

## รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568

ของ

บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

### เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 เวลา 10.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563

### กรรมการที่เข้าร่วมประชุม (กรรมการบริษัททั้งหมด 11 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100.00)

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. นายแพทย์ธงชัย ทิวาชาติ      | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ  |
| 2. นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย   | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน  |
| 3. ภก. วินิต อัครกิจวิรี       | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ  |
| 4. ผศ. ดร. ลลิตา หงษ์รัตน์วงศ์ | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  |
| 5. นายณัฐวุฒิ วิบูลพัฒน์วงศ์   | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง  |
| 6. นายธวัช กิจกิจवाल           | กรรมการ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน   |
| 7. นางจินตนา สันติพิสุทธิ์     | กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร   |
| 8. ดร. สิทธิชัย แดงประเสริฐ    | กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานบริษัท (CEO) และรองประธานกรรมการบริหารสายงานกลยุทธ์ธุรกิจและนวัตกรรม |
| 9. นายพิษณุ แดงประเสริฐ        | กรรมการ กรรมการบริหาร และรองประธานกรรมการบริหารสายงานการขายและการตลาด  |
| 10. นางสาวจिरดา แดงประเสริฐ    | กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหาร และรองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี (CFO)               |
| 11. นายสรสิข แดงประเสริฐ       | กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร และรองประธานกรรมการบริหารสายงานการผลิตและปฏิบัติการ                        |

### ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เข้าร่วมประชุม

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1. นายสุชาติ โอฬารนรานนท์      | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท ซีซีเอ็นออน แอดไวซอรี จำกัด |
| 2. นายสุภาวิศ เจริญศุภผล       | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท ซีซีเอ็นออน แอดไวซอรี จำกัด |
| 3. นางสาวจิมห์จุฑา ลิ้มประสงค์ | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท ซีซีเอ็นออน แอดไวซอรี จำกัด |

## ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

1. นายพิจิตร รัตนารณณ์

ที่ปรึกษากฎหมายจากสำนักกฎหมาย พิจิตรจักรทิพย์

### เริ่มการประชุม

นายเกรียงไกร รุ่งเรืองทวีกุล กล่าวต้อนรับทุกท่านเข้าสู่การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของ บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) พร้อมกับชี้แจงเกี่ยวกับรายละเอียดของการประชุม ในครั้งนี้ว่าเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นระบบที่มีมาตรฐานสอดคล้องตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ใน พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยในการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ใช้ระบบการประชุมอิเล็กทรอนิกส์ของบริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงาน พัฒนารัฐกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) ทั้งนี้ ผู้เข้าร่วมประชุมที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมจะต้องยืนยันตัวตนเพื่อเข้าร่วมประชุม ตามวิธีการที่บริษัทฯ กำหนดและยินยอมปฏิบัติตามข้อกำหนดการเข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของ บริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น ลดภาระการเดินทาง และเป็นการนำเทคโนโลยีมาใช้ให้เกิดประโยชน์ สูงสุด

เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใสและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงเรียน เชิญนายพิจิตร รัตนารณณ์ ที่ปรึกษากฎหมายจากสำนักกฎหมาย พิจิตรจักรทิพย์ เข้าร่วมเป็นพยานในการนับคะแนนเสียงใน การประชุม

จากนั้น ผู้ดำเนินรายการได้แจ้งให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ได้ทราบว่าขณะนี้ผู้ ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะจำนวนรวมกัน 37 ราย และมีจำนวนหุ้นนับรวมกันได้ 314,721,501 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.3165 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38 จากนั้นผู้ดำเนินรายการกล่าวเชิญประธานในที่ประชุมกล่าวเปิดการประชุม

นายแพทย์ธงชัย ทวีชาติ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมครั้งนี้ ได้กล่าวต้อนรับทุกท่านเข้าสู่การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จากนั้นขอมอบหมายให้ นายเกรียงไกร รุ่งเรืองทวีกุล เป็นผู้ดำเนินรายการต่อ

ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ผู้ดำเนินรายการได้ชี้แจงวิธีการและหลักเกณฑ์การประชุม วิธีการลง มติ โดยให้ถือตามข้อบังคับของบริษัทฯ คือ ให้นับ 1 หุ้น เป็น 1 เสียง ผู้ถือหุ้นสามารถออกเสียงลงคะแนน เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียงในแต่ละวาระ การนับคะแนนเสียงจะนับเฉพาะผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงลงคะแนน ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง เท่านั้น จากนั้นจะนำคะแนนเสียงดังกล่าวหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนน เสียงที่เห็นด้วยในวาระนั้น ๆ

สำหรับการลงคะแนนในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออก เสียง” เมื่อผู้ถือหุ้นกดลงคะแนนแล้ว ระบบจะมี Pop Up สอบถามอีกครั้งเพื่อยืนยันการลงคะแนน ให้กดตกลงเพื่อเป็นการ ยืนยันการลงคะแนน สำหรับกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการเปลี่ยนการลงคะแนนสามารถทำได้ด้วยการกดลงคะแนนใหม่อีกครั้ง โดย ระบบจะเปิดให้ลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระเป็นเวลา 1 นาที หากผู้ถือหุ้นท่านใดไม่ได้กดลงคะแนนเสียงในวาระใด ๆ จะถือว่าท่าน “เห็นด้วย” ในวาระดังกล่าว

เมื่อผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขอให้ท่านกลับมายังหน้าต่าง E-Meeting (Zoom) เพื่อรับชมภาพ และเสียงของการประชุมต่อ โดยเจ้าหน้าที่จะทำการรวบรวมคะแนนทั้งหมดจากในระบบลงคะแนน สำหรับ วาระแจ้งเพื่อ ทราบ จะไม่สามารถลงคะแนนได้ ทั้งนี้ เมื่อมีการปิดลงคะแนนในวาระใดแล้ว ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถลงคะแนนหรือเปลี่ยนการ

ลงคะแนนในวาระนั้นได้

การนับคะแนนในวาระที่ 1 ให้ถือคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

หากผู้ถือหุ้นท่านใด ทำการกด Logout ออกจากระบบในระหว่างการประชุม ระบบจะทำการตัดคะแนนเสียงของท่านผู้ถือหุ้นในวาระนั้น ๆ ออกจากฐานการคำนวณ เพื่อให้สอดคล้องกับ ประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 แต่ท่านผู้ถือหุ้นสามารถกดเข้าระบบเพื่อเข้าร่วมประชุมได้ตลอดเวลาจนกว่าจะปิดการประชุม

นอกจากนี้ เนื่องจากการประชุมครั้งนี้เป็นการลงคะแนนผ่านระบบออนไลน์ ดังนั้น จะไม่มีกรณีของบัตรเสีย เว้นแต่การลงคะแนนในใบมอบฉันทะที่ได้ส่งมาให้บริษัทฯ ล่วงหน้า ซึ่งในลักษณะดังต่อไปนี้จะถือว่าเป็นบัตรเสีย (1) การลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่า 1 ช่อง หรือ (2) การลงคะแนนในลักษณะใด ๆ ที่ไม่สามารถทราบเจตนาที่แท้จริงของผู้ลงคะแนนได้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะมาเข้าร่วมประชุมผ่านระบบออนไลน์ ถ้าเข้าเกินกว่าเวลาที่กำหนดผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน และเข้าร่วมประชุมได้แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ในวาระที่เหลือเท่านั้น โดยรายละเอียดผลการนับคะแนนของแต่ละวาระ บริษัทฯ จะแจ้งให้ที่ประชุมทราบ เมื่อจบการพิจารณาลงคะแนนในแต่ละวาระ อย่างไรก็ตาม หากในบางวาระต้องใช้เวลาในการนับคะแนนมากกว่าปกติ บริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาในวาระต่อไปก่อน เพื่อให้การประชุมเป็นไปโดยต่อเนื่อง และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้ตรวจนับคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะแจ้งผลการนับคะแนนให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบทันที ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกการประชุมครั้งนี้ในรูปแบบสื่อวีดิทัศน์ด้วย

ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยสามารถกระทำได้ 2 ช่องทาง ได้แก่ (ก) สอบถามผ่านข้อความ และ (ข) สอบถามผ่านภาพและเสียงผ่านระบบ VDO Conference โดยจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นได้เป็นเวลา 1 นาที

## **วาระที่ 1** พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประธานฯ มอบหมายให้ สำหรับรายละเอียดในวาระนี้ ผมขอมอบหมายให้ ดร. สิทธิชัย แดงประเสริฐ ประธานบริษัท (CEO) คุณจิรดา แดงประเสริฐ รองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี (CFO) และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นผู้ชี้แจงต่อที่ประชุม

ประธานบริษัทชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โฉนดเลขที่ 10241 และ 10243 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ และนายพิษณุ แดงประเสริฐ และโฉนดเลขที่ 8059 ถือกรรมสิทธิ์โดย นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ และนายสรสิข แดงประเสริฐ ที่ดินทั้งหมดมีเนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา (1,035.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 (ซอยประตู 1) แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินที่มีพื้นที่ติดกันทั้งหมดและเป็นที่ตั้งของโรงงานหลักปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงานผลิตยาแผนปัจจุบัน ห้องปฏิบัติการควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมถึงเป็นอาคารสำนักงาน โดยมีราคาซื้อขายที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างรวมมูลค่า 250.00 ล้านบาท และเมื่อรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 13.00 ล้านบาท มูลค่ารายการจึงเท่ากับ 263.00 ล้านบาท (“**ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**”)

โดยภายหลังธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ จะให้สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนสำหรับพักอาศัยแก่นายสิทธิชัย แดงประเสริฐ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นเวลา 10 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุ

สัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี รวมระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี มีมูลค่าการเช่าประมาณ 29.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยตั้งแต่เดิมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (“**ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร**”) (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมฯ**”)

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

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) บริษัทฯ จำนวนขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่ามีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 19.58 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงหกเดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จึงมีจำนวนรวมร้อยละ 19.58 และเป็นรายการที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (2) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะขออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากธุรกรรมฯ นี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันด้วย

ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและหนังสือนัดประชุมผู้

ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

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

อนึ่ง รายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับธุรกรรมฯ และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับบริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจเอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตามบัญชี (2) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ประธานบริษัท หรือผู้รับมอบหมายจากประธานบริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการลงนามในสารสนเทศ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าว รวมถึงการแจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานอื่นใดตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในเอกสารดังกล่าวตามข้อคิดเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดของแต่ละธุรกรรมมีสาระสำคัญดังนี้

#### **ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

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

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความเสี่ยงในการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในอนาคต เนื่องจากโดยตลอดระยะเวลาเช่าที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่วนต่อเติมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผลิตบนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับช่วงเวลานี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เช่าปัจจุบันนั้น ยินยอมจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัทฯ ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นว่าเป็นจังหวะที่เหมาะสมที่จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ และป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นได้ นอกจากนี้ พื้นที่

ดังกล่าวเป็นสถานที่ในการขึ้นทะเบียนผลิตยาแผนปัจจุบันของบริษัทฯ ทั้งแบบผลิตภายใต้ตราหือของบริษัท (Own Brand) และตราหือของลูกค้า (OEM) และมีอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปีนี้บริษัทฯ ได้ขึ้นทะเบียนตำรับยาประเภทพดเจลาตินกับสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทฯ ได้พิจารณาวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ของยาแผนปัจจุบันพบว่าสามารถจำหน่ายได้เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 20 ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่คงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปัจจุบันนั้นไม่ครอบคลุมถึงวงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ปัจจุบันของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ได้ดำเนินการย้ายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารจากโรงงานกรุงเทพฯ ไปยังโรงงานลำพูนตั้งแต่ปี 2567 บริษัทฯ จึงมีพื้นที่เหลือเพียงพอที่จะขยายกำลังการผลิตยาแผนปัจจุบันที่โรงงานกรุงเทพฯ ต่อไปได้ ซึ่งสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

บริษัทฯ พิจารณาทางเลือกอื่นหากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้สถานที่ผลิตเดิมในการดำเนินการเกี่ยวกับยาแผนปัจจุบัน พบว่าบริษัทฯ จะต้องซื้อที่ดินและสร้างโรงงานผลิต หรือซื้อโรงงานที่มีมาตรฐานที่ดีครอบคลุมสำหรับการใช้ผลิตยาแผนปัจจุบัน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการประกอบการ และต้องทำการขอทะเบียนตำรับยาหรือการจดแจ้งเลขสารบออาหารของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ใหม่ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุนมูลค่าสูงและใช้เวลาประมาณ 4 - 5 ปี จึงจะสามารถผลิตและกลับมาจำหน่ายได้อีกครั้ง นอกจากนี้ ในระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาตนี้ บริษัทฯ ต้องมีการหยุดการผลิตในสถานที่ผลิตเดิมก่อนสถานที่ผลิตใหม่ใช้งานได้ ซึ่งจะทำให้ผลิตภัณฑ์ขาดตลาดในระยะเวลาหนึ่ง แล้วภายหลังจากที่สถานที่ผลิตใหม่พร้อมใช้งานแล้ว บริษัทฯ อาจจำเป็นต้องจัดกิจกรรมทางการตลาดเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้บริโภคกลับมาใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อีกครั้ง บริษัทฯ จึงอาจเสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลการดำเนินงาน ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ พิจารณาการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อย้ายสถานที่ผลิตยาแผนปัจจุบัน ได้แก่ (ก) โรงงานลำพูน : บริษัทฯ ได้ดำเนินการขยายสถานที่ผลิตผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่โรงงานลำพูนจนเต็มพื้นที่แล้ว จึงทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายสายการผลิตยาแผนปัจจุบันได้อีก และ (ข) ที่ดินลำลูกกา : บริษัทฯ ซื้อที่ดินลำลูกกาเมื่อปี 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพบว่าปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ ในปัจจุบันบริษัทฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแปลงทดลองพืชเกษตรใช้น้ำเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

ในการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครั้งนี้ มูลค่าการซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งยังไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนเท่ากับ 250.00 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ทริทรี แอปไพร์ซัล จำกัด และ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยมีราคาประเมินรวมทั้งสิ้นอยู่ในช่วง 286.86 - 308.23 ล้านบาท ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วย (ก) ผู้จะซื้อชำระเงินทั้งหมด 250.00 ล้านบาท โดยชำระครบถ้วนภายในวันเดียว และผู้จะซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในวันเดียวกับวันที่ชำระเงินดังกล่าว (ข) ผู้จะขายจะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือภาระติดพันเหนือที่ดิน ทั้งนี้ ผู้ขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระติดพันใด ๆ โดยผู้จะขายจะดำเนินการปลดภาระจำนองที่เกี่ยวข้อง ปลดภาระจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมให้แก่บริษัทฯ และการจดจำนองโดยบริษัทฯ ต่อสถาบันการเงินจะดำเนินการภายในวันเดียวกัน และ (ค) ผู้จะซื้อจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ทั้งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามที่เกิดขึ้นจริงเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 13.00 ล้านบาท ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่า และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มเติมนั้นเป็นภาระหน้าที่ของผู้จะขาย ให้ผู้จะขายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

## ธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร

ในปัจจุบัน กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ พักอาศัยอยู่ที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดสี่ชั้น ต่อเติมชั้นดาดฟ้า (อาคารสำนักงาน 1) บริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า และบริษัทฯ ใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานและห้องประชุม โดยภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแล้วนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อพักอาศัยในอาคารดังกล่าวเช่นเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่อาศัยในสถานที่ดังกล่าวมาเป็นเวลาหลายสิบปี โดยจะมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 ต่อ ตร.ม. มีระยะเวลาเช่า 10 ปี และผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี และอัตราค่าเช่ารายเดือนปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ดังนั้น มูลค่างานการสำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารมีจำนวนรวม 29.55 ล้านบาท โดยการให้เช่าพื้นที่นั้นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ทำให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงาน 1 พื้นที่บริเวณชั้น 1 แต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ในชั้น 2 - 4 อาจจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถใช้งานพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวได้ รวมถึงมีข้อจำกัดในการดัดแปลงการใช้งาน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร บริษัทฯ ดำเนินการเจรจาระหว่างกับผู้เช่าว่าภายหลังการเช่าทำธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคาร ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทฯ อย่างชัดเจน รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร ซึ่งรวมถึงการใช้งานพื้นที่ทั่วไป และการซ่อมแซมสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ส่วนกรณีที่มีการชำรุดหรือเสียหายซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคารอันเกิดจากการเสื่อมสภาพตามอายุของโครงสร้าง และไม่ได้มีสาเหตุการเสียหายหรือชำรุดจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากเป็นภาระที่เกิดจากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าโดยตรง นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมที่บริษัทฯ จะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน 1 เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด การที่บริษัทฯ พิจารณาไม่เช่าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ บนโฉนดที่ดินที่จะเช่าทำธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ดินแปลงติดกัน การไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินส่วนดังกล่าว จะทำให้ขนาดพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ เกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต นอกจากนี้ หากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน 1 ส่วนที่พักอาศัยบริเวณชั้น 2 - 4 และชั้นดาดฟ้า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า บริษัทฯ อาจเจรจากับผู้เช่าและจัดทำหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าแจ้งไปยังผู้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยรายละเอียดเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารมิได้กำหนดเรื่องค่าปรับในกรณียกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

ในการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าในการเช่าทำรายการ บริษัทฯ มีการอ้างอิงราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ทริทรี แอปพรไพร์ซัล จำกัด และ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ซึ่งประเมินได้ราคาอยู่ในช่วง 35,802 - 51,450 บาทต่อเดือน ซึ่งรายหนึ่งใช้วิธีการคิดจากวิธีรายได้ (Income Approach) และอีกรายใช้วิธีการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Approach) เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าอัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีความเหมาะสมที่จะใช้อ้างอิงอัตราค่าเช่ามากกว่า และเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าเช่าตลาดปัจจุบันได้ดีกว่า จึงมีการยึดตามราคาประเมินของผู้ประเมินดังกล่าวในการกำหนดราคาเช่า โดยในธุรกรรมการให้สิทธิการเช่านี้ บริษัทฯ กำหนดได้อัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 บาทต่อ ตร.ม. และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ต่อครั้ง ในอัตราร้อยละร้อยละ 10 ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 รายประเมินได้ ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ จะได้รับรายได้ค่าเช่าเข้ามาเป็นการตอบแทนด้วยอัตราที่เหมาะสม ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญในสัญญาให้เช่าอาคารประกอบด้วย (ก) สัญญาเช่ามีอายุ 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึง 31 ธันวาคม 2578 โดยผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี รวมระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี ในอัตราค่า

เช่าเดือนละ 51,500 บาท และอัตราค่าเช่ารายเดือนปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี (ข) ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าตามการใช้งานจริง โดยจะมีการติดตั้งมิเตอร์แยกออกจากส่วนที่เป็นพื้นที่ใช้งานของบริษัทฯ อย่างชัดเจน รวมถึงผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงภายในพื้นที่เช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร ส่วนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ทั้งสองฝ่ายตกลงชำระร่วมกันในอัตราฝ่ายละครึ่งหนึ่ง และ (ค) หากคู่สัญญาประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ก่อนข้อกำหนดในสัญญาเกี่ยวกับระยะเวลาเช่า คู่สัญญาจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันที แต่ไม่ตัดสิทธิ์ฝ่ายที่ถูกบอกเลิกสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายทั้งสิ้นได้นอกจากนี้ ในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายค่าชดเชยใด ๆ หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากบริษัทฯ

### **แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ**

นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ รองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี (CFO) ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก บริษัทฯ จะพิจารณาของเงินสินเชื่อเพิ่มเติมในรูปแบบเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 232.00 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของวงเงินเพื่อสนับสนุนการเข้าทำรายการธุรกรรมซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีระยะเวลากู้ยืมประมาณ 8 ปี และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.20 ต่อปี และจะพิจารณาของเงินสินเชื่อระยะสั้นเพิ่มเติมประมาณ 31.00 ล้านบาท โดยวงเงินสินเชื่อทั้งหมดนี้ใช้หลักประกันเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเข้าทำรายการ นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการนี้ประมาณ 64.68 ล้านบาท

นอกจากนี้ ข้อมูลตามงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินบางวงเงินที่ระบุข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับงบการเงินประจำปี ได้แก่ (1) อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E) ไม่เกินกว่า 1.0 เท่า (2) อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า และ (3) อัตราส่วน Interest-bearing debt to EBITDA (IBD/EBITDA) ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า ภายหลังจากบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถดำรง D/E ที่ 0.76 เท่า และ DSCR ที่ 1.70 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจมีอัตราส่วนทางการเงิน IBD/EBITDA ที่ 2.17 เท่า ซึ่งจะเกินจากข้อกำหนดจากสถาบันการเงิน ปัจจุบันบริษัทฯ มีการเจรจากับสถาบันทางการเงินในเบื้องต้น ซึ่งสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินเดียวกันกับสถาบันการเงินที่จะให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทฯ ที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อเดิมก่อนที่จะเสนอวงเงินสินเชื่อสำหรับเข้าทำรายการในครั้งนี้ และจะให้บริษัทฯ ยื่นคำขอผ่อนผันต่อสถาบันการเงินหากคาดว่าอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเกินจากข้อกำหนด แล้วสถาบันการเงินจะออกหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ภายในสิ้นปีนี้ต่อไป ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิม ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อนึ่ง สถาบันการเงินจะดำเนินการพิจารณาทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่ดี โดยมีรายได้จากการขายและให้บริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากการเติบโตของช่องทางออนไลน์ จึงส่งผลให้กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายปรับตัวสูงขึ้น

ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และมีความเป็นไปได้สูงที่บริษัทฯ จะไม่ผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

## ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่บริษัทฯ ลงทุนบนที่ดินประเภทส่วนต่อเติมอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ อย่างถาวร เนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และยังเป็นภาระลดการพึ่งพิงผ่านรายการระหว่างกันประเภทการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การเข้าทำรายการครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ต้องยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม การยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในสัญญาเช่าที่ดินมีการระบุเกี่ยวกับการให้สิทธิซื้อที่ดินแก่ผู้เช่าไว้ในกรณีที่มีผู้ให้เช่ามีความประสงค์ในการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยไม่ได้มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินล่วงหน้าไว้ในสัญญา ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะดำเนินการซื้อขายกันตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่า และเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการแล้ว ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในเดือนธันวาคม 2568 ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 250.00 ล้านบาท และผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจำนวนประมาณ 13.00 ล้านบาท เมื่อรวมมูลค่ารายการเท่ากับ 263.00 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระสองรายที่มีมูลค่าเท่ากับ 297.55 ล้านบาท อยู่ที่ประมาณร้อยละ 11.61 จึงถือว่าเป็นราคาเข้าทำรายการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้งสองรายได้ใช้วิธีการประเมินที่ผู้ประเมินทรัพย์สินโดยทั่วไปใช้ในการประเมิน และมูลค่าการซื้อที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง และเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้ผ่านการต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และมีการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สิน โดยทำเสมือนหนึ่งว่าเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

สำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารได้มีการอ้างอิงราคาเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย รายหนึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด และอีกรายใช้วิธีรายได้ เพื่อกำหนดค่าเช่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความเหมาะสมที่จะใช้อ้างอิง อัตราค่าเช่ามากกว่า และเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าเช่าตลาดปัจจุบันได้ดีกว่า จึงมีการยึดตามราคาประเมินของผู้ประเมินรายแรกในการกำหนดราคาเช่า โดยจะได้อัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท หรือเท่ากับ 105.19 ต่อ ตร.ม. และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราครั้งละร้อยละ 10 ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 รายประเมินได้ ซึ่งอยู่ในช่วงราคา 35,802 - 51,450 บาทต่อเดือน โดยปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ พักอาศัยในปัจจุบันเป็นเวลามานานหลายสิบปี นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมที่บริษัทฯ จะใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยขนาดสี่ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมบริเวณคาดฟ้า เพียงบริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่รวมของอาคารทั้งหมด ซึ่งการที่บริษัทฯ พิจารณาไม่เข้าซื้ออาคารดังกล่าวจะส่งผลให้อาคารสำนักงาน 1 เป็นอาคารเพียงหลังเดียวที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้ขนาดพื้นที่รวมของที่ดินทั้ง 3 โฉนดมีขนาดเล็กกลง และจะส่งผลให้บริษัทฯ เกิดข้อจำกัดในการขยายกิจการในอนาคต

และจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทที่ได้รายงานไปแล้วนั้น คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมฯ ในครั้งนี้แล้ว โดยไม่มีความเห็นที่แตกต่างไปจากคณะกรรมการบริษัท

## ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

นายสุชาติ โอฟารนรานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท ซีชนอน แอดไวซอรี จำกัด ซีแจงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับธุรกรรมฯ ต่อที่ประชุม ดังนี้

### ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - ข้อดี

- 1) ป้องกันความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า
  - ถึงแม้ว่าสัญญาเช่าที่บริษัทฯ ทำอยู่ในปัจจุบันมีผู้ให้เช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีโอกาสจะได้รับการต่อสัญญาอย่างต่อเนื่อง แต่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวอาจพิจารณาใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่ง

ปลูกสร้างในรูปแบบอื่นหรือจำหน่ายออกได้ ทำให้บริษัทฯ ไม่มีโอกาสในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือได้รับเงื่อนไขในการเช่าเพิ่มเติมที่อาจเป็นข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจหรือขยายกิจการ

- บริษัทฯ จึงจำเป็นที่จะต้องหาสถานที่ผลิตใหม่เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการดำเนินธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งการดำเนินการที่เกี่ยวข้องอาจใช้เวลาดำเนินการถึง 4 -5 ปี การเข้าทำธุรกรรมนี้จึงทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างสมบูรณ์
- 2) บริษัทฯ จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ลงทุนไปโดยสมบูรณ์
  - ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่า ส่วนต่อเติมอาคารที่บริษัทฯ ลงทุนไปแล้วจะเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ส่วนเครื่องจักรและอุปกรณ์ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการขนย้ายออกจากพื้นที่เช่าเพื่อนำไปติดตั้งในสถานที่ผลิตใหม่ ซึ่งจะมีต้นทุนส่วนเพิ่มเกิดขึ้น การเข้าทำธุรกรรมนี้จะทำให้บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารที่บริษัทฯ ลงทุนไปแล้วอย่างสมบูรณ์
  - บริษัทฯ มีภาระรายจ่ายผูกพันในการสร้างโรงงานผลิตใหม่ลดลง
- 3) บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากธุรกรรมนี้เป็นหลักประกันกู้ยืมเงินได้
  - เนื่องจากสินทรัพย์ที่จะได้มานี้เป็นสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ จึงสามารถนำไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้
- 4) ลดการพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
  - เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้ไม่มีภาระผูกพันอีกในอนาคต
- 5) ประโยชน์จากการปรับขึ้นของราคาที่ดิน
  - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อในครั้งนี้ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีไม่ไกลจากถนนสายหลัก ทั้งถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเหมาะสมกับการประกอบกิจการโรงงานและศูนย์กระจายสินค้า

#### ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - ข้อดีย่อย

- 1) มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น
  - บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนหลักจากการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ทำให้บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจากงบการเงินรวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (IBD/Equity) ที่ 0.30 เท่า โดยภายหลังการเข้าทำรายการ อัตราส่วนดังกล่าวจะเปลี่ยนแปลงเป็น 0.59 เท่า ซึ่งยังอยู่ในเกณฑ์การกู้ยืมของสถาบันการเงิน
  - ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 41.97 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 9.75 ของหนี้สินรวม) ซึ่งมีเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสำหรับงบการเงินประจำปี โดยภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วน D/E และ DSCR ตามเงื่อนไขได้ แต่ IBD/EBITDA อาจสูงกว่าข้อกำหนดตามสัญญา ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเจรจากับสถาบันทางการเงินในเบื้องต้น และรับรู้เกี่ยวกับโอกาสที่อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีโอกาสเกินจากข้อกำหนดจากวงเงินสินเชื่อ สถาบันการเงินดังกล่าวจะให้บริษัทฯ ยื่นคำขอผ่อนผันหากคาดว่าอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเกินจากข้อกำหนด แล้วสถาบันการเงินจะออกหนังสือผ่อนผัน (Waiver Letter) ภายในสิ้นปีต่อไป ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้เดิมภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อนึ่ง สถาบันการเงินจะดำเนินการพิจารณาทบทวนอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ในช่วงหลังจากที่มีการเบิกใช้วงเงินแล้ว ซึ่งคาดว่าจะในช่วงที่ออกงบการเงินประจำปี 2568

- จากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนปี 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งรายได้และ EBITDA บริษัทฯ คาดว่าอัตราส่วน IBD/EBITDA สำหรับปี 2568 อาจลดลงต่ำกว่า 2.0 เท่า ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้
- 2) บริษัทฯ ต้องชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ในคราวเดียว
  - บริษัทฯ มีภาระค่าเช่าคงเหลือสำหรับปี 2569 - 2582 จำนวน 123.46 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่ารายการนี้ที่ 263.00 ล้านบาท จึงมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดหากเข้าทำรายการ แต่อย่างไรก็ตาม การจ่ายค่าเช่าครบตามสัญญาเช่าไม่ได้ทำให้บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์บนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

*ธุรกรรมการทำให้สิทธิการเช่าอาคาร - ข้อดี*

- 1) บริษัทฯ ได้รับรายได้และกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ส่วนที่ไม่ได้ใช้งาน
  - ธุรกรรมการทำให้สิทธิการเช่าอาคารจะทำให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดรวมทั้งสิ้น 29.55 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาเช่ารวมไม่เกิน 30 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,500 บาท และค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี กระแสเงินสดรับดังกล่าวนี้บริษัทฯ สามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนหรือชำระหนี้เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินได้

- 2) ลดภาระค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าบำรุงรักษา

- บริษัทฯ และผู้เช่าตกลงกันชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราฝ่ายละครึ่งหนึ่ง และผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าซ่อมแซมภายในพื้นที่เช่านอกเหนือไปจากโครงสร้างหลักของอาคาร

*ธุรกรรมการทำให้สิทธิการเช่าอาคาร - ข้อดี้อย*

- 1) ข้อจำกัดในการขยายพื้นที่สำนักงาน
  - ถึงแม้ว่าธุรกรรมนี้จะทำให้บริษัทฯ มีข้อจำกัดในการใช้งานพื้นที่ให้เช่า แต่จากธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้บริษัทฯ มีกรรมสิทธิ์บนอาคารทั้งหมด ซึ่งยังเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ หากบริษัทฯ ต้องการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เช่าในอนาคต บริษัทฯ สามารถเจรจากับผู้เช่าเพื่อยกเลิกสัญญา โดยบริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายค่าชดเชยใด ๆ หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากบริษัทฯ

*ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ*

- 1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจไม่อนุมัติการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
  - ในวาระนี้ บริษัทฯ จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
  - หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติ จะทำให้บริษัทฯ เสียค่าใช้จ่ายจากการเตรียมเข้าทำรายการเพื่อความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ด้วยประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากธุรกรรมฯ นี้ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น บริษัทฯ คาดว่ามีความเป็นไปได้ที่จะได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการในครั้งนี้
- 2) การถูกยกเลิกสัญญาจากผู้เช่า
  - ความเสี่ยงนี้อยู่ในระดับต่ำเพราะคู่สัญญาเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและมีระยะเวลาดำเนินการสั้น
- 3) ความเสี่ยงทางการเงินจากภาระหนี้สิน
  - บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอาจทำให้สถาบันการเงินมีมุมมองความเสี่ยงทางการเงินกับบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก - ข้อดี

- 1) ความสะดวกและรวดเร็วในการเจรจาเงื่อนไข
  - บริษัทฯ มีความสะดวกในการติดต่อเพื่อเจรจาต่อรอง และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเข้าใจในวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ
  - บริษัทฯ อาจมีค่าใช้จ่ายและต้องใช้เวลาเพิ่มเติมในการจัดหาทรัพย์สินที่มีลักษณะ คุณสมบัติ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ จากบุคคลภายนอก
- 2) ราคาเสนอขายอาจสูงกว่าหากทำรายการกับบุคคลภายนอก
  - ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ร้อยละ 8.32 - 14.67

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก - ข้อด้อย

- 1) การเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจทำได้ไม่เต็มที่เหมือนกับบุคคลภายนอก
  - การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจมีข้อจำกัดบางประการซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงผลกระทบจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตลอดจนหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี จึงดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นธรรมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ อีกทั้งรักษาผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย มาตรการดังกล่าวรวมถึง การกำหนดมูลค่ารายการตามวิธีประเมินที่ยอมรับได้ การเจรจาต่อรองราคาเสมือนทำกับบุคคลภายนอก การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยสารสนเทศ และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้เสียในธุรกรรมฯ นี้ไม่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่การประชุมคณะกรรมการบริษัทไปจนถึงการประชุมผู้ถือหุ้น

จากนั้น ประธานบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

ผู้ถือหุ้น ผู้ดำเนินรายการชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นที่ส่งคำถามเข้ามาล่วงหน้า ดังนี้  
คุณทรงพล สุขนธพงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าจากมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 263.00 ล้านบาท บริษัทฯ คาดว่าจะสร้างผลตอบแทนทางการเงิน (ROI หรือ IRR) จากการลงทุนนี้ในระยะ 5 - 10 ปี อย่างไร และจะส่งผลอย่างไรต่ออัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (ROE) ในอนาคต

ประธานบริษัท ในการพิจารณาโครงการลงทุนครั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้พิจารณาแนวทางการดำเนินการในรูปแบบอื่น ๆ นอกจากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจัดทำงบประมาณลงทุนเพื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทน พบว่าการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ในครั้งนี้มีผลตอบแทนเหมาะสมและอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ของบริษัทฯ ส่วนผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อ ROE นั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการแล้ว ROE ของบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับ ROE ล่าสุดตามงบการเงินงวด 9 เดือนปี 2568 ที่ร้อยละ 7.5 แล้ว พบว่าใกล้เคียงกัน

ผู้ถือหุ้น คุณทรงพล สุขนธพงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าการลงทุนขนาดใหญ่ครั้งนี้จะกระทบต่อสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ หรือไม่ และบริษัทฯ มีแผนการจัดการเงินทุนอย่างไรให้ไม่กระทบต่อการขยายธุรกิจในอนาคต

ประธานบริษัท หากพิจารณางบการเงินงวดหกเดือนวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่าบริษัทฯ จะมี D/E ratio ที่ 0.76 เท่า ภายหลังจากการเข้าทำรายการ แต่ถ้าหากพิจารณาผลกระทบต่อการเงินงวดเก้าเดือนวันที่ 30 กันยายน

2568 พบว่า D/E ratio ก่อนเข้าทำรายการอยู่ที่ 0.45 เท่า และภายหลังการเข้าทำรายการจะมีอัตราส่วนอยู่ที่ 0.64 เท่า ซึ่งแนวโน้มของ D/E ratio ที่ลดลงนี้มาจากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ D/E ratio ภายหลังการเข้าทำรายการยังอยู่ในเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด บริษัทฯ จึงคาดว่าจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการขยายธุรกิจเพิ่มเติมในอนาคต

ผู้ถือหุ้น

คุณทรงพล สุคนธพงษ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าการให้สิทธิการเช่าพื้นที่พักอาศัยมูลค่า 29.55 ล้านบาท แก่ผู้บริหาร มีเหตุผลทางธุรกิจและผลประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างไร และบริษัทฯ มีมาตรการใดในการกำหนดค่าเช่าให้อยู่ในระดับราคาตลาดในอนาคต เพื่อป้องกันการได้ประโยชน์เกินสมควรของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

ประธานบริษัท

สำหรับธุรกรรมการให้สิทธิการเช่าอาคารนี้ พื้นที่ให้เช่าเป็นที่พักอาศัยของกรรมการและผู้บริหารมาเป็นระยะเวลานานหลายสิบปี นอกจากนั้น บริษัทฯ ไม่มีแผนการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ให้เช่าในขณะนี้ ดังนั้นการให้สิทธิการเช่าอาคารครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างกระแสเงินสดเพิ่มเติมด้วยราคาที่กำหนดใกล้เคียงกับราคาประเมิน จึงถือว่าเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ส่วนมาตรการที่ควบคุมอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับราคาตลาดในอนาคตโดยกำหนดในเงื่อนไขของสัญญาเช่าว่า หากมีการต่ออายุสัญญาเช่า อัตราค่าเช่าจะต้องเป็นอัตราตลาดหรือราคายุติธรรมตามการประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ผู้ถือหุ้น

คุณทรงพล สุคนธพงษ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าเมื่อบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานหลักแล้ว บริษัทฯ มีแผนกลยุทธ์อย่างไรในการใช้ทรัพย์สินนี้ต่อยอดเพื่อเพิ่มศักยภาพการผลิตและขยายตลาดในอนาคต เช่น การเพิ่มกำลังการผลิต การพัฒนาไลน์ผลิตภัณฑ์ใหม่ หรือการรับจ้างผลิต (OEM)

ประธานบริษัท

ในปี 2568 บริษัทฯ เริ่มได้รับอนุมัติตำรับยาประเภทซอฟต์แวร์เจลาตินจากสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) สำหรับโรงงานกรุงเทพฯ และในขณะนี้ผู้ผลิตยาประเภทนี้ได้ยังมีอยู่น้อยราย บริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสในการต่อยอดธุรกิจจากการนำเสนอผลิตภัณฑ์ในรูปแบบใหม่นี้ และคาดว่าจะมีรายได้เกิดขึ้นในปี 2569 เป็นต้นไป สำหรับแผนดำเนินการในอนาคต บริษัทฯ จะยังคงดำเนินการพัฒนาแผนปัจจุบันและจดทะเบียนตำรับยาเพิ่มเติม ทั้งในรูปแบบของยาน้ำและยาซอฟต์แวร์เจลาติน เพื่อให้บริษัทฯ มีผลิตภัณฑ์ออกสู่ตลาดและตอบโจทย์ผู้บริโภคได้มากขึ้น ทั้งนี้ ในส่วนของการขยายตลาด บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการขายผลิตและจำหน่ายภายใต้ตราชื่อของบริษัท (Own Brand) และการผลิตภายใต้ตราชื่อของลูกค้า (OEM) แต่บริษัทฯ ก็ยังเน้นการผลิตแบบ OEM สำหรับยาเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการและความเสี่ยงทางด้านเครดิตของลูกค้า นอกจากนั้น สถานที่ของโรงงานกรุงเทพฯ ปัจจุบัน ยังเป็นคลังสินค้าเพื่อกระจายสินค้าของบริษัทฯ สูลูกค้า ซึ่งรวมถึงผลิตภัณฑ์เสริมอาหารและสมุนไพรด้วย ดังนั้น การได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์สินครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่นี้เพื่อกระจายสินค้าสู่ผู้บริโภค

นอกจากนั้น ในวาระนี้มีข้อสอบถามจากผู้ถือหุ้นในที่ประชุม ดังนี้

ผู้ถือหุ้น

คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าหากบริษัทฯ ไม่ทำสัญญา หรือไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะได้รับผลกระทบอย่างไรต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ประธานบริษัท

หากบริษัทฯ ไม่ได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะยังคงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าบนสถานที่ผลิตหลักของบริษัทฯ นอกจากนั้น บริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาตกับเจ้าของที่ดินทุกครั้งหากมีการตัดแปลงแก้ไขอาคารในพื้นที่เช่า ซึ่งการตัดแปลงแก้ไขนี้เกิดขึ้นเป็นประจำเพราะบริษัทฯ ยังคงมีการใช้พื้นที่ในการผลิตและพัฒนาแผนปัจจุบัน ทำให้มีระยะเวลาดำเนินการนานขึ้นเมื่อเทียบกับกรณีที่ดิน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

- ผู้ถือหุ้น** คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าทำไมต้องย้ายฐานการผลิตจากถนน สาธุประดิษฐ์ไปยังจังหวัดลำพูน และที่ดินในจังหวัดลำพูนเป็นของบริษัทฯ เองใช่หรือไม่
- ประธานบริษัท** การย้ายฐานผลิตจากโรงงานกรุงเทพฯ ไปยังโรงงานลำพูนเป็นเพราะบริษัทฯ ต้องการขยายสถานที่ผลิต ผลิตภัณฑ์เสริมอาหารตามความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยที่ดินของโรงงานจังหวัดลำพูนนั้นเป็นของบริษัทฯ
- ผู้ถือหุ้น** คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าหากได้รับอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะทำสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และที่ดินดังกล่าวเป็นของบริษัทฯ โดยจะไม่มี การเสียค่าเช่าใช่หรือไม่
- ประธานบริษัท** ภายหลังจากการทำรายการ บริษัทฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และบริษัทฯ จะไม่มีค่าเช่าอีก

จากนั้น ผู้ดำเนินรายการขอให้ที่ประชุมพิจารณาและลงคะแนนเสียง และได้ชี้แจงวิธีการออกเสียง ลงคะแนน โดยวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จากนั้นจึงรายงานผลการลงมติต่อที่ประชุม

**มติ** อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการให้สิทธิการเช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

โดยมอบอำนาจให้ประธานบริษัท หรือผู้รับมอบหมายจากประธานบริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการลง นามในสารสนเทศ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าว รวมถึงการแจ้งต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานอื่นใดตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในเอกสารดังกล่าวตามข้อคิดเห็นของหน่วยงานที่ เกี่ยวข้อง

ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ดังนี้

	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของ ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	30,509,001	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000
รวมคะแนนของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม	30,509,001	100.0000

**วาระที่ 2** รับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568

ประธานฯ มอบหมายให้ ดร.สิทธิชัย แดงประเสริฐ ประธานบริษัท (CEO) เป็นผู้ชี้แจงต่อที่ประชุม

ประธานบริษัทชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 50 กำหนดให้คณะกรรมการบริษัท อนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ และเมื่อได้จ่ายเงินปันผลแล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมผู้ถือหุ้น คราวถัดไป

คณะกรรมการมีมติอนุมัติและเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาปรับรายการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งได้ดำเนินการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568 ตามรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ	48,354,706.84 บาท
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	48,354,706.84 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2568 (Record Date)	474,574,921 หุ้น
เงินปันผลระหว่างกาลรวม	25,000,000.00 บาท
เงินปันผลต่อหุ้น	0.0526 บาทต่อหุ้น
กำไรต่อหุ้น	0.10 บาทต่อหุ้น
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ 52.6

**หมายเหตุ :** ข้อมูลจากงบการเงินระหว่างกาลเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

จากนั้น ประธานบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

ที่ประชุมรับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568

### วาระที่ 3 เรื่องอื่น ๆ

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ปรากฏในวาระการประชุม

**ผู้ถือหุ้น** ผู้ดำเนินรายการชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นที่ส่งคำถามเข้ามาล่วงหน้า ดังนี้  
คุณทรงพล สุคนธพงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า บริษัทฯ มีแผนเพิ่มสัดส่วนรายได้จาก Own Brand ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 41.8 ของรายได้รวม อย่างไรใน 2 ปีข้างหน้า และตั้งเป้าอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Margin) ให้ถึงระดับใด (เช่น มากกว่าร้อยละ 45) เพื่อสะท้อน Margin ที่สูงกว่า OEM

**ประธานบริษัท** สำหรับรายงานผลการดำเนินการงวด 9 เดือนปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 752.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากกลุ่มผลิตภัณฑ์ Own Brand ร้อยละ 40.3 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้นี้เติบโตขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 28.9 และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 40.4 บริษัทฯ มุ่งเน้นในการขยายช่องทางจัดจำหน่ายสินค้าภายใต้ Own Brand ที่หลากหลาย ได้แก่ การขายตรง สื่อโทรทัศน์ รวมถึงช่องทางออนไลน์ เช่น Lazada , Shopee และ LINE Official Account นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เพิ่มช่องทางจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์ม TikTok Shop ในปีนี้เพื่อขยายกลุ่มลูกค้าเพิ่มเติม โดยบริษัทฯ จะพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของสินค้าภายใต้ Own Brand จากผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงเปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นของสินค้าภายใต้ยี่ห้อของลูกค้า (OEM) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้จากสถานการณ์ในปัจจุบัน บริษัทฯ คาดหวังการรักษาระดับการทำกำไรให้เป็นไปตามแผนงานโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในอดีต

<u>ผู้ถือหุ้น</u>	คุณทรงพล สุคนธพงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมต่อรายได้รวมรายงานไว้ที่ร้อยละ 30.4 เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการโฆษณา Own Brand บริษัทฯ มีแนวทางควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมต่อรายได้ให้อยู่ในระดับใด และตั้งเป้า ROE ในปี 2569 - 2570 เท่าใด
<u>ประธานบริษัท</u>	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นการการว่าจ้างผู้มีชื่อเสียงเพื่อโฆษณาผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภคในตลาด ในงวด 9 เดือนปี 2568 บริษัทฯ รายงานอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมร้อยละ 31.0 บริษัทฯ คาดว่าค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อาจจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อยผ่านกิจกรรมที่บริษัทฯ จะทำเพื่อขยายกลุ่มลูกค้าให้มากขึ้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นเทียบกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพที่สุด ดังนั้น นโยบายทางการตลาดของบริษัทฯ ส่งผลให้รายได้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ รวมถึงอัตราส่วน ROE มีโอกาสปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
<u>ผู้ถือหุ้น</u>	คุณทรงพล สุคนธพงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าบริษัทฯ มีการเตรียมตัวอย่างใดในการขยายตลาด CLMV และต่างประเทศ เพื่อให้เกิดรายได้สม่ำเสมอ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายให้สัดส่วนรายได้จากต่างประเทศอยู่ที่เท่าใดในอีก 3 ปีข้างหน้า และมี ROI ต่อโครงการขยายตลาดอย่างไร
<u>ประธานบริษัท</u>	บริษัทฯ มีการนำผลิตภัณฑ์ขึ้นทะเบียนในต่างประเทศกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของประเทศนั้น ๆ ในกลุ่ม CLMV และมีแผนการที่จะนำผลิตภัณฑ์ขึ้นทะเบียนเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต เพื่อให้บริษัทฯ เพิ่มยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้บริษัทฯ อาจมีการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายในประเทศต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถทำการตลาดในต่างประเทศให้เติบโต ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าสัดส่วนรายได้จากต่างประเทศจะเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปี ไปจนถึงร้อยละ 5 ของรายได้รวม โดยบริษัทฯ จะพิจารณา ROI ให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ รวมทั้งการพิจารณาการลงทุนแต่ละโครงการจะมีการนำเข้าคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งจัดทำและศึกษาความเป็นไปได้เพื่อให้โครงการลงทุนมีผลสำเร็จและได้ผลตอบแทนเป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดหวัง
<u>ผู้ถือหุ้น</u>	คุณทรงพล สุคนธพงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ อยู่ที่ 0.47 เท่า บริษัทฯ มีแผนลดภาระหนี้หรือเพิ่มประสิทธิภาพหมุนเวียนอย่างไร เพื่อรักษาสภาพคล่องในระดับที่ดี และตั้งเป้า Current Ratio / D/E / Cash Conversion Cycle ในระยะ 12 เดือน ข้างหน้าอย่างไร
<u>รองประธานกรรมการบริหารสายงานการเงินและบัญชี</u>	สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน บริษัทฯ รายงานอัตราส่วนนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ที่ 0.45 เท่า ซึ่งมีสาเหตุหลักจากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจาก 288.41 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็น 272.00 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นผลจากบริษัทฯ ใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานจ่ายชำระเงินกู้ยืม บริษัทฯ คาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานจะเติบโตขึ้นทั้งจากการขยายฐานลูกค้าและเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายเพื่อสร้างรายได้ และการลดต้นทุนดำเนินการโดยการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด จากการดำเนินการเหล่านี้ เป้าหมาย Current Ratio / D/E ratio / Cash Conversion Cycle ในระยะ 12 เดือนข้างหน้า จะยังคงอยู่ในระดับเดิมในปัจจุบัน

ผู้ถือหุ้น คุณทรงพล สุคนธ์พงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าเมื่อเปรียบเทียบรายปี รายได้ 6 เดือนแรก 2568 เติบโตร้อยละ 38 และ EBITDA เพิ่มร้อยละ 65 บริษัทฯ มีแผนขยายกำลังการผลิตอย่างไร เพื่อรองรับรายได้ระดับ 1,000 ล้านบาทต่อปี และตั้งเป้า EBITDA Margin และ Net Margin ในปี 2569 - 2570 ที่เท่าใด

ประธานบริษัท ปัจจุบันบริษัทฯ มีกำลังการผลิตเพียงพอต่อยอดขายคำสั่งซื้อของสินค้าภายใต้ Own Brand และ OEM โดย บริษัทฯ มีความพร้อมในด้านของแหล่งเงินทุนหากมีความจำเป็นที่ต้องการขยายกำลังการผลิตในอนาคต โดย EBITDA margin และ Net profit margin ขึ้นอยู่กับยอดขายคำสั่งซื้อของสินค้าแต่ละประเภทของ บริษัทฯ ในช่วงเวลานั้น ๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่า EBITDA margin และ Net profit margin ในอนาคตจะมีแนวโน้มทรงตัวภายใต้เศรษฐกิจที่ท้าทาย และกำลังซื้อที่อาจจะหดตัว

ผู้ถือหุ้น คุณทรงพล สุคนธ์พงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่าเรียนสอบถาม ขอคำ วิเคราะห์พิจารณา ท่านประธานและผู้บริหาร ประเด็นการจัดประชุม online สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีนโยบายนำเสนอให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจัดประชุมสามัญ/วิสามัญ ผู้ถือหุ้น แบบ On-site meeting หรือ Online ที่ควบคู่กัน ที่เรียกว่า Hybrid เพื่อเป็นการพบปะ สื่อสาร และซักถาม ระหว่างผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร และคณะกรรมการบริษัท อย่างสะดวก ซึ่งสอดคล้องกับ ประกาศ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กลต.นร.(ว) / เรื่อง ขอความร่วมมือเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ลงวันที่ 10 มกราคม 2567 จึงขอแนะนำ ให้ท่านพิจารณา ข้อเสนอการจัดประชุม On-site หรือแบบ Hybrid ตามนโยบายของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยข้างต้น

ประธานฯ บริษัทฯ จะพิจารณารูปแบบการประชุมดังกล่าวในการประชุมครั้งถัดไปในอนาคต

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้เข้าร่วมประชุมในวันนี้ และขอบคุณกรรมการ ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ และกล่าวปิดการประชุม เมื่อเวลา 11.37 น.

(นายแพทย์ธงชัย ทวีชาติ)  
ประธานในที่ประชุม

(นางสาวจิรดา แดงประเสริฐ)  
เลขานุการบริษัท