

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

22 พฤศจิกายน 2562

สารบัญ

| | หน้า |
|---|------|
| บทสรุปผู้บริหาร | 6 |
| ส่วนที่ 1 | |
| การขออนุมัติการจำหน่ายที่ดินให้แก่บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด | |
| 1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ | 8 |
| 1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ | 15 |
| 1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ | 17 |
| ส่วนที่ 2 | |
| สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ | 29 |
| เอกสารแนบ 1 | |
| ข้อมูลทั่วไปบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) | 31 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| คำย่อ | ชื่อเต็ม |
|---|---|
| บริษัทฯ หรือ WACOAL | บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) |
| กลุ่มบริษัทฯ | บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัทฯ |
| SCT | บริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด |
| SPI | บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) |
| ที่ดินที่ได้รับค่าเสนอซื้อ | ที่ดินจำนวน 4 ไร่ เนื้อที่รวม 6-0-66.4 ไร่ คิดเป็น 2,466.40 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 3 ซอย 47 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร |
| SASCO | บริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด |
| BKKPA | บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด |
| ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA | บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด |
| ตลาดหลักทรัพย์ฯ | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| สำนักงาน ก.ล.ต. | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ | ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม |
| ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน | ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม |

22 พฤศจิกายน 2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น
บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 50 ของ บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “WACOAL”) เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการขายที่ดินให้กับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เนื้อที่รวม 6 ไร่ 66.40 ตารางวา (2,466.40 ตารางวา)

ต่อมาทาง SPI ได้มีการแจ้งขอเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจาก SPI เป็น บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด (“SCT”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ พร้อมทั้ง SCT ได้แจ้งขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทฯ ด้วย เนื่องจาก SPI นั้นมีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ แต่ปรากฏว่ามีหลายบริษัทให้ความสนใจที่จะเข้าร่วมลงทุนในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวด้วย ดังนั้นเพื่อให้บริษัทที่มีความสนใจที่จะเข้าร่วมลงทุนในโครงการ SPI จึงได้กำหนดการร่วมลงทุนโดยจัดตั้ง บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาโครงการในที่ดิน และได้มีการขอเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวไปข้างต้น โดยบริษัทฯ และ SPI จะทำการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และบริษัทฯ กับ SCT จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งจะมีผลผูกพันต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินข้างต้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อนั้นไม่ได้เป็นการขัดต่อข้อจำกัดของสัญญาซื้อขายระหว่างบริษัทฯ และ SPI แต่อย่างใด ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 จึงได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจำนวน 4 ไร่ เนื้อที่รวม 6-0-66.4 ไร่ คิดเป็น 2,466.40 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 3 ซอย 47 แขวงบางโพธิ์พาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร (“ที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อ”) จาก SPI เป็น SCT ซึ่งจะยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 375,000.00 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 924,900,000.00 บาท ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินเป็นราคาที่ไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาที่เสนอขายให้กับ SPI โดย SCT จะแบ่งชำระเงินเป็นงวดๆ รวม 3 งวด ให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า SPI

ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน แต่เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า บริษัทฯ จึงต้องทำการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจากบริษัทฯ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจากบริษัท และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้เห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้เห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติคณะกรรมการของบริษัท ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- สารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท
- ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งเผยแพร่ผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือเว็บไซต์ของบริษัท และ/หรือที่เปิดเผยในสาธารณะ
- แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี 2561 ของบริษัท
- งบการเงินของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“กลุ่มบริษัท”) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561 และงบการเงินสอบทาน 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ
- รายงานประชุมคณะกรรมการบริษัท
- หนังสือข้อเสนอซื้อที่ดินของ SCT
- ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ กับ SCT
- ร่างบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และข้อมูลที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ใดเกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดินที่ได้รับข้อเสนอซื้อ ผลประกอบการและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 และขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 50 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินเปล่า อันประกอบด้วยที่ดินจำนวน 4 โฉนด ซึ่งมีเนื้อที่รวม 6-0-66.4 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 3 ซอย 47 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ในราคา 924.90 ล้านบาท ให้แก่ SPI ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ต่อมา SPI ได้แจ้งขอเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจาก SPI เป็น SCT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เช่นกัน เนื่องจาก SPI นั้นมีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ แต่ปรากฏว่ามีหลายบริษัทให้ความสนใจที่จะเข้าร่วมลงทุนในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวด้วย ดังนั้นเพื่อให้บริษัทที่มีความสนใจที่จะเข้าร่วมลงทุนในโครงการ SPI จึงได้กำหนดการร่วมลงทุนโดยจัดตั้ง บริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาโครงการในที่ดิน จากนั้น SCT จึงได้แจ้งขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และ SPI จะทำการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และบริษัทฯ กับ SCT จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งจะมีผลผูกพันต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินข้างต้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อนั้นไม่ได้เป็นการขัดต่อข้อกำหนดของสัญญาซื้อขายระหว่างบริษัทฯ และ SPI แต่อย่างใด

ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 จึงได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจาก SPI เป็น SCT โดยมีราคาซื้อขายตารางละ 375,000.00 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 924,900,000.00 บาท ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินเป็นราคาประเมินเฉลี่ยใหม่จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และเป็นราคาที่ไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาที่เสนอขายให้กับ SPI โดย SCT จะแบ่งชำระเงินเป็นงวดๆ รวม 3 งวด ให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า SPI ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการทำรายการในครั้งนี้ โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวบริษัทฯ จะนำมาใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสในการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ กับ SPI จะยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และบริษัทฯ กับ SCT จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยมีผลผูกพันต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินข้างต้น นอกจากนี้รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 12.77 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งเป็นขนาดรายการเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเมื่อนับรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา มีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 13.09 ซึ่งขนาดรายการดังกล่าวมีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 15.00 ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ด้วยเหตุที่ SCT ซึ่งเป็นผู้เสนอซื้อที่ดินดังกล่าว มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ คือ SPI โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 SPI ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.92 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ และถือหุ้นทางตรงใน SCT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมดของ SCT นอกจากนี้ บริษัทฯ และ SCT มีกรรมการร่วมกันจำนวน 1 ท่าน คือ นายมนู ลีลาวัณณ์ และมีกรรมการร่วมกับ SPI ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SCT และ WACOAL 2 ท่าน คือ นายมนู ลีลาวัณณ์ และนางพรณี วรวิจิตรสถิต ดังนั้น รายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท หรือมากกว่าเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ร้อยละ 3.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ NTA ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ประมาณ 168.49 ล้านบาท โดยรายการขายที่ดินในครั้งนี้เท่ากับ 924.90 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00

ดังนั้น บริษัทฯ ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ ให้แก่ SCT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นโอกาสที่บริษัทฯ จะสามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคต รวมทั้งสินทรัพย์ที่จะขาย เป็นที่ดินซึ่งมีขนาดใหญ่ เพราะต้องใช้เงินจำนวนมากในการซื้อขายอาจก่อให้เกิดความยากต่อการขาย
2. บริษัทฯ จะสามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ จำนวน 309.45 ล้านบาท หรือกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจำนวน 219.10 ล้านบาท
3. บริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย) จำนวน 834.55 ล้านบาท ซึ่งสามารถใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ
4. ราคาเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 924.90 ล้านบาทนั้น ถือว่าอยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสม ที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งเท่ากับ 912.57 – 937.23 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินช่วงราคาที่เหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
5. การเปลี่ยนคู่สัญญาจาก SPI เป็น SCT ทำให้บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีขึ้น แต่ยังคงเป็นเงื่อนไขสัญญาที่เป็นปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวได้ในหลายแนวทางตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การจำหน่ายที่ดินที่ได้รับค่าเสนอซื้อจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และราคาสูง และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขายแต่ละครั้ง ดังนั้น บริษัทฯ อาจต้องใช้เวลา และอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต
2. การจำหน่ายที่ดินที่ได้รับค่าเสนอซื้อจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว

ซึ่งข้อดี ข้อดีและความเสี่ยงนั้นไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนผู้ซื้อดังกล่าว แต่บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์ จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีขึ้น ซึ่งจะช่วยให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเร็วขึ้น แต่สัญญาดังกล่าวยังคงเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ปกติ ที่ทำขึ้นโดยความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย

ทั้งนี้ การขายที่ดินในครั้งนี้เป็นเพียงการแจ้งขอเปลี่ยนผู้ซื้อจาก SPI เป็น SCT ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในราคาที่ไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิมที่ 924.90 ล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีขึ้น โดยเมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อดีและความเสี่ยง ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขการเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจำหน่ายที่ดินให้แก่ SCT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการจำหน่ายที่ดินให้แก่บริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 50 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินเปล่า อันประกอบด้วยที่ดินจำนวน 4 ไร่ ซึ่งมีเนื้อที่รวม 6-0-66.4 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 3 ซอย 47 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ในราคา 924.90 ล้านบาท ให้แก่ SPI ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

ต่อมานั้น SPI ได้แจ้งขอเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจาก SPI เป็น SCT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เช่นกัน เนื่องจาก SPI มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการสำนักงานเกรดเอ แต่ปรากฏว่ามีหลายบริษัทให้ความสนใจที่จะเข้าร่วมลงทุนในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวด้วย ดังนั้นเพื่อให้บริษัทที่มีความสนใจที่จะเข้าร่วมลงทุนในโครงการ SPI จึงได้กำหนดการร่วมลงทุนโดยจัดตั้ง บริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาโครงการในที่ดิน จากนั้น SCT จึงได้แจ้งขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทฯ และ SPI จึงขอเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวไปข้างต้น โดยบริษัทฯ และ SPI จะทำการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และบริษัทฯ กับ SCT จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งจะมีผลผูกพันต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินข้างต้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อนั้นไม่ได้เป็นการขัดต่อข้อกำหนดของสัญญาซื้อขายระหว่างบริษัทฯ และ SPI แต่อย่างใด

ทั้งนี้ การเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดินในครั้งนี้จะทำให้ บริษัทฯ ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจาก SCT ในราคาที่ไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิมที่ 924.90 ล้านบาท พร้อมทั้งได้รับเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีขึ้น โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสในการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ WACOAL ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 จึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 16 ธันวาคม 2562 และแต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่ได้รับคำแนะนำ

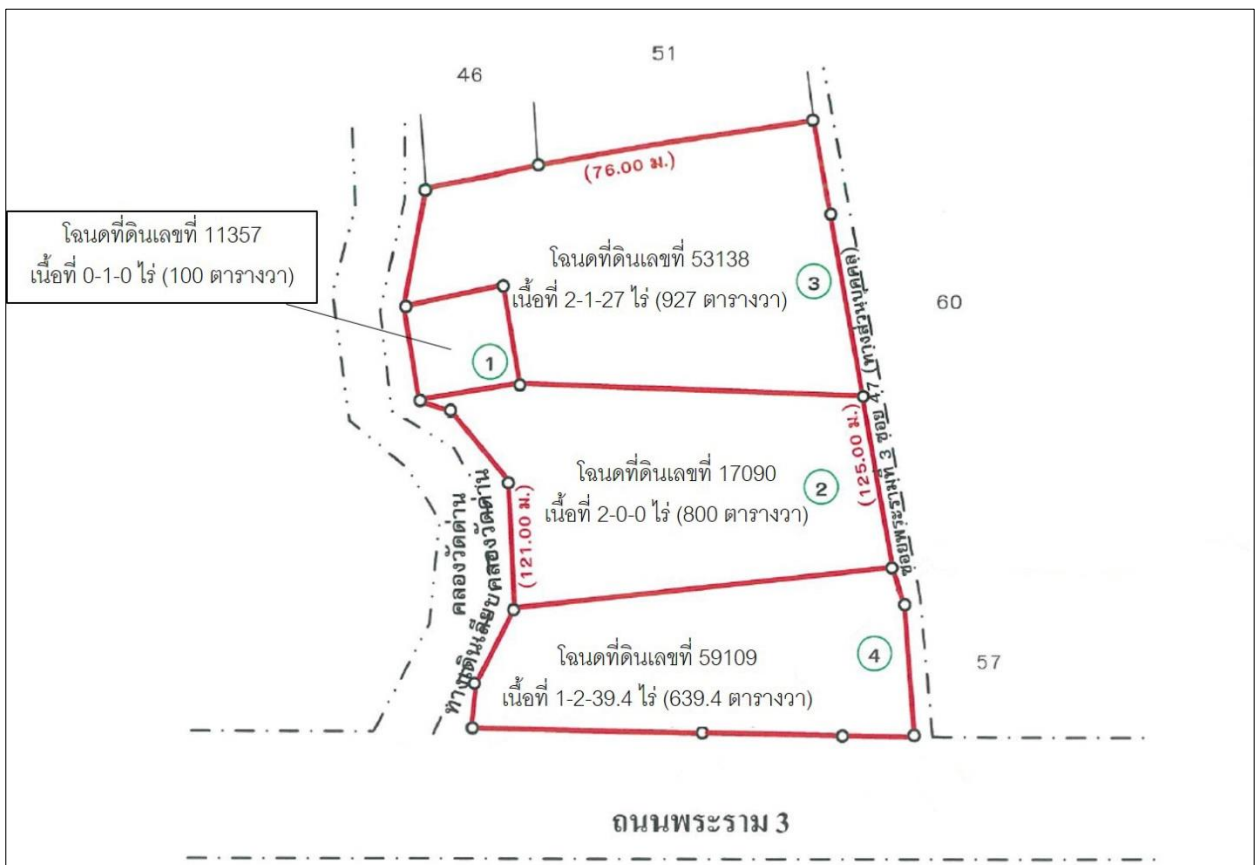


รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รูปภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อ



รูปภาพที่ดินแบ่งตามแปลง



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

การจำหน่ายที่ดินที่เข้าทำรายการขอเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อดังกล่าว นั้นจะได้รับสิ่งตอบแทนเป็นเงินสดเท่ากับ 924.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาซื้อขายที่อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และการต่อรองเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ทั้งนี้ รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 12.77 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งเป็นขนาดรายการเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเมื่อนับรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 13.09 ซึ่งขนาดรายการดังกล่าวมีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 15.00 ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ด้วยเหตุที่ SCT ซึ่งเป็นผู้เสนอซื้อที่ดินดังกล่าว นั้น มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ คือ SPI โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 SPI ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.92 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และถือหุ้นทางตรงใน SCT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SCT นอกจากนี้ บริษัทฯ และ SCT มีกรรมการร่วมกันจำนวน 1 ท่าน คือ นายมนู ลีลานุวัฒน์ และมีกรรมการร่วมกับ SPI ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SCT และ WACOAL 2 ท่าน คือ นายมนู ลีลานุวัฒน์ และนางพรณี วรวิจิตรสถิต ดังนั้น รายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท หรือมากกว่าเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ร้อยละ 3.00 ของ NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ประมาณ 168.49 ล้านบาท โดยรายการขายที่ดินในครั้งนี้เท่ากับ 924.90 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA ของบริษัทฯ ดังนั้นรายการข้างต้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งมีรายชื่อดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติรายการ

| รายชื่อ | จำนวนหุ้นที่ถือใน WACOAL ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 | | ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ |
|--|---|--------|---|
| | จำนวนหุ้น | ร้อยละ | |
| 1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI) * | 27,596,600 | 23.00 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ เป็นคู่สัญญาเดิมที่จะขอยกเลิกการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ▪ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT ▪ เป็นบุคคลตาม มาตรา 258 ของกรรมการผู้จัดการของ SCT |
| 2. บริษัท ไชควัฒนา จำกัด | 140,620 | 0.12 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SPI โดยถือหุ้นเป็นสัดส่วน ร้อยละ 16.80 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ SPI |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| รายชื่อ | จำนวนหุ้นที่ถือใน WACOAL ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 | | ความสัมพันธ์กับคู่สัญญา ในการเข้าทำรายการ |
|---|--|--------------|--|
| | จำนวนหุ้น | ร้อยละ | |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> มีกรรมการร่วมกันกับ SPI จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา นายบุญชัย โชควัฒนา และ นายบุญเกียรติ โชควัฒนา |
| 3. บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล แลบบอราทอรีส์ จำกัด | 186,500 | 0.16 | <ul style="list-style-type: none"> SPI ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.27 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมด |
| 4. นายบุญชัย โชควัฒนา | 100,000 | 0.08 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท โชควัฒนา จำกัด ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ SPI เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT |
| 5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) | 9,641,050 | 8.03 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT |
| 6. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) | 6,113,020 | 5.09 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT |
| 7. บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด | 4,492,000 | 3.74 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT |
| 8. บริษัท ศรีราภรณ์ จำกัด | 2,818,940 | 2.35 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT |
| 9. บริษัท ธนุลักษณะณ์ จำกัด (มหาชน) | 1,670,200 | 1.39 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT |
| 10. นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา | 1,307,650 | 1.09 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการใน SPI และ SCT |
| 11. นายบุญเกียรติ โชควัฒนา | 365,985 | 0.31 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการใน SPI |
| 12. นายสำเริง มนูญผล | 5,900 | 0.00 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการใน SPI และเป็นรองประธานกรรมการใน SCT |
| 13. บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด | 500 | 0.00 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT |
| 14. นางสาวธนิษฐ โชควัฒนา | 7,100 | 0.01 | <ul style="list-style-type: none"> เป็นบุคคลตาม มาตรา 258 ของกรรมการผู้จัดการของ SCT |
| รวม | 54,446,065 | 45.37 | |

ที่มา : บริษัทฯ

หมายเหตุ : * เป็นจำนวนและสัดส่วนการถือหุ้นทางตรงของ SPI หากรวมการถือทางอ้อมแล้วจะเท่ากับร้อยละ 26.92

1.1.2 คู่สัญญาและเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ

คู่สัญญา

| | | |
|-----------|---|-----------------------------------|
| ผู้จะซื้อ | : | บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด |
| ผู้จะขาย | : | บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| | |
|------------------------------|---|
| ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ คือ SPI โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 SPI ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.92 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และถือหุ้นทางตรงใน SCT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SCT ▪ มีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน คือ นายมนู ลีลานุวัฒน์ ▪ มีกรรมการร่วมกันกับ SPI ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SCT และ WACOAL 2 ท่าน คือ นายมนู ลีลานุวัฒน์ และนางพรรณณี วรวิจิตรสถิต |
|------------------------------|---|

ข้อมูลบริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด

| | | |
|----------------|---|-----------------------------|
| ประเภทธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | |
| ทุนจดทะเบียน | ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 SCT มีทุนจดทะเบียนทั้งหมด 2,000,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500,000,000.00 บาท | |
| รายชื่อกรรมการ | ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2562 กรรมการของ SCT มีรายชื่อดังนี้ | |
| | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
| | 1 นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา | ประธานกรรมการ |
| | 2 นายสำเร็จ มนูญผล | รองประธานกรรมการ |
| | 3 นายวิชัย กุลสมภพ | กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ |
| | 4 นายมนู ลีลานุวัฒน์ | กรรมการ |
| | 5 นางสาวศิริกุล ธนสารศิลป์ | กรรมการ |
| | 6 นายพิภพ โชควัฒนา | กรรมการ |
| | ที่มา : www.bol.co.th | |

โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกของ SCT ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกของ SCT ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

| | รายชื่อผู้ถือหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น | |
|---------------------------------|---|-------------------|--------------|
| | | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
| 1 | บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) | 4,200,000 | 21.00 |
| 2 | บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน) | 3,000,000 | 15.00 |
| 3 | บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) | 3,000,000 | 15.00 |
| 4 | บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) * | 2,000,000 | 10.00 |
| 5 | บริษัท ไอ.ซี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) | 2,000,000 | 10.00 |
| 6 | บริษัท เพรซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) | 2,000,000 | 10.00 |
| 7 | บริษัท ไลอ้อน (ประเทศไทย) จำกัด | 1,000,000 | 5.00 |
| 8 | บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด | 600,000 | 3.00 |
| 9 | บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) | 600,000 | 3.00 |
| 10 | บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด | 299,993 | 1.50 |
| รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 ราย | | 18,699,993 | 93.50 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| รายชื่อผู้ถือหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น | |
|-----------------------------|-------------------|---------------|
| | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
| ผู้ถือหุ้นรายอื่น | 1,300,007 | 6.50 |
| รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด | 20,000,000 | 100.00 |

ที่มา : www.bol.co.th

หมายเหตุ : * ตามมติคณะกรรมการของบริษัทฯ วันที่ 18 กันยายน 2562 พิจารณานุมัติการลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด

สรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ

| | |
|---|---|
| คู่สัญญา | : <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะ “ผู้จะซื้อ” ▪ บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “ผู้จะขาย” |
| ที่ดินที่จะซื้อจะขาย | : กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 11357 59109 17090 และ 53138 รวม 4 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 6-0-66.4 ไร่ ตั้งอยู่ บริเวณซอย 47 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร |
| วันที่ลงนามในสัญญา | : 14 พฤศจิกายน 2562 ทั้งนี้ ข้อตกลงตามสัญญานี้จะมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขายได้พิจารณาอนุมัติให้ขายที่ดินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ได้ |
| ราคาซื้อขาย | : 924.90 ล้านบาท (375,000.00 บาทต่อตารางวา) |
| การชำระราคาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ | : ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินจำนวน 924.90 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง) โดยแบ่งชำระเป็น 3 งวด มีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ▪ งวดที่ 1 : ชำระเงินจำนวน 100,000,000.00 (หนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน) โดยจะชำระเงินภายในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 ▪ งวดที่ 2 : ชำระเงินค่าที่ดินจำนวน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 11357 และโฉนดที่ดินเลขที่ 59109 เป็นเงินทั้งสิ้น 277,275,000.00 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาทถ้วน) พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือนธันวาคม 2562 ▪ งวดที่ 3 : ชำระเงินค่าที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 17090 และโฉนดที่ดินเลขที่ 53138 เป็นเงินทั้งสิ้น 547,625,000.00 บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านหกแสนสองหมื่นห้าพันบาทถ้วน) พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือนเมษายน 2563 <p>*ทั้งนี้หากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการแก้ไขสัญญา บริษัทฯ จะทำการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายกับ SPI และคืนเงินทั้งหมดจำนวน 92.49 ล้านบาท ให้แก่ SPI ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2562 ตามร่างบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน</p> |
| การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย สินทรัพย์ | : <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงแบ่งชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินฝ่ายละครึ่ง ▪ ผู้จะขายตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ |
| กรณีผิดสัญญา | : กรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดหรือไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ได้กำหนดและนัดหมายไว้แล้ว ผู้จะซื้อเมื่อมีสิทธิฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญา หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้จะขาย และใน |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| | |
|--|--|
| | กรณีที่จะซื้อผิดสัญญาข้อใด ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมด และบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งเรียกค่าเสียหายจากผู้จะซื้อได้ |
|--|--|

1.1.3 ข้อมูลสินทรัพย์ในการเข้าทำรายการ

รายละเอียดที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ

| | | |
|------------------------------|---|---|
| ที่ตั้งสินทรัพย์ | : | ถนนพระราม 3 ซอย 47 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดสินทรัพย์ | : | กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 11357 59109 17090 และเลขที่ 53138) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 6 ไร่ 66.4 ตารางวา ซึ่งคิดเป็นเนื้อที่ 2,466.40 ตารางวา |
| สถานะของสินทรัพย์ | : | <ul style="list-style-type: none"> ■ เป็นที่ดินว่างเปล่า ถมแล้ว มีลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ■ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพระรามที่ 3 เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนโครงสร้างเหล็ก ขนาด 8 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร ■ พื้นที่ใกล้เคียงเป็นย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม |
| ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | : | ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีแดง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทพาณิชยกรรม” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐบาล |
| กรรมสิทธิ์ | : | เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ |
| ภาระผูกพัน | : | ไม่มี |

รูปภาพจากบริเวณด้านหน้าของที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รูปภาพจากบริเวณด้านซ้ายที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ



รูปภาพจากบริเวณด้านขวาที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ



1.2 ความสมเหตุสมผลผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์ของรายการ

การจำหน่ายที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสในการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

ข้อดีของการทำรายการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ

เนื่องด้วยที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น คำเสนอซื้อที่ดินจาก SCT จึงถือเป็นโอกาสของบริษัทฯ ที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่าที่บริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคต

2. บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ SCT ในจำนวน 924.90 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวน 309.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย จำนวน 219.10 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

| รายการ | จำนวน (หน่วย : ล้านบาท) |
|---|----------------------------|
| มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดิน | 924.90 |
| หัก : มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน | (615.45) |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | 309.45 |
| หัก : ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สิน * | (35.58) |
| หัก : ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ * | (54.77) |
| กำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | 219.10 |

หมายเหตุ : * ประมาณการโดยบริษัทฯ

3. บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

การจำหน่ายที่ดินให้แก่ SCT จำนวน 924.90 ล้านบาทนั้น ภายหลังจากหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย และภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ จำนวน 90.35 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับสุทธิจำนวน 834.55 ล้านบาท บริษัทฯ คาดว่าจะนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสในการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1. บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต

การจำหน่ายที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต หากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ระบุว่าดัชนีราคาที่ดินในประเทศไทยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2551 – 2561 ดัชนีราคาที่ดินในประเทศไทยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 6.15 นอกจากนี้ ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย ระบุว่าราคาที่ดินในเขตชั้นในของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเขตของที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อนั้น มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2541 – 2561 คิดเป็นร้อยละประมาณ 13.30 ต่อปี ทั้งนี้จากการประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระนั้น พบว่าที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีประกาศขายเป็นจำนวนมากตามภาวะเศรษฐกิจจึงทำให้ราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวไม่ได้ปรับขึ้นอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ในช่วงระยะเวลาประมาณ 7 เดือนจากการประเมินราคาครั้งล่าสุด นอกจากนี้ที่ดินดังกล่าวมีขนาดใหญ่และราคาสูง ดังนั้น บริษัทฯ อาจต้องใช้ระยะเวลา และอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว

การจำหน่ายที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่มีแผนจะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวในอนาคต

ทั้งนี้การเปลี่ยนผู้ซื้อจาก SPI เป็น SCT ดังที่ได้กล่าวไปข้างต้น นั้นไม่ทำให้ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใดเนื่องจาก SCT เสนอซื้อที่ดินในราคาเดิมเท่ากับ SPI ที่ 924.90 ล้านบาท แต่บริษัทฯ จะได้รับข้อเสนอการชำระราคาซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งจะมีการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ในรายงาน ข้อ 1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ต่อไป

1.2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียระหว่างการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

เนื่องจากการขายที่ดินในครั้งนี้เป็นเพียงการแจ้งขอเปลี่ยนผู้ซื้อจาก SPI เป็น SCT ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เช่นกัน ดังนั้นการเปรียบเทียบการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกนั้น จะสะท้อนได้จากภายหลังที่ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินของบริษัทฯ จาก SPI เมื่อเดือน มีนาคม 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการปักป้ายโฆษณาเสนอขายที่ดิน เพื่อหาผู้ลงทุนที่สนใจรายอื่น เพื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ดำเนินการปักป้าย จนถึงวันที่ 8 มีนาคม 2562 นั้น ไม่มีผู้ลงทุนรายใดสนใจติดต่อเสนอซื้อที่ดินดังกล่าว เป็นผลให้ไม่มีข้อมูล คำเสนอซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกเพื่อเปรียบเทียบกับคำเสนอซื้อได้ อย่างไรก็ตาม ราคาการเข้าทำรายการที่ได้รับเสนอซื้อจาก SCT อยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสมที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งเท่ากับ 912.57 – 937.23 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินช่วงราคาที่เหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)

รวมทั้ง SCT มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อาทิ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 21.00 บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 15.00 บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.00 เป็นต้น ดังนั้นการจำหน่ายที่ดินให้แก่ SCT นั้นมีความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญา (Counterparty credit risk) ต่ำ ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ จะไม่ได้รับชำระค่าสินทรัพย์ หรือคู่สัญญายกเลิกการซื้อสินทรัพย์ภายหลังจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

ในการประเมินความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ ให้กับ SCT นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำกรประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ โดยวิธีทางการเงินที่ใช้ในการพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาเข้าทำรายการมี 2 วิธี ดังนี้

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

รายละเอียดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธีเป็นดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าตามวิธีนี้จะแสดงมูลค่าที่ดินโดยอ้างอิงกับมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของกลุ่มบริษัท ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยบริษัท ดีลรอยท์ ฟูซ โธมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าตามบัญชีของที่ดินตามที่ปรากฏในงบการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

| รายการ | มูลค่า (ล้านบาท) |
|--|---|
| มูลค่าตามบัญชี | 615.45 |
| ราคาเข้าทำรายการ | 924.90 |
| เปรียบเทียบราคาเข้าทำ รายการกับมูลค่าตามบัญชี | มูลค่าตามบัญชีต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการจำนวน 309.45 ล้านบาท คิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 33.46 |

จากตารางข้างต้น **ที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 615.45 ล้านบาท** โดยที่ดินดังกล่าวนั้น บริษัทฯ ได้ซื้อมาจากบุคคลภายนอกซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อเดือน พฤษภาคม 2557 ในราคา 249,534 บาท/ต่อตารางวา รวมเป็นเงิน 615.45 ล้านบาท (ราคาสุทธิจากการต่อรองราคากับผู้ขายและขนาดที่ดินรวมตามการรังวัดใหม่เพื่อการซื้อขาย) โดยมีจุดประสงค์เพื่อเพิ่มสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประเภทอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสม และการคมนาคมที่สะดวก อีกทั้งเพื่อใช้ขยายกิจการในอนาคต ซึ่งมูลค่าตามบัญชีที่กล่าวไปข้างต้นนั้นต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการทำรายการที่ 924.90 ล้านบาท จำนวน 309.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.46 ซึ่งมูลค่าจากการประเมินในครั้งนี้ไม่แตกต่างจากการประเมินและนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในเดือน เมษายน ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ดินดังกล่าวบันทึกด้วยราคาต้นทุนของได้ที่ดินมา

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าตามวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณามูลค่าตามบัญชีของที่ดิน แล้วปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันด้วยราคาประเมินสินทรัพย์ โดยอ้างอิงจากราคาตลาดของสินทรัพย์จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่

- 1) บริษัท สยามแอฟเฟรช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“SASCO”) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ โดยรายงานดังกล่าวเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ตุลาคม 2562
- 2) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKKPA”) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ โดยรายงานดังกล่าวเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 2 ตุลาคม 2562

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งจัดทำโดย SASCO และ BKKPA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ โดย SASCO

SASCO ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ได้รับคำแนะนำซื้อ โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งจะพิจารณามูลค่าของที่ดินจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขาย รวมทั้งมีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบ โดยข้อมูลที่น่ามาใช้เปรียบเทียบในครั้งนี้แตกต่างจากข้อมูลที่ได้นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในเดือน เมษายน เนื่องจากในช่วงเดือนกันยายน ถึงตุลาคม 2562 นั้นมีที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินประกาศขายเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประเมินนั้นสามารถเลือกที่ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับการเปรียบเทียบมากขึ้น อาทิ คัดเลือกที่ดินที่ลักษณะสินทรัพย์ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ราคาที่ประกาศขายมีความใกล้เคียงกัน ไม่สูงหรือต่ำกว่าราคาตลาดที่ประกาศอยู่ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบบางรายการที่ได้นำมาเปรียบเทียบในครั้งก่อนนั้นมีการจำหน่ายไปแล้วบ้าง จึงต้องปรับออกเพื่อความเหมาะสม โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด ดังนี้

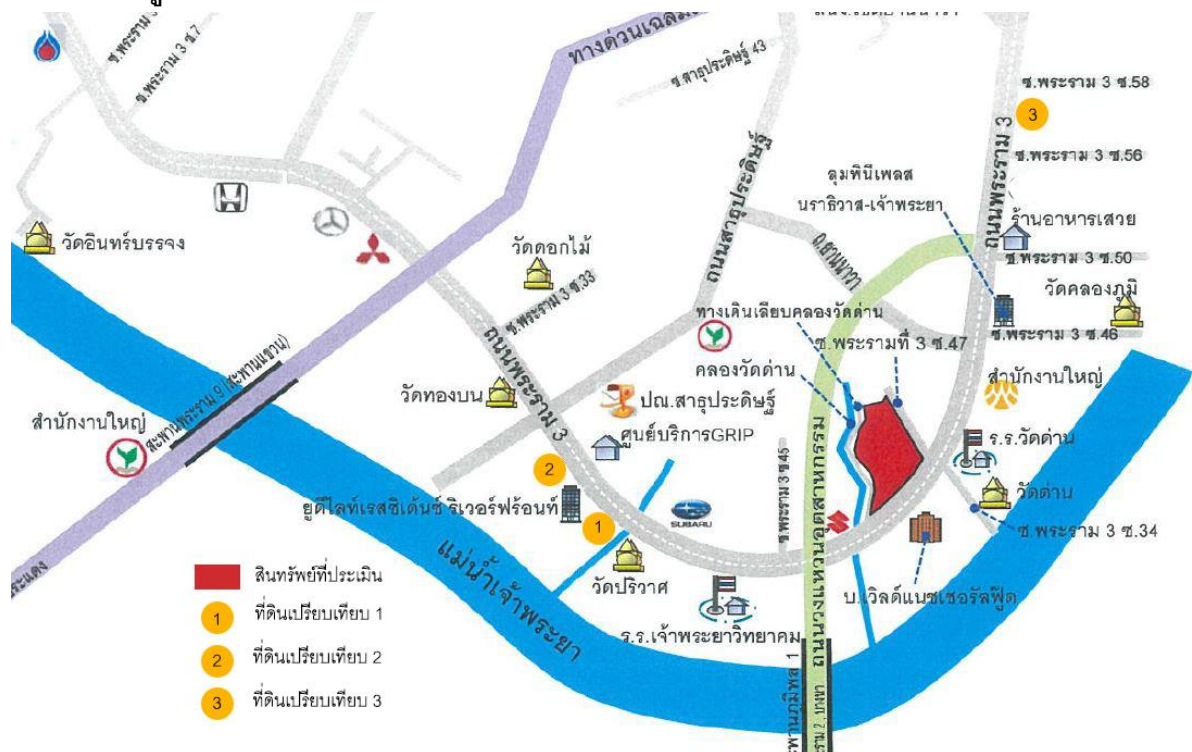
ข้อมูลสินทรัพย์จากการสำรวจของ SASCO ที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด

| รายการ | สินทรัพย์ที่ประเมิน | ข้อมูลเปรียบเทียบ | | |
|-----------------------|---|---|---|---|
| | | ที่ดิน 1 * | ที่ดิน 2 | ที่ดิน 3 |
| ลักษณะสินทรัพย์ | | ที่ดินว่างเปล่า | | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| ที่ตั้ง | ติดถนนพระราม 3 | ติดถนนพระราม 3 และแม่น้ำเจ้าพระยา | | |
| เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | 2,466.40 | 3,255.00 | 10,139.20 | 3,405.00 |
| รูปแปลงที่ดิน | หลายเหลี่ยม | คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า | หลายเหลี่ยม | สี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| จำนวนด้านติดถนน | 1 ด้าน | | | |
| ผิวจราจร | คอนกรีตเสริมเหล็ก | | | |
| ความกว้าง/เขตทาง | 24 / 42 เมตร | | | |
| สาธารณูปโภค | ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ | | | |
| ผังเมือง | พาณิชยกรรม | ที่อยู่อาศัยหนาแน่น | | พาณิชยกรรม |
| สภาพแวดล้อม | ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม | | | ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และธุรกิจ |
| ศักยภาพการพัฒนา | ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และธุรกิจ | ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม | ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม | ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และธุรกิจ |

หมายเหตุ : * ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1 เป็นข้อมูลที่ดินเดียวกับเล่มประเมินที่จัดทำเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย SASCO



จากนั้น SASCO ได้ให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ อันได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ถนนผ่านหน้า ขนาดและรูปร่างที่ดิน สภาพภายในแปลงที่ดิน แหล่งความเจริญ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และสาธารณูปโภค เพื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ซึ่ง SASCO จะพิจารณาให้คะแนนตั้งแต่ 1 – 10 คะแนน และคะแนนที่สูงกว่าหมายถึงคุณภาพของที่ดินที่ดีกว่า ซึ่งคะแนนดังกล่าวนั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงหากบริเวณพื้นที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงหรือข้อมูลที่นำมาใช้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นเป็นไปตามดุลพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยแม้ว่าจะเป็นข้อมูลเปรียบเทียบที่ดินเดียวกันกับการประเมินครั้งล่าสุด แต่ในการลงสำรวจพื้นที่จริงในแต่ละครั้งอาจมีการปรับเปลี่ยนคะแนนได้ตามสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป และดุลพินิจของผู้ประเมินแต่ละบุคคล ซึ่งแม้ว่าการให้คะแนนในครั้งนี้ต่างกันเล็กน้อยแต่ยังอยู่ในช่วงความเห็นเดิม โดยมีรายละเอียดการให้คะแนนสินทรัพย์ดังนี้

ตารางแสดงการวิเคราะห์และให้คะแนนทรัพย์สินโดย SASCO

| ปัจจัย | น้ำหนัก (ร้อยละ) | สินทรัพย์ที่ ประเมิน | ข้อมูลเปรียบเทียบ | | |
|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|------------|------------|
| | | | ที่ดิน 1 | ที่ดิน 2 | ที่ดิน 3 |
| | | | (คะแนน) | | |
| ที่ตั้ง | 20 | 7 | 9 | 9 | 9 |
| ถนนผ่านหน้า | 15 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| ขนาดเนื้อที่ | 15 | 7 | 6 | 5 | 5 |
| รูปร่าง | 10 | 6 | 7 | 7 | 7 |
| สภาพภายในแปลง | 10 | 6 | 7 | 8 | 8 |
| แหล่งความเจริญ | 10 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| การใช้ประโยชน์ | 10 | 8 | 7 | 7 | 9 |
| สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน | 10 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| รวม | 100 | 725 | 760 | 755 | 775 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยราคาซื้อขายที่ดินที่เป็นข้อมูลเปรียบเทียบมีจำนวนเท่ากับตารางวงละ 450,000.00 บาท ซึ่ง SASCO ได้พิจารณาปรับลดราคาซื้อขายที่ดินตามอัตราต่อรองราคาที่ดิน ตามกลไกตลาดที่ผู้ซื้อมีอำนาจการต่อรองที่สูงกว่าผู้ขาย จากนั้นทำการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าโดยวิเคราะห์จากคะแนนคุณภาพและน้ำหนักของข้อมูลเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาดโดย SASCO

| รายการ | หน่วย | ข้อมูลเปรียบเทียบ | | |
|--|-----------------|-------------------|----------------|----------------|
| | | ที่ดิน 1 | ที่ดิน 2 | ที่ดิน 3 |
| ราคาซื้อ-ขาย | (บาทต่อตารางวา) | 450,000 | 450,000 | 450,000 |
| ราคาต่อรอง (1) | (บาทต่อตารางวา) | 390,000 | 380,000 | 400,000 |
| ผลการวิเคราะห์คุณภาพที่ดิน (2) (คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมิน = 725) | (คะแนน) | 760 | 755 | 775 |
| อัตราส่วนเปรียบเทียบคุณภาพที่ดิน (3) = 725 / (2) | (เท่า) | 0.95 | 0.96 | 0.94 |
| ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ (4) = (1) x (3) | (บาทต่อตารางวา) | 372,021 | 364,914 | 374,200 |
| น้ำหนักเปรียบเทียบตัวเฉลี่ย (5) | (น้ำหนัก) | 0.35 | 0.37 | 0.28 |
| ราคาภายหลังถ่วงเฉลี่ยด้วยน้ำหนัก เปรียบเทียบ (6) และ (7) และ (8) = (4) x (5) | (บาทต่อตารางวา) | 130,207 (6) | 135,018 (7) | 104,776 (8) |
| ราคาประเมินสินทรัพย์ (9) = (6) + (7) + (8) (พิเศษ) | (บาทต่อตารางวา) | 370,000 | | |
| ราคาประเมินสินทรัพย์ = (9) x 2,466.40 ตารางวา | (บาท) | 912,568,000 | | |

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินข้างต้น SASCO ประเมินราคาที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อ ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีมูลค่าเท่ากับตารางวงละ 370,000.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 912.57 ล้านบาท เท่ากับราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าที่ได้นำเสนอผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนเมษายน

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ จัดทำโดย BKKPA

BKKPA ทำการประเมินมูลค่าที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อ โดยเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งจะพิจารณามูลค่าของสินทรัพย์จากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการเสนอขายและที่มีการซื้อขายแล้ว รวมทั้งมีทำเลที่ตั้งและลักษณะใกล้เคียงกันกับที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อมาเป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับวิเคราะห์เปรียบเทียบ โดยข้อมูลที่น่ามาใช้เปรียบเทียบในครั้งนี้แตกต่างจากข้อมูลที่ได้นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในเดือน เมษายน เนื่องจากในช่วงเดือนกันยายน ถึงตุลาคม 2562 นั้นมีที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินประกาศขายเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประเมินนั้นสามารถเลือกที่ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับการเปรียบเทียบมากขึ้น อาทิ ที่ดินอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่ทำการประเมินมากขึ้น รวมถึงขนาดของที่ดิน โดยมีรายละเอียดที่ดินที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด ดังนี้

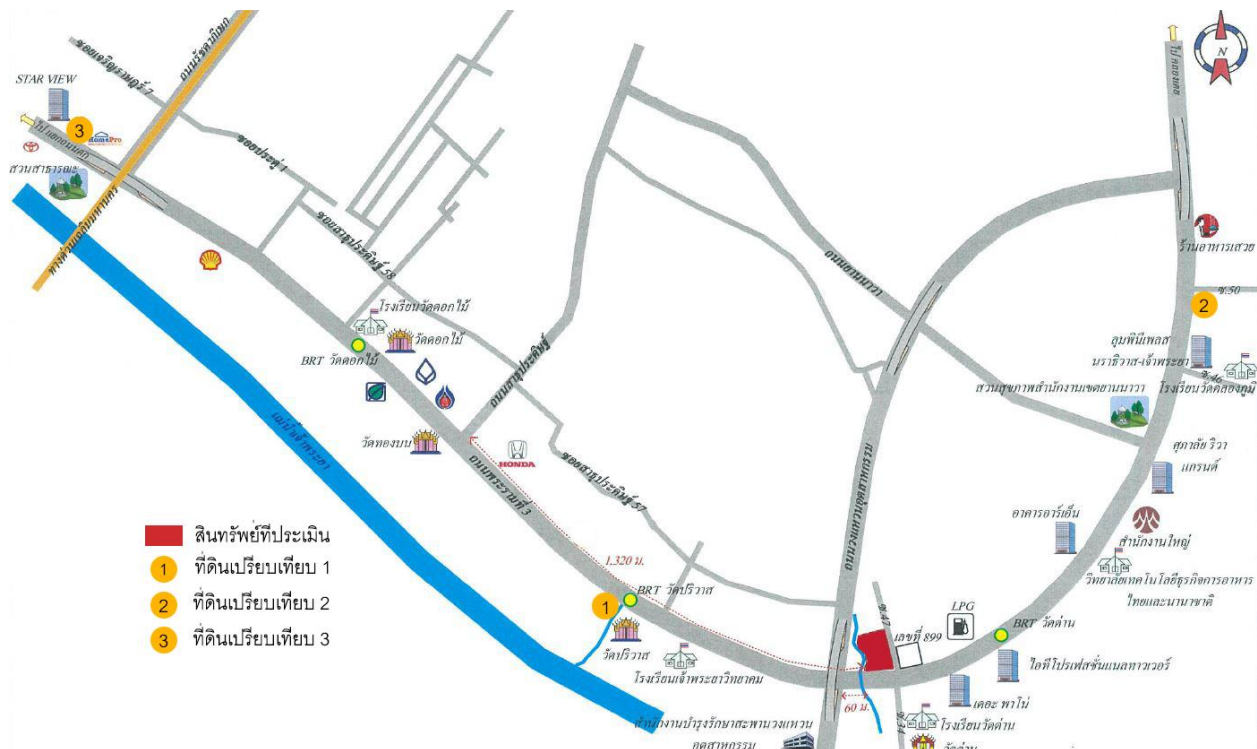
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลสินทรัพย์จากการสำรวจของ BKKPA ที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด

| รายการ | สินทรัพย์ที่ประเมิน | ข้อมูลเปรียบเทียบ | | |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | | ที่ดิน 1 * | ที่ดิน 2 * | ที่ดิน 3 |
| ลักษณะสินทรัพย์ | ที่ดินว่างเปล่า | ที่ดินว่างเปล่า | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง | ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | ติดถนนพระราม 3 | ติดถนนพระราม 3 และแม่น้ำเจ้าพระยา | | ติดถนนพระราม 3 |
| เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | 2,466.40 | 3,255.00 | 4,781.00 | 1,518.00 |
| รูปแปลงที่ดิน | หลายเหลี่ยม | คล้ายสี่เหลี่ยม | สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า | คล้ายรูปสี่เหลี่ยม คางหมู |
| จำนวนด้านติดถนน | 2 ด้าน | 1 ด้าน | 2 ด้าน | 1 ด้าน |
| ผิวจราจร | คอนกรีตเสริมเหล็ก | | | |
| ความกว้าง/เขตทาง | 24 / 40 เมตร | | 24 / 40 เมตร และ 6 / 8 เมตร | 24 / 40 เมตร |
| สาธารณูปโภค | ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ | | | |
| ผังเมือง | พาณิชยกรรม | ที่อยู่อาศัยหนาแน่น | พาณิชยกรรม | ที่อยู่อาศัยหนาแน่น |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด | ที่อยู่อาศัย | | | |

หมายเหตุ : * ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1 และที่ 2 นั้นเป็นข้อมูลที่ดินเดียวกับเล่มประเมินที่จัดทำเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562

รูปภาพแสดงที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ประเมินและที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบโดย BKKPA



จากนั้น BKKPA ดำเนินการให้คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากองค์ประกอบที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละสินทรัพย์ อันได้แก่ สภาพทำเล การคมนาคม สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ ลักษณะที่ดิน ข้อบังคับกฎหมาย และสภาพคล่อง เพื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ซึ่ง BKKPA จะพิจารณาให้คะแนนตั้งแต่ 1 – 10 คะแนน และคะแนนที่สูงกว่าหมายถึงคุณภาพของที่ดินที่ดีกว่า ซึ่งคะแนนดังกล่าวนั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงหากบริเวณพื้นที่ที่ทำการประเมินมีการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เปลี่ยนแปลงหรือข้อมูลที่น่ามาใช้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามน้ำหนักและคะแนนนั้นเป็นไปตามดุลพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยมีรายละเอียดการให้คะแนนสินทรัพย์ดังนี้

ตารางแสดงการวิเคราะห์และให้คะแนนทรัพย์สินโดย BKKPA

| ปัจจัย | น้ำหนัก (ร้อยละ) | สินทรัพย์ที่ ประเมิน | ข้อมูลเปรียบเทียบ | | |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| | | | ที่ดิน 1 | ที่ดิน 2 | ที่ดิน 3 |
| | | (คะแนน) | | | |
| สภาพทำเล | 15 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| การคมนาคม | 15 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| สาธารณูปโภค | 15 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| ความเหมาะสมในการใช้ ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน | 15 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| ลักษณะทางกายภาพของ ที่ดิน | 15 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| ลักษณะรูปแปลงที่ดิน | 10 | 8 | 8 | 7 | 9 |
| ข้อบังคับกฎหมาย | 10 | 8 | 8 | 8 | 7 |
| สภาพคล่อง | 5 | 7 | 7 | 7 | 9 |
| เฉลี่ย | 100 | 7.15 | 7.65 | 7.55 | 7.75 |

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

ทั้งนี้แม้ว่า BKKPA จะนำข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบ ข้อมูลที่ 1 และข้อมูลที่ 2 ซึ่งเป็นข้อมูลชุดเดียวกับการประเมินครั้งล่าสุด แต่การประเมินให้คะแนนนั้นมีการเปลี่ยนแปลงตามการลงสำรวจพื้นที่จริงของผู้ประเมิน และความเห็นตามดุลพินิจของผู้ประเมินในแต่ละราย โดยเมื่อเทียบแล้วคะแนนการประเมินส่วนใหญ่ยังอยู่ในระดับช่วงใกล้เคียงกับการประเมินครั้งล่าสุด แต่มีการให้ความเห็นด้านสภาพคล่องที่ดีขึ้นมากเนื่องจากข้อมูลที่ดินที่ 1 และ 2 นั้นมีทำเลที่ดีโดยที่ดินนั้นติดถนนพระราม 3 และติดแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งถือว่าสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ดี แม้ว่าที่ดินจะมีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ (ข้อมูลที่ 2) แต่จากการสอบถามแล้วนั้นเจ้าของที่ดินจะทำการรื้อถอนปรับสภาพก่อนที่จะส่งมอบที่ดินทำให้ที่ดินดังกล่าวมีคะแนนสภาพคล่องที่ดีขึ้น

โดยราคาซื้อขายที่ดินที่เป็นข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในช่วงตารางราคา 420,000.00 – 450,000.00 บาท ซึ่ง BKKPA ได้พิจารณาปรับลดราคาซื้อ-ขายที่ดินตามอัตราต่อราคาที่ดิน จากส่วนลดที่คาดว่าจะสามารถต่อรองกับผู้ขายได้ จากนั้นทำการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าโดยวิเคราะห์จากคะแนนคุณภาพและน้ำหนักของข้อมูลเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาดโดย BKKPA

| รายการ | หน่วย | ข้อมูลเปรียบเทียบ | | |
|---|-----------------|-------------------|----------------|----------------|
| | | ที่ดิน 1 | ที่ดิน 2 | ที่ดิน 3 |
| ราคาซื้อ-ขาย | (บาทต่อตารางวา) | 450,000 | 420,000 | 430,000 |
| ราคาต่อร่อง (1) | (บาทต่อตารางวา) | 405,000 | 399,000 | 430,000 |
| ผลการวิเคราะห์คุณภาพที่ดิน (2) (คะแนนสินทรัพย์ที่ประเมิน = 7.15) | (คะแนน) | 7.65 | 7.55 | 7.75 |
| อัตราส่วนเปรียบเทียบคุณภาพที่ดิน (3) = 7.15 / (2) | (เท่า) | 0.93 | 0.95 | 0.92 |
| ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ (4) = (1) x (3) | (บาทต่อตารางวา) | 378,529 | 377,861 | 396,709 |
| น้ำหนักเปรียบเทียบตัวเฉลี่ย (5) | (น้ำหนัก) | 0.33 | 0.37 | 0.30 |
| ราคาภายหลังตัวเฉลี่ยด้วยน้ำหนัก เปรียบเทียบ (6) และ (7) และ (8) = (4) x (5) | (บาทต่อตารางวา) | 124,915 (6) | 139,809 (7) | 119,013 (8) |
| ราคาประเมินสินทรัพย์ (9) = (6) + (7) + (8) (ปกติเศษ) | (บาทต่อตารางวา) | 380,000 | | |
| ราคาประเมินสินทรัพย์ = (9) x 2,466.40 ตารางวา | (บาท) | 937,232,000 | | |

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินข้างต้น BKKPA ประเมินราคาที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อ ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีราคาประเมินเท่ากับตารางวาละ 380,000.00 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 937.23 ล้านบาทเท่ากับราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าที่ได้นำเสนอผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนเมษายน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดินที่จะซื้อขายโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์จัดทำโดย SASCO และ BKKPA

| รายการ | ผลการประเมินโดย SASCO | ผลการประเมินโดย BKKPA |
|---|--|--|
| วันที่ประเมิน | 4 ตุลาคม 2562 | 2 ตุลาคม 2562 |
| สินทรัพย์ที่ประเมินราคา | ที่ดินเปล่าจำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 6-0-66.4 ไร่ | |
| วิธีประเมิน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดิน | |
| ราคาประเมินต่อตารางวา | 370,000.00 บาท | 380,000.00 บาท |
| ราคาประเมินรวม | 912.57 ล้านบาท | 937.23 ล้านบาท |
| ราคาเข้าทำรายการ | 924.90 ล้านบาท | |
| เปรียบเทียบราคาเข้าทำ รายการกับราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ | ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ต่ำกว่าราคาเข้าทำรายการจำนวน 12.33 ล้านบาท คิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 1.33 | ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระสูง กว่าราคาเข้าทำรายการจำนวน 12.33 ล้านบาท คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 1.33 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อ้างอิงจากผลการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ **ที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อที่มีมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 912.57 – 937.23 ล้านบาท** ซึ่งราคาเข้าทำรายการที่ 924.90 ล้านบาท นั้นอยู่ในช่วงของมูลค่าที่ดินที่ประเมินตามวิธีดังกล่าว โดยช่วงราคาตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่า 12.33 ล้านบาท (คิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 1.33) ถึงสูงกว่า 12.33 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 1.33) เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ การประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ข้างต้น มีแนวทางในการพิจารณาและประเมินมูลค่าทรัพย์สินแตกต่างกันดังต่อไปนี้

การเปรียบเทียบแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย SASCO และ BKKPA

| รายการ | SASCO | BKKPA |
|--|---|--|
| ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ | ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เป็นข้อมูลเดียวกันจำนวน 1 ข้อมูล ได้แก่ ข้อมูลที่ 3 ของ SASCO และข้อมูลที่ 1 ของ BKKPA โดยข้อมูลตลาดอื่นๆ ของ SASCO ที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลที่ดินที่แตกต่างกับ BKKPA โดย SASCO มีวิธีการคัดเลือกที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบนั้นจะต้องอยู่ในระยะ 5 – 10 กิโลเมตร จากทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งมีลักษณะที่ดินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินเป็นหลักสำคัญ | ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ทั้ง 2 ราย เป็นข้อมูลเดียวกันจำนวน 1 ข้อมูล ได้แก่ ข้อมูลที่ 3 ของ SASCO และข้อมูลที่ 1 ของ BKKPA โดยข้อมูลตลาดอื่นๆ ของ BKKPA ที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลที่ดินที่แตกต่างกับ SASCO โดย BKKPA มีวิธีการคัดเลือกข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบขึ้นอยู่กับ การพิจารณาของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหลัก ซึ่งพิจารณา ลักษณะของที่ดินและประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก |
| การพิจารณาข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบ | พิจารณาจากทำเลที่ตั้ง ลักษณะที่ดิน และราคาเสนอขายเป็นหลัก | พิจารณาจากทำเลที่ตั้ง และขนาดที่ดินเป็นหลัก |
| ปัจจัยที่ใช้พิจารณาเพื่อประเมินคุณภาพ | SASCO มีการพิจารณาปัจจัยด้านขนาดเนื้อที่ และด้านแหล่งความเจริญรอบข้างที่ดิน ในขณะที่ BKKPA ไม่ได้ นำปัจจัยดังกล่าวเข้ามาพิจารณาด้วย ทั้งนี้หัวข้อในการวิเคราะห์นั้นขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยปัจจัยที่นำมาแสดงอาจแตกต่างกันแต่ในรายละเอียดการพิจารณา อาจมีความสอดคล้องกัน เช่น แม้ว่า SASCO ไม่ได้พิจารณาด้านข้อบังคับทางกฎหมาย แต่พิจารณาลักษณะการใช้ประโยชน์ ซึ่งได้รวมการประเมิน | BKKPA มีการพิจารณาปัจจัยด้านข้อบังคับกฎหมาย และสภาพคลอง ในขณะที่ SASCO ไม่ได้ นำปัจจัยดังกล่าวเข้ามาพิจารณาด้วย ทั้งนี้หัวข้อในการวิเคราะห์นั้นขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ประเมินแต่ละรายโดยปัจจัยที่นำมาแสดงอาจแตกต่างกันแต่ในรายละเอียดการพิจารณาอาจสอดคล้องได้ |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| รายการ | SASCO | BKKPA |
|--|--|--|
| | ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับข้อบังคับทางกฎหมายแล้วไว้แล้ว | |
| น้ำหนักของปัจจัยที่ให้ความสำคัญ | ให้น้ำหนักกับที่ตั้ง ถนนผ่านหน้า และขนาดเนื้อที่เป็นส่วนใหญ่ | ให้น้ำหนักกับสภาพทำเล การคมนาคม สาธารณูปโภค ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน และลักษณะทางการภาพของที่ดินเป็นส่วนใหญ่ |
| อัตราส่วนลดจากการต่อราคาที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ | ผู้ประเมินทรัพย์สินแต่ละแห่งจะพิจารณาอัตราส่วนลดจากการต่อราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการต่อราคาจากผู้เสนอขาย โดยข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบของ SASCO และ BKKPA แตกต่างกันเกือบทั้งหมด ดังนั้นอัตราส่วนลดจากการต่อราคาจึงมีอัตราที่ไม่เท่ากัน ทั้งนี้แม้ว่าจะเป็นที่ดินเดียวกันอัตราส่วนลดดังกล่าวอาจแตกต่างกันได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจา สภาพคล่องของที่ดิน และสถานะตลาดในเวลาที่ทำกรสำรวจ เป็นต้น | |

สรุปผลการประเมินมูลค่า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อของบริษัทฯ อ้างอิงจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินมูลค่าสินทรัพย์ กับราคาในการทำรายการ

| วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม | มูลค่า/ราคา (ล้านบาท) | ราคาเข้าทำรายการ (ล้านบาท) | ความเหมาะสมของวิธีประเมิน | ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาทำรายการ (ร้อยละ) |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|--|
| 1. วิธีมูลค่าตามบัญชี | 615.45 | 924.90 | ไม่เหมาะสม | (33.46) |
| 2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี | 912.57 - 937.23 | 924.90 | เหมาะสม | (1.33) - 1.33 |

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีต่างๆ นั้น จะมีข้อดี และข้อด้อยที่แตกต่างกัน โดยการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นการคำนึงถึงมูลค่าของสินทรัพย์ในอดีต และไม่ได้คำนึงถึงราคาของสินทรัพย์ในปัจจุบัน จึงอาจทำให้มูลค่าตามบัญชีไม่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ได้

สำหรับวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาซื้อขายหรือราคาเสนอซื้อที่เปรียบเทียบกันได้ในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะทำให้ทราบราคาที่เป็นปัจจุบันและสามารถสะท้อนถึงมูลค่าสินทรัพย์ตามสภาพปัจจุบันได้มากที่สุด **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี โดยมีช่วงราคาที่เหมาะสมเท่ากับ 912.57 - 937.23 ล้านบาท ซึ่งราคาเข้าทำรายการที่ 924.90 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่าที่ดินตามวิธีดังกล่าว โดยช่วงราคาตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่า 12.33 ล้านบาท (คิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 1.33) ถึงสูงกว่า 12.33 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 1.33) เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเข้าทำรายการ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้นี้มีความเหมาะสม**

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ โดยนำมาวิเคราะห์ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการและเปรียบเทียบกับเงื่อนไขที่ได้นำเสนอผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เงื่อนไขในการชำระเงินภายหลังจากเปลี่ยนคู่สัญญาจาก SPI เป็น SCT สามารถเปรียบเทียบได้ดังนี้

| เงื่อนไขการชำระเงิน | สัญญาซื้อขายระหว่างบริษัทฯ และ SPI | สัญญาซื้อขายระหว่างบริษัทฯ และ SCT |
|---------------------|---|--|
| งวดที่ 1 | ชำระเงินจำนวน 92,490,000.00 บาท* โดยจะชำระเงินภายในเดือนพฤษภาคม 2562 | ชำระเงินจำนวน 100,000,000.00 (หนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน) โดยจะชำระเงินภายในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 |
| งวดที่ 2 | ชำระเงินตามมูลค่าที่ดินจำนวน 1 หรือ 2 แปลง ที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2562 | ชำระเงินที่ดินจำนวน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 11357 และโฉนดที่ดินเลขที่ 59109 เป็นเงินทั้งสิ้น 277,275,000.00 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านสองแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาทถ้วน) พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2562 |
| งวดที่ 3 | ชำระเงินตามมูลค่าที่ดินที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนเมษายน 2563 | ชำระเงินค่าที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 17090 และโฉนดที่ดินเลขที่ 53138 เป็นเงินทั้งสิ้น 547,625,000.00 บาท (ห้าร้อยสี่สิบเจ็ดล้านหกแสนสองหมื่นห้าพันบาทถ้วน) พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือนเมษายน 2563 |

* ทั้งนี้หากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการแก้ไขสัญญา บริษัทฯ จะทำการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายกับ SPI และคืนเงินทั้งหมดจำนวน 92.49 ล้านบาท ให้แก่ SPI ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2562 ตามร่างบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ซึ่งจากรายละเอียดเปรียบเทียบเงื่อนไขข้างต้น พบว่าเมื่อเปลี่ยนคู่สัญญาจาก SPI เป็น SCT นั้นจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีขึ้น โดยบริษัทฯ สามารถรับรู้เงินสดรับในปี 2562 จากการโอนและชำระที่ดิน 2 แปลง จากเดิมที่จะโอนและชำระเงินเพียง 1 แปลง และเงินสดรับในการชำระเงินงวดแรกเพิ่มขึ้นจาก 92.49 ล้านบาท เป็น 100.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น เท่ากับ 7.51 ล้านบาท นอกจากนี้เงื่อนไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนั้นมีเงื่อนไขสัญญาที่เป็นปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวได้ในหลายแนวทางตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย โดยเงื่อนไขที่ได้รับภายหลังจากการเปลี่ยนคู่สัญญานั้นทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์มากขึ้น

- เงื่อนไขการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อต้องแบ่งชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่งกับผู้จะขาย รวมถึงกำหนดให้ผู้จะขายเป็นผู้ชำระค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ซึ่งเป็นเงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ตกลงอย่างสมัครใจของทั้งสองฝ่าย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขของการขายที่ดินดังกล่าว เป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวได้ในหลายแนวทางตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย ซึ่งเงื่อนไขการชำระเงินเมื่อเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาจาก SPI เป็น SCT แล้วนั้นทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์มากขึ้น โดยภายในปี 2562 บริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว 2 แปลงจากหรือกิ่งหนึ่งของที่ดินที่ทำการขายครั้งนี้ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ ให้แก่ SCT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นโอกาสที่บริษัทฯ จะสามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคต รวมทั้งสินทรัพย์ที่จะขาย เป็นที่ดินซึ่งมีขนาดใหญ่ เพราะต้องใช้เงินจำนวนมากในการซื้อขายอาจก่อให้เกิดความยากต่อการขาย
2. บริษัทฯ จะสามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ จำนวน 309.45 ล้านบาท หรือกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจำนวน 219.10 ล้านบาท
3. บริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ภายหลังการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย) จำนวน 834.55 ล้านบาท ซึ่งสามารถใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ
4. ราคาเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 924.90 ล้านบาทนั้น ถือว่าอยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสม ที่ประเมินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งเท่ากับ 912.57 – 937.23 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินช่วงราคาที่เหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
5. การเปลี่ยนคู่สัญญาจาก SPI เป็น SCT ทำให้บริษัทฯ ได้รับเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีขึ้น แต่ยังคงเป็นเงื่อนไขสัญญาที่มีเงื่อนไขสัญญาที่เป็นปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวได้ในหลายแนวทางตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย

ดังนั้น ท่านผู้ถือหุ้นควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ท่านผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การจำหน่ายที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต หากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่ และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น บริษัทฯ อาจต้องใช้ระยะเวลา และอาจมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้ลงทุนที่สนใจในอนาคต
2. การจำหน่ายที่ดินที่ได้รับคำเสนอซื้อจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวในอนาคต

ทั้งนี้ข้อดี ข้อดีและความเสี่ยงนั้นไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนผู้ซื้อดังกล่าว แต่บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์ จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีขึ้นนั้น จะทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเร็วขึ้น แต่สัญญาดังกล่าวยังคงเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ปกติ ที่ทำขึ้นโดยความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย

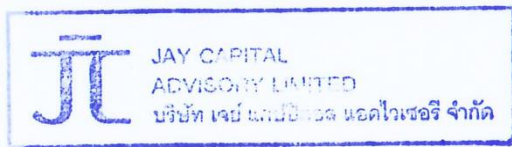
การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของท่านผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งท่านผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อดี ข้อเสีย ความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และ วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์ อย่างเที่ยงธรรมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารของ WACOAL ตลอดจน ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้ง ข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็น จริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน การให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ ถือหุ้นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการ รับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

ขอแสดงความนับถือ



(น.ส. จิรายง อนุমানราชธน)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทั่วไปบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นโดยการร่วมทุนระหว่าง บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด และ Wacoal Corporation ประเทศญี่ปุ่น เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2513 ต่อมาในปี 2526 บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในปี 2537 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ในปัจจุบันบริษัทฯ เป็นผู้ผลิตสินค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป ประกอบด้วย ชุดชั้นในสตรี ชุดชั้นนอกสตรีและชุดเด็ก

โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 5 บริษัท อันได้แก่ (1) บริษัท วาโก้ศรีราชา จำกัด (2) บริษัท วาโก้ลำพูน จำกัด (3) บริษัท วาโก้บิรินทร์บุรี จำกัด และ (4) บริษัท ภัทยาภิรินทร์บุรี จำกัด ซึ่งเป็นฐานการผลิตสินค้าให้กับบริษัทฯ โดยได้รับสิทธิพิเศษในการส่งเสริมการลงทุน จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และ (5) บริษัท โทรา 1010 จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจจัดหาและจัดจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปและประกอบธุรกิจฟอกย้อม

โดยบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้น การจัดการ หรือการประกอบธุรกิจตั้งแต่ปี 2530 สรุปดังนี้

- 2530 : เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40 ล้านบาท
- 2537 : แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน มีการเพิ่มทุนอย่างต่อเนื่องเป็นลำดับปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 120 ล้านบาท
- 2542 : บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ 500 ล้านบาท เพื่อลดการพึ่งพาเงินกู้ยืมจากธนาคาร
- 2556 : ร่วมลงทุนจัดตั้ง Pattaya Myanmar Co., Ltd. เพื่อขยายฐานการผลิตไปยังประเทศเมียนมา
- 2558 : ร่วมลงทุนจัดตั้ง Myanmar Wacoal Co., Ltd. เพื่อขยายฐานการผลิตไปยังประเทศเมียนมา
- 2559 : ร่วมลงทุนกับ Wacoal Corp. ประเทศญี่ปุ่น และบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เปิดดำเนินกิจการบริษัท เอ เทค เท็กซ์ไทล์ จำกัด และบริษัท จี เทค แมททีเรียล จำกัด เพื่อเป็นฐานการผลิตวัตถุดิบสำหรับชุดชั้นในสตรี
- 2560 : ร่วมลงทุนในบริษัท ภัทยาอุตสาหกรรม จำกัด เพิ่มขึ้น จนเป็นบริษัทร่วม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 120,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 120,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยชำระเต็มมูลค่าแล้ว

1. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (หรือรวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) สามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ประเภท ประกอบด้วย

- ชุดชั้นในสตรี ภายใต้เครื่องหมายการค้า Wacoal, WIENNA, B'me, Sgarlet, Presea, in nine และ CW-X
- ชุดชั้นนอกสตรี ภายใต้เครื่องหมายการค้า 5.up, Race', in nine, Sgarlet, Presea และ WACOAL BLOUSE
- ชุดเด็ก ภายใต้เครื่องหมายการค้า ENFANT, De bon, Amusant, Little Wacoal, ELLE PETITE และ ELLE POUPON

ประเภทรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปี 2559 – 2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562

| ประเภทรายได้ | ปี 2559 | | ปี 2560 | | ปี 2561 | | ม.ค. - มิ.ย. ปี 2562 | |
|----------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------------------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ชุดชั้นในสตรี | 3,836.27 | 92.70 | 4,055.34 | 92.96 | 4,263.15 | 92.55 | 2,257.92 | 93.45 |
| ชุดชั้นนอกสตรี | 98.06 | 2.37 | 95.84 | 2.20 | 127.44 | 2.77 | 55.24 | 2.29 |
| ชุดเด็ก | 204.13 | 4.93 | 211.36 | 4.84 | 211.93 | 4.60 | 91.71 | 3.79 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| ประเภทรายได้ | ปี 2559 | | ปี 2560 | | ปี 2561 | | ม.ค. - มิ.ย. ปี 2562 | |
|--------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| อื่นๆ | - | - | - | - | 3.53 | 0.08 | 11.36 | 0.47 |
| รวม | 4,138.46 | 100.00 | 4,362.54 | 100.00 | 4,606.05 | 100.00 | 2,416.23 | 100.00 |

ที่มา : บริษัทฯ

ทั้งนี้ แต่ละธุรกิจมีลักษณะการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ชุดชั้นในสตรี

ชุดชั้นในสตรีเป็นผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทฯ ซึ่งมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 93.45 ของรายได้จากการจำหน่ายของกลุ่มบริษัทฯ ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 โดยบริษัทฯ ผลิตสินค้าชุดชั้นในสตรีให้ตัวแทนจำหน่าย ภายใต้เครื่องหมายการค้า Wacoal, WIENNA, B'me, Sgarlet, Presea, in nine และ CW-X โดยมีลักษณะดังนี้

- **Wacoal** ชุดชั้นในที่ครอบคลุมสอดคล้องกับความต้องการที่แตกต่างของสตรีะสตรีในทุกช่วงวัยตั้งแต่เด็กหญิงวัยเริ่มสาว จนกระทั่งถึงผู้สูงวัย และทุก Lifestyle ไม่ว่าจะเป็นการออกกำลังกาย การท่องเที่ยว การพักผ่อนรวมถึงการออกไปสังสรรค์ รวมไปถึงสินค้าเฉพาะกลุ่ม เช่น Wacoal Balancing Bra สำหรับผู้ผ่าตัดมะเร็งเต้านม Surgical Wear เสื้อผ้าทางการแพทย์ (Pressure Garment) สำหรับสวมใส่หลังการทำการศัลยกรรม อาทิ ปลูกผม ดึงหน้า เพิ่มหรือลดขนาดทรวงอก ดูดไขมันที่เอว หน้าท้อง สะโพก ต้นขา ฯลฯ ซึ่งออกแบบโดยเฉพาะให้เหมาะสมกับส่วนต่างๆ ของสตรีะ เพื่อกระชับให้ได้รูปทรงสมส่วน
- **WIENNA** ชุดชั้นในสตรีสำหรับวัยทำงาน โดยมีครบทุกกลุ่มสินค้าตั้งแต่ยกทรง กางเกงในสตรี บอดีสูท บังทรวง ชุดนอน และรับสั่งตัดพิเศษสำหรับผู้ที่หาซื้อ Cup Size ปกติไม่ได้ และผู้ผ่าตัดมะเร็งเต้านม
- **B'me** ชุดชั้นในสตรีที่มีขนาดและรูปทรงเหมาะสมกับทรวงอกของผู้หญิงที่เปลี่ยนไปในแต่ละช่วงวัย ซึ่งช่วยให้ผู้สวมใส่แลดูอ่อนเยาว์ และรู้สึกประทับใจ
- **Sgarlet** ชุดชั้นในสตรีสำหรับสาว Plus Size
- **Presea** ชุดชั้นในสตรีสำหรับผู้สูงวัยที่เข้าถึงความต้องการและตอบรับการเปลี่ยนแปลงของสตรีะด้วยแนวคิดเพื่อให้สวมใส่สบาย การตัดเย็บแบบซ่อนตะเข็บให้สัมผัสเนียนเรียบ ไม่ระคายเคืองผิว
- **in nine** ชุดชั้นในสำหรับคุณแม่ก่อนคลอด - หลังคลอด รองรับการเปลี่ยนแปลงของสตรีะของคุณแม่
- **CW-X** ชุดเสริมสมรรถนะที่ออกแบบตามหลักสรีระศาสตร์ และกายพลศาสตร์ที่ตอบสนองการเคลื่อนไหวอย่างสมบูรณ์แบบ พร้อมทั้งการสวมใส่ที่กระชับสบาย

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายชุดชั้นในสตรี

บริษัทฯ มีรายได้จากการจำหน่ายชุดชั้นในสตรีภายในประเทศและต่างประเทศ โดยแต่ละช่องทางมีรายละเอียดดังนี้

การจำหน่ายสินค้าภายในประเทศ

1. บริษัทฯ แต่งตั้งตัวแทนจัดจำหน่าย คือ บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มสหพัฒน์ และเป็นลูกค้ารายใหญ่ของบริษัทฯ รวมทั้งเป็นบริษัทชั้นนำที่มีศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการทำตลาดในประเทศและประเทศเพื่อนบ้าน ได้แก่ ลาว กัมพูชา เมียนมา โดยมีช่องทางการจัดจำหน่ายหลักให้กับห้างสรรพสินค้า Modern Trade รวมถึงการเปิดร้านค้าในศูนย์การค้าชั้นนำทั่วประเทศ โดย บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแทนจำหน่ายสินค้าของบริษัทฯ มาเป็นระยะเวลาเวลานานกว่า 40 ปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. บริษัท เป็นผู้จัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้า “WIENNA” ใน Vienna Shop เคาน์เตอร์ในห้างสรรพสินค้าชั้นนำ และผ่านเว็บไซต์ www.wiennashop.com
3. บริษัท จำหน่ายผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้า “B'me” ไปยัง บริษัท เพนส์ มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ ดิสทริบิวชัน จำกัด โดยมีช่องทางการจัดจำหน่ายหลัก คือ Modern Trade ซึ่งปัจจุบันมีจำหน่ายทั้งกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ยังได้ขยายช่องทางการจัดจำหน่ายให้มีความครอบคลุมและหลากหลายมากขึ้นไม่ว่าจะเป็น Stand alone เช่น His&Her Shop, E-Commerce ร้านสะดวกซื้อ 7-ELEVEN และ Catalog Friday
4. บริษัท จัดจำหน่ายสินค้าภายใต้เครื่องหมายการค้า Sgarlet, Presea และ in nine ผ่านช่องทาง Online ภายใต้เว็บไซต์ www.myessshop.com เพื่อจำหน่ายสินค้า Lifestyle ที่มุ่งเน้นในการตอบสนองตามความต้องการของผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม
5. บริษัท ได้เปิดบริการ Wacoal Body Clinic Shop ณ ที่ทำการของบริษัท นอกเหนือจากการให้บริการตามห้างสรรพสินค้าชั้นนำ เพื่อบริการสั่งตัดพิเศษสำหรับผู้ที่ต้องการปรับแต่งสรีระ และผลิตภัณฑ์เสื้อผ้าที่ใช้ในทางการแพทย์
6. ช่องทางการจัดจำหน่ายอื่น เช่น การเปิดร้าน Wacoal Studio, Online, TV Shopping และการจำหน่ายผ่าน Factory Outlet ทั้งของกลุ่มสหพัฒน์และคู่ค้าภายนอก

การจำหน่ายสินค้าไปต่างประเทศ

บริษัท และบริษัทย่อยเป็นผู้ดำเนินการส่งออกโดยตรงไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น อาเซียน โดยมีลูกค้าหลัก คือ Wacoal Corporation และ Wacoal America, Inc.

ชุดชั้นนอกสตรี

บริษัท เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปสตรี ซึ่งมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 2.29 ของรายได้จากการจำหน่ายของกลุ่มบริษัท ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 ภายใต้เครื่องหมายการค้า 5.up, Race', in nine, Sgarlet, Presea และ WACOAL BLOUSE โดยมีรายละเอียดดังนี้

- WACOAL BLOUSE และ 5.up เป็นผลิตภัณฑ์เสื้อผ้าสตรีสำหรับลูกค้าสตรีทั่วประเทศ โดยออกแบบอย่างปราณีต รวมทั้งเลือกสรรวัตถุดิบที่มีนวัตกรรมและผลิตสินค้าที่มีคุณภาพ พร้อมทั้งกระจายสินค้าตามความต้องการของลูกค้าแต่ละพื้นที่
- Race' เป็นแบรนด์ที่บริษัท สร้างสรรค์เพื่อตอบสนองลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจโดยตรง ในการออกแบบและตัดเย็บชุดเครื่องแบบพนักงานทุกประเภท (Uniform) พร้อมบริการตรวจจรรยาบรรณและหลังการขาย ทำให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในคุณภาพสินค้าและบริการของทางบริษัท มาโดยตลอด
- In nine ผลิตภัณฑ์สำหรับสตรีมีครรภ์และคุณแม่หลังคลอด
- Sgarlet ผลิตภัณฑ์สำหรับสาว Plus Size
- Presea ผลิตภัณฑ์สำหรับสตรีผู้สูงวัย

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายชุดชั้นนอกสตรี

1. บริษัท จัดจำหน่ายสินค้าแบรนด์ WACOAL BLOUSE และ 5.up ผ่านตัวแทนจัดจำหน่าย คือ บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีช่องทางจัดจำหน่ายหลักให้กับห้างสรรพสินค้า และร้านค้าชั้นนำทั่วประเทศ
2. บริษัท จัดจำหน่ายโดยตรงให้กับลูกค้าองค์กรชั้นนำทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการจัดทำชุดเครื่องแบบสำหรับพนักงานทั้งสุภาพสตรีและสุภาพบุรุษ (Uniform) ในธุรกิจต่างๆ
3. บริษัท จัดจำหน่ายสินค้าแบรนด์ in nine, Sgarlet และ Presea ผ่านช่องทาง Online ภายใต้เว็บไซต์ www.myessshop.com เพื่อจำหน่ายสินค้า Lifestyle ที่มุ่งเน้นในการตอบสนองตามความต้องการของผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชุดเด็ก

บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายชุดเด็กซึ่งมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 3.79 ของรายได้จากการจำหน่ายของกลุ่มบริษัทฯ ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 ภายใต้เครื่องหมายการค้า ENFANT, De bon, Amusant, Little Wacoal, ELLE PETITE และ ELLE POUPON ซึ่งตลาดเสื้อผ้าเด็กแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม โดยใช้อายุเป็นเกณฑ์ ดังนี้

- กลุ่มที่ 1 ตลาดเด็กอ่อน เด็กเล็ก อายุแรกเกิด ถึง 6 ปี แบ่งเป็น
 - ผลิตภัณฑ์เครื่องนุ่งห่ม Apparel ประเภทเสื้อผ้า ผ้าอ้อม เครื่องนอน ถุงเท้า ถุงมือ หมวก ผ้ากันน้ำลาย เครื่องเล่น ประเภท Soft Toy
 - ผลิตภัณฑ์ Non Apparel ประเภทขวดนม อุปกรณ์การรับประทานอาหารเด็ก Toiletries ผ้าอ้อมสำเร็จรูปรองเท้า กระเป๋าเข็มขัด เครื่องประดับ และของเล่นเสริมทักษะ
- กลุ่มที่ 2 ตลาดเด็กโต อายุ 6 - 12 ปี แบ่งเป็น
 - ผลิตภัณฑ์เครื่องนุ่งห่ม Apparel ประเภทเสื้อผ้า ถุงเท้า หมวก ผ้าพันคอ
 - ผลิตภัณฑ์ Non Apparel ประเภทรองเท้า กระเป๋า เข็มขัด และเครื่องประดับ

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายชุดเด็ก

บริษัทฯ มีรายได้จากการจำหน่ายชุดเด็กภายในประเทศ และต่างประเทศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การจำหน่ายสินค้าภายในประเทศ

1. บริษัทฯ จำหน่ายสินค้าผ่าน บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เช่นเดียวกับชุดชั้นในสตรี ซึ่งมีช่องทางการจัดจำหน่ายในห้างสรรพสินค้าสำหรับลูกค้าระดับบนและระดับกลาง
2. บริษัทฯ จัดจำหน่ายสินค้าผ่านช่องทาง Modern Trade เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่คำนึงถึงราคาของสินค้าเป็นหลัก
3. บริษัทฯ เพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายใน Online เช่น shopee.co.th, www.myesshop.com
4. บริษัทฯ เพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายใน Duty Free เช่น King Power

นอกจากช่องทางการจัดจำหน่ายสินค้าแล้ว บริษัทฯ ยังได้มุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า (Customer Relationship) โดยผ่านทางช่องทาง Social Network ได้แก่ “Enfant Kidclub”, “Enfant Momclub” และเว็บไซต์ www.enfant.co.th เพื่อเป็นสื่อในการประชาสัมพันธ์กิจกรรมและข้อมูลข่าวสารแก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี

การจำหน่ายสินค้าไปต่างประเทศ

ผลิตภัณฑ์ชุดเด็กของบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับตลาดในกลุ่มประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) และจีน เป็นหลัก ด้วยการพัฒนาศักยภาพการขายสินค้าและบริการ โดยเน้นเจาะตลาดการซื้อขายให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายหลักผ่านตัวแทนจัดจำหน่ายในประเทศนั้นๆ โดยปัจจุบันผลิตภัณฑ์ชุดเด็ก ENFANT ได้จำหน่ายไปในต่างประเทศ ได้แก่ สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ เวียดนาม อินเดี๋ย บังกลาเทศ กัมพูชา เมียนมา จีน ศรีลังกา ลาว และมอริเชียส

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปี 2559-2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 เป็นดังนี้

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปี 2559 – 2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562

| โครงสร้างรายได้ | ปี 2559 | | ปี 2560 | | ปี 2561 | | ม.ค. - มิ.ย. ปี 2562 | |
|------------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------------------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ในประเทศ | 2,960.89 | 71.55 | 3,129.58 | 71.74 | 3,358.53 | 72.92 | 1,762.07 | 72.93 |
| รายได้ต่างประเทศ | 1,177.57 | 28.45 | 1,232.96 | 28.26 | 1,247.52 | 27.08 | 654.16 | 27.07 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| โครงสร้างรายได้ | ปี 2559 | | ปี 2560 | | ปี 2561 | | ม.ค. - มิ.ย. ปี 2562 | |
|-----------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------------------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รวม | 4,138.46 | 100.00 | 4,362.54 | 100.00 | 4,606.05 | 100.00 | 2,416.23 | 100.00 |

ที่มา : บริษัทฯ

2. รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

| รายชื่อ | | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|--------------------------|--|-------------|--------|
| 1 | WACOAL CORPORATION * | 40,331,250 | 33.61 |
| 2 | บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ** | 27,596,600 | 23.00 |
| 3 | บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) ** | 9,641,050 | 8.03 |
| 4 | บริษัท ไอ.ซี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ** | 6,113,020 | 5.09 |
| 5 | นายวีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน | 4,879,600 | 4.07 |
| 6 | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ** | 4,679,400 | 3.90 |
| 7 | บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด | 4,492,000 | 3.74 |
| 8 | บริษัท ศรีรามภรณ์ จำกัด | 2,818,940 | 2.35 |
| 9 | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ** | 1,696,500 | 1.41 |
| 10 | บริษัท ธนุลักษณะณ์ จำกัด (มหาชน) ** | 1,670,200 | 1.39 |
| รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 ราย | | 103,918,560 | 86.60 |
| ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ | | 16,081,440 | 13.40 |
| รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด | | 120,000,000 | 100.00 |

ที่มา : บริษัทฯ

หมายเหตุ : * WACOAL CORPORATION เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศญี่ปุ่น มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ WACOAL HOLDINGS CORPORATION ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศญี่ปุ่น โดยอ้างอิงข้อมูลจาก www.wacoalholdings.jp

** บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) บริษัท ไอ.ซี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และบริษัท ธนุลักษณะณ์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยมีข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นในอันดับสุดท้าย (Ultimate shareholder) โดยสรุปของบริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด และบริษัท ศรีรามภรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน 10 อันดับแรกของบริษัทฯ และมีสถานะเป็นบริษัทจำกัด ดังต่อไปนี้

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2562

| รายชื่อ | | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|-------------------------|--|-----------|--------|
| 1 | บริษัท ลินภาวธร จำกัด | 43,150 | 47.95 |
| 2 | บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) * | 17,644 | 19.60 |
| 3 | บริษัท วัดสตรมัย จำกัด | 11,250 | 12.50 |
| 4 | บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) * | 8,100 | 9.00 |
| 5 | นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา | 3,006 | 3.34 |
| รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 ราย | | 83,150 | 92.39 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| รายชื่อ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ | 6,850 | 7.61 |
| รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด | 90,000 | 100.00 |

ที่มา : www.bol.co.th

หมายเหตุ : * บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งสามารถตรวจสอบข้อมูลผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(1.1) รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท สินภราดร จำกัด ณ วันที่ 29 เมษายน 2562

| รายชื่อ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| 1 นายบุญเกียรติ โชควัฒนา | 120,000 | 20.00 |
| 2 นายณรงค์ โชควัฒนา | 60,000 | 10.00 |
| 3 นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา | 60,000 | 10.00 |
| 4 นายสำเร็จ มนุษย์ผล | 60,000 | 10.00 |
| 5 นางนิตา จินดาสมบัติเจริญ | 40,000 | 6.67 |
| รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 ราย | 340,000 | 56.67 |
| ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ | 260,000 | 43.33 |
| รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด | 600,000 | 100.00 |

ที่มา : www.bol.co.th

(1.2) รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท วัดสตรมัย จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2562

| รายชื่อ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 1 นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา | 31,996 | 79.99 |
| 2 นายฐิติภูมิ โชควัฒนา | 2,000 | 5.00 |
| 3 นางสาวนินทร โชควัฒนา | 2,000 | 5.00 |
| 4 นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา | 2,000 | 5.00 |
| 5 นางธีรดา อัมพันวงษ์ | 2,000 | 5.00 |
| รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 ราย | 39,996 | 99.99 |
| ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ | 4 | 0.01 |
| รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด | 40,000 | 100.00 |

ที่มา : www.bol.co.th

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท สรีราภรณ์ จำกัด ณ วันที่ 25 เมษายน 2562

| รายชื่อ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| 1 นางสาวชฎาพร รุ่งเรืองกนกกุล | 95,000 | 19.00 |
| 2 นางสาวณัชชิตา คุ่มใหญ่โต | 95,000 | 19.00 |
| 3 นางพวงรัตน์ นารีรักษ์ | 95,000 | 19.00 |
| 4 นางสาวอุไร เหล่าศรีมงคล | 95,000 | 19.00 |
| 5 นายเศรษฐนันท์ กุลเสน | 40,000 | 8.00 |
| รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 ราย | 420,000 | 84.00 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| รายชื่อ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ | 80,000 | 16.00 |
| รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด | 500,000 | 100.00 |

ที่มา : www.bol.co.th

3. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 คณะกรรมการบริษัท มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|---------------------------------|--|
| 1 นายโยชิตาตะ ชุกาโมโต | กรรมการที่ปรึกษา |
| 2 นายมนู ลีลาณวัฒน์ | ประธานกรรมการ |
| 3 นายอิโรโนบุ ยาสุฮาระ | รองประธานกรรมการ |
| 4 นายบุญดี อำนวยสกุล | ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ |
| 5 นายโนโซมุ โอซึเกะ | กรรมการ |
| 6 นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา | กรรมการ |
| 7 นางสาวการุณี สุหรัย | กรรมการ |
| 8 นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์ | กรรมการ |
| 9 นายคาซึฮิโระ ชิบาฮาระ | กรรมการ |
| 10 นายมิซึรุ เซคิกุจิ | กรรมการ |
| 11 ดร.กุลภัทรา สิโรตม | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 12 นางพรรณี วรรณิจงสถิต | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |
| 13 นายกฤษ ฟอร์ดเลิศ | กรรมการอิสระ |
| 14 นางสาววราภรณ์ กุลสวัสดิภักดี | กรรมการอิสระ |
| 15 นายพูลศักดิ์ บุญชู | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |

ที่มา : www.set.or.th

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายมนู ลีลาณวัฒน์ นายบุญดี อำนวยสกุล นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา นางสาวการุณี สุหรัย นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์ นายโนโซมุ โอซึเกะ สองในหกคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 คณะผู้บริหารของบริษัท มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-------------------------|--|
| 1 นายบุญดี อำนวยสกุล | กรรมการผู้จัดการ |
| 2 นายโนโซมุ โอซึเกะ | กรรมการรองผู้จัดการ |
| 3 นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่าย Marketing |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| รายชื่อ | | ตำแหน่ง |
|---------|---------------------------------|---|
| 4 | นางสาวกานูณี สุหร่าย | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ |
| 5 | นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์ | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชีและการเงิน |
| 6 | นายสุวิทย์ วงศ์เจริญอุฒพร | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่าย Fashion Apparel |
| 7 | นางนงลักษณ์ เตชะบุญเอนก | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ |
| 8 | นางสาวณัฐชรินทร์ พงศ์สุภาจินตภา | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการ Human Science Research Center |
| 9 | นางศิริวรรณ วิลาศศักดิ์านนท์ | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายผลิตภัณฑ์ Vienna |
| 10 | นายสมพงษ์ รัตมีธรรม | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนการผลิต Wacoal |
| 11 | นายเมธา สุภากร | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายเทคโนโลยีการผลิต |
| 12 | นายพจเดช เกตุกระที่ก | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายผลิตภัณฑ์ Children Wear |
| 13 | ดร.สุคนธ์ขวัญ นิตสิริสกุล | กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่าย Merchandising 1 |

ที่มา : บริษัทฯ

4. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปีบัญชี 2559 – 2561 และงวดหกเดือนแรกของปี 2562

| กลุ่มบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) | งบการเงินรวม | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 2559 | 2560 | 2561 | 30 มิ.ย. 2562 |
| งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) | | | | |
| สินทรัพย์ | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 61.78 | 32.99 | 167.71 | 58.23 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 249.79 | 420.90 | 400.78 | 243.29 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 623.81 | 728.84 | 798.97 | 865.78 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นอื่น | 51.55 | 41.55 | 21.53 | 21.53 |
| สินค้าคงเหลือ | 1,225.29 | 1,109.49 | 1,302.01 | 1,459.03 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 20.95 | 19.86 | 22.37 | 34.81 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 2,233.16 | 2,353.64 | 2,713.37 | 2,682.67 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาวะผูกพัน | 6.84 | 2.06 | 2.06 | - |
| เงินลงทุนเผื่อขาย | 1,469.35 | 1,670.65 | 1,503.86 | 1,448.35 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 47.00 | 165.93 | 176.69 | 182.69 |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | 852.92 | 859.82 | 796.55 | 861.80 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 676.99 | 713.57 | 709.98 | 697.16 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 1,350.33 | 1,257.31 | 1,227.76 | 1,220.91 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| กลุ่มบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) | งบการเงินรวม | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 2559 | 2560 | 2561 | 30 มิ.ย. 2562 |
| งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) | | | | |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 41.66 | 37.27 | 39.32 | 40.18 |
| สิทธิการเช่า | 3.68 | 2.46 | 14.03 | 12.02 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 5.29 | 5.45 | 34.55 | 95.01 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 4,454.05 | 4,714.52 | 4,504.80 | 4,558.12 |
| รวมสินทรัพย์ | 6,687.21 | 7,068.17 | 7,218.18 | 7,240.79 |
| หนี้สิน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 18.00 | - | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 576.42 | 583.52 | 683.49 | 739.56 |
| หนี้สินจากสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 0.44 | 0.38 | 0.26 | 0.09 |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 47.13 | 39.45 | 59.01 | 77.67 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 13.95 | 16.63 | 39.13 | 26.23 |
| ประมาณการสินค้ารับคืน | 30.00 | 30.00 | 25.00 | 33.80 |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย | 7.66 | 5.38 | 7.08 | 4.07 |
| อื่น ๆ | 5.15 | 7.10 | 11.07 | 13.19 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 698.74 | 682.48 | 825.04 | 894.61 |
| หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | 0.65 | 0.26 | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 86.06 | 122.53 | 72.91 | 47.76 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 462.08 | 497.76 | 509.13 | 629.54 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 548.79 | 620.55 | 582.04 | 677.30 |
| รวมหนี้สิน | 1,247.52 | 1,303.03 | 1,407.08 | 1,571.91 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 297.19 | 297.19 | 297.19 | 297.19 |
| กำไรสะสม | 4,227.01 | 4,395.69 | 4,571.45 | 4,512.93 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 795.24 | 952.04 | 822.24 | 738.55 |
| รวมส่วนของบริษัทใหญ่ | 5,439.44 | 5,764.92 | 5,810.87 | 5,668.67 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 0.25 | 0.22 | 0.22 | 0.22 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 5,439.69 | 5,765.14 | 5,811.09 | 5,668.89 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 6,687.21 | 7,068.17 | 7,218.18 | 7,240.79 |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| กลุ่มบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) | งบการเงินรวม | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| | 2559 | 2560 | 2561 | ม.ค. - มิ.ย. 2562 |
| งบแสดงผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท) | | | | |
| รายได้จากการขายสินค้าและบริการ | 4,138.46 | 4,362.54 | 4,606.05 | 2,416.23 |
| ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ | (3,170.00) | (3,341.33) | (3,398.58) | (1,630.76) |
| กำไรขั้นต้น | 968.47 | 1,021.21 | 1,207.47 | 785.47 |
| เงินปันผลรับ | 80.50 | 81.87 | 78.15 | 70.74 |
| รายได้อื่น | 94.46 | 102.14 | 95.99 | 48.74 |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย | 1,143.43 | 1,205.23 | 1,381.61 | 904.94 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | (100.23) | (131.68) | (266.06) | (342.85) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (588.44) | (625.47) | (671.72) | (347.60) |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | (87.32) | (64.17) | (69.35) | (42.92) |
| กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของเงินลงทุน | (4.69) | (8.07) | (75.42) | 2.20 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุน | - | (5.19) | 90.49 | 1.26 |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ | 362.75 | 370.65 | 389.55 | 175.04 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (4.28) | (0.27) | (0.08) | (0.02) |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในบริษัทร่วม | (11.13) | (5.49) | 10.71 | 5.99 |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | 347.34 | 364.88 | 400.18 | 181.02 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (36.36) | (40.20) | (44.40) | (23.53) |
| กำไรสุทธิสำหรับปี | 310.98 | 324.68 | 355.78 | 157.49 |

| กลุ่มบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) | งบการเงินรวม | | | |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------------|
| | 2559 | 2560 | 2561 | ม.ค. - มิ.ย. 2562 |
| งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท) | | | | |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมดำเนินงาน | 361.16 | 397.60 | 206.21 | (60.27) |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมลงทุน | 15.76 | (251.70) | 109.00 | 167.01 |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน | (377.61) | (174.61) | (180.48) | (216.20) |
| ผลต่างจากการแปลงค่าอัตราแลกเปลี่ยนในงบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | - | (0.07) | (0.01) | (0.02) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (0.70) | (28.78) | 134.72 | (109.48) |

| กลุ่มบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) | งบการเงินรวม | | | |
|---|--------------|------|------|----------------------|
| | 2559 | 2560 | 2561 | ม.ค. - มิ.ย. 2562 |
| อัตราส่วนทางการเงิน | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 3.20 | 3.45 | 3.29 | 3.00 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) | 1.32 | 1.70 | 1.63 | 1.26 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) | 0.46 | 0.58 | 0.27 | 0.11 ^{/1} |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) | 6.58 | 6.64 | 6.23 | 6.07 ^{/1} |

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

| กลุ่มบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) | งบการเงินรวม | | | |
|--|--------------|-------|---------------------|----------------------|
| | 2559 | 2560 | 2561 | ม.ค. - มิ.ย. 2562 |
| อัตราส่วนทางการเงิน | | | | |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) | 54.71 | 54.22 | 57.78 | 59.31 ^{/1} |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) | 4.19 | 4.82 | 4.80 | 4.03 ^{/1} |
| ระยะเวลาขายสินค้า (วัน) | 85.92 | 74.69 | 75.00 | 89.33 ^{/1} |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) | 9.57 | 9.54 | 9.21 | 9.01 ^{/1} |
| ระยะเวลาการชำระหนี้โดยเฉลี่ย (วัน) | 37.62 | 37.74 | 39.09 | 39.96 ^{/1} |
| Cash Cycle (วัน) | 103.01 | 91.17 | 93.70 | 108.68 ^{/1} |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio) | | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ) | 23.40 | 23.41 | 26.21 | 32.51 |
| อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ) | 7.21 | 7.14 | 7.30 | 6.21 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) | 5.86 | 5.80 | 6.15 | 5.81 ^{/1} |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ) | 4.68 | 4.72 | 4.98 | 4.61 ^{/1} |
| อัตราการมูลของสินทรัพย์ (เท่า) | 0.65 | 0.66 | 0.68 | 0.70 ^{/1} |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.23 | 0.23 | 0.24 | 0.28 |
| อัตรากาไรจ่ายปันผล (ร้อยละ) | 50.17 | 55.44 | 60.72 ^{/1} | N/A |

หมายเหตุ : /1 ประมาณการเต็มปี

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัทฯ

ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในปี 2559 – 2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการรวม 4,138.46 ล้านบาท 4,362.54 ล้านบาท 4,606.05 ล้านบาท และ 2,416.23 ล้านบาท ตามลำดับ มาจากการดำเนินธุรกิจผู้ผลิตและจัดจำหน่าย ชุดชั้นในสตรี ชุดชั้นนอกสตรี และ ชุดเด็ก โดยรายได้รวมในปี 2560 – 2561 มีจำนวนเพิ่มขึ้น 224.08 ล้านบาท และ 243.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.41 และร้อยละ 5.58 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ได้ร่วมมือกับผู้จัดจำหน่ายในการเพิ่มช่องทางการขายสินค้า และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามลำดับ และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 มีจำนวนเพิ่มขึ้น 237.75 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.91 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากรายได้ทั้งในและต่างประเทศ โดยมีรายละเอียดรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในประเทศและต่างประเทศ ดังนี้

รายได้ในประเทศ

ในปี 2559 – 2561 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้ในประเทศรวมทั้งสิ้น 2,960.89 ล้านบาท 3,129.58 ล้านบาท 3,358.53 ล้านบาท และ 1,762.07 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.55 ร้อยละ 71.74 ร้อยละ 72.92 และร้อยละ 70.92 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการรวมในแต่ละงวด ตามลำดับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ซึ่งมีการเติบโตของรายได้ในประเทศในปี 2560 – 2561 จำนวน 168.69 ล้านบาท และ 228.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.70 และร้อยละ 7.32 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ตามลำดับ และมีการเติบโตของรายได้ในประเทศสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 จำนวน 173.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.92 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยการเพิ่มขึ้น มีสาเหตุหลักมาจาก การส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น และความร่วมมืออย่างต่อเนื่องกับผู้จัดจำหน่ายในการเพิ่มช่องทางจำหน่ายใหม่ เช่น Retail Shops, E-Commerce, TV Shopping, Catalog และ Modern trade

รายได้ต่างประเทศ

ในปี 2559 – 2561 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้ต่างประเทศรวมทั้งสิ้น 1,177.57 ล้านบาท 1,232.96 ล้านบาท 1,247.52 ล้านบาท และ 654.16 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.45 ร้อยละ 28.26 ร้อยละ 27.08 และร้อยละ 27.07 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการรวมในแต่ละงวด ตามลำดับ ซึ่งมีการเติบโตของรายได้ต่างประเทศในปี 2560 – 2561 จำนวน 55.39 ล้านบาท และ 14.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.70 และร้อยละ 1.18 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยการเติบโตมีสาเหตุมาจากคำสั่งซื้อสินค้าจากต่างประเทศที่เพิ่มสูงขึ้น สอดคล้องกับเติบโตสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมีการเติบโตของรายได้ต่างประเทศสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 จำนวน 64.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.90 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยการเติบโตมีสาเหตุมาจากส่วนใหญ่ได้รับคำสั่งซื้อจากประเทศญี่ปุ่นเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

ปี 2559 – 2561 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการจำนวน 3,170.00 ล้านบาท 3,341.33 ล้านบาท 3,398.58 ล้านบาท และ 1,630.76 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 76.60 ร้อยละ 76.59 ร้อยละ 73.79 และร้อยละ 67.49 ของรายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการรวม สาเหตุที่อัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มลดลง ส่วนใหญ่เป็นผลสำเร็จมาจากแผนการลดต้นทุนของบริษัท โดยในปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดตั้ง และ เริ่มผลิตสินค้าที่ บริษัท เมียนมาร์ วาโก้ จำกัด เพื่อเป็นการขยายฐานการผลิตไปยังกลุ่มประเทศ AEC ที่มีต้นทุนการผลิตที่ต่ำกว่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2559 – 2561 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 มีจำนวน 688.67 ล้านบาท 757.15 ล้านบาท 937.78 ล้านบาท และ 690.45 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 16.64 ร้อยละ 17.36 ร้อยละ 20.36 และร้อยละ 28.58 ของรายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการรวม โดยในปี 2560 – 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 68.48 ล้านบาท และ 180.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.94 และร้อยละ 23.86 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขายสินค้าในประเทศ โดยการทำการตลาด โฆษณาประชาสัมพันธ์ เพื่อรักษาลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่ ส่งผลให้ยอดขายเพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 297.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.77 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากจัดส่งเสริมการขายและการตลาด ทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์สินค้าเพื่อกระตุ้นการซื้อของผู้บริโภค อีกทั้งเป็นการส่งเสริมแบรนด์ให้เข้มแข็งยิ่งขึ้น

กำไรสุทธิ

สำหรับผลประกอบการในปี 2559 – 2561 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 310.95 ล้านบาท 324.67 ล้านบาท 355.76 ล้านบาท และ 157.48 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.21 ร้อยละ 7.14 ร้อยละ 7.30 และร้อยละ 6.21 ในแต่ละงวด ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท ในปี 2560 – 2561 มีจำนวนเพิ่มขึ้น 13.70 ล้านบาท และ 31.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.41 และร้อยละ 9.98 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิในแต่ละปี มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการ และการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปี นอกจากนี้ ในปี 2561 การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท มีสาเหตุหลักจากการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 90.49 ล้านบาท และกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 มีจำนวนลดลง 22.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 12.50 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งการลดลงของกำไรสุทธิ มีสาเหตุหลักมาจากการแข็งค่าของเงินบาท ทำให้กำไรจากการขายต่างประเทศลดลง และมีการจัดส่งเสริมการขายและการตลาดเพิ่มขึ้น

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,687.21 ล้านบาท 7,068.17 ล้านบาท 7,218.18 ล้านบาท และ 7,240.79 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 33.39 ร้อยละ 33.30 ร้อยละ 37.59 และร้อยละ 37.05 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละงวด โดยสินทรัพย์หมุนเวียนหลักในปี 2559 – 2561 และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 ได้แก่ สินค้าคงเหลือ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 54.87 ร้อยละ 47.14 ร้อยละ 47.98 และร้อยละ 54.39 ของสินทรัพย์หมุนเวียนรวมในแต่ละงวด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2559 – 2561 และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 66.61 ร้อยละ 66.70 ร้อยละ 62.41 และร้อยละ 62.95 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหลักในปี 2559 – 2561 และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 ของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เงินลงทุนเพื่อขาย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 32.99 ร้อยละ 35.44 ร้อยละ 33.38 และร้อยละ 31.78 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวมในแต่ละงวดตามลำดับ

นอกจากนี้ ในปี 2560 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 380.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.70 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนเพื่อขาย และเงินลงทุนในบริษัทร่วม และในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 150.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.12 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ เนื่องจากบริษัท มีสินค้าไว้เพื่อรองรับการขายช่องทางขายที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่มีเงินลงทุนเพื่อขายลดลง ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย และมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากหลักทรัพย์เพื่อขาย ประกอบกับมีเงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลง ส่วนใหญ่เกิดจากการตั้งค่างบการเงินลงทุนในหุ้นสามัญและมีหุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอน และสำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 22.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเพื่อรองรับการขายช่องทางขาย และเงินลงทุนระยะยาวอื่นเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 1,247.52 ล้านบาท 1,303.03 ล้านบาท 1,407.08 ล้านบาท และ 1,571.91 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อพิจารณาโครงสร้างหนี้สินรวมในปี 2559 – 2561 และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 กลุ่มบริษัท มีสัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 56.01 ร้อยละ 52.38

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ร้อยละ 58.63 และร้อยละ 56.91 ของหนี้สินรวมในแต่ละงวด ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 43.99 ร้อยละ 47.62 ร้อยละ 41.37 และร้อยละ 43.09 ของหนี้สินรวมในแต่ละงวด ตามลำดับ

โดยในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 55.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.45 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และ ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานในปีดังกล่าว และในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 104.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ในปีดังกล่าว และสำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 164.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.71 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 5,439.69 ล้านบาท 5,765.14 ล้านบาท 5,811.09 ล้านบาท และ 5,668.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 – 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 325.44 ล้านบาท และ 45.96 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.98 และร้อยละ 0.80 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ตามลำดับ ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นกำไรสะสมของกลุ่มบริษัทฯ ในแต่ละปี และสำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจำนวน 142.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 2.45 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สภาพคล่อง

ในปี 2559 – 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 361.16 ล้านบาท 397.60 ล้านบาท และ 206.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เกิดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากการดำเนินงานจำนวน 60.27 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากผลิตและซื้อสินค้าไว้เพื่อขาย และจ่ายค่าการตลาด สำหรับกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการลงทุนในปี 2559 ปี 2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 มีจำนวน 15.76 ล้านบาท 109.00 ล้านบาท และ 167.01 ล้านบาทตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายเงินลงทุนในตราสารหนี้เพื่อขายในปี 2559 การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในปี 2561 และเงินสดรับจากเงินปันผลในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 ขณะที่ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 251.70 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว นอกจากนี้ ในปี 2559 – 2561 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 377.61 ล้านบาท 174.61 ล้านบาท 180.48 ล้านบาท และ 216.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และการจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นคืนแก่สถาบันการเงิน

5. สภาพฐานะอุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้หลักจากการเป็นผู้ผลิตสินค้า ได้แก่ ชุดชั้นในสตรี ชุดชั้นนอกสตรีและชุดเด็ก ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเสื้อผ้าสำเร็จรูปชนิดหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทฯ ผลิตสินค้าเพื่อจำหน่ายให้แก่ทั้งตลาดในประเทศและตลาดต่างประเทศ ดังนั้น ภาวะ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เศรษฐกิจมหภาค ภาวะอุตสาหกรรมเสื้อผ้าสำเร็จรูป และภาวะตลาดอุตสาหกรรมชุดชั้นใน เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประกอบธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของไทยปี 2562

สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2562 (ประมาณการ ณ เดือน สิงหาคม 2562) ว่าจะสามารถขยายตัวอย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.0 ชะลอลงจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 จากปัจจัยอุปสงค์จากต่างประเทศที่ชะลอตัวลงเป็นสำคัญ อันเป็นผลจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกที่ชะลอตัวลง โดยส่วนหนึ่งมาจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน รวมถึงการตอบโต้ทางการค้าระหว่างประเทศต่างๆ ส่งผลให้มูลค่าการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มการหดตัวลงร้อยละ (0.9) โดยสำหรับการบริโภคภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวได้ในอัตราที่ชะลอลงจากผลกระทบที่ส่งผ่านจากอุปสงค์ภายนอกที่ลดลง โดยยังมีปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตรที่มีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นตามการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น และรายได้ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับการสนับสนุนผ่านมาตรการสวัสดิการต่างๆ ผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ

ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2559 – 2562

| (หน่วย : ร้อยละต่อปี) | 2559 | 2560 | 2561 | 2562F | |
|---|-------|-------|------|------------------|-------------|
| | | | | (ณ สิงหาคม 2562) | |
| | | | | เฉลี่ย | ช่วง |
| 1) อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ | 3.3 | 4.0 | 4.1 | 3.0 | 2.8 – 3.2 |
| 2) อัตราการขยายตัวของการบริโภครวม | | | | | |
| - การบริโภคภาคเอกชน (ณ ราคาคงที่) | 3.0 | 3.0 | 4.6 | 4.1 | 3.9 - 4.3 |
| - การบริโภคภาครัฐ (ณ ราคาคงที่) | 2.2 | 0.1 | 1.8 | 2.2 | 2.0 - 2.4 |
| 3) อัตราการขยายตัวของการลงทุนรวม | | | | | |
| - การลงทุนภาคเอกชน (ณ ราคาคงที่) | 0.5 | 2.9 | 3.9 | 3.6 | 3.4 – 3.8 |
| - การลงทุนภาครัฐ (ณ ราคาคงที่) | 9.5 | (1.2) | 3.3 | 2.6 | 2.4 – 2.8 |
| 4) อัตราการขยายตัวปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ | 2.8 | 5.4 | 4.2 | (0.9) | (1.1)–(0.7) |
| 5) อัตราการขยายตัวปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ | (1.0) | 6.2 | 8.6 | (0.4) | (0.6)–(0.2) |
| 6) ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ) | 36.5 | 34.2 | 22.3 | 23.0 | 22.8–23.2 |
| - สินค้าส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ | 0.1 | 9.8 | 7.2 | (0.9) | (1.1)–(0.7) |
| - สินค้านำเข้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ | (5.1) | 13.2 | 14.3 | (1.2) | (1.4)–(1.0) |
| 7) ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ) | 48.2 | 50.2 | 35.2 | 33.3 | 33.1-33.5 |
| - ร้อยละของ GDP | 11.7 | 11.0 | 7.0 | 6.1 | 5.9 – 6.3 |
| 8) อัตราเงินเฟ้อทั่วไป | 0.2 | 0.7 | 1.1 | 1.0 | 0.8 - 1.2 |
| อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน | 0.7 | 0.6 | 0.7 | 0.7 | 0.5 – 0.9 |

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, สำนักงานสถิติแห่งชาติ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ภาวะตลาดอุตสาหกรรมชุดชั้นในของประเทศไทย

อุปสงค์

จากสถิติประชากรของกรมการปกครอง สัดส่วนประชากรของประเทศไทยในเดือนธันวาคม ปี 2561 มีประชากรเพศหญิง 33.86 ล้านคน เปรียบเทียบจากเดือนธันวาคม ปี 2560 ซึ่งมีประชากรเพศหญิง 33.72 ล้านคน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 134,111 คน ซึ่งส่งผลให้อุปสงค์ชุดชั้นในของประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคในการเลือกซื้อชุดชั้นในของสตรีนั้น แตกต่างกันในแต่ละช่วงอายุ ดังนี้

- ช่วงเด็ก บิดามารดาจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกซื้อเป็นส่วนใหญ่
- ช่วงวัยรุ่น จะพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อจากการออกแบบ แฟชั่น การใช้งาน และรสนิยม
- ช่วงวัยทำงานและวัยผู้ใหญ่ จะพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อจากฟังก์ชันการใช้งานและรูปแบบเรื่องดีไซน์

นอกจากนี้ชุดชั้นในเป็นสินค้าจำเป็นและมีอายุการใช้งานจำกัด จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีปริมาณความต้องการบริโภคชุดชั้นในอย่างต่อเนื่อง ที่ผ่านมามีอุปสงค์ของชุดชั้นในโดยรวมในประเทศไทยอยู่ในลักษณะเติบโตเล็กน้อย

อุปทาน

ผู้ผลิตชุดชั้นในสตรีในประเทศไทย ประกอบด้วย 3 กลุ่ม ซึ่งจำแนกตามกำลังการผลิต ได้แก่ ผู้ผลิตรายใหญ่ ผู้ผลิตรายกลาง และผู้ผลิตรายย่อย โดยผู้ผลิตมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากการเติบโตผ่านช่องทาง E-Commerce ส่งผลให้อุปทานเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ปัจจัยอื่นที่ทำให้อุปทานเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่ บริษัทผู้นำเข้าและจำหน่ายตราสินค้าชั้นนำจากต่างประเทศ ซึ่งสามารถจำหน่ายชุดชั้นในแฟชั่นได้ในราคาถูกลง เนื่องจากสามารถผลิตชุดชั้นในจากประเทศจีนและประเทศที่มีต้นทุนการผลิตต่ำ กอปรกับห้างสรรพสินค้าเริ่มมีการผลิตและจำหน่ายตราสินค้าของตัวเอง

ภาวะการแข่งขันในประเทศ

ตลาดชุดชั้นในภายในประเทศมีการแข่งขันสูงในทุกระดับราคาอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านคุณภาพของสินค้าและบริการ รูปแบบดีไซน์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย และกิจกรรมส่งเสริมการขาย โดยมีผู้ประกอบการรายใหญ่อุตสาหกรรมชุดชั้นใน ได้แก่ บริษัท ไทรอัมพ์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ผลิตชุดชั้นในตรา “Triumph” และบริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน) ผู้ผลิตชุดชั้นในภายใต้ตราสินค้า “Sabina”

นอกจากนี้ยังมีผู้ผลิตรายย่อยซึ่งผลิตชุดชั้นในจำนวนมากเพื่อรองรับตลาดผู้บริโภคที่คำนึงถึงราคาเป็นปัจจัยหลักในการเลือกซื้อสินค้า โดยหากแบ่งสัดส่วนตลาดโดยประมาณแล้ว บริษัทฯ จะมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด รองลงมาจะเป็นบริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไทรอัมพ์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด โดยที่ผ่านมาสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงอยู่ในภาวะทรงตัว ทำให้ตลาดโดยรวมของชุดชั้นในจะมีการเติบโตเล็กน้อยเนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคไม่ได้เพิ่มขึ้น อีกทั้งผู้บริโภคมีทางเลือกในการซื้อสินค้าในราคาถูกลงมากขึ้น และจะตัดสินใจซื้อเมื่อมีการส่งเสริมการขาย โดยเฉพาะการลดราคาหรือราคาพิเศษ ทำให้การแข่งขันด้านราคาของตลาดในประเทศสูงมาก นอกจากนี้ ยังมีการแข่งขันจากผู้ผลิตชุดชั้นในชั้นนำจากต่างประเทศ เช่น ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา ที่เข้ามาแข่งขันในตลาดผู้บริโภคระดับบน และผู้ผลิตและนำเข้าชุดชั้นในจาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเทศอื่นๆ เช่น สาธารณรัฐประชาชนจีน ที่เข้ามาแข่งขันในตลาดชุดชั้นในราคาถูก เนื่องจากมีต้นทุนในการผลิตต่ำ ส่งผลทำให้ภาพรวมภาวะการแข่งขันในประเทศของตลาดชุดชั้นในมีการแข่งขันสูง

การนำเข้าสินค้าประเภทชุดชั้นใน

มูลค่าการนำเข้าชุดชั้นในสตรีของไทย ตั้งแต่ปี 2559 ถึง 2561

| มูลค่า : ล้านบาท | 2559 | 2560 | 2561 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| จีน | 3,818.58 | 4,674.38 | 5,427.55 |
| เวียดนาม | 501.08 | 573.55 | 749.40 |
| ฮ่องกง | 779.98 | 806.07 | 776.33 |
| กัมพูชา | 411.30 | 748.96 | 787.49 |
| เบลเยียม | 238.78 | 227.21 | 232.53 |
| บังกลาเทศ | 264.45 | 280.81 | 271.44 |
| เมียนมา | 46.71 | 109.50 | 165.71 |
| อิตาลี | 79.02 | 97.48 | 152.52 |
| ญี่ปุ่น | 283.78 | 191.06 | 276.10 |
| ตุรกี | 141.80 | 137.02 | 149.86 |
| โปรตุเกส | 131.10 | 140.48 | 158.09 |
| ศรีลังกา | 100.56 | 125.02 | 128.71 |
| อินโดนีเซีย | 116.35 | 147.41 | 247.74 |
| ปากีสถาน | 13.14 | 15.79 | 35.87 |
| จอร์แดน | 5.41 | 5.81 | 26.49 |
| รวม 15 รายการ | 6,932.00 | 8,280.60 | 9,585.80 |
| รวมอื่นๆ | 520.80 | 499.90 | 639.00 |
| มูลค่าการนำเข้ารวม | 7,452.81 | 8,780.40 | 10,224.83 |
| อัตรากำไรเดบิต (ร้อยละ) | 28.16 | 17.81 | 16.45 |

ที่มา : กระทรวงพาณิชย์

จากตาราง แนวโน้มการนำเข้าสินค้าในกลุ่มชุดชั้นใน มีเติบโตสูงขึ้นมากในปี 2561 ถึงร้อยละ 16.45 ต่อปี โดยในปี 2560 มีการนำเข้าสูงถึง 8,780.40 ล้านบาท และมีแนวโน้มสูงขึ้นไปเรื่อยๆ ทั้งจากการบริโภคภายในประเทศ และจากนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวและใช้จ่ายในประเทศไทยมากขึ้นมาก ทำให้ผู้ผลิตสินค้าในต่างประเทศนำเข้าสินค้ามาขายในประเทศไทยมากขึ้น ทั้งผู้ผลิตสินค้าจากยุโรป และสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ต้นทุนการผลิตชุดชั้นในในประเทศไทยมีแนวโน้มสูงขึ้น ทำให้ผู้ผลิตในประเทศหลายรายเริ่มที่จะจ้างผลิตในต่างประเทศและนำเข้าสินค้าขายในประเทศ เป็นต้น