบริษัท (Own Brand) เพิ่มขึ้นจากการจ้างผู้มีชื่อเสียงเพื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผลิตภัณฑ์เสริมอาหารประเภทน้ำมันงาดำและรำข้าว ตราสุภาพโอสถ ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภคในตลาด และ
- รายได้จากผลิตภัณฑ์น้ำยาฟอกไต (Hemodialysis) เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปี 2567 บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากบริษัท เกรซ วอเตอร์ เมด จำกัด (“GWM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ครบทั้งปี ประกอบกับการขยายกำลังการผลิตน้ำยาฟอกไตในปีเดียวกัน

ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทรับรู้รายได้ของ GWM ได้ไม่ครบทั้งปี เนื่องจากเริ่มรับรู้ตั้งแต่วันที่เข้าซื้อกิจการ (23 พฤษภาคม 2566) จนถึงสิ้นปี 2566 เป็นจำนวน 70.7 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการจำนวน 491.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ยี่ห้อของลูกค้า (OEM) เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทมีลูกค้าใหม่ในกลุ่มผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร และมีคำสั่งซื้อต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2567 และรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราหือของบริษัท (Own Brand) เพิ่มขึ้นจากการขยายช่องทางจัดจำหน่ายที่หลากหลาย ได้แก่ การขายตรง สื่อโทรทัศน์ รวมถึงช่องทางออนไลน์ เช่น Lazada, Shopee และ LINE Official Account นอกจากนี้ บริษัทได้เพิ่มช่องทางจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์ม TikTok Shop เพื่อกระตุ้นยอดขายสั่งซื้อจากลูกค้าเพิ่มเติม

8.2 ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการจำนวน 519.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.24 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการที่สูงขึ้น และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 304.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 161.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 112.51 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากบริษัทได้รับคำสั่งซื้อจากลูกค้าในผลิตภัณฑ์เสริมอาหารและยาแผนปัจจุบันมากขึ้น ทำให้บริษัทสามารถใช้กำลังการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้น บริษัทมีการปรับราคาสินค้าบางรายการเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมในตลาด

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ 291.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.77 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการที่สูงขึ้น และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 199.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.35 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการปรับราคาขายเพิ่มเติมของสินค้าบางรายการ และการเพิ่มการใช้กำลังการผลิตจากความต้องการสินค้าของผู้บริโภคเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์เสริมอาหารและน้ำยาฟอกไต

8.3 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร 221.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.53 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราหือของบริษัท (Own Brand) เป็นที่รู้จักมากขึ้น รวมถึงค่าเสื่อมราคาที่ใช้เพิ่มขึ้นจากตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติที่ติดตั้งเพิ่มในระหว่างปี และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริหารจัดการตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติที่เพิ่มสูงขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 151.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.46 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์มากยิ่งขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริการวิชาชีพที่เพิ่มสูงขึ้น

8.4 ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ 115.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัท เมดิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MEDIS”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ บริษัทจึงได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยพิจารณาจากมูลค่าจากการใช้ ผลการประเมินพบว่ามูลค่าดังกล่าวของ MEDIS ต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี บริษัทจึงบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวนทั้งสิ้น 115.99 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สาเหตุหลักที่ทำให้เกิดข้อบ่งชี้การด้อยค่าเงินลงทุนดังกล่าว มาจากความแตกต่างของผลการดำเนินงานของ MEDIS ซึ่งเป็นผลจากช่วงเวลาการประเมินมูลค่าที่ต่างกัน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของสถานะอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ในช่วงเริ่มต้นการลงทุน บริษัทได้ใช้สมมติฐานที่อ้างอิงสัดส่วนจำนวนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ (Vending Machine) ต่อจำนวนประชากรในประเทศในภูมิภาคเดียวกัน โดยขณะนั้นหลายบริษัทในธุรกิจ Vending มีแผนการขยายตู้ในอัตราที่สูงและตั้งเป้าหมายการเติบโตอย่างรวดเร็ว

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ของอุตสาหกรรม Vending ในภายหลังเปลี่ยนแปลงจากช่วงเริ่มต้น โดยผู้นำตลาดส่วนใหญ่ได้ปรับลดแผนการขยายตัวจากเดิม เนื่องจากตลาดเริ่มเข้าสู่ภาวะอิ่มตัว อีกทั้งการขยายธุรกิจเพิ่มเติมยังต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ซึ่งมีความไม่แน่นอนและความเสี่ยงสูง ดังนั้น ในการประเมินมูลค่า ณ รอบสิ้นปี 2567 ฝ่ายบริหารจึงได้มีการปรับลดประมาณการการขยายจำนวนตู้ลงเมื่อเทียบกับสมมติฐานเดิม ส่งผลให้มูลค่าที่ประเมินได้ลดลงจากเดิม และเกิดข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

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

8.5 ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 16.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.48 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 7.37 ล้านบาท ลดลง 1.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 12.29 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งจำนวน

8.6 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ 33.17 ล้านบาท ลดลง 60.56 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในบริษัทรวมจำนวน (115.99) ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่นำรายการดังกล่าวมารวม บริษัทจะมีกำไรสุทธิจำนวน 66.15 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 31.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 205.66 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้น และกำไรจากการดำเนินงาน

8.7 ฐานะทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 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 สิ้นปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,326.65 ล้านบาท ลดลง 10.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 0.80 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนในบริษัทรวมลดลง 119.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 89.73 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท เมดิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MEDIS”) ที่บริษัทได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 44.00 ของหุ้นสามัญที่ออกชำระแล้ว ในเดือนสิงหาคม 2566 ทั้งนี้ การด้อยค่าดังกล่าวเกิดจากผลการดำเนินงานของ MEDIS ที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากไม่สามารถสร้างรายได้ให้ครอบคลุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างเพียงพอ

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,343.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.26 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 12.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.67 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 12.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.58 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 จากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มสูงขึ้น

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 444.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.51 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 17.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.83 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 10.00 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการดำเนินงาน และได้ชำระคืนทั้งจำนวนแล้ว ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 430.43 ล้านบาท ลดลง 13.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 3.08 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง 10.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 8.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 14.86 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 6.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 4.21 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 882.52 ล้านบาท ลดลง 49.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 5.29 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิงวดสิ้นปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 33.17 ล้านบาท

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 912.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.44 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีกำไรสะสมจำนวน 63.75 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีผลกำไรสุทธิงวดหกเดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 31.30 ล้านบาท

8.8 กระแสเงินสด

สำหรับสิ้นปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 132.12 ล้านบาท เนื่องจากรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทรวมจำนวน 115.99 ล้านบาทเป็นรายการที่ไม่ได้กระทบกับกระแสเงินสดในปีของบริษัททำให้บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานสูงกว่าปี 2566 โดยเปรียบเทียบ ในขณะที่บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 56.64 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์จำนวน 53.88 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 66.64 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 30.85 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลจำนวน 14.99 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 8.84 ล้านบาท

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 50.18 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนภาษีจำนวน 42.40 ล้านบาท และมีรายการปรับปรุงที่สำคัญได้แก่ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 34.81 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 11.63 ล้านบาท โดยมีการจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์จำนวน 12.40 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 30.82 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 19.72 ล้านบาท การชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 8.45 ล้านบาท และการชำระคืนเงินต้นและจ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 9.13 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 7.73 ล้านบาท

8.9 อัตราส่วนที่สำคัญทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2567 และสิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 1.37 เท่าและ 1.54 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.64 เท่าและ 0.73 เท่า ตามลำดับทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วน

สภาพคล่องหมุนเร็วที่ปรับตัวดีขึ้นดังกล่าว เป็นผลมาจากการที่บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น รวมถึงลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ขยายตัว

ทั้งนี้ ในปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกปี 2568 บริษัทมีวงจรเงินสด (Cash Cycle) เท่ากับ 90.03 วัน และ 83.34 วัน ตามลำดับ แม้ว่าบริษัทมีลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยของบริษัทมีแนวโน้มลดลง จากการบริหารจัดการการรับชำระหนี้ที่มีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ส่งผลให้วงจรเงินสดของบริษัทลดลงต่อเนื่อง สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสภาพคล่องที่ดีของบริษัท

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

สำหรับสิ้นปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกปี 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 36.99 และร้อยละ 40.72 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการเติบโตของยอดขายทั้งจากยาแผนปัจจุบัน OEM และผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร Own Brand

สำหรับสิ้นปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกปี 2568 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ (3.92) และร้อยละ 6.30 ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2567 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทเป็นลบ เนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในบริษัทรวมจำนวน (115.99) ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่นำรายการดังกล่าวมารวม บริษัทจะมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 7.82 และสำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2568 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6.30 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นและกำไรจากการดำเนินงานรวม

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้

สำหรับสิ้นปี 2567 และงวดหกเดือนแรกปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (1.01) เท่า และ 6.75 เท่า โดยในปี 2567 เนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในบริษัทรวมจำนวน (115.99) ล้านบาท ทำให้มีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเป็นลบ จึงทำให้อัตราส่วนดังกล่าวมีค่าเป็นลบ ทั้งนี้ หากไม่นำรายการดังกล่าวมารวม บริษัทจะมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 5.99 เท่า

สำหรับงวดหกเดือนแรกปี 2568 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเพิ่มขึ้น 66.51 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 6.75 เท่า ซึ่งดีขึ้นจากปีก่อนหน้า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่แข็งแกร่ง

อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2567 และงวดหกเดือนแรกปี 2568 เท่ากับ 0.50 เท่าและ 0.47 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 0.50 เท่า เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 17.45 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิงวดสิ้นปี 2567 จำนวน 33.17 ล้านบาท

สำหรับ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.47 ลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2567 จากการลดลงของหนี้สินรวมจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และการชำระคืนเงินต้นและจ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า ในขณะเดียวกันส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานในงวด 6 เดือนแรกปี 2568

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท อาจทำให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ความเสี่ยงด้านความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ผลกระทบจากการเมือง รวมถึงภัยธรรมชาติ และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ

9. การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

วัตถุดิบหลักสำหรับผลิตภัณฑ์ประกอบไปด้วย 1) ตัวยาหลักสำหรับยาแผนปัจจุบันและผลิตภัณฑ์สมุนไพร หรือ สารอาหารหลักสำหรับผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร (Active ingredients) 2) สารเพิ่มปริมาณ (Excipients) เช่น แป้งและน้ำตาล กลูโคส 3) สารหล่อลื่น (Lubricants) 4) สารแต่งกลิ่น (Flavors) และ 5) บรรจุภัณฑ์ บริษัทจะจัดหาวัตถุดิบที่มีคุณภาพทั่วโลกผ่านตัวแทนจำหน่ายในไทยโดยมีการคัดเลือกผู้จำหน่ายวัตถุดิบและตรวจสอบคุณภาพวัตถุดิบอย่างเข้มงวด สำหรับบางผลิตภัณฑ์ที่มีการใช้ปริมาณวัตถุดิบชนิดนั้นมากทาบบริษัทจะมีการนำเข้าวัตถุดิบนั้นเอง ในด้านการจัดหาบรรจุภัณฑ์ บริษัทจะจัดหาจากผู้จำหน่ายหลายรายในประเทศเป็นส่วนใหญ่ บริษัทสั่งซื้อวัตถุดิบและบรรจุภัณฑ์จากผู้จำหน่ายหลายรายไม่ได้พึ่งพิงผู้จำหน่ายรายใดเป็นหลัก โดยในปี 2567 บริษัทไม่มีการสั่งซื้อวัตถุดิบและบรรจุภัณฑ์จากผู้จำหน่ายรายใดรายหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าการสั่งซื้อรวม ทั้งนี้ บริษัทยังใช้นโยบายในการสั่งซื้อแบบอ้างอิงราคาตลาดโดยคำสั่งซื้อ (Purchase Order) ตามปริมาณการใช้ที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา

ในด้านของการผลิตบริษัทมุ่งเน้นให้กระบวนการผลิตมีประสิทธิภาพและได้มาตรฐานสูงสุดโดยยึดหลักการผลิตที่ดี (GMP – Good Manufacturing Practice) ซึ่งเป็นมาตรฐานสำคัญที่รับรองว่ากระบวนการผลิตจะดำเนินอย่างถูกต้องและปลอดภัย โดยบริษัทมีการลงทุนในเครื่องจักรที่ทันสมัยและใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการควบคุมและบริหารจัดการระบบ ทำให้สามารถตรวจสอบ ประมวลผล และวิเคราะห์การทำงานของเครื่องจักรได้อย่างแม่นยำ โดยมีการตรวจสอบคุณภาพจากฝ่ายควบคุมคุณภาพตั้งแต่การตรวจรับวัตถุดิบและบรรจุภัณฑ์ ขั้นตอนการผลิต และ ผลิตภัณฑ์สำเร็จรูป

ในด้านการจัดส่งผลิตภัณฑ์ บริษัทยึดตามหลักมาตรฐาน GDP ซึ่งเป็นมาตรฐานสำคัญในการขนส่งยาและผลิตภัณฑ์สุขภาพ เพื่อรักษาคุณภาพและความปลอดภัยของสินค้าตลอดกระบวนการส่ง มีการควบคุมอุณหภูมิและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับยาบางประเภทที่ต้องการการดูแลเป็นพิเศษ สำหรับการจัดส่งสินค้าผ่านช่องทางการขายออนไลน์ บริษัทมีการว่าจ้างบริษัท Outsource ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการจัดส่งสินค้าแบบครบวงจร

10. การตลาดและการแข่งขัน

10.1 นโยบายการแข่งขัน และจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของบริษัท

กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัทมีเป้าหมายที่จะเสริมสร้างความแข็งแกร่งของตราสินค้าของบริษัท (Own Brand) และขยายฐานลูกค้าสำหรับกลุ่มธุรกิจรับจ้างผลิตและจำหน่ายภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) อย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการดำเนินกลยุทธ์ดังต่อไปนี้

1. สร้างความแข็งแกร่งให้กับตราสินค้าของบริษัท โดยการเพิ่มภาพจำ (Brand Recognition) และการรับรู้ของตราสินค้า (Brand Awareness) ผ่านสื่อที่หลากหลายเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กรที่มุ่งเน้นขยายการเติบโตของรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (“Own Brand”) ได้แก่ COX™, EVITON™ สุภาพไอสด™ และ JSPTM โดยบริษัทมีแผนที่จะออกผลิตภัณฑ์ใหม่ภายใต้ตราสินค้าบริษัทอย่างต่อเนื่องทั้งยาแผนปัจจุบัน ยาแผนโบราณ ผลิตภัณฑ์สมุนไพร และผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น บริษัทจึงมีกลยุทธ์ทางการตลาดในการเพิ่มภาพจำ (Brand Recognition) และการรับรู้ตราสินค้า (Brand Awareness) เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคที่มีความสนใจสุขภาพและ/หรือความงาม รวมทั้งกระตุ้นให้กลุ่มผู้บริโภคใหม่มีความสนใจเรื่องสุขภาพและความงามมากขึ้น เน้นการนำเสนอข้อมูลที่ถูกต้องตามหลักวิทยาศาสตร์ผ่านการทำโฆษณาและการให้ข้อมูลเชิงวิชาการ รวมถึงการให้ความสำคัญกับการผลิตที่เป็นไปตามมาตรฐานและผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ เพื่อเสริมสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผลิตภัณฑ์และตราสินค้าของบริษัท ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้ผู้บริโภครับรู้และจดจำในคุณค่าของตราสินค้าของบริษัท และให้ความสนใจผลิตภัณฑ์ของบริษัทเพิ่มขึ้น ณ ปัจจุบัน บริษัทมีการตั้งงบประมาณสำหรับการโฆษณาประชาสัมพันธ์ทั้งตราสินค้าและผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัท โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มผู้ใช้ผลิตภัณฑ์รายใหม่ๆ ผ่านช่องทางสื่อสารที่หลากหลาย (Multi-Channel Marketing) รวมถึงการทำตลาดทางอินเทอร์เน็ต และการจัดกิจกรรมโปรโมชั่น ณ จุดขาย (Point of Sale) เป็นต้น
2. การขยายช่องทางการจำหน่ายอย่างหลากหลาย โดยมุ่งเน้นช่องทางออนไลน์ (Online Channel) และการขายผ่านโทรทัศน์ (TV Shopping) เพื่อตอบสนองพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทขยายช่องทางการจำหน่ายที่มีความหลากหลายเพิ่มขึ้น จากช่องทางการจำหน่ายรูปแบบเดิม เช่น ร้านขายยาทั่วไป (Traditional Drug Store) ร้านค้า

ปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) และร้านสะดวกซื้อ (Convenient Store) เป็นต้น โดยบริษัทให้ความสำคัญกับช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Marketplace) เพิ่มขึ้น เช่น Shopee และ Lazada เป็นต้น พร้อมกันนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการโฆษณาและช่องทางการจำหน่ายผ่านโทรทัศน์ (TV Shopping) ทั้งระบบโทรทัศน์ภาคปกติ (Free TV) และโทรทัศน์ผ่านดาวเทียม เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นถึงศักยภาพในการเติบโตของรายได้จากผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของบริษัทจากช่องทางเหล่านี้ ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในการสื่อสารและการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค โดยบริษัทสามารถนำเสนอสินค้าภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (Own Brand) ได้โดยตรง ในขณะเดียวกัน การนำเสนอผลิตภัณฑ์ของบริษัทผ่านช่องทางเหล่านี้มีส่วนช่วยในการประชาสัมพันธ์บริษัท ทำให้บริษัทสามารถนำเสนอบริการรับจ้างผลิตผลิตภัณฑ์ให้กับกลุ่มลูกค้าที่สนใจการทำตราสินค้าของลูกค้าเอง (OEM) ผ่านช่องทางเหล่านี้ได้อีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทสื่อสารประชาสัมพันธ์ข้อมูลบริษัท ความเป็นมา ผลิตภัณฑ์และการให้บริการของบริษัท และผลงานวิจัยต่าง ๆ ทั้งของบริษัทและของสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค ผ่านทางเว็บไซต์ www.jsppharma.com และทางสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) เช่น Facebook ของบริษัท ชื่อ “OEM food supplement by JSP Pharma”, “ยาสมุนไพร ตรีสุภาพโสถ” และ “JSP Herbal Center รับจ้างผลิตสมุนไพร” เป็นต้น ซึ่งบริษัทจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลงานเกี่ยวกับ Social Media โดยเฉพาะ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันไปใช้ Social Media มากขึ้น และต้องการได้รับการตอบกลับในเวลาอันรวดเร็ว

- เสริมสร้างศักยภาพของทีมงานขาย เพื่อรักษาและขยายฐานลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากทีมงานขายมีความสำคัญเป็นอย่างมากในการรักษาและขยายฐานลูกค้าโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจรับจ้างผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ (OEM) บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาบุคลากร โดยมีการจัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานขายอย่างต่อเนื่องรวมทั้งส่งเสริมค่านิยมในด้านการมีส่วนร่วมในการแก้ปัญหา ซื่อสัตย์ จริงใจ กับลูกค้าเพื่อมุ่งไปสู่ความภักดีในตราสินค้าของบริษัท นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งเน้นให้ทีมงานขายมีการใช้สื่อสารแบบสองทางเพื่อพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้าและสามารถนำข้อเสนอแนะหรือข้อปรับปรุงมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาศักยภาพของทีมงานต่อไปได้

กลยุทธ์การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ

บริษัทมีระบบและกระบวนการบริหารการผลิตสินค้าที่มีมาตรฐาน เนื่องจากผลิตภัณฑ์แต่ละชนิดเป็นผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญและเน้นเป็นพิเศษในทุกขั้นตอนการผลิต และการควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ ตั้งแต่การพัฒนาสูตรผลิตภัณฑ์ให้ผลลัพธ์ที่ดีต่อผู้บริโภค การคัดเลือกวัตถุดิบที่มีคุณภาพ การรักษาความสะอาดและความสมบูรณ์ของเครื่องจักร อุปกรณ์และสถานที่ และขั้นตอนในการปฏิบัติแต่ละกระบวนการของการผลิตที่เป็นไปตามมาตรฐาน GMP และมีการตรวจสอบคุณภาพในทุกกระบวนการทำงานตั้งแต่รับวัตถุดิบเข้าผลิต การผลิตและการเก็บรักษาสินค้าตามมาตรฐาน GMP ไปจนถึงการควบคุมคุณภาพภายหลังผลิตภัณฑ์จำหน่ายในท้องตลาด นอกจากนี้ โรงงานของบริษัทดำเนินการตามกฎหมายของ ไทย อย่างเคร่งครัด ดังนั้น บริษัทจึงดำเนินการให้ทุกผลิตภัณฑ์ของบริษัทผ่านการพิจารณาอนุมัติขึ้นทะเบียนผลิตภัณฑ์จาก ไทย แล้วเท่านั้น บริษัทจึงจะดำเนินการผลิตเชิงอุตสาหกรรมได้

ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.4 ร้อยละ 50.1 และร้อยละ 37.4 ของรายได้จากการขายและให้บริการรวมในปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 ตามลำดับ ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการทั้งในรูปของบุคคลหรือบริษัทห้างร้าน ซึ่งจะสั่งซื้อผลิตภัณฑ์จากบริษัทในลักษณะการสั่งผลิตภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) เพื่อนำไปจำหน่ายต่อให้แก่ผู้บริโภคผ่านช่องทางจำหน่ายต่าง ๆ

สำหรับผลิตภัณฑ์ที่จำหน่ายภายใต้ตราสินค้าของบริษัท (Own Brand) บริษัทมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 36.9 ร้อยละ 33.5 และร้อยละ 40.9 ของรายได้รวมจากการขายและให้บริการรวมในปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 ตามลำดับ กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้บริโภคที่ต้องการรักษาโรคสำหรับยาแผนปัจจุบันหรือยาแผนโบราณ และผู้บริโภคที่สนใจเรื่องสุขภาพหรือความงามสำหรับผลิตภัณฑ์เสริมอาหารหรือผลิตภัณฑ์สมุนไพร ซึ่งบริษัทมีช่องทางจัดจำหน่ายหลายช่องทางให้เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยบริษัทจำหน่ายผลิตภัณฑ์ Own Brand แบ่งได้เป็น 2 รูปแบบตามเงื่อนไขการส่งมอบและการรับรู้รายได้ คือ

1. การฝากขาย หมายถึง การที่บริษัทผู้เป็นเจ้าของสินค้า เรียกว่า ผู้ฝากขาย ได้ส่งสินค้าของตนไปบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้รับฝากขาย ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้ขายหรือตัวแทนขายสินค้า ซึ่งสินค้าจะถูกขายเมื่อการส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้รับฝากขาย สินค้าที่เป็นการฝากขายจะถูกจัดส่งให้แก่ผู้จัดจำหน่ายช่องทางต่าง ๆ แต่จะสามารถเรียกเก็บเงินได้ภายหลังผลิตภัณฑ์ถูกจำหน่ายให้แก่ลูกค้าของผู้จัดจำหน่ายแล้ว ซึ่งสิทธิและความเสี่ยงจะยังเป็นของบริษัทจนกว่าจะมีการส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้จัดจำหน่ายแล้ว โดยการฝากขายของผลิตภัณฑ์ Own Brand จะจัดจำหน่ายผ่านช่องทาง Direct Shopping ได้แก่ ผู้ที่มีรายการช้อปปิ้งทางโทรทัศน์ (TV/Home Shopping) หรือช่องทางออนไลน์ (Online Shopping) เป็นต้น
2. การขายขาด หมายถึง การที่บริษัทส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายผ่านช่องทางต่าง ๆ และบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินจากผู้จัดจำหน่ายได้ทันที ซึ่งสิทธิและความเสี่ยงจะยังเป็นของบริษัทจนกว่าจะมีการส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้จัดจำหน่ายแล้ว โดยการขายขาดของผลิตภัณฑ์ Own Brand จะจัดจำหน่ายผ่าน
 - ช่องทางร้านค้าสะดวกซื้อ (Convenient Store)
 - ช่องทางร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade)
 - จำหน่ายผ่านผู้ให้บริการตลาดออนไลน์ (E-Marketplace) เช่น Lazada หรือ Shopee เป็นต้น ซึ่งบริษัทเล็งเห็นถึงศักยภาพในการเติบโตและมีนโยบายที่จะเสริมสร้างความแข็งแกร่งของการจัดจำหน่ายผ่านทางออนไลน์ต่อไป
 - การจำหน่ายสินค้าผ่านทีวี (TV Shopping) ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้กว้างขวาง สามารถนำเสนอสินค้าและบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพสามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว

บริษัทมีส่วนรายได้จากการจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำยาฟอกไตรออล 11.2 และร้อยละ 17.0 ของรายได้จากการขายและให้บริการรวมในปี 2566 และปี 2567 ตามลำดับ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป็นหน่วยใดเทียมภายในประเทศ

บริษัทมีการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ให้กับลูกค้าเพื่อส่งออกผลิตภัณฑ์ไปจำหน่ายในต่างประเทศได้แก่ ประเทศเมียนมา ลาว จีน กัมพูชา มาเลเซีย สิงคโปร์ ศรีลังกา ฟิลิปปินส์ และเคนยา อย่างไรก็ตาม รายได้จากการส่งออกผลิตภัณฑ์ไปต่างประเทศมีส่วนน้อยจากร้อยละ 5.0 ของรายได้จากการขายและให้บริการรวมตลอดปี 2565 - 2567 บริษัทยังไม่มีนโยบายในการจัดตั้งสำนักงานสาขาในต่างประเทศแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดรายหนึ่งเกินจากร้อยละ 30 ของรายได้จากการขายและให้บริการรวมในปี 2565 - 2567

การจำหน่ายและช่องทางประชาสัมพันธ์

สำหรับผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของลูกค้า (OEM) บริษัทมีทีมงานขายที่ทำหน้าที่เป็นผู้ติดต่อ ประสานงาน ให้คำปรึกษา และดูแลการพัฒนาผลิตภัณฑ์ จนลูกค้าสามารถนำผลิตภัณฑ์ออกจำหน่ายได้ ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้จะนำผลิตภัณฑ์ไปจำหน่ายให้แก่ผู้บริโภคสุดท้าย (End-Users) อีกทอดหนึ่งผ่านช่องทางจำหน่ายของลูกค้า เช่น ร้านขายยาทั่วไป (Traditional Drug Store) ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ร้านสะดวกซื้อ (Convenient Store) รายการช้อปปิ้งทางโทรทัศน์ (TV/Home Shopping) และช่องทางออนไลน์ เป็นต้น

ส่วนผลิตภัณฑ์ Own Brand ทีมงานขายของบริษัทจะทำหน้าที่เป็นผู้ติดต่อ นำเสนอและให้ข้อมูลผลิตภัณฑ์ในการวางจำหน่าย ประสานงานต่าง ๆ ตลอดจนร่วมวางแผนการส่งเสริมการขายกับลูกค้าและติดตามดูแลการขายและการจัดส่งสินค้า เพื่อให้ยอดขายเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ บริษัทมีการว่าจ้างผู้มีชื่อเสียงเพื่อการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผลิตภัณฑ์ Own Brand ตั้งแต่ปี 2567 เพื่อเสริมสร้างภาพลักษณ์ตราสินค้า โน้มน้าวให้ผู้บริโภครู้จักสินค้าในวงกว้าง และดึงดูดลูกค้ากลุ่มใหม่ ๆ ที่มีความสนใจในการดูแลสุขภาพ

บริษัทมีพนักงานขายที่เป็นพนักงานประจำรวม 36 คน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งพนักงานขายมีความรู้และมีประสบการณ์เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของบริษัทเป็นอย่างดี โดยทีมงานขายรับผิดชอบงานการขายตั้งแต่การเข้าพบเพื่อรับทราบข้อมูลความต้องการของลูกค้า นำเสนอผลิตภัณฑ์และคุณสมบัติต่าง ๆ ของผลิตภัณฑ์ โดยมีสินค้าตัวอย่างให้ทดลองใช้ รวมถึงงานดูแลการขายและให้การอบรมเกี่ยวกับข้อมูลผลิตภัณฑ์ให้แก่ลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ ทั้งนี้ พนักงานขายได้รับผลตอบแทนในรูปของเงินเดือนประจำและเงินจูงใจในการขายหรือค่าคอมมิชชั่นซึ่งกำหนดตามเป้าหมายการขายเป็นรายปี

และมีการทบทวนเป็นประจำทุกปีโดยการอนุมัติของฝ่ายบริหาร ซึ่งบริษัทจ่ายค่าคอมมิชชั่นให้พนักงานขายโดยแบ่งจ่ายเป็นงวดตามยอดที่เก็บได้จากลูกค้าและจะจ่ายครบทุกงวดสำหรับการขายที่ได้รับชำระเงินครบทั้งหมดแล้วเท่านั้น

นอกจากนี้ สำหรับกลุ่มลูกค้าที่บริษัทไม่สามารถเข้าถึงได้ หรือ บริษัทมีข้อจำกัดในการติดต่อประสานงาน เช่น ในเรื่องการเดินทางดูแลลูกค้า เป็นต้น บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเข้ามาช่วยในด้านงานขายให้กับบริษัท ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นตามความจำเป็นและเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

นอกจากนี้ บริษัทยังมีช่องทางประชาสัมพันธ์และให้ความรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของบริษัทผ่านทางสื่อต่าง ๆ เช่น นิตยสาร โบชัวร์ แผ่นพับ เว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น

10.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ยาแผนปัจจุบัน

อุตสาหกรรมยามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยศูนย์วิจัยกรุงศรีคาดว่าปี 2568 – 2570 มูลค่าจำหน่ายยาในประเทศจะเติบโตเฉลี่ย 6.0 – 7.0% ต่อปี ซึ่งแนวโน้มดังกล่าวมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) จำนวนผู้ป่วยโรคติดต่อสำคัญที่ต้องเฝ้าระวังและโรคไม่ติดต่อเรื้อรัง (Non-communicable disease: NCDs) มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยหลักเป็นผลจากการที่ไทยกำลังเข้าสู่ สังคมสูงวัย ทำให้ผู้ป่วยโรคความดันโลหิตสูงและเบาหวานพุ่งสูงชันมาก นอกจากนี้ การขยายตัวของชุมชนเมืองก่อให้เกิดการใช้ชีวิตที่เร่งรีบในเขตเมือง รวมถึงปัญหามลพิษและสภาพจิตใจที่เพิ่มขึ้น (2) การเกิดโรคติดต่ออุบัติใหม่และอุบัติซ้ำมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทั้งในและต่างประเทศ จากปัจจัยการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศซึ่งทำให้อุณหภูมิร้อนยาวนานขึ้น โดยองค์การอนามัยโลก WHO ระบุว่าภาวะโลกร้อนทำให้เกิดการขาดแคลนอาหารหรือคุณภาพอาหารแย่ลง ทำให้มีโอกาสเกิดโรคอุบัติใหม่และอุบัติซ้ำขึ้นได้ในอนาคต ทำให้ความต้องการรักษามีมากขึ้น (3) การเข้าถึงสิทธิรักษาภายใต้ระบบหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า ทำให้ผู้ป่วยเข้าถึงยามากขึ้น โดยกลไกสำคัญที่ขับเคลื่อนหลักประกันนี้คือ กองทุนหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ หรือ บัตรทอง ถือเป็นฐานสำคัญที่สร้างความมั่นคงด้านอุปสงค์ของยาในประเทศอย่างสม่ำเสมอ ข้อมูลจากกรมประชาสัมพันธ์ระบุว่า งบประมาณกองทุนหลักประกันสุขภาพแห่งชาติปี 2568 เพิ่มขึ้น 8.3% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากปริมาณการใช้บริการและอัตราค่าใช้จ่ายในการบริการของผู้ป่วยของกองทุนหลักประกันสุขภาพแห่งชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (3) กระแสการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพที่เติบโตทั่วโลก กระแสนี้เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับตลาดการแพทย์โดยรวมของไทย (4) ความต้องการดูแลสุขภาพเชิงป้องกัน (Self-care) ยังเป็นกระแสที่มาแรงทั่วโลก กระแสนี้ทำให้ผู้บริโภคหันมาบริโภคใน ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร วิตามิน และ ยาสมุนไพร มากขึ้น (5) ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีและการพัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ อาทิ การใช้ AI เพื่อเร่งกระบวนการค้นคว้าวิจัยยาใหม่ การใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ และการวิเคราะห์ข้อมูลขนาดใหญ่เพื่อให้บริการเภสัชกรรมทางไกล (Telepharmacy) ตอบโจทย์ด้านความสะดวกสบาย และทำให้ผู้ป่วยเข้าถึงยาได้รวดเร็วก่อนอาการโรคจะรุนแรงขึ้น (6) นโยบายส่งเสริมการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมยาในประเทศ อาทิ การยกระดับอุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical Hub) เป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมเป้าหมาย (New S-curve) และเสริมสร้างความมั่นคงทางยา โดยมีแผนงานสำคัญ คือ แผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 13 แผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบยาของประเทศไทย พ.ศ 2566 – 2570 และ แผนยุทธศาสตร์ด้วยโมเดลเศรษฐกิจ BCG (Bio-Circular-Green Economy) พ.ศ 2564 – 2570 จุดมุ่งหมายหลักคือการ ลดการพึ่งพาการนำเข้า และเพิ่มศักยภาพการผลิตยาและสร้างมูลค่าเพิ่มในตลาดยาที่มีคุณภาพมาตรฐานสากล

ศูนย์วิจัยกรุงศรีระบุว่า มูลค่าการจำหน่ายยาผ่านโรงพยาบาลจะเติบโตเฉลี่ย 6.4% ต่อปี ขณะที่การจำหน่ายผ่านร้านขายยา (OTC) เติบโตเฉลี่ย 6.3% ต่อปี

ประเด็นท้าทายของธุรกิจ ได้แก่ (1) การขาดศักยภาพในการผลิตยาซับซ้อนและต้องพึ่งพาการนำเข้าสูง เนื่องจากประเทศไทยยังขาดศักยภาพในการผลิตยาที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีระดับสูง เช่น ยากลุ่มผลิตภัณฑ์การแพทย์ขั้นสูง ทำให้ต้องพึ่งพาการนำเข้าเป็นหลัก แม้ภาครัฐจะให้การสนับสนุน R&D แต่การสร้างมูลค่าเพิ่มของยาในประเทศให้ทัดเทียมกับยาซับซ้อนที่นำเข้ายังจำเป็นต้องอาศัยระยะเวลาในการวิจัยและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง (2) การแข่งขันในตลาดยามีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากนักลงทุนต่างชาติและกลุ่มทุนใหม่ โดยการแข่งขันเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนจากการที่นักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีน ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้ ใช้ไทยเป็นฐานผลิตยาชื่อสามัญ (Generic Drugs) (3) ภาระต้นทุนของผู้ผลิตยาในประเทศมีแนวโน้มสูงขึ้นจากหลายปัจจัย ผู้ผลิตต้องแบกรับภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ การปรับปรุงโรงงานให้ได้ตามมาตรฐาน

GMP-PIC/S กำหนดให้ ผู้ผลิตยา ผู้นำเข้า และร้านขายยา ต้องจัดหาสถานที่เก็บยาที่เหมาะสม (2) ราคาขายนำเข้าและวัตถุดิบที่มีแนวโน้มสูงขึ้น (3) การดำเนินการตามกรอบด้านความยั่งยืน (ESG) เพื่อลดการปล่อยมลพิษ ปัจจัยทั้งหมดนี้จะส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรม และ (4) ความไม่แน่นอนจากข้อตกลงการค้าระหว่างประเทศ (CPTPP) ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณา อาจส่งผลกระทบต่อราคา โดยเฉพาะประเด็นเรื่อง ระยะเวลาผูกขาดสิทธิบัตรยาจดสิทธิบัตรที่อาจนานเกิน 20 ปี

ผู้ผลิตยาแผนปัจจุบัน: ศูนย์วิจัยกรุงศรีมีมุมมองว่า รายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง จาก (1) อุปสงค์ผู้ป่วยที่เพิ่มมากขึ้นจากแนวโน้มของผู้สูงวัยในไทยที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ข้อมูลจาก สภาพัฒนา ระบุว่า ภายในปี 2576 หรือจะมีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปมากกว่า 28% ของประชากรทั้งหมดจากเดิม 20% (2) ผู้ป่วยโรคไม่ติดต่อเรื้อรังซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และ (3) ผู้ผลิตยังมีโอกาสเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านร้านขายยาตามมาตรการรัฐ เช่น ระบบประกันสุขภาพของภาครัฐ และขยายตลาดส่งออกไปยังประเทศในอาเซียนซึ่งยังมีความต้องการยาและวัคซีนต่อเนื่อง

ผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์เภสัชภัณฑ์ (ร้านค้าปลีก/ร้านค้าส่ง): ศูนย์วิจัยกรุงศรีมีมุมมองว่า รายได้มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงเผชิญกับ ความท้าทายจากระดับการแข่งขันที่เข้มข้นในตลาด ดังนี้

ธุรกิจร้านค้าปลีก/ร้านขายยาทั่วไป (Stand-alone) ถูกกดดันจากการขยายสาขา (Chain store) ต่อเนื่องของร้านขายยารายใหญ่ อาทิ ร้านขายยาฟาสซิโน ในปี 2568 มีสาขามากกว่า 100 สาขาทั่วประเทศ ร้าน Save drug (เครือโรงพยาบาลกรุงเทพ) มีแผนขยายสาขาต่อเนื่องทุกปี โดยในปี 2568 มีมากกว่า 80 สาขาทั่วประเทศ และร้าน Pure (เครือบิ๊กซี) ในปี 2568 มีมากกว่า 140 สาขา นอกจากนี้ ยังมีการขยายพื้นที่จำหน่ายยาของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ อาทิ ดิสเคาน์สโตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ (อาทิ 7-Eleven มีแผนเปิดสาขาในปี 2568 จำนวน 700 สาขา)

ศูนย์วิจัยกรุงศรีระบุว่า ร้านค้าส่งผลิตภัณฑ์เภสัชภัณฑ์ ปัจจุบันหันมาทำตลาดร้านค้าปลีกมากขึ้น และเพิ่มช่องทางการขายและโฆษณาสินค้าที่ผ่านสื่อออนไลน์ ทำให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคได้มากขึ้น จึงค่อนข้างได้เปรียบด้านต้นทุนการจัดซื้อยาเมื่อเทียบกับธุรกิจร้านค้าปลีก/ร้านขายยาทั่วไป (Stand-alone)

อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร

มูลค่าตลาดอาหารเสริมทั่วโลกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่เกิด COVID-19 และยังคงถูกประเมินว่าอัตราการเติบโตจะยังเกิดขึ้นไปอีกอย่างต่ำ 7 ปี ด้วยอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีสูงถึง 10% โดยสินค้าที่มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดถึง 30% ของโลก คือ สินค้าประเภทวิตามิน ส่วนโปรตีน และผลิตภัณฑ์กรดอะมิโน เป็นสินค้าที่มีอัตราการเติบโตสูงที่สุด โดยปัจจัยที่สนับสนุนทิศทางการเติบโตของอุตสาหกรรมอาหารเสริมคือพฤติกรรมของคนที่หันมาใส่ใจสุขภาพหลังเกิด COVID-19 และโครงสร้างประชากรของโลกที่เป็นสังคมสูงอายุ (Aging Society) ทำให้ผู้ผลิตและจำหน่ายอาหารเสริมมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด

ข้อมูลจาก Grandviewresearch ประเมินว่า สำหรับอุตสาหกรรมอาหารเสริมในประเทศไทยในปี 2567 มีมูลค่าตลาดรวมประมาณ 2.41 พันล้านเหรียญ และมีการคาดการณ์กันว่ามูลค่าจะขึ้นไปสูงถึง 4.41 พันล้านเหรียญในปี 2030 ด้วยอัตราการเติบโตเฉลี่ย 10.7% ต่อปี แรงหนุนสำคัญมาจาก (1) ความตระหนักด้านสุขภาพที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในกลุ่มผู้บริโภคชาวไทย โดยผู้บริโภคหันมาให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพเชิงป้องกันมากขึ้น รวมถึงความตระหนักเรื่องความงามและการชะลอวัยที่เพิ่มสูงขึ้นในกลุ่มผู้บริโภคทุกเพศทุกวัย จากผลการสำรวจของบริษัทกันตาร์ ในปี 2565 พบว่า ผลิตภัณฑ์อาหารเสริมที่ผู้บริโภคซื้อรับประทานมากที่สุด 3 อันดับเป็น ผลิตภัณฑ์เสริมสุขภาพองค์รวม เช่น วิตามินรวม สัดส่วน 29% รองลงมาเป็นผลิตภัณฑ์เพื่อผิวพรรณ และความงาม เช่น คอลลาเจน สัดส่วน 21% และ ผลิตภัณฑ์เสริมโปรตีน เช่น เวย์โปรตีน สัดส่วน 19% (2) การเติบโตของช่องทางออนไลน์ ทำให้ผู้บริโภคเข้าถึงช่องทางออนไลน์ที่สะดวกและกว้างขวาง กลุ่มผู้บริโภควัยรุ่นและวัยทำงาน (อายุระหว่าง 17 – 36 ปี) ถือเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของความต้องการผลิตภัณฑ์อาหารเสริมในช่องทางออนไลน์ อาทิ Shopee และ Lazada ซึ่งแบรนด์ที่มีกลยุทธ์ดิจิทัลแข็งแกร่งสามารถเติบโตได้อย่างโดดเด่น

ศูนย์วิจัยกรุงศรีระบุว่า จำนวนประชากรสูงอายุในประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยจาก “สังคมสูงวัยเต็มรูปแบบ” (Aged Society) ในปัจจุบัน ไทยกำลังเข้าสู่ “สังคมสูงวัยแบบสุดยอด” (Super Aged Society) ระบุว่า ภายในปี 2576 หรือจะมีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปมากกว่า 28% ของประชากรทั้งหมดจากในปี 2567 ที่มีสัดส่วนประชากรสูงอายุ

อยู่ที่ 20.2% กลุ่มผู้สูงอายุนี้มีแนวโน้มที่จะบริโภคอาหารเสริมมากขึ้น โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงสุขภาพ การเสริมสร้างสมรรถภาพทางสมอง การบำรุงกระดูกและข้อ การเสริมภูมิคุ้มกัน และการชะลอความเสื่อมของร่างกาย

สำหรับปัจจัยท้าทายของธุรกิจอาหารเสริม ได้แก่ (1) การแข่งขันที่สูงจากแบรนด์ต่างประเทศ การแข่งขันนี้เกิดจากการเข้ามาของแบรนด์นำเข้าจากต่างชาติ ศูนย์วิจัยธนาคารแลนด์แอนด์เฮอร์สพบว่าในปี 2567 มีการนำเข้าวิตามินและผลิตภัณฑ์เสริมอาหารประมาณ 1.4 พันล้านเหรียญ โดยแหล่งนำเข้าส่วนใหญ่มาจาก เยอรมนี สัดส่วน 18.1% รองลงมาเป็น ฝรั่งเศส สัดส่วน 10.0% และสหรัฐอเมริกา สัดส่วน 8.1% (2) ภาระต้นทุนยังสูงขึ้นต่อเนื่องจาก ความผันผวนของราคาราคาวัตถุดิบนำเข้า และวัตถุดิบที่ต้องใช้เทคโนโลยีการสกัดที่ซับซ้อน และ (3) มาตรฐานและกฎระเบียบที่เข้มงวดของภาครัฐ ในการควบคุมการโฆษณาและการกล่าวอ้างสรรพคุณทางสุขภาพ ซึ่งบังคับให้ผู้ประกอบการต้องลงทุนด้านการวิจัยและพัฒนาเพื่อสนับสนุนข้อกล่าวอ้างทางสุขภาพมากขึ้น

ส่วนช่องทางการจัดจำหน่ายออนไลน์คาดว่าจะมีการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) สูงสุดที่ 9.7% ซึ่งเกิดจากการระบาด COVID-19 ได้เร่งการเติบโตของ E-commerce ส่งผลให้ยอดขายออนไลน์ของผลิตภัณฑ์เสริมอาหารเพิ่มขึ้น และโลกยุคใหม่ที่มีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตจำนวนมากขึ้น ก็ทำให้การเข้าแบรนด์ต่าง ๆ ได้ง่าย นอกจากนี้วิถีชีวิตที่เร่งรีบของคนทั่วไป มีสินค้าพร้อมจำหน่ายทุกวันตลอด 24 ชั่วโมง ความสะดวกสบายในการซื้อของที่บ้าน และความพร้อมของสินค้าที่หลากหลายเป็นปัจจัยที่ผลักดันให้ จำหน่ายผลิตภัณฑ์เสริมอาหารผ่านช่องทางการจำหน่ายออนไลน์ทั่วโลก

มูลค่าตลาด E-Commerce ของไทยในปี 2567 มีมูลค่ากว่า 7.24 แสนล้านบาท มีแนวโน้มจะเติบโตชะลอลงจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังชะลอตัว ในปี 2568 ศูนย์วิจัยกสิกร ประเมินโต 6.4% โดยหมวดสินค้าที่ผู้บริโภคหันมาซื้อผ่านช่องทาง E-Commerce ประกอบด้วย (1) สินค้าแฟชั่น (2) สินค้าความงาม (3) สินค้าสุขภาพ จากการสำรวจของ Nielsen CMV พบว่าในปี 2565 คนไทยมีการซื้อผลิตภัณฑ์ในกลุ่มสุขภาพและความงามผ่านช่องทางออนไลน์ถึง 58% โดยกลุ่มวิตามินอาหารเสริมมีการเติบโตขึ้น 229% จากปี 2562 โดยจากผลสำรวจยังพบว่าผู้บริโภคส่วนใหญ่ประมาณ 60% ต้องการรับประทานอาหารเสริมเพื่อให้ดูอ่อนกว่าวัย ส่วนความต้องการอันดับที่สอง คือ ต้องการมีผิวที่ดีขึ้น

สำหรับปัจจัยท้าทายของธุรกิจ E-Commerce ได้แก่ (1) การแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่อง จากการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ผลิตจากต่างประเทศ ที่เข้ามาทำตลาดโดยตรงผ่านตลาดออนไลน์ ส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านราคา (2) ความคาดหวังของลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น ลูกค้ามีความต้องการสูงขึ้นทั้งในด้านคุณภาพสินค้า ความรวดเร็วในการจัดส่ง และ การบริการที่ครบวงจร ซึ่งบีบให้ผู้ประกอบการต้องลงทุนเพื่อยกระดับมาตรฐาน และ (3) ธุรกิจเผชิญกับภาระต้นทุนในตลาดออนไลน์ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เช่น ค่าธรรมเนียมแพลตฟอร์ม (ค่าคอมมิชชั่น/ค่าโฆษณา) และ ค่าบริหารจัดการร้านค้า

อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์สมุนไพร

ผลิตภัณฑ์สมุนไพรเป็นทางเลือกใหม่ในการรักษาและส่งเสริมสุขภาพ ทำให้เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น สำหรับประเทศไทยนั้นรัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมสมุนไพรให้เป็นพืชเศรษฐกิจของประเทศโดยจัดทำแผนแม่บทแห่งชาติ ว่าด้วยการพัฒนาสมุนไพรไทยฉบับที่ 1 พ.ศ. 2560 - 2564 ร่วมกับภาคเอกชนเพื่อกำหนดมาตรการ แผนงาน และแนวทางที่จะสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาสมุนไพร การส่งเสริมสมุนไพรไทยและภูมิปัญญาการแพทย์แผนไทยและการแพทย์พื้นบ้าน สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ พ.ศ. 2561 - 2580 เพื่อให้เกิดการพัฒนา ควบคุม และกำกับดูแลผลิตภัณฑ์สมุนไพร จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผลิตภัณฑ์สมุนไพร พ.ศ. 2562 เพื่อการควบคุมและกำกับดูแล ส่งเสริมให้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์สมุนไพรอย่างเป็นระบบ ครบวงจร มีความปลอดภัย ได้คุณภาพและมาตรฐานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล รวมถึงการเพิ่มรายการยาแผนโบราณเอาไว้ในบัญชียาหลักแห่งชาติ และให้โรงพยาบาลและสถานพยาบาลภาครัฐต่าง ๆ ใช้สมุนไพรทดแทนการนำเข้ายาแผนปัจจุบันเพื่อลดการขาดดุลจากการนำเข้ายาจากต่างประเทศ นอกจากนี้การระบาดของโควิด-19 ที่รุนแรงขึ้นในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2563 ทำให้ยาแผนโบราณ เช่น พืชหลายใจ กระชายขาว มีความต้องการอย่างต่อเนื่อง โดยตามประกาศคณะกรรมการพัฒนาระบบยาแห่งชาติ เรื่อง บัญชียาหลักแห่งชาติด้านสมุนไพร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564 ได้มีการเพิ่มเติมรายละเอียดของการใช้พืชหลายใจเพื่อบรรเทาอาการของโรคหวัดและเป็นการใช้เพื่อรักษาโรคโควิด-19 ดังนั้น แนวโน้มการบริโภคยาแผนโบราณ และผลิตภัณฑ์สมุนไพรจะมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

อุตสาหกรรมยาแผนปัจจุบัน ยาแผนโบราณ ผลิตภัณฑ์สมุนไพร และผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ล้วนเป็นอุตสาหกรรมที่มีผู้ประกอบการอยู่ในตลาดจำนวนมาก เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ในแต่ละอุตสาหกรรมเป็นผู้ประกอบการที่เน้นการขยายธุรกิจด้วยผลิตภัณฑ์ภายใต้ตราสินค้าของตนเป็นหลัก และมุ่งเน้นประเภทผลิตภัณฑ์ที่ตนเองมีความชำนาญประเภทใดประเภทหนึ่ง แต่บริษัทเองมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่แตกต่างไป เนื่องจากบริษัทมีประเภทผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย และมีสัดส่วนของการประกอบธุรกิจรับจ้างผลิตผลิตภัณฑ์ให้กับลูกค้า (OEM) เป็นหลัก โดยปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการแข่งขันในตลาดผลิตภัณฑ์สุขภาพ เช่น

1. จำนวนผู้ผลิตภายในประเทศ สำหรับประเทศไทยนั้น มีบริษัทผลิตยาแผนปัจจุบันที่ได้รับมาตรฐาน GMP PIC/S เช่นเดียวกับบริษัท อยู่จำนวน 147 แห่ง (ข้อมูลล่าสุดเดือนกุมภาพันธ์ 2568) และสำหรับยาแผนโบราณจำนวน 67 แห่ง (ข้อมูลล่าสุดเดือนมีนาคม 2566) อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการวางแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการวางตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างจากบริษัทอื่นในอุตสาหกรรม โดยมีความรวดเร็วในการผลิตผลิตภัณฑ์ให้แก่ลูกค้าจากการมีกำลังการผลิตและการวางแผนวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตอย่างเพียงพอ มีมาตรฐานในการผลิตโดยมีการผลิตในห้องคลีนรูมซึ่งมีการควบคุมฝุ่นละออง อุณหภูมิ ความชื้นและความดันอากาศ เป็นโรงงานผลิตที่มีคุณภาพ นอกจากนี้ ตลาดผลิตภัณฑ์ยาและผลิตภัณฑ์เสริมอาหารยังมีผู้เล่นรายใหม่เข้าสู่ตลาดตลอดเวลา เป็นประเด็นท้าทายด้านความยั่งยืนของธุรกิจ ทำให้บริษัทต้องแข่งขันปรับตัวให้ทันสถานการณ์ของผู้บริโภคและทันต่อการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นตลอดเวลา บริษัทจึงมุ่งเน้นสร้างความยั่งยืนให้กับตัวผลิตภัณฑ์โดยเพิ่มการลงทุนวิจัยพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ สร้างผลิตภัณฑ์ที่แตกต่างจากคู่แข่ง และนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่อย่างสม่ำเสมอ เพราะมีสินค้าทดแทนถูกนำเสนอเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง การพึ่งพิงยอดขายสินค้าเพียงบางผลิตภัณฑ์จึงมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงความนิยมของผู้บริโภค

2. ความต้องการดูแลสุขภาพเชิงป้องกันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น กระแสการดูแลสุขภาพเพิ่มขึ้นเป็นทวีคูณเมื่อมีการระบาดของรุนแรงของ COVID-19 ในปี 2563 โดยผู้บริโภคปรับพฤติกรรมดูแลสุขภาพในชีวิตประจำวันมากขึ้นเพื่อป้องกันโรคต่างๆ ขณะที่โรงพยาบาลและธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่โรงพยาบาลต่างปรับกลยุทธ์มาทำธุรกิจดูแลสุขภาพมากขึ้น จึงคาดว่าจะมีความต้องการบริโภคผลิตภัณฑ์ยาเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะยาเสริมภูมิคุ้มกันหรือป้องกันโรค เช่น วิตามิน ยาสมุนไพร ผลิตภัณฑ์อาหารเสริม และเครื่องดื่มเสริมโภชนาการ ส่งผลให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยาที่มีแนวโน้มเพิ่มไลน์ธุรกิจผลิตหรือจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพเพื่อเจาะตลาดผู้บริโภคกลุ่มนี้มากขึ้น และสอดคล้องกับ Euromonitor ที่ประเมินตลาดผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสุขภาพทั่วโลกจะเติบโตเฉลี่ย 5.7% ต่อปีในช่วงปี 2564-2568 ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ย 3.4% ในช่วง 5 ปีก่อนหน้า

3. แนวโน้มการเจ็บป่วยที่เพิ่มขึ้นจากโรคติดต่อและโรคไม่ติดต่อเรื้อรัง โดยโรคติดต่อที่มีสถิติการเจ็บป่วยสูงสุด คือ โรคท้องร่วง รองลงมา คือ ปอดอักเสบ และไข้เลือดออก ขณะที่โรคติดต่ออุบัติใหม่ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทั้งในและต่างประเทศ เช่น โรคซาร์ส ไข้หวัดนก ไข้หวัดใหญ่ H1N1 (2009) โรคติดเชื้อไวรัสอีโบล่า โรคติดเชื้อไวรัสซิกา โรค COVID-19 (บริษัทไฟเซอร์คาดว่าจะเป็โรคประจำถิ่นทั่วโลกภายในปี 2567 โดยไวรัสกลายพันธุ์แล้วมากกว่า 50 ครั้งจากสายพันธุ์ดั้งเดิม ลดประสิทธิภาพของวัคซีนสองโดสในการป้องกันการติดเชื้อ) และโรคฝีดาษลิงที่กำลังแพร่ระบาดอยู่ในปัจจุบัน ส่วนโรคไม่ติดต่อเรื้อรัง (NCDs) ที่มีอัตราการป่วยใหม่ต่อประชากรสูงสุด คือ โรคความดันโลหิตสูง เบาหวาน ปอดอุดกั้นเรื้อรัง และโรคหัวใจ และหลอดเลือด ผลจากไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (อายุเกิน 60 ปี มากกว่า 10% ของประชากร) ซึ่งมักเจ็บป่วยด้วยโรคไม่ติดต่อเรื้อรังโดยเฉพาะความดันโลหิตสูง (เกือบครึ่งหนึ่งของผู้สูงอายุทั้งหมด) โรคเบาหวาน โรคหัวใจ โรคหลอดเลือดสมองและโรคมะเร็ง โดยคาดว่าไทยจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ (สัดส่วนมากกว่า 20%) และระดับสุดยอด (สัดส่วนมากกว่า 28%) ในปี 2566 และ 2576 ตามลำดับส่งผลให้ค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพของผู้สูงอายุจะอยู่ที่ 2.3 แสนล้านบาท (2.8% ของ GDP ปี 2565) เพิ่มขึ้นจาก 2.1% ของ GDP ปี 2553 (ที่มา: แผนพัฒนาสุขภาพแห่งชาติฉบับที่ 12) และ การเข้าสู่สังคมเมืองซึ่งวิถีชีวิตต้องแข่งขันกับเวลา เชนิณมลภาวะ และขาดการออกกำลังกายมีความเสี่ยงต่อการเกิดปัญหาสุขภาพรวมถึงโรคซึมเศร้า (กรุงเทพฯ มีผู้ป่วยมะเร็งรายใหม่สูงอันดับ 1 ของประเทศและมีอัตราการความชุกของโรคซึมเศร้าที่ 5% สูงกว่าค่าเฉลี่ยประเทศ 2.7%) ด้านองค์การอนามัยโลก (WHO) รายงานว่าคนไทยเสียชีวิตด้วยกลุ่มโรค NCDs สูงถึง 76.6% (ปี 2562) สะท้อนความต้องการบริโภคยาในประเทศที่จะปรับสูงขึ้น โดยเฉพาะยาจดสิทธิบัตร/ยาต้นตำรับที่ใช้รักษาโรคซับซ้อน

4. นโยบายภาครัฐหนุนการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมยา ได้แก่ (1) การลงทุนภายใต้มาตรการส่งเสริมของ BOI (BOX 2) อาทิ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี แก่ผู้ผลิตสารออกฤทธิ์สำคัญทางยา (Active Pharmaceutical Ingredients: APIs) และ 5 ปี สำหรับผู้ผลิตยาแผนปัจจุบัน เพื่อกระตุ้นการลงทุนธุรกิจการแพทย์รวมถึงยา (2) กิจการผลิตยา

เป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ (New S-curve) ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) คาดว่าจะนำไปสู่การวิจัยและพัฒนาซึ่งจะทำให้ต้นทุนถูกกว่าการนำเข้า โดยเฉพาะการผลิตยาด้วยเทคโนโลยีขั้นสูง ภาครัฐจะสนับสนุนงบประมาณการวิจัยและให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี (ครั้งแรกของปี 2565 นักลงทุนขอรับส่งเสริมกิจการวิจัยและพัฒนา Biotechnology 1 โครงการ มูลค่า 3.7 พันล้านบาท) (3) มาตรการส่งเสริมอุตสาหกรรมผลิตยาในประเทศ ปี 2566-2570 ตั้งเป้าหมายเพิ่มมูลค่าผลิตยามากกว่า 1 แสนล้านบาท และขยายตลาดส่งออกเป็น 1.3 หมื่นล้านบาท เพื่อสร้างความมั่นคงทางยาแก่ประเทศ และ (4) แผนยุทธศาสตร์การขับเคลื่อนประเทศไทยด้วยโมเดลเศรษฐกิจ BCG (Bio-Circular-Green Economy) พ.ศ. 2564-2570 (BOX 3) จะช่วยต่อยอดผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์และสุขภาพจากความหลากหลายทางชีวภาพ สร้างมูลค่าเพิ่มในตลาดยาและวัคซีน และลดการนำเข้า ทำให้ประชากรในประเทศเข้าถึงยาราคาแพงได้มากขึ้น

เอกสารแนบ 2 บัญชีกำหนดราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนเลี้ยงปลุกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมิณทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
พ.ศ. 2568 – 2569

หน้าที 1
บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนเลี้ยงปลุกสร้าง
สมาคมผู้ประเมิณค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568 - 2569

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	หมายเหตุ
1) ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย					
บ้านไม้					
101 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	11,500	13,300	14,900	
102 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	ตร.ม.	13,800	14,400	15,900	
103 บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	10,300	12,500	14,400	
บ้านตึก					
*104 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	12,400	14,200	16,100	
*105 บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	11,500	13,400	15,400	
105.1 บ้านพักอาศัยตึก 2-4 ชั้น (พิเศษ)	ตร.ม.	23,900	27,000	32,400	
*106 บ้านพักอาศัยตึก 3-4 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	12,600	14,700	17,900	
*107 บ้านพักอาศัยตึกแฝด 1-2 ชั้น	ตร.ม.	10,500	12,400	14,300	
*108 บ้านพักอาศัยตึกแฝด 3 - 4 ชั้น	ตร.ม.	12,000	13,800	15,600	
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้					
109 บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	9,600	11,600	14,200	
บ้านทรงไทย					
110 บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง (ทั่วไป)	ตร.ม.	14,700	15,900	17,500	
110.1 บ้านทรงไทย (พิเศษ)	ตร.ม.	22,800	26,100	30,000	
111 บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	13,400	14,000	15,600	
2) ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม)					
201 ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	ตร.ม.	8,800	10,600	12,500	
202 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	ตร.ม.	8,700	10,400	12,300	
203 ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น	ตร.ม.	9,400	11,600	13,300	
204 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น กว้าง 5 - 6 ม.ไม่มีเสากลาง	ตร.ม.	10,200	12,200	14,100	
205 ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น กว้าง 5 - 6 ม.ไม่มีเสากลาง	ตร.ม.	10,700	12,900	14,700	
3) ประเภทห้องแถว					
301 ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	6,800	8,200	9,000	
302 ห้องแถวไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	6,600	8,000	8,700	
303 ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	7,000	8,700	9,100	
4) ประเภทตึกแถว -(อาคารพาณิชย์)					
401 ตึกแถวชั้นเดียว	ตร.ม.	7,500	8,600	9,500	
402 ตึกแถว 2 ชั้น, 2 ชั้น (มีชั้นลอย), 2 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	8,400	9,800	11,200	
403 ตึกแถว 3 ชั้น, 3 ชั้น (มีชั้นลอย), 3 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	8,800	10,300	12,300	
404 ตึกแถว 4 ชั้น, 4 ชั้น (มีชั้นลอย), 4 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	9,600	10,900	13,100	
5) อาคาร อื่นๆ (เป็นราคาต่าก่อสร้างต่อตารางเมตร ไม่รวมลิฟท์และบันไดเลื่อน)					
501 โกดังเก็บของ กรณีตอกเข็มรองรับ					
- พื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.	ตร.ม.	8,400	9,800	11,100	
- พื้นที่ตั้งตั้งแต่ 501 ตร.ม. ถึง 2,000 ตร.ม.	ตร.ม.	8,000	9,400	10,600	
- พื้นที่ตั้งตั้งแต่ 2,001 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	ตร.ม.	7,800	8,900	10,100	
- พื้นที่ตั้งตั้งแต่ 10,000 - ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	8,600	9,700	10,900	
501.1 โกดังเก็บของ กรณีไม่ตอกเข็มรองรับ					
- พื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.	ตร.ม.	7,100	8,200	9,800	
- พื้นที่ตั้งตั้งแต่ 501 ตร.ม. ถึง 2,000 ตร.ม.	ตร.ม.	6,900	7,800	9,100	
- พื้นที่ตั้งตั้งแต่ 2,001 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	ตร.ม.	6,700	7,500	8,700	
- พื้นที่ตั้งตั้งแต่ 10,000 - ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	7,500	8,400	9,500	

หน้า 2

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568 - 2569

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	หมายเหตุ
501.2 โกดังเก็บของ (พิเศษ) กรณีตอกเข็มรองรับ	ตร.ม.	14,100	16,200	19,500	
501.3 โกดังเก็บของ (พิเศษ) กรณีไม่ตอกเข็มรองรับ (ฐานแผ่)	ตร.ม.	12,400	14,100	16,200	
502 โรงงานอุตสาหกรรม					
- พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.	ตร.ม.	9,500	10,900	12,900	
- พื้นที่ตั้งแต 2,001 แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	ตร.ม.	11,200	13,500	16,200	
- พื้นที่ตั้งแต 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	13,600	16,100	19,400	
503 ห้างค้าปลีก					
- ห้างค้าปลีกพื้นที่น้อยกว่า 3,000 ตร.ม.	ตร.ม.	15,300	16,800	17,900	
- ห้างค้าปลีก พื้นที่ 3,000-5,000 ตร.ม.	ตร.ม.	19,100	21,200	23,700	
- ห้างค้าปลีก พื้นที่ 5,001 แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	ตร.ม.	22,500	25,000	27,700	
- ห้างค้าปลีก พื้นที่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	23,700	26,000	28,600	
504 เรือนเอนกประสงค์	ตร.ม.	(ใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ)			
505 โรงจอดรถยนต์	ตร.ม.	3,400	3,800		
506 อาคารเรียน					
- อาคารตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	8,600	10,500	12,100	
- อาคารตึกสูง 2 ชั้น	ตร.ม.	8,500	9,700	11,100	
- อาคารตึกสูง 3 - 5 ชั้น	ตร.ม.	10,400	11,900	13,800	
- อาคารตึกสูง 6 - 8 ชั้น	ตร.ม.	11,900	13,700	17,300	
507 อาคารสำนักงาน (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)					
- อาคารส่วนสำนักงานในโรงงาน/โกดัง สูงไม่เกิน 3 ชั้น	ตร.ม.	12,600	13,300	14,300	
- อาคารตึก สูงไม่เกิน 7 ชั้น	ตร.ม.	21,600	23,800	28,600	
- อาคารตึกสูง 8 - 15 ชั้น	ตร.ม.	23,900	26,200	31,400	
- อาคารตึกสูง 16 - 25 ชั้น	ตร.ม.	26,200	28,900	34,700	
- อาคารตึกสูง 26 - 40 ชั้น	ตร.ม.	31,800	35,100	42,000	
- อาคารตึกสูง 41 - 60 ชั้น	ตร.ม.		45,900	53,000	
508 ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	ตร.ม.	(ใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ)			
509 ห้างสรรพสินค้า (Department Store)/ศูนย์การค้า (Shopping Mall)/ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)					
- อาคารตึก สูงไม่เกิน 4 ชั้น	ตร.ม.	18,400	25,900	30,300	
- อาคารตึกสูง 5 - 8 ชั้น	ตร.ม.	20,600	27,000	32,400	
510 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง					
- หลังคาคลุมเกาะจ่ายน้ำมัน	ตร.ม.	5,400	6,500	7,500	
- คัดพื้นที่ใช้สอยตามขอบเขตหลังคาคลุม					
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 15,000 ลิตร	ถัง	306,000			
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 20,000 ลิตร	ถัง	408,000			
- ถังน้ำมันใต้ดินสองชั้น ขนาด 30,000 ลิตร (น้ำมัน E85 1 ช่อง)	ถัง	561,000			
- ส่วนบริการเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง (หลุมเปลี่ยนถ่าย)	ตร.ม.	10,800	11,300	11,900	
- ส่วนบริการสะดวกซื้อ	ตร.ม.	15,300	16,800	17,900	
- ร้านกาแฟพร้อมป้ายร้านกาแฟและโลโก้สัญลักษณ์	ตร.ม.	16,200	19,400	21,400	
- ร้าน/ศูนย์จำหน่ายอาหาร (เปิดโล่ง)	ตร.ม.	7,500	8,700	9,700	
ป้าย Highway Sign					
- ป้าย Highway Sign สูง 12 เมตร	ชุด		541,000		
- ป้าย Highway Sign สูง 15 เมตร	ชุด		623,000		
- ป้าย Highway Sign สูง 21 เมตร	ชุด		695,000		
- ป้าย Highway Sign สูง 25 เมตร	ชุด		810,000		
ลานคอนกรีต หน้า 0.20 เมตร	ตร.ม.	1,250			
ห้องน้ำ (สถานีจำหน่ายน้ำมัน)	ตร.ม.	15,200	19,500	22,800	
511 ตลาดสด					
- พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	ตร.ม.	6,600	7,700	9,300	
- พื้นที่ตั้งแต 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป	ตร.ม.	6,400	7,400	9,000	

หน้า 3

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568 - 2569

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	หมายเหตุ
*512 โยมออฟฟิศ					
- อาคารตึก 3 ชั้น, 3 ชั้น มีชั้นลอย	ตร.ม.	13,500	14,100	15,100	
- อาคารตึก 4 ชั้น, 4 ชั้น มีชั้นลอย	ตร.ม.	15,100	15,800	16,700	
- อาคารตึก 5 ชั้น	ตร.ม.	16,900	17,700	18,600	
513 ฟาร์ม/โรงเรียนเลี้ยงสัตว์					
- โรงเรียนสุกร แบบปิด	ตร.ม.	3,500	4,500	5,400	
- โรงเรียนไก่ไข่ แบบปิด	ตร.ม.	3,400	4,100	5,000	
- สำนักงานและห้องอาบน้ำฆ่าเชื้อ พร้อมอุปกรณ์สเปรย์อัตโนมัติ	ตร.ม.	15,600	17,200	18,900	
- โรงฆ่าเชือดสัตว์ พร้อมอุปกรณ์	ตร.ม.	10,200	11,100	12,200	
- โรงเรียนเลี้ยงสัตว์ แบบเปิด	ตร.ม.	2,100	2,700	3,300	
514 อุโมงค์					
อุโมงค์ (มีผนัง/ประตูรอบอาคาร)	ตร.ม.	6,800	8,800	11,900	
อุโมงค์ (ไม่มีผนัง)	ตร.ม.	5,100	6,900	8,300	
515 ป้อมยาม	ตร.ม.	6,500	14,100	18,400	
516 ศูนย์บริการรถยนต์ / โซนรถยนต์					
ส่วนบริการตรวจ - เช็ก - ซ่อมรถยนต์	ตร.ม.	7,400	9,000	10,800	
ส่วนโซนจอดรถยนต์	ตร.ม.	13,700	16,200	19,500	
517 อาคารจอดรถยนต์ - ที่จอดรถยนต์ในอาคาร ค.ส.ล.					
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนบนดิน ค.ส.ล. ไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	11,300	12,100	14,700	
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนบนดิน ค.ส.ล. 6-10 ชั้น	ตร.ม.	13,600	15,100	17,700	
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนใต้ดิน ค.ส.ล. (1-2 ชั้น)	ตร.ม.	24,900	25,300		
- อาคารจอดรถยนต์ส่วนใต้ดิน ค.ส.ล. (3-4 ชั้น)	ตร.ม.	30,400	33,500		
518 อาคารธุรกิจ (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)	ตร.ม.	(ใช้ราคามาตรฐานรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ)			
519 อาคารโรงงานพาณิชย์ เป็นอาคาร Stand alone ไม่อยู่ในห้าง/ศูนย์การค้า	ตร.ม.	(ใช้ราคามาตรฐานรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ)			
520 โรงพยาบาล (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)					
- โรงพยาบาล ไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	23,900	26,200	31,300	
- โรงพยาบาล 6-8 ชั้น	ตร.ม.	26,200	28,800	34,700	
- โรงพยาบาล 9-15 ชั้น	ตร.ม.	28,800	31,800	38,100	
- โรงพยาบาล 16-25 ชั้น	ตร.ม.	31,800	34,900	41,900	
- โรงพยาบาล 26 ชั้น ขึ้นไป	ตร.ม.	35,000	38,500	46,300	
**521 โรงแรม (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)					
- โรงแรม ไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	15,200	18,400	21,600	
- โรงแรม 6 - 8 ชั้น	ตร.ม.	19,500	21,400	23,600	
- โรงแรม 9 - 20 ชั้น	ตร.ม.	23,800	26,200	28,900	
- โรงแรม 21 - 40 ชั้น	ตร.ม.	27,000	29,800	32,700	
- โรงแรม 41 - 60 ชั้น	ตร.ม.		38,800	45,900	
522 อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัยรวม (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)					
- อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	ตร.ม.	13,600	15,600	18,000	
- อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 6-8 ชั้น	ตร.ม.	15,900	18,400	21,100	
- อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 9-20 ชั้น	ตร.ม.	18,400	21,800	26,200	
- อพาร์ทเมนต์ - อาคารพักอาศัย 21-30 ชั้น	ตร.ม.	21,800	25,100	27,600	
523 สโมสร (ในโครงการที่อยู่อาศัย)	ตร.ม.	13,000	16,200	19,500	
524 โรงยิมเนยจิม					
- โรงยิมเนยจิม มาตรฐาน ไม่เกิน 9.00 เมตร	ตร.ม.	12,000	14,500	17,300	
- โรงยิมเนยจิม มาตรฐาน ความสูง 9.01 ถึง 12.00 เมตร	ตร.ม.	14,600	17,300	20,900	
- โรงยิมเนยจิม มาตรฐาน ความสูง 12.01 ถึง 16.00 เมตร	ตร.ม.	17,400	20,900	25,100	
525 อาคารตรวจสภาพน้ำ-บำบัดน้ำเสียและระบายน้ำทิ้ง	ตร.ม.	7,500	10,800		
526 อาคารห้องน้ำ					
- ห้องน้ำ ในตลาด / สาธารณะ	ตร.ม.	13,400	16,700	20,100	
- ห้องน้ำ ในสถานศึกษา	ตร.ม.	11,500	14,500	17,400	

หน้า 4

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิงปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568 - 2569

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	หมายเหตุ
527 อาคารโดมฟอสฟ					
- อาคารชั้นเดียว	ตร.ม.	7,400	8,700	11,100	
- อาคาร 2 ชั้น	ตร.ม.	8,900	10,600	12,600	
528 อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ)					
- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมไม่เกิน 8 ชั้น	ตร.ม.	14,600	17,300	19,500	
- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 9 - 20 ชั้น	ตร.ม.	16,200	19,500	22,700	
- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 21 - 40 ชั้น	ตร.ม.	21,600	26,000	30,300	
- อาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม 41 - 60 ชั้น	ตร.ม.		38,800	45,900	
529 ลิฟท์					
ผู้โดยสาร	ราคา/หน่วย (บาท)				
- < 5 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาที)	1,900,000				
- 6 - 8 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาที)	2,200,000				
- 9 - 15 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 150 (เมตร/นาที)	2,200,000				
- 16 - 25 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 210 (เมตร/นาที)	5,500,000				
- 26 - 35 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 210 (เมตร/นาที)	6,600,000				
- > 36 ชั้น กำลังบรรทุก 1,000 ก.ก. ความเร็ว 210 (เมตร/นาที)	8,500,000				
ขนของ/ พนักงานดับเพลิง	ราคา/หน่วย (บาท)				
- < 5 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาที)	2,300,000				
- 6 - 8 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาที)	2,450,000				
- 9 - 15 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 60 (เมตร/นาที)	4,000,000				
- 16 - 25 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 90 (เมตร/นาที)	4,500,000				
- 26 - 35 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 120 (เมตร/นาที)	6,000,000				
- > 36 ชั้น กำลังบรรทุก 1,600 ก.ก. ความเร็ว 150 (เมตร/นาที)	8,500,000				
6) ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ					
601 รั้วต่างๆ					
รั้วคอนกรีต (ความสูงไม่เกิน 2 เมตร มี stayed ทุกยี่ด)					
- กำแพงอิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ	ตร.ม.	1,950			
- กำแพงอิฐบล็อกเจาะช่องหน้าต่าง	ตร.ม.	1,750			
- กำแพงก่ออิฐโชว์แนว (มีซุ้มอยู่)	ตร.ม.	2,150			
- กำแพงผนังคอนกรีตสำเร็จรูป	ตร.ม.	2,150			
รั้วลวดหนาม (ระยะห่างระหว่างลวดไม่เกิน 30 ซม. ช่วงเสาไม่เกิน 2.50 เมตร)	ตร.ม.	500			
รั้วแผ่น Metal Sheet	ตร.ม.	900			
รั้วลวดฉีก	ตร.ม.	1,250			
รั้วไม้	ตร.ม.	2,350			
รั้วเหล็กดัด	ตร.ม.	3,300			
รั้วอัลลอย	ตร.ม.	6,450			
รั้วสแตนเลส	ตร.ม.	8,200			
602 กำแพงกันดิน สูง 2.00 เมตร (ไม่รวมรั้วบนกำแพงและดินถม)	เมตร	11,850			
603 สระว่ายน้ำ (แยกจากตัวอาคาร)					
- ขนาด 25x50 เมตร (ความลึก 1.5 - 2 เมตร)	ตร.ม.	16,700	20,100	24,100	
- ขนาด 25x12.5 เมตร (ความลึก 1.5 - 2 เมตร)	ตร.ม.	15,900	19,100	23,000	
- Free Shape ขนาดพื้นที่ 300 ตร.ม. ขึ้นไป (ความลึก 1.5 - 2 เมตร)	ตร.ม.	16,200	18,400	21,100	
604 สนามเทนนิส (สนามกลางแจ้ง)					
- สนามเทนนิส 1	สนามละ	1,917,600			
- สนามเทนนิส 3 สนามติดกัน	สนามละ	1,591,200	1,683,000		

หน้า 5

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนเลี้ยงปลุกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568 - 2569

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	หมายเหตุ
605 สะพานคอนกรีต (มาตรฐานกรมทางหลวง/ทางหลวงชนบท)					
- สะพาน ค.ส.ล. ผิวจราจร กว้าง 7 เมตร					
Slab Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)					
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	147,900			
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	149,900			
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	162,200			
Plank Girder Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)					
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	132,600			
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	133,600			
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	142,800			
- สะพาน ค.ส.ล. ผิวจราจร กว้าง 8 เมตร					
Slab Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)					
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	157,100			
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	159,100			
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	173,400			
Plank Girder Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)					
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	140,800			
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	142,800			
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	149,900			
- สะพาน ค.ส.ล. ผิวจราจร กว้าง 9 เมตร					
Slab Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)					
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	172,400			
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	174,400			
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	188,700			
Plank Girder Type (ช่วงห่างของตอม่อช่วงที่กว้างที่สุดไม่เกิน 10 เมตร)					
- ทางเท้าข้างละ 0.50 เมตร	เมตร	153,000			
- ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร	เมตร	154,000			
- ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร	เมตร	163,200			
606 ลานคอนกรีต					
- หนา 0.10 เมตร	ตร.ม.	550			
- หนา 0.15 เมตร	ตร.ม.	850			
607 ถนนคอนกรีต					
- หนา 0.15 เมตร	ตร.ม.	950			
- หนา 0.20 เมตร	ตร.ม.	1,250			
- หนา 0.25 เมตร	ตร.ม.	1,450			
608 ถนนลาดยาง					
- Single Surface	ตร.ม.	550			
- Double Surface	ตร.ม.	750			
- Asphaltic Concrete	ตร.ม.	900			
609 ท่อระบายน้ำ (รวมค่าแรงและวัสดุอื่นๆ)					
- ขนาด ๕ 0.40 เมตร	เมตร	1,150			
- ขนาด ๕ 0.60 เมตร	เมตร	1,950			
- ขนาด ๕ 0.80 เมตร	เมตร	3,300			
- ขนาด ๕ 1.00 เมตร	เมตร	4,300			

หน้า 6

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2568 - 2569

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	หมายเหตุ
610 บ่อพัก ค.ส.ล. (รวมฝาปิด คสล.)					
- ขนาด ๑ 0.40 เมตร	บ่อ	5,400			
- ขนาด ๑ 0.60 เมตร	บ่อ	8,400			
- ขนาด ๑ 0.80 เมตร	บ่อ	10,800			
- ขนาด ๑ 1.00 เมตร	บ่อ	13,000			
611 ท่อลอดเหลี่ยม ค.ส.ล. (Box Culvert) (คิดเฉพาะผิวด้านบนที่รับการจราจรไม่รวมงานถมหลังท่อ)					
- ขนาดท่อ 1.20 x 1.20 เมตร	เมตร	14,400			
- ขนาดท่อ 1.50 x 1.50 เมตร	เมตร	14,700			
- ขนาดท่อ 1.80 x 1.80 เมตร	เมตร	14,900			
- ขนาดท่อ 2.10 x 2.10 เมตร	เมตร	15,700			
612 เชื้อนคอนกรีตป้องกันคลื่น					
ประเภทดอกเสาเข็มเสียบแผ่นคอนกรีต	เมตร	22,700	39,000 - 45,400	56,200 - 78,900	
ประเภท SHEET PILE คอนกรีต	เมตร	122,200	169,700	204,300	
613 ทำเทียบเรือ (คสล.ไม่รวมอุปกรณ์กันกระแทก)					
- ริมแม่น้ำ	ตร.ม.	13,000	16,200	21,600	ไม่รวมกันกระแทก
- ริมทะเล	ตร.ม.	21,600	32,400	36,700	ไม่รวมกันกระแทก
614 บ่อตรวจสอบสภาพน้ำ (สำหรับโครงการบ้านพักอาศัย)					
- ขนาด Ø 0.60 เมตร	บ่อละ	10,300	12,300		
- ขนาด Ø 0.80 เมตร	บ่อละ	15,400	18,500		
- ขนาด Ø 1.00 เมตร	บ่อละ	22,200	26,600		

บัญชีกำหนดมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง การกำหนดราคาไว้ 3 ระดับ คือ

ระดับราคาต่ำ ระดับราคามานกลาง และระดับราคาสูง ตามคุณภาพและราคาของวัสดุที่ใช้ และคุณภาพฝีมือแรงงาน

ระดับราคาต่ำ หมายถึง ราคาทำก่อสร้างต่อหน่วยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่สร้างด้วยวัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารในท้องตลาดทั่วไป ที่มีคุณภาพธรรมดาและราคาต่ำ รูปแบบของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง มิได้มุ่งเน้นความงามด้านสถาปัตยกรรม ฝีมือแรงงานตามมาตรฐานทั่วไป

ระดับราคามานกลาง หมายถึง ราคาทำก่อสร้างต่อหน่วยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ที่สร้างและตกแต่งด้วยวัสดุ-อุปกรณ์ในท้องตลาดทั่วไป ที่มีคุณภาพและราคามานกลาง ฝีมือแรงงานตามมาตรฐานวิชาชีพที่ดี เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รูปแบบโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเกณฑ์ดี

ระดับราคาสูง หมายถึง ราคาทำก่อสร้างต่อหน่วยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ที่สร้างและตกแต่งด้วยวัสดุ-อุปกรณ์ที่มีคุณภาพดี หรือใช้วัสดุชนิดพิเศษ ที่มีคุณภาพและราคาสูง หรือใช้วัสดุนำเข้าจากต่างประเทศ การก่อสร้างฝีมือประณีตหรือใช้เทคนิคในการก่อสร้างพิเศษ มีรูปแบบสถาปัตยกรรม มุ่งเน้นการตกแต่งให้สวยงาม

กรณีที่มีการก่อสร้างโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารและรูปแบบอาคาร มีคุณภาพด้อยกว่าระดับราคาในแต่ละประเภท ของสิ่งปลูกสร้างในบัญชีนั้น ให้คิดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นตามสภาพที่เป็นจริง

ในการพิจารณา ระดับราคาเพื่อคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมิน ให้ใช้องค์ประกอบโดยรวมของราคาวัสดุ คุณภาพ และฝีมือแรงงาน ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างนั้น ทั้งนี้ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดการก่อสร้างตามรายการที่กำหนดไว้ทุกประการ ก็ได้

กรณีประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่จะคำนวณมูลค่า ไม่ตรงกับชื่อประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในตารางบัญชีให้นำราคาตามตารางกำหนดมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบและการใช้สอยคล้ายคลึงใกล้เคียงกันมากที่สุด มาใช้ในการคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้

หน้า 7

ข้อพิจารณา

1. **ราคาตามบัญชี** หมายถึง ค่าวัสดุต่างๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงาน ค่าดำเนินการ ก่อสร้าง ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม และสมทบกองทุน ต่างๆ โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย เป็นราคาต่อหนึ่งหน่วยของพื้นที่อาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างโดยรวม(รวมของบันไดของลิฟต์ พื้นที่ส่วนกลาง) โดยมาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้าง ตามราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานตามปกติ

2. **ราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อตารางเมตร** ไม่รวมกรรมวิธีในการก่อสร้างที่ต้องใช้เทคนิคพิเศษไปจากการก่อสร้างทั่วไปหรือค่ากำแพงกันดิน (Sheet pile) ในระหว่างการก่อสร้างยกเว้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน หมวด 517 และต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดนี้

2.1 คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่นพื้นที่ชักร้างหรือที่จอดรถยนต์เฉพาะที่มีหลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ชักร้าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้านไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้

2.2 เป็นราคาที่ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในพื้นที่อื่นอาจปรับเปลี่ยนได้ตาม ราคาวัสดุ ค่าขนส่ง ค่าแรงงานและค่าครองชีพในท้องถิ่นที่เปลี่ยนแปลงไป อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาง่ายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น ตลอดจนสภาพ การรับน้ำหนักของดินซึ่งบางแห่งอาจไม่ต้องตอกเสาเข็ม

2.3 อาจสูงหรือต่ำกว่าที่มีการรับเหมากันได้ เพราะราคาปรับขึ้นอยู่กับการแข่งขันอาจไม่สอดคล้องกับ ความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้าง ตามราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานตามภาวะปกติ

3. **ความหมายของสัญลักษณ์เพิ่มเติม**

(*) ราคาในหมวดนี้เป็นราคาค่าก่อสร้างในลักษณะการพัฒนาโครงการหมู่บ้าน หากเป็นกรณีก่อสร้างที่ไม่ใช่การพัฒนาโครงการหมู่บ้าน ให้พิจารณาตามความเหมาะสม

(**) ราคาในหมวดนี้ไม่รวมถึงโรงแรมที่เป็นวิลล่าแยกที่หักเป็นหลัง เฟอร์นิเจอร์ที่ติดตั้ง ลอยตัว และอุปกรณ์ในห้องพัก

บัญชีราคาค่าเสื่อม

การคิดค่าเสื่อมราคา ให้คิดหักตามอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้(ดูตารางบัญชี)

1. **โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก (คอนกรีตเสริมเหล็ก)**

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี
ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี
ตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งาน

2. **โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้**

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี
ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 4 ต่อปี
ปีที่ 16 ถึงปีที่ 21 ร้อยละ 5 ต่อปี
ตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งาน

3. **โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทไม้**

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 3 ต่อปี
ปีที่ 6 ถึงปีที่ 19 ร้อยละ 5 ต่อปี
ตั้งแต่ปีที่ 20 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 90 ตลอดอายุการใช้งาน

4. **โรงงานและโกดังรูปแบบเก่า**

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 2 ต่อปี
ปีที่ 11 ถึงปีที่ 33 ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ตั้งแต่ปีที่ 34 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 80 ตลอดอายุการใช้งาน

5. **คลังสินค้า**

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี
ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี
ตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งาน

หน้าที่ 8

6. ส่วนโค้งหลังคาคลุม ส่วนควบ

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี
 ปีที่ 6 ถึงปีที่ 29 ร้อยละ 3 ต่อปี
 ตั้งแต่ปีที่ 30 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งาน

การนับอายุโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

1. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จเป็นปีที่หนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างมีการปรับปรุงใหม่ให้นับอายุอาคารตามอายุประสิทธิภาพ(Effective Age) โดยพิจารณาจากการประมาณการต้นทุนที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารซึ่งทำให้อาคารตามสภาพมีอายุลดลง
2. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้นับตั้งแต่ปีตามหลักฐานที่ปรากฏหรือพิสูจน์พบว่ามีมีการก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.ใด ให้นับเป็นปีที่หนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน
3. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ให้นับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้างโดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร(แบบ ข.1) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกให้และใช้ปีปีใบอนุญาต ข1 หมดอายุลงเป็นปีเริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น การนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน
4. การหักค่าเสื่อมราคาจะสมจากราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical deterioration) ความล้าสมัยทางเทคนิคหรือจากการใช้งาน (Functional or Technical obsolescence) และปัจจัยแวดล้อมภายนอก (Economic or External obsolescence) ตารางกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนี้ พิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพเป็นหลักสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีการบำรุงรักษาอย่างปกติ
5. คลังสินค้ามีอัตราค่าเสื่อมเหมือนกับอาคาร คสล. ใช้กับอาคาร Logistic รุ่นใหม่ โครงสร้างเป็นอาคาร คสล. ใช้เก็บสินค้ารับน้ำหนักได้มาก ไม่มีส่วนการผลิตในอาคาร และมีพื้นที่บางส่วนเป็นสำนักงานในการประเมินให้เทียบเคียงกับหมวด 501.2 และ 501.3

หน้า 9

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรียนถึงปลูกสร้าง

อายุอาคาร ประเภท	อายุของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและอัตราร้อยละของค่าเสื่อม																																																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
ประเภทตึก (คอนกรีตเสริมเหล็ก, โครงสร้างเหล็ก) หัก โครงสร้างเพื่อย่อ																																																		
ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้หัก																																																		
ประเภทไม้ หัก																																																		
โรงงานและบัตัรูปแบบ เก่าทำค่าเสื่อมร้อยละ																																																		
คลังสินค้า หักค่าเสื่อมร้อยละ																																																		
ส่วนควบ หัก																																																		

หมายเหตุ :

การนับอายุโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

1. **โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต** ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จเป็นปีหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน
2. **โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต** ให้นับตั้งแต่ปีตามหลักฐานที่ปรากฏหรือพิสูจน์พบว่ามีการก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.ใด ให้นับเป็นปีหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน
3. **โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ** ให้นับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้างโดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.1) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาต ข.1 หมดอายุลงเป็นปีเริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น การนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน
4. **การหักค่าเสื่อมราคาสะสมจากราคาก่อสร้างทดแทนใหม่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน** จะพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical deterioration) ความล้าสมัยทางเทคนิค หรือจากการใช้งาน (Functional or Technical obsolescence) และปัจจัยแวดล้อมภายนอก (Economic or External obsolescence) ตามกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนี้ พิจารณาว่าเสื่อมทางกายภาพเป็นหลักสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีการบำรุงรักษาอย่างปกติ
5. **คลัสสินค้ามีอัตราค่าเสื่อมเหมือนกับอาคาร คลส. ใช้กับอาคาร Logistic รุ่นใหม่** โครงสร้างเป็นอาคาร คลส. ใช้เก็บสินค้ารับน้ำหนักได้มาก ไม่มีส่วนการเสียดินในอาคาร และมีพื้นที่บางส่วนเป็นสำนักงานในการประเมินให้เทียบเคียงกับหมวด 501.2 และ 501.3

ไม่มีส่วนการผลิตในอาคาร และไม่มีพื้นที่บางส่วนเป็นสำนักงานในการประเมินให้เทียบเคียงทั้งหมด 501.2 และ 501.3

