



JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

เสนอต่อ



Comfortable inside. Confident outside.

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

24 พฤศจิกายน 2568

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร	8
ส่วนที่ 1 ความเป็นมาและรายละเอียดของรายการ	14
1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	14
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	17
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	18
1.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป	20
1.5 การคำนวณขนาดรายการ	24
1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	26
1.7 มูลค่าสิ่งตอบแทน และ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	27
1.8 เงื่อนไขการชำระเงิน	27
1.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ	27
1.10 แผนการใช้เงินจากการจำหน่ายที่ดินฯ	28
1.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท	28
ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	29
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ	29
2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	30
2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก	34
ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	36
3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	36
3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	44
ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	47
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	50
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลของบริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด	77

คำย่อ

บริษัทฯ หรือ WACOAL

หรือ ผู้จะขาย

ผู้จะซื้อ หรือ SWL

SPI

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

SSP

V&C

ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ

หรือ ที่ดินฯ

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สำนักงาน ก.ล.ต.

ตลาดหลักทรัพย์ฯ

ประกาศรายการได้มา

หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อเต็ม

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด

บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการอนุมัติโดย สำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ SSP และ V&C

บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

ที่ดินจำนวน 5 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 4100, 4203, 4204 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.บางโคล่ อ.บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 6977, 6978 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.ยานนาวา (บางขวาง) อ.ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 5-0-22.6 ไร่ หรือคิดเป็น เนื้อที่ 2,022.60 ตารางวา

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ระหว่างบริษัทฯ และ SWL ลงนาม ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

24 พฤศจิกายน 2568

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 8/2568 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2568 ได้มีมติเห็นชอบและให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ที่จะจัดให้มีขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ จำนวน 5 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 4100, 4203, 4204 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.บางโคล่ อ.บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 6977, 6978 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.ยานนาวา (บางขวาง) อ.ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 5-0-22.6 ไร่ หรือคิดเป็น 2,022.60 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป” หรือ “ที่ดินฯ”) ให้แก่ บริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด¹ (“SWL” หรือ “ผู้ซื้อ”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) โดยตกลงราคาซื้อขายตารางวาละ 362,500 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 733,192,500 บาท² (รวมเรียกว่า “รายการ”) โดยที่ผู้ซื้อจะชำระเงินค่าที่ดินฯ ทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือนธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่ง ขณะที่บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) และมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.83 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.60 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้น ขนาดรายการรวมจึงไม่เกินร้อยละ 15.00 ซึ่งไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น การทำรายการ

¹ SWL จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ด้วยทุนจดทะเบียน 750.00 ล้านบาท โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง SPI, บริษัทฯ, และบริษัทอื่น ๆ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีมติอนุมัติร่วมลงทุนจัดตั้ง SWL ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 19.00 ของทุนจดทะเบียน ที่วงเงิน 142.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ชำระทุนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 35.63 ล้านบาท ในวันที่ 18 กันยายน 2568 และจะชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือประมาณ 106.88 ล้านบาทในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ตามแผนการเรียกชำระทุนของ SWL ทั้งนี้ SWL วางแผนจะนำเงินสดที่ได้รับจากการเรียกชำระทุนมาเข้าลงทุนในที่ดินฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้)

² อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและการชำระราคาซื้อขายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

ดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ และผู้จะซื้อ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยผู้จะซื้อเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ SPI โดย ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 SPI ถือหุ้นทางตรงในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และถือหุ้นทางตรงใน SWL คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SWL ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 14.20 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ที่คำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นกับผู้จะซื้อรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จะซื้อในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ ดังนี้

1. เปิดเผยข้อมูลการทำรายการและสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”)
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์ ความเป็นธรรมของราคา เงื่อนไขและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 วันที่ 16 กันยายน 2568)
3. จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2 ของรายงานฉบับนี้)

อนึ่ง รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการการขายที่ดิน ซึ่งเป็น รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินพร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 วันที่ 16 กันยายน 2568 มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากบริษัท เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันของบริษัท ในครั้งนี้

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาและจัดทำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจากบริษัท รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ประกอบการให้ความเห็นในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ได้แก่

- มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งเผยแพร่ผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือเว็บไซต์ของบริษัท และ/หรือที่เปิดเผยในสาธารณะ
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท
- งบการเงินของบริษัท ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และงบการเงินสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึง การสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้แก่
 - บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด (“SSP”) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน ลงวันที่ 5 กันยายน 2568 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ คุณปิยะ สว่างพานิश्य์
 - บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“V&C”) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน ลงวันที่ 14 ตุลาคม 2568 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ คุณกาญจนา ชนะกานนท์
- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ระหว่างบริษัท และ SWL ลงนาม ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568 (“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน”)
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัท
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เช่น เอกสารสำคัญบริษัทของ SWL โฉนดที่ดินฯ และมูลค่าตามบัญชีของที่ดินฯ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความเป็นจริง ณ ปัจจุบัน

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงการประเมินมูลค่ายุติธรรมจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด และ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ซึ่งผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระในการพิจารณาข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบ เพื่อให้สะท้อนถึงเงื่อนไขของทรัพย์สินและสถานการณ์ตลาดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงื่อนไขเปรียบเทียบอื่น ๆ ตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของบริษัทฯ รวมถึงทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ในกรณีที่ข้อมูลและเอกสารที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวละเอียดข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับแจ้งความประสงค์ขอเสนอซื้อที่ดินของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2568 เพื่อเข้าซื้อที่ดินจำนวน 5 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 4100, 4203, 4204 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.บางโคก อ.บางคอง แล่นม กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 6977, 6978 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.ยานนาวา (บางขวาง) อ.ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 5-0-22.6 ไร่ หรือคิดเป็น 2,022.60 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป” หรือ “ที่ดินฯ”) จากบริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด (“SWL” หรือ “ผู้ซื้อ”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) โดยตกลงราคาซื้อขายตารางวาละ 362,500 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 733,192,500 บาท¹ (รวมเรียกว่า “รายการ”)

ทั้งนี้ SWL หรือ ผู้ซื้อ เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ด้วยทุนจดทะเบียน 750.00 ล้านบาท โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง SPI, บริษัทฯ, และบริษัทอื่น ๆ (รายละเอียดของผู้ร่วมทุนทั้งหมดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ มีมติอนุมัติร่วมลงทุนจัดตั้ง SWL ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 19.00 ของทุนจดทะเบียน ที่วงเงิน 142.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปเงินปันผล ในการนี้ บริษัทฯ ได้ชำระทุนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 35.63 ล้านบาท ในวันที่ 18 กันยายน 2568 และจะชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือประมาณ 106.88 ล้านบาทในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ตามแผนการเรียกชำระทุนของ SWL โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น และคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนวันที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินฯ (กรณีได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนภายใน เพื่อนำมาชำระทุนจดทะเบียนของ SWL ให้แล้วเสร็จ และ SWL จะนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินฯ ของบริษัทฯ (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้)

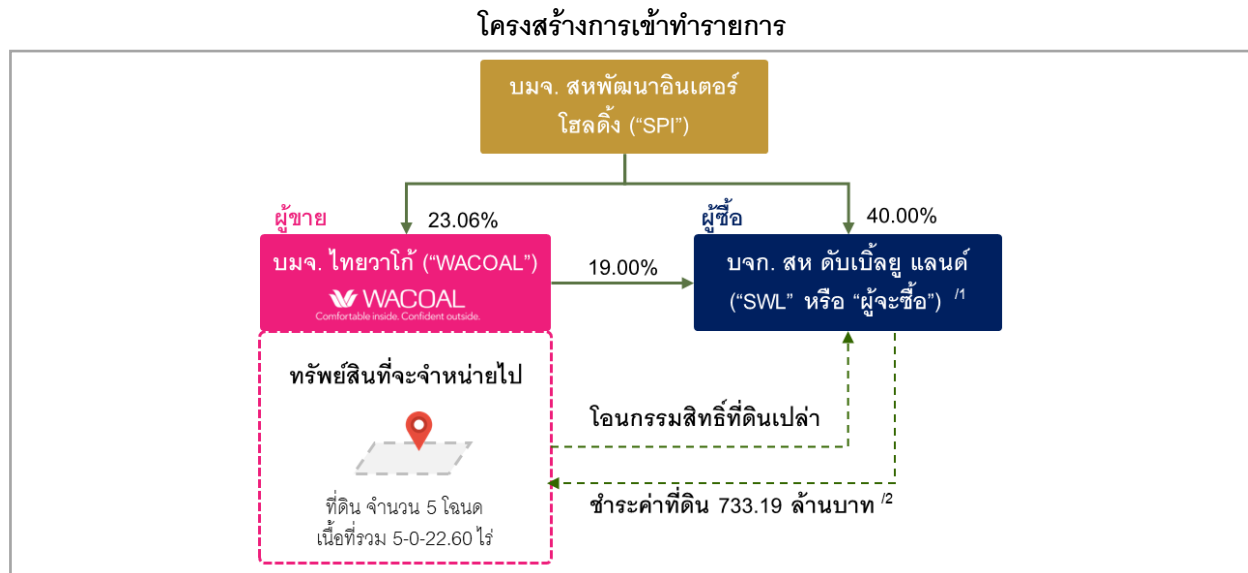
ก่อนหน้านี้ ในปี 2556 - 2559 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ทยอยเข้าซื้อที่ดินฯ โฉนดเลขที่ 4100, 4203, 4204, 6977 และ 6978 เพื่อใช้รองรับแผนการขยายอาคารสำนักงานในอนาคต อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปภายหลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การดำเนินงาน รวมถึงมีการปรับโครงสร้างองค์กรใหม่ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและแนวโน้มธุรกิจในระยะยาว ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากที่ดินฯ ในลักษณะชั่วคราว เช่น เป็นพื้นที่จอดรถพนักงาน หรือ จัดกิจกรรมของบริษัทฯ โดยยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2568 มีมติเห็นชอบและให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ที่จะจัดให้มีขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินฯ ให้กับ SWL โดยเล็งเห็นว่าเป็นการนำทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ (Non-core Asset) มาเปลี่ยนเป็น

¹ อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและการชำระราคาซื้อขายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กระแสเงินสด เพื่อนำเงินไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โดยบริษัทฯ ระบุว่าพนักงานจะยังคงสามารถใช้พื้นที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงได้ ทั้งนี้ โครงสร้างการเข้าทำรายการเป็นดังนี้



หมายเหตุ: /1 SWL จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ด้วยทุนจดทะเบียน 750.00 ล้านบาท โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง SPI, บริษัทฯ, และบริษัทอื่น ๆ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีมติอนุมัติร่วมลงทุนจัดตั้ง SWL ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 19.00 ของทุนจดทะเบียนที่วงเงิน 142.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ชำระทุนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 35.63 ล้านบาท ในวันที่ 18 กันยายน 2568 และจะชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือประมาณ 106.88 ล้านบาทในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ตามแผนการเรียกชำระทุนของ SWL อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นของ SWL มีรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้

/2 อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและการชำระราคาซื้อขายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ และผู้จะซื้อ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยผู้จะซื้อเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ SPI โดย ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 SPI ถือหุ้นทางตรงในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และถือหุ้นทางตรงใน SWL คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SWL ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 14.20 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ที่คำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นกับผู้จะซื้อรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จะซื้อในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. เปิดเผยข้อมูลการทำรายการและสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์ ความเป็นธรรมของราคา เงื่อนไขและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2568 วันที่ 16 กันยายน 2568)
3. จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2 ของรายงานฉบับนี้)

อนึ่ง รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการการขายที่ดิน ซึ่งเป็น รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินพร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินการ สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปขั้นตอนการดำเนินการ

กำหนดระยะเวลา	การดำเนินการ
2 ตุลาคม 2568	บริษัทฯ ได้รับแจ้งความประสงค์ขอเสนอซื้อที่ดินจาก SWL
22 ตุลาคม 2568	วันประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ รวมถึงการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ
24 ตุลาคม 2568	บริษัทฯ ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้จะซื้อ ^{/1}
23 ธันวาคม 2568	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ
กรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการ	
ภายในเดือนธันวาคม 2568	ผู้จะซื้อชำระค่าซื้อขายที่ดินฯ ให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินฯ ให้แก่ผู้จะซื้อ

หมายเหตุ: /1 ข้อตกลงตามสัญญาจะมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขายได้พิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ โดยจัดทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินฯ จำนวน 2 วิธี โดยความเหมาะสมของแต่ละวิธี มีรายละเอียดดังนี้

สรุปความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า

วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมในการพิจารณา	คำอธิบาย
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	เนื่องจาก เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยบริษัทฯ บันทึกการขายทรัพย์สินดังกล่าวด้วยราคาทุน ซึ่งเป็นราคาที่บริษัทฯ ได้มาในอดีต จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมในการพิจารณา	คำอธิบาย
2. วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.)	เหมาะสม	เนื่องจาก เป็นมูลค่าทรัพย์สินที่สะท้อนมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงผลการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่พิจารณาปัจจัยและวิเคราะห์โดยคำนึงถึงลักษณะและศักยภาพของทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม

สรุปการเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมและราคาเข้าทำรายการ

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่ายุติธรรม	ความเหมาะสม	ราคาเข้าทำรายการ ¹	ราคาเข้าทำรายการ	
				สูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละ
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	232,349 บาท/ตร.ว. (469.95 ล้านบาท)	ไม่เหมาะสม	362,500 บาท/ตร.ว. (733.19 ล้านบาท)	130,151 บาท/ตร.ว. (263.24 ล้านบาท)	56.02
2. วิธีมูลค่าราคาตลาด ²	350,000 - 375,000 บาท/ตร.ว. (707.91 - 758.48 ล้านบาท)	เหมาะสม		(12,500) - 12,500 บาท/ตร.ว. ((25.29) - 25.28 ล้านบาท)	(3.33) - 3.57

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัท ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและการชำระราคาซื้อขายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ (โดยอ้างอิงที่ราคาเข้าทำรายการ 362,500 บาท/ตร.ว.)

/2 อ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีมูลค่าราคาตลาดเป็นวิธีการที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ซึ่งมีช่วงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินฯ เท่ากับ 350,000 - 375,000 บาทต่อตารางวา เมื่อนำมาคำนวณกับเนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 5-0-22.6 ไร่ หรือ 2,022.6 ตารางวา คิดเป็น 707.91 - 758.48 ล้านบาท ซึ่งราคาเข้าทำรายการที่ 362,500 บาทต่อตารางวา คิดเป็น 733.19 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการจำหน่ายที่ดินฯ ให้แก่ SWL ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจาก

ความสมเหตุสมผลของรายการ และ ความเป็นธรรมของราคา

1. ราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่ากับ 362,500 บาทต่อตารางวา คิดเป็น 733.19 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตลาด (Market Value Approach) ที่เท่ากับ 350,000 - 375,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็น 707.91 - 758.48 ล้านบาท ซึ่งวิธีการประเมินดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจาก สามารถสะท้อนมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงผลการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่พิจารณาจากปัจจัยและการวิเคราะห์โดยคำนึงถึงลักษณะและศักยภาพของทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะมีภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการประมาณ 75.35 ล้านบาท (คำนวณโดยอ้างอิงจากเนื้อที่

- ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัท ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ของรายงานฉบับนี้)
- เงื่อนไขในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขปกติและเป็นไปตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่ทำให้บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท เสียประโยชน์ เช่น ผู้จะซื้อต้องแบ่งชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่งกับผู้ขาย รวมถึงกำหนดให้ผู้จะขายเป็นผู้ชำระค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้)
 - การเปลี่ยนแปลงที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) เป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินของบริษัท ตามสภาพการใช้งาน ซึ่ง ณ ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวถูกใช้เป็นพื้นที่จอดรถพนักงาน เช่น ค่าเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยพื้นที่ ภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ที่ประมาณ 1.50 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงข้อมูลจากปี 2567
 - บริษัท คาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จำนวน 657.76 ล้านบาท จากการจำหน่ายที่ดินฯ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และ/หรือ ลงทุนในโครงการอื่น ๆ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)
 - บริษัท คาดว่าจะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของบริษัท ประมาณ 187.81 ล้านบาท เนื่องจาก มูลค่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีราคาซื้อขายเท่ากับ 733.19 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนของทรัพย์สินซึ่งอ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่เท่ากับ 469.95 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ประมาณ 75.43 ล้านบาท (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)
 - การเข้าทำรายการสามารถช่วยลดความเสี่ยงของบริษัท จากการถือครองที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา เช่น หากมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายผังเมือง ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งที่ 4 และคาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2570 รวมถึงความไม่แน่นอนของสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อด้อยและความเสี่ยง** ที่ท่านผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

- การเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจทำให้บริษัท เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินฯ ในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต ในกรณีที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินฯ ของบริษัท ตั้งอยู่ติดกับถนนพระรามที่ 3 ซึ่งถือเป็นทำเลศักยภาพของกรุงเทพมหานครตอนใน อย่างไรก็ดี เนื่องจากที่ดินฯ มีเนื้อที่ค่อนข้างใหญ่ และมูลค่าการซื้อขายค่อนข้างสูง รวมถึงที่ดินเปล่ามักจะมีสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ ดังนั้น ในกรณีที่บริษัท ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัท ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินฯ ในราคา ระยะเวลา และเงื่อนไขที่ต้องการ
- บริษัท อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายที่ดินฯ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป
- กรณีที่บริษัท ต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทฯ อาจต้องจัดหาที่ดินผืนใหม่ที่มีความเหมาะสมทั้งด้านราคา ขนาด และทำเล ซึ่งอาจทำได้ยาก และอาจทำให้บริษัท ต้องใช้เงินลงทุนที่สูงขึ้น อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบัน

บริษัทฯ ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาเป็นสำนักงานใหญ่หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินผืนดังกล่าว รวมถึงภายหลังการทำรายการ บริษัทฯ ไม่มีแผนที่จะเช่าที่ดินฯ จาก SWL

4. ความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ จะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแล้วโดยไม่เกิดประโยชน์ เช่น ค่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น นอกจากนี้หากบริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินให้แก่ SWL อาจทำให้ SWL ต้องพิจารณาหรือแสวงหาโอกาสการลงทุนในโครงการอื่นทดแทนในอนาคต ซึ่งในฐานะที่บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของ SWL ในสัดส่วนร้อยละ 19.00 จึงอาจส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน SWL ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือ ล่าช้าออกไป

นอกจากนี้ โปรดพิจารณาการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3 ของรายงานฉบับนี้ และรายละเอียดการพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในแต่ละข้อของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ดังรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม** ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควร **อนุมัติ** การเข้าทำรายการในครั้งนี้

การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของท่านผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งท่านผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยง ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการได้เพิ่มเติมจากรายงานฉบับนี้

ส่วนที่ 1 ความเป็นมาและรายละเอียดของรายการ

1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้รับแจ้งความประสงค์ขอเสนอซื้อที่ดินของบริษัท เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2568 เพื่อเข้าซื้อที่ดินจำนวน 5 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 4100, 4203, 4204 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.บางโคล่ อ.บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 6977, 6978 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.ยานนาวา (บางขวาง) อ.ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 5-0-22.6 ไร่ หรือคิดเป็น 2,022.60 ตารางวา (“ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป” หรือ “ที่ดิน”) จากบริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด (“SWL” หรือ “ผู้จะซื้อ”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) โดยตกลงราคาซื้อขายตารางวาละ 362,500 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 733,192,500 บาท¹ (รวมเรียกว่า “รายการ”)

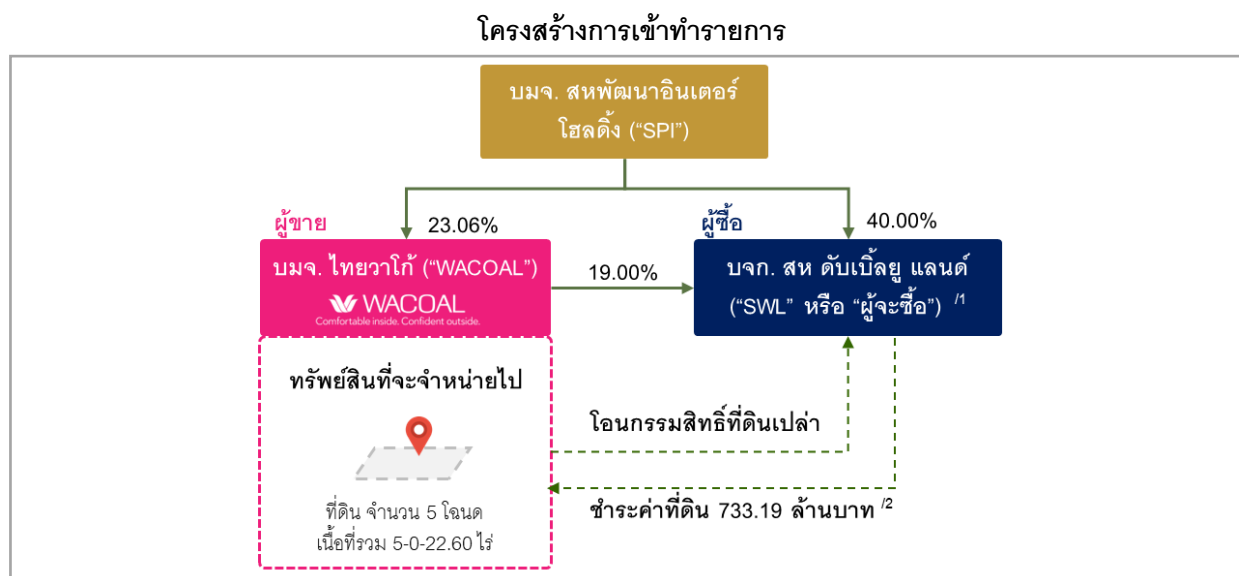
ทั้งนี้ SWL หรือ ผู้จะซื้อ เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ด้วยทุนจดทะเบียน 750.00 ล้านบาท โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง SPI, บริษัท, และบริษัทอื่น ๆ (รายละเอียดของผู้ร่วมทุนทั้งหมดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ มีมติอนุมัติร่วมลงทุนจัดตั้ง SWL ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 19.00 ของทุนจดทะเบียน ที่วงเงิน 142.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปเงินปันผล ในการนี้ บริษัทฯ ได้ชำระทุนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 35.63 ล้านบาท ในวันที่ 18 กันยายน 2568 และจะชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือประมาณ 106.88 ล้านบาทในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ตามแผนการเรียกชำระทุนของ SWL โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น และคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนวันที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินฯ (กรณีได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนภายใน เพื่อนำมาชำระทุนจดทะเบียนของ SWL ให้แล้วเสร็จ และ SWL จะนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินฯ ของบริษัทฯ (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้)

ก่อนหน้านี้ ในปี 2556 - 2559 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ทยอยเข้าซื้อที่ดินฯ โฉนดเลขที่ 4100, 4203, 4204, 6977 และ 6978 เพื่อจะใช้รองรับแผนการขยายอาคารสำนักงานในอนาคต อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป ภายหลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การดำเนินงาน รวมถึงมีการปรับโครงสร้างองค์กรใหม่ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและแนวโน้มธุรกิจในระยะยาว ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากที่ดินฯ ในลักษณะชั่วคราว เช่น เป็นพื้นที่จอดรถพนักงาน หรือ จัดกิจกรรมของบริษัทฯ โดยยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ

¹ อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและการชำระราคาซื้อขายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2568 มีมติเห็นชอบและให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ที่จะจัดให้มีขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินฯ ให้กับ SWL โดยเล็งเห็นว่าเป็นการนำทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ (Non-core Asset) มาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสด เพื่อนำเงินไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โดยบริษัทฯ ระบุว่าพนักงานจะยังคงสามารถใช้พื้นที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงได้

ทั้งนี้ โครงสร้างการเข้าทำรายการเป็นดังนี้



หมายเหตุ: ^{1/} รายชื่อผู้ถือหุ้นของ SWL มีรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้

^{2/} อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและมูลค่ารายการอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) และมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.83 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่คำนวณโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.60 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้น ขนาดรายการรวมจึงไม่เกินร้อยละ 15.00 ซึ่งไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์พร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัท และผู้จะซื้อ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยผู้จะซื้อเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท ซึ่งได้แก่ SPI โดย ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 SPI ถือหุ้นทางตรงในบริษัท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และถือหุ้นทางตรงใน SWL คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SWL ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 14.20 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ที่คำนวณโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ บริษัท ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นกับผู้จะซื้อรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จะซื้อในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ด้วยเหตุนี้ บริษัท จึงมีหน้าที่ดังนี้

1. เปิดเผยข้อมูลการทำรายการและสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์ ความเป็นธรรมของราคา เงื่อนไขและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 วันที่ 16 กันยายน 2568)
3. จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2 ของรายงานฉบับนี้)

อนึ่ง รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัท จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการการขายที่ดิน ซึ่งเป็น รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินการ สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปขั้นตอนการดำเนินการ

กำหนดระยะเวลา	การดำเนินการ
2 ตุลาคม 2568	บริษัท ได้รับแจ้งความประสงค์ขอเสนอซื้อที่ดินจาก SWL
22 ตุลาคม 2568	วันประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ รวมถึงการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ
24 ตุลาคม 2568	บริษัทฯ ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้จะซื้อ ^{1/}
23 ธันวาคม 2568	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ
กรณีของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการ	
ภายในเดือน ธันวาคม 2568	ผู้จะซื้อชำระค่าซื้อขายที่ดินฯ ให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินฯ ให้แก่ผู้จะซื้อ

หมายเหตุ: ^{1/} ข้อตกลงตามสัญญาจะมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขายได้พิจารณาอนุมัติ

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2568 มีมติเห็นชอบและให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินฯ ของบริษัทฯ ให้กับผู้ซื้อ โดยบริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ลงนาม ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568¹ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ดังนั้น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งบริษัทฯ จะจัดให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 และคาดว่าจะรับชำระค่าซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติรายการ มีรายชื่อดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	สัดส่วนการถือหุ้น		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
1. บริษัท สหพัฒนานิเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	27,668,700	23.06	ผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
2. บริษัท โชควัฒนา จำกัด	140,620	0.12	ผู้ถือหุ้นใหญ่ใน SPI โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 17.46 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ SPI
3. บริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน)	1,670,200	1.39	SPI ถือหุ้นเป็นสัดส่วน 42.00% ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมด
4. บริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน)	250,000	0.21	SPI ถือหุ้นเป็นสัดส่วน 47.00% ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมด
5. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	6,218,720	5.18	ผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
6. บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล แลบบอราทอรีส์ จำกัด	186,500	0.16	ผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
7. บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	3,492,000	2.91	ผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
8. บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	500	0.0004	ผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
9. บริษัท สหพัฒน์ปิบล จำกัด (มหาชน)	9,641,050	8.03	ผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
10. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	82,031	0.07	ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการในบริษัทฯ และเป็นกรรมการใน SWL
11. นางมทวินี โชควัฒนา	2,000	0.0017	บุคคลตามมาตรา 258 ของกรรมการ SWL

¹ ข้อตกลงตามสัญญาจะมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายได้พิจารณาอนุมัติ

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	สัดส่วนการถือหุ้น		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
12. บริษัท อีทงเทียนไห้ บีเอสซี จำกัด	1,568,020	1.31	บุคคลตามมาตรา 258 ของประธานกรรมการ SWL
13. นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์	5,500	0.0046	ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการทั้ง 2 บริษัท
14. บริษัท อี-คอมเมอรัล ดิจิทัล ไทย โฮลดิ้ง จำกัด	1,014,020	0.85	บุคคลตามมาตรา 258 ของกรรมการ SWL
15. นางสาวธนินทร โชควัฒนา	7,100	0.01	- บุคคลตามมาตรา 258 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร SPI - บุคคลตามมาตรา 258 ของกรรมการผู้จัดการ SWL
รวม	51,946,961	43.29	

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ผู้จะขาย	บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	บริษัท บริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด ^{1/} (“SWL” หรือ “ผู้จะซื้อ”)
รายละเอียด ของผู้จะซื้อ	SWL จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ด้วยทุนจดทะเบียน 750.00 ล้านบาท โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง SPI, บริษัทฯ, และบริษัทอื่น ๆ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายชื่อผู้ถือหุ้นมีดังนี้

	งวดที่ชำระ		จำนวนเงิน (บาท)	วันที่ชำระเงิน	สถานะ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2568
	งวดที่ 1	จ่ายร้อยละ 25.00	35,625,000	18 กันยายน 2568	ชำระแล้ว
	งวดที่ 2	จ่ายร้อยละ 75.00	106,875,000	3 ธันวาคม 2568 ^{/1}	ยังไม่ได้กำหนดชำระ
	รวม		142,500,000		
	หมายเหตุ : /1 บริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น				
ความสัมพันธ์ กับบริษัทฯ ^{/3}	SWL จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปเงินปันผล				
	■ บริษัทฯ และผู้จะซื้อ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากผู้จะซื้อเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่^{/2} ร่วมกันกับบริษัทฯ คือ SPI โดย ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 SPI ถือหุ้นทางตรงในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และถือหุ้นทางตรงใน SWL คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SWL จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ■ บริษัทฯ และผู้จะซื้อ มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่านคือ คุณธรรมรัตน์ โชควัฒนา และ คุณอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์				

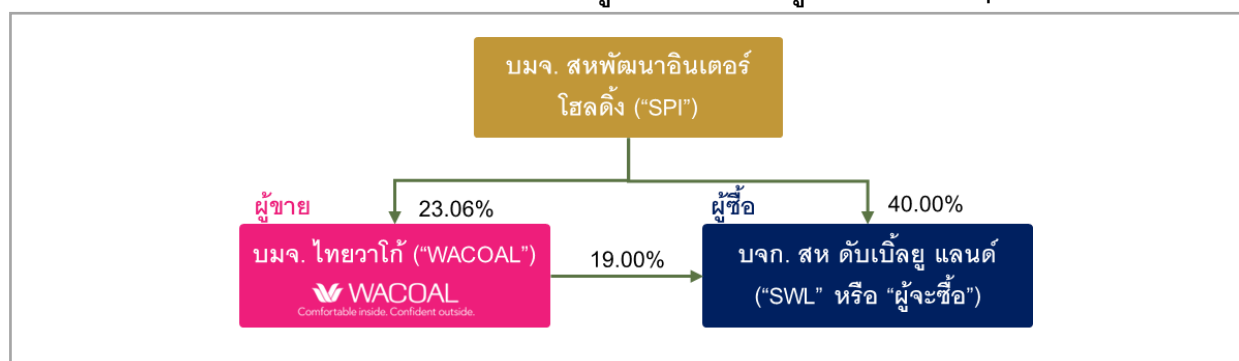
หมายเหตุ /1 รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

/2 ผู้ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมที่สัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

/3 การจำหน่ายที่ดินฯ ให้ SWL เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ กำหนดมาตรการและนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามหลักความโปร่งใสและจริยธรรม เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และคุ้มครองข้อมูลของบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญต่อการรักษาความลับ ความถูกต้องครบถ้วน และความพร้อมในการใช้งานของข้อมูล โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีหน้าที่

- คณะกรรมการบริษัทฯ ทำกับให้มีระบบรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ครอบคลุมการรักษาความลับ ความถูกต้อง และความพร้อมใช้งาน รวมถึงข้อมูลที่อาจจะกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ พร้อมกำกับให้ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามมาตรการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลอย่างเคร่งครัด
- คณะกรรมการบริษัทฯ ทำกับให้มีการจัดการและติดตามธุรกรรมที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับกฎหมาย เพื่อให้การดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยไม่มีผู้มีส่วนได้เสียร่วมในการตัดสินใจ
- คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียออกจากห้องประชุมและงดออกเสียงในวาระดังกล่าว พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

โครงสร้างความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ และผู้จะซื้อ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568



1.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งที่ดิน	ที่ดินถนนพระราม 3 แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดิน รวมเนื้อที่ 5 ไร่ 22.6 ตารางวา รายละเอียดดังนี้ 1. โฉนดที่ดินเลขที่ 4100 เลขที่ดิน 543 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 งาน 84.4 ตารางวา 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 4203 เลขที่ดิน 540 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 89.1 ตารางวา 3. โฉนดที่ดินเลขที่ 4204 เลขที่ดิน 663 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 88.1 ตารางวา 4. โฉนดที่ดินเลขที่ 6977 เลขที่ดิน 541 ต. ยานนาวา (บางขวาง) อ. ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 3 งาน 86 ตารางวา 5. โฉนดที่ดินเลขที่ 6978 เลขที่ดิน 542 ต. ยานนาวา (บางขวาง) อ. ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 75 ตารางวา
ลักษณะที่ดิน	ที่ดิน 5 โฉนด มีพื้นที่ติดต่อกัน ลักษณะใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ติดถนนสาธารณะประโยชน์ 3 ด้าน โดยมีพื้นที่ติดกัน ดังนี้ ▪ ทิศเหนือ ระยะประมาณ 50.00 เมตร ติดซอยเจริญราษฎร์ 7 ▪ ทิศใต้ ระยะประมาณ 45.00 เมตร ติดถนนพระราม 3 ▪ ทิศตะวันออก ระยะประมาณ 167.00 เมตร ติดกับที่ดิน 539 (บริษัท เค.จี.เอส.สตีล จำกัด) ▪ ทิศตะวันตก ระยะประมาณ 177.00 เมตร ติดพระราม 3 ซอย 23
สภาพแวดล้อม	บริเวณที่ตั้งที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยมีสถานที่ตั้งสำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้ ▪ วัดเรืองยศสุทธาราม ประมาณ 200 เมตร ▪ สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ประมาณ 250 เมตร ▪ ห้างสรรพสินค้า Terminal 21 พระราม 3 ประมาณ 1.3 กิโลเมตร ▪ คิงปริตซ์ ทาวเวอร์ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร ▪ โรงเรียนนานาชาติคิงส์คอลเลจกรุงเทพ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร
ผังเมือง	สีน้ำตาล ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์จากที่ดิน	ที่จอดรถพนักงาน
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	469.95 ล้านบาท
ราคาประเมินราชการ โดยกรมธนารักษ์	326.72 ล้านบาท

ภาระผูกพัน/จำนอง/ การให้ภาระจำยอม	ไม่มี
ข้อมูลอื่น ๆ	เนื้อที่ที่ดินฯ และมูลค่าการเข้าทำรายการอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัด สุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ โดยจากการรังวัดสอบเขตที่ดินเบื้องต้นตามที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระได้รับข้อมูลจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 พบว่า พื้นที่บางส่วนของ ที่ดินฯ มีสภาพเป็นถนนสาธารณะและทางเท้า ซึ่งส่งผลให้โฉนดเลขที่ 6977 มีเนื้อที่ลดลง 46 ตารางวา และ โฉนดเลขที่ 6978 มีเนื้อที่ลดลง 3 ตารางวา ดังนั้น เนื้อที่ที่ดินตามโฉนดจากเดิม 5-0-22.6 ไร่ (2,022.6 ตารางวา) จึงอาจลดลงเป็น 4-3-73.6 ไร่ (1,973.6 ตารางวา)

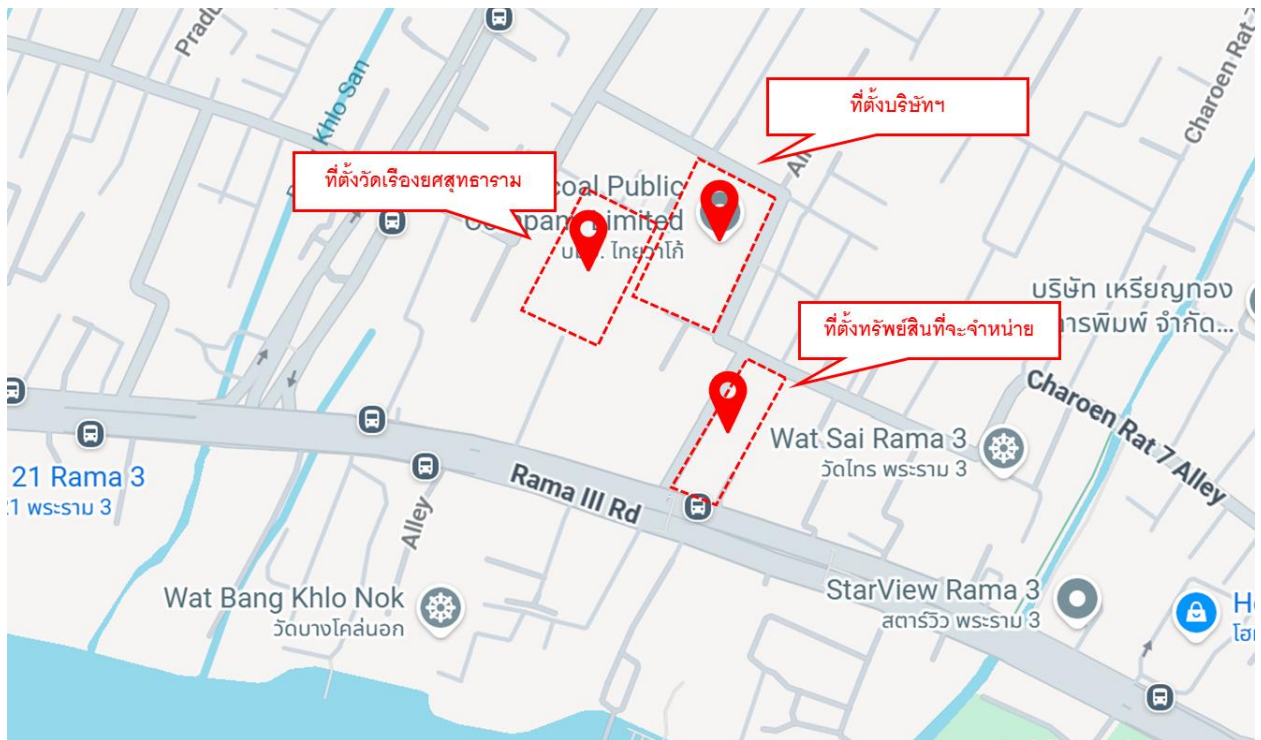
ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัท ศศิกักดี จำกัด (“SSP”) 2568 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ คุณปิยะ สว่างพาณิชย์ และบริษัท
เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (“V&C”) โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ คุณกาญจนา ชนะกานนท์
ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานก.ล.ต.”) (เรียกรวมกันว่า “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
อิสระ”) ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สินอิสระ	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน	
			มูลค่าต่อตารางวา	มูลค่ารวม ^{1/}
SSP	5 กันยายน 2568	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	375,000 บาท	758.48 ล้านบาท
V&C	14 ตุลาคม 2568		350,000 บาท	707.91 ล้านบาท

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของ
การรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

แผนที่ตำแหน่งทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป



รูปภาพแสดงตำแหน่งทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป



1.5 การคำนวณขนาดรายการ

1.5.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยการคำนวณขนาดรายการเป็นไปตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ที่คำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการมีรายละเอียดดังนี้

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์	การคำนวณ
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายทรัพย์สิน
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายทรัพย์สิน
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= มูลค่าสิ่งตอบแทน x 100 / ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ
	= 733.19 ล้านบาท ¹ x 100 / 6,199.04 ล้านบาท
	= ร้อยละ 11.83
มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าทรัพย์สิน	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

จากตารางข้างต้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.83 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ หากรวมรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินจะมีมูลค่ารวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.60 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งไม่เกินร้อยละ 15.00 การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการ

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.5.2 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการคำนวณขนาดรายการเป็นไปตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่คำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการ มีรายละเอียดดังนี้

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่าของสิ่งตอบแทน ¹	มูลค่าทางบัญชี	มูลค่าตามราคาตลาด ¹	มูลค่าสูงสุดระหว่าง 3 มูลค่า
733.19 ล้านบาท	469.95 ล้านบาท	733.19 ล้านบาท	733.19 ล้านบาท
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ²			5,165.09 ล้านบาท
ขนาดรายการ (ร้อยละ)			14.20

หมายเหตุ: /1 ค่าเฉลี่ยราคาประเมินทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ในช่วงราคา 707.91 - 758.48 ล้านบาท ซึ่งจะเท่ากับ 733.19 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าตามราคาตลาดดังกล่าวอ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 โดยเนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

/2 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งประกอบด้วย สินทรัพย์รวม 6,199.04 ล้านบาท หักด้วย หนี้สินรวม 984.70 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 15.16 ล้านบาท สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 33.90 ล้านบาท และ ส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 0.20 ล้านบาท

จากตารางข้างต้น ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 14.20 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ซื้อหรือรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้ซื้อ ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

1. เปิดเผยข้อมูลการทำรายการและสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์ ความเป็นธรรมของราคา เงื่อนไขและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 วันที่ 16 กันยายน 2568)
3. จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2 ของรายงานฉบับนี้)

อนึ่ง รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการการขายที่ดิน ซึ่งเป็น รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินพร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

คู่สัญญา	ผู้จะขาย : บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) ผู้จะซื้อ : บริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด
วันที่ลงนาม	24 ตุลาคม 2568
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้ 1. โฉนดที่ดินเลขที่ 4100 เลขที่ดิน 543 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 งาน 84.4 ตารางวา 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 4203 เลขที่ดิน 540 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 89.1 ตารางวา 3. โฉนดที่ดินเลขที่ 4204 เลขที่ดิน 663 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 88.1 ตารางวา 4. โฉนดที่ดินเลขที่ 6977 เลขที่ดิน 541 ต. ยานนาวา (บางขวาง) อ. ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 3 งาน 86 ตารางวา 5. โฉนดที่ดินเลขที่ 6978 เลขที่ดิน 542 ต. ยานนาวา (บางขวาง) อ. ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 75 ตารางวา รายละเอียดตามสำเนาโฉนดที่ดินที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่จะซื้อขาย” รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น 5 ไร่ 22.6 ตารางวา
ราคาซื้อขาย	■ ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินค่าที่ดินที่จะซื้อขายที่ราคาตารางวาละ 362,500 บาท เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งหากคำนวณตามเนื้อที่ที่ดินก่อนการรังวัดสอบเขตที่ดินรวมทั้งสิ้น 5 ไร่ 22.6 ตารางวา จะเป็นเงินทั้งสิ้น 733,192,500 (เจ็ดร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นสองพันห้าร้อยบาทถ้วน) ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังการรังวัดสอบเขตที่ดินแล้วเสร็จ ■ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า กรณีที่ดินที่จะซื้อขายต้องรังวัดสอบเขตที่ดินก่อน เมื่อทำการรังวัดสอบเขตที่ดินแล้วเสร็จ และก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หากจำนวนเนื้อที่ดินที่สอบเขตได้จริงมากกว่าหรือน้อยกว่า ที่กำหนดไว้ในสัญญา ให้ผู้จะซื้อชำระเงินตามจำนวนเนื้อที่ที่ดินภายหลังการรังวัดสอบเขต ที่ราคาตารางวาละ 362,500 บาท สำหรับจำนวนเนื้อที่ดินหากมีมาก หรือน้อยกว่าจำนวนที่ระบุในสัญญานี้แล้ว คู่สัญญาตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามความเป็นจริง
เงื่อนไขชำระเงิน	■ ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินค่าที่ดินที่จะซื้อขายในวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ■ คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2568
เงื่อนไขบังคับก่อน	■ ให้มีการรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนการซื้อขาย และหากเนื้อที่ดินภายหลังการรังวัดสอบเขตมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา ให้ผู้จะซื้อชำระเงินเพิ่มขึ้น หรือ ลดลงตามจำนวนเนื้อที่ดินในราคาตารางวาละ 362,500 บาท พร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามความเป็นจริง ■ ข้อตกลงจะมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขายได้พิจารณาอนุมัติ

ค่าใช้จ่าย โอนกรรมสิทธิ์	ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงชำระคนละครึ่ง ส่วนค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ผู้จะขายตกลงเป็นผู้ชำระทั้งหมด
การผิดสัญญา	กรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือไม่ไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ได้กำหนดนัดหมายแล้ว ผู้จะซื้อที่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้จะขาย กรณีที่ผู้จะซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ได้กำหนดนัดหมายแล้ว ผู้จะขายมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้จะซื้อ

1.7 มูลค่าสิ่งตอบแทน และ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนจากการจำหน่ายที่ดินฯ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 733.19 ล้านบาท (อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ) ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน จากราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และ การต่อรองเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

1.8 เงื่อนไขการชำระเงิน

SWL จะชำระเงินค่าที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือนธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระคนละครึ่ง ส่วนสำหรับค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากร และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทุกชนิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระทั้งหมด

1.9 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

- บริษัทฯ สามารถนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานในปัจจุบันมาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่องของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่ดินแปลงดังกล่าว เช่น ค่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณปีละ 1.50 ล้านบาท
- บริษัทฯ ได้กระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินประมาณ 657.76 ล้านบาท* เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือลงทุนในโครงการอื่น ๆ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต
- บริษัทฯ คาดว่าจะรับรู้ผลกำไรสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินในงบกำไรขาดทุน ประมาณ 187.81 ล้านบาท ทั้งนี้ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้เท่ากับ 733.19 ล้านบาท เมื่อหักด้วยต้นทุนของที่ดินซึ่งอ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 469.95 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล ในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน

- การช่วยลดความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา ทั้งนี้ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบันมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2556 และอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งที่ 4 ซึ่งเริ่มดำเนินการในปี 2566 โดยเดิมมีเป้าหมายประกาศใช้ฉบับใหม่ภายในปี 2569 แต่ได้เลื่อนออกไปเป็นปี 2570 เนื่องจากมีความจำเป็นต้องปรับแก้ประเด็นสำคัญหลายส่วน ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าวจึงเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของผังเมือง และความไม่แน่นอนของสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในอนาคต

1.10 แผนการใช้เงินจากการจำหน่ายที่ดินฯ

บริษัทฯ คาดว่าการจำหน่ายที่ดินฯ จะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2568 โดยบริษัทฯ จะได้รับเงินสดสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินจำนวน 657.76 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ (อ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ) ซึ่งบริษัทฯ มีแผนนำเงินที่ได้รับไปใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินและเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานในระยะสั้น รวมทั้งพิจารณานำเงินบางส่วนไปใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการลงทุนในอนาคต ทั้งในรูปแบบการขยายธุรกิจ หรือลงทุนในตราสารทางการเงินที่มีระดับความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีแผนการใช้เงินที่ชัดเจน และหากในอนาคตบริษัทฯ มีการเข้าทำรายการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนต่อไป

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา และ นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์ ได้พิจารณาประโยชน์และผลกระทบที่บริษัทฯ จะได้รับอย่างรอบด้าน โดยอ้างอิงความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งพิจารณาจากรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 รายแล้ว มีความเห็นว่าการทำธุรกรรมครั้งนี้มีความเหมาะสมทั้งในด้านราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม เนื่องจากราคาที่เข้าทำรายการอ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งสะท้อนระดับราคาตลาดปัจจุบัน ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ในฐานะผู้ขายต้องชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องถือเป็นแนวปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน อีกทั้งการจำหน่ายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานในปัจจุบัน ช่วยให้อำนาจบริหารสามารถนำเงินไปใช้เป็นทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสในการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต นอกจากนี้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับการขายให้แก่บุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการทำรายการกับบริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด มีความเหมาะสมและให้ประโยชน์แก่บริษัทฯ มากกว่า เนื่องจากผู้ซื้อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาให้เกิดมูลค่าเพิ่มในอนาคต อีกทั้งบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 19 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ทำให้บริษัทฯ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปเงินปันผลเพิ่มเติมในอนาคต ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายที่ดินให้กับบริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด ทั้งนี้ ไม่มีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการเข้าทำรายการ

ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2568 มีมติเห็นชอบและให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินฯ ของบริษัท ให้กับผู้ซื้อ ที่ราคาซื้อขายตารางวาละ 362,500 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 733,192,500 บาท¹ โดยบริษัท ได้เข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ลงนาม ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568² อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ดังนั้น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งบริษัทฯ จะจัดให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 และคาดว่าจะรับชำระค่าซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ ให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2568

การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินฯ ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เป็นการนำทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ (Non-core Asset) มาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสดเพื่อนำเงินไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ ยังเป็นการช่วยลดความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินที่ยังไม่ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย รวมถึงลดภาระของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการและดูแลที่ดินตามสภาพการใช้งาน ณ ปัจจุบัน เช่น ค่าบำรุงรักษา และ ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

ในปี 2556 - 2559 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ทยอยเข้าซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 4100, 4203, 4204, 6977 และ 6978 เพื่อจะใช้รองรับแผนการขยายอาคารสำนักงานในอนาคต อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป ภายหลังจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การดำเนินงาน รวมถึงมีการปรับโครงสร้างองค์กรใหม่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและแนวโน้มธุรกิจในระยะยาว ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ในปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากที่ดินฯ ในลักษณะชั่วคราว เช่น เป็นพื้นที่จอดรถพนักงาน หรือ จัดกิจกรรมของบริษัทฯ โดยยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินฯ ในครั้งนี้จึงถือเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่และเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสดที่สามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โดยบริษัทฯ ระบุว่าพนักงานจะยังคงสามารถใช้พื้นที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงได้

¹ อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและการชำระราคาซื้อขายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

² ข้อตกลงตามสัญญาจะผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายได้พิจารณาอนุมัติ

2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ดังนี้

ข้อดีของการทำรายการ

1. สามารถนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) มาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระในการบริหารจัดการของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการครั้งนี้ถือเป็นโอกาสของบริษัทฯ ในการจำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่บริษัทฯ ยังไม่มีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน (Non-Core Asset) มาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสด เนื่องจากภายหลังสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การดำเนินงาน รวมถึงมีการปรับโครงสร้างองค์กรใหม่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและแนวโน้มธุรกิจในระยะยาว ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานใหญ่ที่มีอยู่เดิมสามารถรองรับพนักงานได้อย่างเพียงพอ และยังไม่มีความจำเป็นต้องสร้างสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัทฯ บนที่ดินดังกล่าว

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงสามารถช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ และเป็นการลดภาระในการบริหารจัดการเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่ดินฯ ตามสภาพการใช้งาน ณ ปัจจุบัน ที่ประมาณ 1.50 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินในปี 2567 ซึ่งประกอบด้วยค่าเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยพื้นที่ ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าสาธารณูปโภค และค่าบำรุงรักษา

2. ได้กระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือลงทุนในโครงการอื่น ๆ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

การเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ที่ราคาซื้อขายเท่ากับ 733.19 ล้านบาท บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิจำนวน 657.76 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ (อ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับเพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจตามความเหมาะสม และ/หรือ ใช้สำหรับการลงทุนเพื่อเพิ่มโอกาสในการได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โดยประมาณการกระแสเงินสดรับมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

รายการ	(หน่วย : ล้านบาท)
ประมาณการกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ^{/1}	733.19
หัก ค่าธรรมเนียมการโอน ^{/2}	(3.27)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ ^{/3}	(24.20)
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง	(1.02)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(46.95)
ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	657.76

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและประมาณการกระแสเงินสดรับอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

/2 ค่าธรรมเนียมการโอนคำนวณอ้างอิงอัตราร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินราชการ 326.72 ล้านบาท แบ่งจ่ายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายฝ่ายละครึ่ง

/3 ภาษีธุรกิจเฉพาะคำนวณโดยอ้างอิงอัตราร้อยละ 3.30 ของราคาขาย 733.19 ล้านบาท

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์บริษัทฯ พบว่า บริษัทฯ ยังไม่มีรายละเอียดของแผนการลงทุนในโครงการหรือโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ที่ชัดเจน ณ วันที่ทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีบริษัทฯ มีการเข้าทำรายการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต บริษัทฯ จะดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ของการเป็นบริษัทจดทะเบียนในลำดับถัดไป

สำหรับแหล่งเงินทุนของ SWL จะมาจากการชำระหนี้เงินกู้เป็นหลัก โดย SWL จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 มีทุนจดทะเบียนเริ่มต้นจำนวน 750.00 ล้านบาท และได้ชำระหนี้เงินกู้ไปแล้วบางส่วนในวันที่ 18 กันยายน 2568 และมีแผนเรียกชำระหนี้เงินกู้ส่วนที่เหลือในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ร่วมลงทุนจัดตั้ง SWL ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 19.00 ของทุนจดทะเบียน ที่วงเงิน 142.50 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินสดชำระหนี้เงินกู้จำนวน 35.63 ล้านบาท และประมาณ 106.88 ล้านบาท ในวันที่ 18 กันยายน 2568 และ 3 ธันวาคม 2568 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระหนี้เงินกู้ส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น

3. สามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ

บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ เนื่องจาก มูลค่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีราคาซื้อขายเท่ากับ 733.19 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนของทรัพย์สิน ซึ่งอ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่เท่ากับ 469.95 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล ในอัตราร้อยละ 20.00 ของกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 187.81 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการประมาณการเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นเท่านั้น โดยอาจเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นอยู่กับเนื้อที่ที่ดินตามรังวัดสอบเขตสุดท้าย และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการเข้าทำรายการ

4. ช่วยลดความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา

สืบเนื่องจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบันมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2556 และอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งที่ 4 ซึ่งเริ่มดำเนินการในปี 2566 โดยเดิมมีเป้าหมายประกาศใช้ฉบับใหม่ภายในปี 2569 แต่ได้เลื่อนออกไปเป็นปี 2570 เนื่องจากต้องปรับแก้ประเด็นสำคัญหลายส่วน ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าวจึงเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของผังเมืองและความไม่แน่นอนของสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในอนาคต

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1. อาจเสียโอกาสหากราคาที่ดินฯ ปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต

การเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินฯ ในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต ในกรณีที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินฯ ของบริษัทฯ ตั้งอยู่ติดกับถนนพระรามที่ 3 ซึ่งถือเป็นทำเลศักยภาพของกรุงเทพมหานครตอนใน เชื่อมต่อระหว่างเขตสาทร ยานนาวา และบางคอแหลม โดยเป็นถนนสายหลักที่สามารถเดินทางเข้าสู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น สีลมและสาทร ได้สะดวก เชื่อมต่อกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาธุประดิษฐ์ และถนนรัชดาภิเษก และเข้าถึงทางด่วนเฉลิมมหานครและทางพิเศษศรีรัชได้ในระยะใกล้ นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบยังเป็นย่านที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ทั้งโครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น เทอร์มินอล 21 พระราม 3 เซ็นทรัล พระราม 3 และโครงการมิกซ์ยูสต่าง ๆ ส่งผลให้ทำเลดังกล่าวมีศักยภาพในการพัฒนาและเพิ่มมูลค่าในระยะยาว โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ระบุว่าดัชนีราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาระหว่างปี 2557 - 2567 ดัชนีราคาที่ดินมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ที่ร้อยละ 4.19 ต่อปี นอกจากนี้ ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดิน รอบบัญชีปี 2566 - 2569 จัดทำโดยกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2566 ที่ดินบริเวณถนนพระรามที่ 3 มีราคาประเมินโดยเฉลี่ยประมาณ 250,000 บาทต่อตารางวา

อย่างไรก็ดี เนื่องจากที่ดินฯ ของบริษัทฯ มีเนื้อที่ค่อนข้างใหญ่ และมูลค่าการซื้อขายค่อนข้างสูง รวมถึงที่ดินเปล่าเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องที่ค่อนข้างต่ำ ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินฯ ในราคา ระยะเวลา และเงื่อนไขที่ต้องการ รวมถึงอาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้ซื้อที่สนใจในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินฯ แห่งนี้ ดังนั้น บริษัทฯ ยังคงมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอนาคตตามสัดส่วนที่ลงทุนที่ร้อยละ 19.00 หาก SWL มีการพัฒนาโครงการบนที่ดินฯ และมีผลการดำเนินงานที่เป็นไปตามที่วางไว้

2. บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายที่ดินฯ

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินฯ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยมีรายละเอียดในส่วนที่บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบตามตารางด้านล่างดังนี้

ค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	อัตราค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียม	จำนวน (ล้านบาท) ^{1/}
ค่าธรรมเนียมการโอน ^{2/}	ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินราชการ (แบ่งจ่ายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ฝ่ายละครึ่ง)	3.27
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ^{3/}	ร้อยละ 3.30 ของราคาจำหน่าย	24.20
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง	1.02
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00 ของกำไรจากการจำหน่าย	46.95
	รวม	75.43

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไป
ตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

/2 ค่าธรรมเนียมการโอนคำนวณโดยอ้างอิงอัตราร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินราชการ 326.72 ล้านบาท หรือเท่ากับ 6.54 ล้านบาท โดยบริษัทฯ
และผู้ซื้อจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมดังกล่าวฝ่ายละ 3.27 ล้านบาท

/3 ภาษีธุรกิจเฉพาะคำนวณโดยอ้างอิงอัตราร้อยละ 3.30 ของราคาขาย 733.19 ล้านบาท

ทั้งนี้ อ้างอิงตามเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ได้รับจากผู้ซื้อ บริษัทฯ และผู้ซื้อตกลงร่วมรับผิดชอบ
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่ง กล่าวคือ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อัตราร้อยละ 2.00 ของราคาประเมิน
ราชการ 326.72 ล้านบาท หรือเท่ากับ 6.54 ล้านบาท โดยบริษัทฯ และผู้ซื้อจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมดังกล่าวฝ่ายละ 3.27
ล้านบาท ขณะที่ บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระภาษีธุรกิจเฉพาะที่อัตราร้อยละ 3.30 ของราคาขาย ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่
เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 20.00 โดยมีมูลค่ารวมเท่ากับ 72.16 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป

3. ในกรณีที่บริษัทฯ ต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทฯ อาจต้องใช้เงินลงทุนที่สูงขึ้นในการ ได้มาซึ่งที่ดินแห่งใหม่เพื่อพัฒนาโครงการดังกล่าว

ภายหลังจากที่บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินฯ ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว บริษัทฯ จะไม่มีที่ดินขนาดประมาณ 5 ไร่ ที่มีทำเลที่ตั้งติดถนนพระราม 3
อีกต่อไป ดังนั้น หากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องการใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างหรือพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทฯ อาจต้องจัดหา
ที่ดินผืนใหม่ที่มีความเหมาะสมทั้งด้านราคา ขนาด และทำเล ซึ่งอาจทำได้ยาก และอาจทำให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินลงทุนที่สูงขึ้น
ในการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาเป็นสำนักงานใหญ่หรือ
โครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินผืนดังกล่าว รวมถึงภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทฯ ไม่มีแผนที่จะเช่าที่ดินฯ จาก SWL

4. ความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3
ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออก

เสียงลงคะแนนแสดงไว้ในส่วนที่ 1.2 ของรายงานฉบับนี้) โดยในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการจะส่งผลให้บริษัท ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแล้วโดยไม่เกิดประโยชน์ เช่น ค่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท พบว่าหากบริษัท ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินให้แก่ SWL อาจทำให้ SWL ต้องพิจารณาหรือแสวงหาโอกาสการลงทุนในโครงการอื่นทดแทนในอนาคต ซึ่งในฐานะที่บริษัท เป็นผู้ถือหุ้นของ SWL ในสัดส่วนร้อยละ 19.00 พร้อมกันได้มีการชำระทุนจดทะเบียนแล้วจำนวน 35.63 ล้านบาท ในวันที่ 18 กันยายน 2568 และจะชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือประมาณ 106.88 ล้านบาท ในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ตามแผนการเรียกชำระทุนของ SWL อย่างไรก็ดี บริษัท อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัท จึงมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน SWL ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ หรือ มีความล่าช้าออกไป

2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

ข้อดีของการทำรายการ

ช่วยลดขั้นตอนการเจรจาด้านราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการ ซึ่งช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็วและเกิดประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย

การเข้าทำรายการกับ SWL ซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัท มีความคุ้นเคยในการติดต่อประสานงานร่วมกัน ดังนั้น ในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไข จึงอาจเป็นไปด้วยความรวดเร็วกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับกรเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งอาจไม่เคยดำเนินการติดต่อและประสานงานร่วมกัน

ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. อาจเสียโอกาสที่จะได้รับข้อเสนอจากบุคคลภายนอก ซึ่งอาจทำให้บริษัท สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ในราคาที่สูงกว่า และ/หรือเงื่อนไขที่ดีกว่า

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัท เสียโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้น และ/หรือ เงื่อนไขที่ดีกว่ากับบุคคลภายนอก อย่างไรก็ดี บริษัท ได้มีการติดป้ายประกาศจำหน่ายที่ดินฯ บริเวณหน้าทรัพย์สินในช่วงปลายเดือนกันยายน 2568 ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ที่สนใจซื้อรายอื่นติดต่อเข้ามายังบริษัท นอกจากนี้ ที่ดินฯ เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าการซื้อขายค่อนข้างสูงซึ่งต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก รวมถึงที่ดินเปล่าเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องที่ค่อนข้างต่ำ ดังนั้น การหาผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอกในราคาที่สูงขึ้น และ/หรือ เงื่อนไขที่ดีกว่า จึงอาจต้องใช้ระยะเวลาในการหาผู้ซื้อ

2. ผลกระทบต่อกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ จากการชำระทุนจดทะเบียนให้แก่ SWL ตามสัดส่วน โดย SWL จะใช้เงินเพิ่มทุนดังกล่าว เป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินฯ จากบริษัทฯ

สำหรับแหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินฯ ของ SWL จากบริษัทฯ ภายใต้การทำรายการครั้งนี้ จะมาจากเงินเพิ่มทุนของ SWL เป็นหลัก และเนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ร่วมลงทุนจัดตั้ง SWL ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 19.00 ของทุนจดทะเบียน ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้

เงินสดชำระทุนจดทะเบียนของ SWL ที่วงเงินรวม 142.50 ล้านบาท โดยเงินเพิ่มทุนจำนวน 35.63 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการชำระแล้วเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2568 และส่วนที่เหลือประมาณ 106.88 ล้านบาท มีกำหนดชำระในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น และคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนวันที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินฯ (กรณีได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนภายใน เพื่อนำมาชำระทุนจดทะเบียนของ SWL ให้แล้วเสร็จ และ SWL จะนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินฯ ของบริษัทฯ ในการนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการร่วมลงทุนใน SWL ในรูปแบบของเงินปันผล

ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำการศึกษาประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยวิธีทางการเงินทั้งหมด 2 วิธี ดังนี้

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีมูลค่าราคาตลาด (Market Value Approach)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ในแต่ละวิธีมีรายละเอียด ดังนี้

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณามูลค่าตามราคาทุนที่บริษัทได้มาซึ่งที่ดินฯ โดยอ้างอิงกับมูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของบริษัท ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ของบริษัท ซึ่งเป็นงบการเงินฉบับสอบทานล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

วิธีมูลค่าตามบัญชีของที่ดินฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

รายการ	มูลค่าต่อตารางวา	มูลค่ารวม
มูลค่าตามบัญชี (ราคาทุนที่บริษัท ได้มาซึ่งที่ดินฯ โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินตามบัญชี)	232,349 บาทต่อตารางวา	469.95 ล้านบาท
ราคาจำหน่ายที่ดินฯ	362,500 บาทต่อตารางวา	733.19 ล้านบาท ¹
ราคาจำหน่ายที่ดินฯ สูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี	130,151 บาทต่อตารางวา	263.24 ล้านบาท
	ร้อยละ 56.02	

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัท ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและราคาจำหน่ายที่ดินฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ

จากตารางข้างต้น ราคาจำหน่ายที่ดินฯ ที่ 362,500 บาทต่อตารางวา หรือ 733.19 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมตามวิธีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่ 232,349 บาทต่อตารางวา หรือ 469.95 ล้านบาท เท่ากับ 130,151 บาทต่อตารางวา หรือ 263.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.02

2) วิธีมูลค่าราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าตลาด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ (ณ ที่นี้ คือ ที่ดินว่างเปล่า) โดยอ้างอิงมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการว่าจ้างโดยบริษัทฯ จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่

- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ศศิกักต์ จำกัด ("SSP") ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน ลงวันที่ 5 กันยายน 2568 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ คุณปิยะ สว่างพาณิชย์
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("V&C") ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน ลงวันที่ 14 ตุลาคม 2568 โดยมีผู้ประเมินหลัก คือ คุณกาญจนา ชนะกานนท์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่อ้างอิงในครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด "มูลค่าตลาดยุติธรรม" (Fair Market Value) ตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยเป็นการประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัดในปัจจุบัน โดยที่มูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) หมายถึงจำนวนเงินที่ทรัพย์สินคาดว่าจะขายได้ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ซึ่งพร้อมที่จะเจรจาซื้อ-ขายได้ระหว่างผู้ที่ตั้งใจจะซื้อและผู้ตั้งใจจะขาย โดยทั้งสองฝ่ายได้รับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินอย่างเสมอภาคกันดีแล้ว และการซื้อ-ขายดังกล่าวปราศจากความจำเป็นบังคับของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ตามนิยามนี้ถือว่าการซื้อ-ขายใด ๆ อันอาจเกิดขึ้นระหว่างทั้งสองฝ่าย เป็นการซื้อ-ขายในราคาเงินสดหรือเทียบเท่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์อันชอบธรรมที่พึงซื้อ-ขายได้ในท้องตลาด หรือสามารถจำหน่ายจ่ายโอนระหว่างกันได้

ทั้งนี้ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับจัดทำภายใต้มีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งมีความเป็นอิสระ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อมูลดังกล่าวสามารถนำมาใช้เพื่อประกอบการพิจารณาการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าราคาตลาด (Market Value Approach) ได้ ทั้งนี้ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ฉบับ สามารถสรุปได้ดังนี้

2.1) สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ศศิกักต์ จำกัด (SSP)

ในการประเมินมูลค่าที่ดินฯ ในครั้งนี้ SSP เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรม คือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเป็นการพิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหรือที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมิน พร้อมกับนำมาพิจารณาเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับทรัพย์สินเปรียบเทียบ เช่น สภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ ขนาดรูปร่าง และประโยชน์ใช้สอยสูงสุดของทรัพย์สิน รวมทั้งสภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดทรัพย์สินบริเวณดังกล่าว จากนั้นจึงปรับปรุงราคาด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) ทั้งนี้ SSP ได้เลือกใช้ข้อมูลที่ดินสำหรับเปรียบเทียบจำนวน 4 แห่งเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินฯ ในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดตามที่แสดง

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

รายละเอียด	ทรัพย์สินประเมิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ^{1/}	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	5-0-22.6 ไร่ / 2,022.6 ตรว.	3-2-53.0 ไร่ / 1,453.0 ตรว.	1-0-45.0 ไร่ / 445.0 ตรว.	2-0-77.0 ไร่ / 877.0 ตรว.	8-0-60.0 ไร่ / 3,260.0 ตรว.
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระรามที่ 3	ถนนพระรามที่ 3	ถนนพระรามที่ 3	ถนนพระรามที่ 3	ถนนพระรามที่ 3
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	ห่างประมาณ 1,150 ม.	ห่างประมาณ 2,250 ม.	ห่างประมาณ 2,400 ม.	ห่างประมาณ 2,500 ม.
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ด้านติดถนน	3 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
หน้ากว้าง	45.00 ม.	50.00 ม.	45.00 ม.	40.00 ม.	50.00 ม.
ผิวจราจร/เขตทาง	คอนกรีต 24.00 ม. เขตทาง 50.00 ม.	คอนกรีต 24.00 ม. เขตทาง 50.00 ม.	คอนกรีต 24.00 ม. เขตทาง 50.00 ม.	คอนกรีต 24.00 ม. เขตทาง 50.00 ม.	คอนกรีต 24.00 ม. เขตทาง 50.00 ม.
ระดับที่ดิน	ถมแล้วสูงกว่าถนน 0.20 เมตร				
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ทางเดินเท้า, ท่อระบายน้ำ				
สภาพแวดล้อม	ที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม				
ผังเมือง	สีน้ำตาล ที่อยู่อาศัย หนาแน่น มาก (FAR7:1)	สีน้ำตาล ที่อยู่อาศัย หนาแน่น มาก (FAR7:1)	สีน้ำตาล ที่อยู่อาศัย หนาแน่น มาก (FAR7:1)	สีน้ำตาล ที่อยู่อาศัย หนาแน่น มาก (FAR6:1)	สีน้ำตาล ที่อยู่อาศัย หนาแน่น มาก (FAR6:1)
ราคาเสนอขาย	-	446,903	420,225	460,000	613,497
วันสำรวจ	-	5 กันยายน 2568			

หมายเหตุ: /1 ผู้ประเมินฯ ได้พิจารณาหลักประมาณการมูลค่าสิ่งปลูกสร้างออกแล้ว เพื่อให้ได้ราคาเสนอขายเฉพาะส่วนของที่ดินตามที่ปรากฏ

จากนั้น SSP ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม น้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยรายละเอียดการให้คะแนนมีดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) ของที่ดิน

รายละเอียด	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
เนื้อที่ดิน	ตรว.		1,453.0	445.0	877.0	3,260.0
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท / ตรว.		446,903	420,225	460,000	613,497
ปรับแก้ต่อรอง	บาท / ตรว.		(86,903)	(30,225)	(100,000)	(163,497)
ราคาสุทธิก่อนปรับลด	บาท / ตรว.		360,000	390,000	360,000	450,000
ปัจจัย	น้ำหนัก					
ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	7	10
ความสะดวกในการเข้าถึง	15	9	8	7	8	10
ระบบสาธารณูปโภค	5	8	8	8	8	8
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	8	8	10	8	7

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียด	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ระดับที่ดิน	5	6	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม, ความเจริญ	15	7	7	7	7	10
ประโยชน์และข้อกฎหมาย	20	8	8	8	8	10
รวมคะแนน WQS	100	770	755	780	755	910
อัตราส่วนของการปรับแก้			1.0199	0.9872	1.0199	0.8462
ราคาหลังการปรับแก้	บาท / ตรว.		367,152	385,000	367,152	380,769
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ ^{1/}	ร้อยละ		25%	25%	25%	25%
มูลค่าที่จากการถ่วงน้ำหนัก	บาท / ตรว.		91,788	96,250	91,788	95,192
มูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	บาท / ตรว.	375,000				

หมายเหตุ: ^{1/} จากการสัมภาษณ์ SSP พบว่า การกำหนดน้ำหนักความน่าเชื่อถือของที่ดินเปรียบเทียบกับร้อยละ 25.00 เท่ากัน เนื่องจากข้อมูลมีความน่าเชื่อถือในระดับเดียวกัน

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด พบว่า **มูลค่ายุติธรรมของที่ดินฯ เท่ากับ 375,000 บาท ต่อตารางวา เมื่อนำมาคำนวณกับเนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 5-0-22.6 ไร่ หรือ 2,022.6 ตารางวา คิดเป็น 758.48 ล้านบาท** (อ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ)

2.2) สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (V&C)

ในการประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่าในครั้งนี้ V&C เห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรม คือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าโดยการพิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหรือที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมิน นำมาพิจารณาเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับทรัพย์สินเปรียบเทียบ เช่น สภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ ขนาดรูปร่าง และประโยชน์ใช้สอยสูงสุดของทรัพย์สิน รวมทั้งสถานะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดทรัพย์สินบริเวณนั้น จากนั้นจึงปรับปรุงราคาด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) ทั้งนี้ V&C ได้เลือกใช้อัตราที่ดินสำหรับเปรียบเทียบจำนวน 4 แห่งเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่าในครั้งนี้ รายละเอียดตามที่แสดง

ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

รายละเอียด	ทรัพย์สินประเมิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ^{1/}	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ^{1/}	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ^{1/}
เนื้อที่ดิน	5-0-22.6 ไร่ / 2,022.6 ตรว.	3-0-87.0 ไร่ / 1,287.0 ตรว.	6-2-29.6 ไร่ / 2,629.6 ตรว.	11-3-81.0 ไร่ / 4,781.0 ตรว.	6-1-52.0 ไร่ / 2,552.0 ตรว.
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพระรามที่ 3	ถนนพระรามที่ 3	ถนนพระรามที่ 3	ถนนพระรามที่ 3 และติดแม่น้ำ	ถนนพระรามที่ 3 และติดแม่น้ำ
รูปร่างที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียด	ทรัพย์สินประเมิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ			
		1	2	3	4
หน้ากว้าง	45.00 ม.	135.00 ม.	95.00 ม.	60.00 ม.	40.00 ม.
ผิวจราจร/ เขตทาง	ลาดยาง 6 ช่องจราจร	ลาดยาง 6 ช่องจราจร	ลาดยาง 6 ช่องจราจร	ลาดยาง 6 ช่องจราจร	ลาดยาง 6 ช่องจราจร
ระดับที่ดิน	ถมแล้วใกล้เคียงระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน				
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ทางเดินเท้า, ท่อระบายน้ำ				
สภาพแวดล้อม	ที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม				
ผังเมือง ^{/2}	สีน้ำตาล ที่อยู่อาศัยหนาแน่น มาก (FAR7:1)	สีน้ำตาล ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (FAR7:1)	สีแดง พาณิชยกรรมและที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก (FAR7:1)	สีแดง พาณิชยกรรมและที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก (FAR7:1)	สีแดง พาณิชยกรรมและที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก (FAR7:1)
ราคาเสนอขาย	-	423,465	480,000	355,574	390,000
วันสำรวจ	-	พ.ศ. 2566	12 ตุลาคม 2568	พ.ศ. 2564	12 ตุลาคม 2568

หมายเหตุ: /1 ผู้ประเมินฯ ได้พิจารณาหลักประมาณการมูลค่าสิ่งปลูกสร้างออกแล้ว เพื่อให้ได้ราคาเสนอขายเฉพาะส่วนของที่ดินตามที่ปรากฏ

/2 ทรัพย์สินประเมินตั้งอยู่ในผังเมืองสีน้ำตาล FAR 7:1 อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่ 2 - 4 อยู่ในผังเมืองสีแดง FAR 7:1 อย่างไรก็ดี จากการสอบถาม V&C เกี่ยวกับความเหมาะสมผล พบว่า การนำข้อมูลที่ 2 - 4 มาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินประเมิน เนื่องจาก ตั้งอยู่ติดถนนพระราม 3 เช่นเดียวกับทรัพย์สินประเมิน และมี FAR 7:1 เท่ากัน ดังนั้น ในการพัฒนาที่ดินตามข้อจำกัดของผังเมืองสีน้ำตาลและสีแดงสามารถพัฒนาได้เช่นเดียวกัน เนื่องจากถนนพระราม 3 มีเขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร ยาวตลอดทั้งเส้น

จากนั้น V&C ได้ให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลเปรียบเทียบจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของแต่ละทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี น้ำหนักและคะแนนนั้นจะเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย โดยรายละเอียดการให้คะแนนมีดังนี้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) ของที่ดิน

รายละเอียด	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
เนื้อที่ดิน	ตรว.		1,287.0	2,629.6	4,781.0	2,552.0
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท / ตรว.		423,465	480,000	355,574	390,000
ปรับแก้ต่อรอง			-	(85,000)	-	(45,000)
ปรับแก้ระยะเวลา ^{/1}	ร้อยละต่อปี		ร้อยละ 1.50 จำนวน 2 ปี	-	ร้อยละ 1.50 จำนวน 4 ปี	-
ราคาสุทธิก่อนปรับลด	บาท / ตรว.		436,169	395,000	376,908	345,000
ปัจจัย	น้ำหนัก					
ทำเลที่ตั้ง	35	7	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10	7	7	8	8	8
สาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7
การคมนาคม	10	7	7	7	7	7
รูปร่างการใช้ประโยชน์	35	9	10	9	9	8
รวมคะแนน WQS	100	770	840	815	815	780
อัตราส่วนของการปรับแก้			0.9167	0.9448	0.9448	0.9872
ราคาหลังการปรับแก้	บาท / ตรว.		399,822	373,190	356,098	340,577

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียด	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ ²	ร้อยละ		9%	14%	14%	63%
มูลค่าที่จากการถ่วงน้ำหนัก	บาท / ตรว.		35,984	52,247	49,854	214,563
มูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	บาท / ตรว.	350,000				

หมายเหตุ: /1 เนื่องจากข้อมูลทั้ง 1 และที่ 3 เป็นราคาซื้อขายจริงที่จดทะเบียนกับกรมที่ดินในอดีต V&C จึงปรับปรุงราคาดังกล่าวให้สะท้อนราคาซื้อขายปัจจุบัน

โดยให้ราคาทรัพย์สินเติบโตขึ้นจากปีฐานด้วยอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี

/2 จากการสัมภาษณ์ V&C พบว่า การกำหนดน้ำหนักความน่าเชื่อถือของที่ดินเปรียบเทียบเกิดจากการให้คะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัย โดยเป็นความเห็นของผู้ประเมินเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยคะแนนที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินจะมีคะแนนความเชื่อมั่นมากที่สุด

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดพบว่า **มูลค่ายุติธรรมของที่ดินฯ เท่ากับ 350,000 บาท ต่อตารางวา เมื่อนำมาคำนวณกับเนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 5-0-22.6 ไร่ หรือ 2,022.6 ตารางวา คิดเป็น 707.91 ล้านบาท** (อ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัท ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

จากการพิจารณารายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสัมภาษณ์ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พบว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายต่างเลือกใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบเดียวกัน โดยที่การเลือกข้อมูลตัวอย่างทรัพย์สินหรือที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ และการให้คะแนนตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) บางส่วนอาจมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับฐานข้อมูลที่มี การพิจารณา การวิเคราะห์ และดุลยพินิจของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแต่ละราย โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้คัดเลือกกลุ่มทรัพย์สินหรือที่ดินเปรียบเทียบที่มีศักยภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยมีการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน เพื่อให้สะท้อนราคาตลาดในส่วนที่ดินของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีการประเมินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้ข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของที่ดิน สภาพแวดล้อม สภาพคล่องในการซื้อขาย และศักยภาพของที่ดินภายใต้สภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าความแตกต่างของผลการประเมินทรัพย์สินระหว่างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย เกิดจากแนวทางการคัดเลือกแปลงที่ดินสำหรับนำมาเทียบเคียงที่ต่างกัน โดย SSP เลือกแปลงที่ดินเทียบเคียง เฉพาะในผังเมืองสีน้ำตาล ซึ่งเป็นผังเมืองเดียวกันกับทรัพย์สินที่ประเมิน และใช้แปลงที่ดินที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ("Floor to Area Ratio" หรือ "FAR") 6:1 จำนวน 2 แปลง และ FAR 7:1 จำนวน 2 แปลง ทำให้ลักษณะกายภาพและศักยภาพการพัฒนาอยู่ในกลุ่มที่มีความใกล้เคียงกันกับที่ดินฯ ซึ่งมี FAR 7:1 ในขณะที่ V&C คัดเลือกแปลงที่ดินเทียบเคียงจากทั้งโซนสีน้ำตาล 1 แปลง และโซนสีแดง 3 แปลง โดยทั้งหมดมี FAR 7:1 เช่นเดียวกันกับที่ดินฯ พร้อมทั้งพิจารณาแปลงที่มีการซื้อขายจริงเป็นส่วนประกอบ โดย V&C ระบุว่าแม้ที่ดินเทียบเคียงบางแปลงของ V&C จะอยู่ในผังเมืองสีแดง แต่ด้วยทำเลที่ตั้งด้านถนนพระราม 3 ซึ่งเป็นถนนใหญ่ และ เขตทางกว้างประมาณ 50 เมตรต่อเนื่องตลอดเส้นทาง ทำให้ศักยภาพการพัฒนาของแปลงที่ดินในผังเมืองสีแดงที่เลือกมานั้นไม่แตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ผู้ประเมินทั้งสองรายต่างคัดเลือกแปลงที่ดินถนนพระราม 3 ระดับที่ดินและระบบสาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน รวมถึงบางแปลงตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อให้เห็นระดับราคาที่เป็นไปได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่าการที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายให้ความสำคัญกับปัจจัยหลัก ได้แก่ ทำเล รูปร่างขนาดของที่ดิน และการใช้ประโยชน์ของที่ดินในการประเมินมูลค่า รวมถึง วิธีการประเมินที่ผู้ประเมินทั้ง 2 รายเลือกใช้ และ การใช้วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(Weight Quality Score) เพื่อประเมินทรัพย์สิน ตามที่แสดงข้างต้นสอดคล้องกับวิธีการประเมินทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า โดยทั่วไป ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่ามีความเหมาะสม ทั้งนี้ การให้น้ำหนักระดับคะแนนคุณภาพที่แตกต่างกัน นั้น เป็นปัจจัยที่เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละรายเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดย SSP และ V&C

รายการ	ผลการประเมินโดย SSP	ผลการประเมินโดย V&C
วันที่ประเมิน	5 กันยายน 2568	14 ตุลาคม 2568
ทรัพย์สินที่ประเมินราคา	โฉนดที่ดิน รวมเนื้อที่ 5 ไร่ 22.6 ตารางวา	
วิธีประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	
ราคาประเมินที่ดิน ¹	758.48 ล้านบาท (375,000 บาทต่อตารางวา)	707.91 ล้านบาท (350,000 บาทต่อตารางวา)
ราคาเข้าทำรายการ ¹	733.19 ล้านบาท (362,500 บาทต่อตารางวา)	
เปรียบเทียบราคาเข้าทำ รายการกับราคาประเมินโดย ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	ราคาเข้าทำรายการ ต่ำกว่าราคา ประเมินโดย SSP จำนวน 25.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.33	ราคาเข้าทำรายการ สูงกว่าราคา ประเมินโดย V&C จำนวน 25.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.57

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและการชำระราคาซื้อขาย
จริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ (โดยอ้างอิงที่ราคาเข้าทำรายการ 362,500 บาท/ตร.ว.)

อ้างอิงจากผลการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พบว่า ราคาจำหน่ายที่ดินฯ ที่ 362,500 บาทต่อตารางวา หรือ 733.19 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมตามวิธีมูลค่าราคาตลาด ที่ 350,000 - 375,000 บาทต่อตารางวา เมื่อนำมาคำนวณกับเนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 5-0-22.6 ไร่ หรือ 2,022.6 ตารางวา คิดเป็น 707.91 - 758.48 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะมีภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ประมาณ 75.35 ล้านบาท (คำนวณโดยอ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ)

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินฯ และความเหมาะสมของการประเมินมูลค่าในแต่ละวิธี มีรายละเอียดดังนี้

สรุปความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า

วิธีการประเมินมูลค่า	ความเหมาะสมในการพิจารณา	คำอธิบาย
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	ไม่เหมาะสม	เนื่องจาก เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยบริษัทฯ บันทึกรายการทรัพย์สินดังกล่าวด้วยราคาทุน ซึ่งเป็นราคาที่บริษัทฯ ได้มาในอดีต จึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบัน
2. วิธีมูลค่าราคาตลาด (อ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.)	เหมาะสม	เนื่องจาก เป็นมูลค่าทรัพย์สินที่สะท้อนมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงผลการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่พิจารณาปัจจัยและวิเคราะห์โดยคำนึงถึงลักษณะและศักยภาพของทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม

สรุปการเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมและราคาเข้าทำรายการ

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่ายุติธรรม	ความเหมาะสม	ราคาเข้าทำรายการ ¹	ราคาเข้าทำรายการสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ายุติธรรม	
				มูลค่า	ร้อยละ
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	232,349 บาท/ตร.ว. (469.95 ล้านบาท)	ไม่เหมาะสม	362,500 บาท/ตร.ว. (733.19 ล้านบาท)	130,151 บาท/ตร.ว. (263.24 ล้านบาท)	56.02
2. วิธีมูลค่าราคาตลาด ²	350,000 - 375,000 บาท/ตร.ว. (707.91 - 758.48 ล้านบาท)	เหมาะสม		(12,500) - 12,500 บาท/ตร.ว. ((25.29) - 25.28 ล้านบาท)	(3.33) - 3.57

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินและการชำระราคาซื้อขายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ (โดยอ้างอิงที่ราคาเข้าทำรายการ 362,500 บาท/ตร.ว.)

/2 อ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.

จากตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีมูลค่าราคาตลาดเป็นวิธีการที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ซึ่งมีช่วงมูลค่ายุติธรรมของที่ดินฯ เท่ากับ 350,000 - 375,000 บาทต่อตารางวา เมื่อนำมาคำนวณกับเนื้อที่ที่ดินเท่ากับ 50-22.6 ไร่ หรือ 2,022.6 ตารางวา คิดเป็น 707.91 - 758.48 ล้านบาท ซึ่งราคาเข้าทำรายการที่ 362,500 บาทต่อตารางวา คิดเป็น 733.19 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปฯ ในครั้งนี้มีความเหมาะสม (คำนวณโดยอ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ)

3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.6.2 ของรายงานฉบับนี้ เช่น

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

หัวข้อ	รายละเอียด	การวิเคราะห์เงื่อนไขของสัญญาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
คู่สัญญา	ผู้จะขาย : บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) ผู้จะซื้อ : บริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด	เป็นการระบคู่สัญญา วันที่ของสัญญา และรายละเอียดทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่ชัดเจน ทำให้สามารถยืนยันกรรมสิทธิ์ได้ตรงกับเอกสารสิทธิ์ และเป็นการลดความเสี่ยงที่จะเกิดข้อโต้แย้งในภายหลัง
วันที่ลงนาม	24 ตุลาคม 2568	
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้ - โฉนดที่ดินเลขที่ 4100 เลขที่ดิน 543 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 งาน 84.4 ตารางวา - โฉนดที่ดินเลขที่ 4203 เลขที่ดิน 540 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 89.1 ตารางวา - โฉนดที่ดินเลขที่ 4204 เลขที่ดิน 663 ต. บางโคล่ อ. บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 88.1 ตารางวา - โฉนดที่ดินเลขที่ 6977 เลขที่ดิน 541 ต. ยานนาวา (บางขวาง) อ. ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 3 งาน 86 ตารางวา - โฉนดที่ดินเลขที่ 6978 เลขที่ดิน 542 ต. ยานนาวา (บางขวาง) อ. ยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 75 ตารางวา รายละเอียดตามสำเนาโฉนดที่ดินที่แนบท้ายสัญญาฉบับนี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่จะซื้อขาย” รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น 5 ไร่ 22.6 ตารางวา	
ราคาซื้อขาย	ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินค่าที่ดินที่จะซื้อขายที่ราคาตารางวาละ 362,500 บาท เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งหากคำนวณตามเนื้อที่ที่ดินก่อนการรังวัดขอบเขตที่ดิน	เงื่อนไขดังกล่าวจะช่วยให้ผู้ขายสามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินฯ และผู้ซื้อชำระเงินค่าที่ดินฯ ตามจำนวนเนื้อที่ดินที่ขอบเขตได้จริง ไม่ว่าจะมากกว่าหรือน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา โดย

หัวข้อ	รายละเอียด	การวิเคราะห์เงื่อนไขของสัญญา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	รวมทั้งสิ้น 5 ไร่ 22.6 ตารางวา จะเป็นเงินทั้งสิ้น 733,192,500 (เจ็ดร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นสองพันห้าร้อยบาทถ้วน) ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังการรังวัดสอบเขตที่ดินแล้วเสร็จ ■ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า กรณีที่ดินที่จะซื้อขายต้องรังวัดสอบเขตที่ดินก่อน เมื่อทำการรังวัดสอบเขตที่ดินแล้วเสร็จ และก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หากจำนวนเนื้อที่ดินที่สอบเขตได้จริง มากกว่าหรือน้อยกว่า ที่กำหนดไว้ในสัญญา ให้ผู้ซื้อชำระเงินตามจำนวนเนื้อที่ดินภายหลังการรังวัดสอบเขตที่ราคาตารางวาละ 362,500 บาท สำหรับจำนวนเนื้อที่ดินหากมีมาก หรือน้อยกว่าจำนวนที่ระบุในสัญญาฉบับนี้แล้ว คู่สัญญาตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามความเป็นจริง	กำหนดราคาซื้อขายต่อตารางวาไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน เป็นการลดความเสี่ยงที่จะเกิดข้อโต้แย้งในภายหลัง
เงื่อนไขชำระเงิน	■ ผู้ซื้อตกลงชำระเงินค่าที่ดินที่จะซื้อขายในวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ■ คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2568	เงื่อนไขดังกล่าวจะช่วยให้ผู้ขายได้รับชำระเงินพร้อมกันกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินฯ
เงื่อนไขบังคับก่อน	■ ให้มีการรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนการซื้อขาย และหากเนื้อที่ดินภายหลังการรังวัดสอบเขตมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา ให้ผู้ซื้อชำระเงินเพิ่มขึ้น หรือ ลดลงตามจำนวนเนื้อที่ดินในราคาตารางวาละ 362,500 บาทพร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามความเป็นจริง ■ ข้อตกลงจะมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายได้พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขดังกล่าวจะช่วยให้ผู้ขายสามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินฯ และผู้ซื้อชำระเงินค่าที่ดินฯ ตามจำนวนเนื้อที่ดินที่สอบเขตได้จริง ไม่ว่าจะมากกว่าหรือน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยกำหนดราคาซื้อขายต่อตารางวาไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน เป็นการลดความเสี่ยงที่จะเกิดข้อโต้แย้งในภายหลัง เนื่องจาก บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ และ บริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ เงื่อนไขดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด	การวิเคราะห์เงื่อนไขของสัญญา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
		อาจช่วยให้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายได้
ค่าใช้จ่าย โอนกรรมสิทธิ์	ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายและผู้ซื้อตกลงชำระคนละครึ่ง ส่วนค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ผู้จะขายตกลงเป็นผู้ชำระทั้งหมด	ค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ตามสัญญา เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกรรมการซื้อขายที่ดิน และขึ้นอยู่กับภาระการเจรจาต่อรองระหว่างผู้จะขายและผู้ซื้อ ซึ่งระบุไว้เป็นเงื่อนไขที่ชัดเจน เป็นการลดความเสี่ยงที่จะเกิดข้อโต้แย้งในภายหลัง
การผิดสัญญา	กรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือไม่ไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ได้กำหนดนัดหมายแล้ว ผู้ซื้อจะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้จะขาย กรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ได้กำหนดนัดหมายแล้ว ผู้จะขายจะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อ	เนื่องจากการพิจารณาจะเข้าทำรายการขายที่ดินฯ ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ มีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ดังนั้น การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว อาจช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดค่าใช้จ่ายโดยไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ อย่างไรก็ตาม การระบุค่าเสียหายดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์จริง และการเจรจาต่อรองกันระหว่างผู้จะขายและผู้ซื้อในอนาคตที่อาจยังมีความไม่แน่นอน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขของการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ที่ผู้ซื้อและผู้จะขายสามารถทำข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวได้ในหลายแนวทางตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย รวมทั้งเงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ทำให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์ ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม**

ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการจำหน่ายที่ดินฯ ให้แก่ SWL ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

ความสมเหตุสมผลของรายการ และ ความเป็นธรรมของราคา

1. ราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่ากับ 362,500 บาทต่อตารางวา คิดเป็น 733.19 ล้านบาท อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตลาด (Market Value Approach) ที่เท่ากับ 350,000 - 375,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็น 707.91 - 758.48 ล้านบาท ซึ่งวิธีการประเมินดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจาก สามารถสะท้อนมูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงผลการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่พิจารณาจากปัจจัยและการวิเคราะห์โดยคำนึงถึงลักษณะและศักยภาพของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะมีภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการประมาณ 75.35 ล้านบาท (คำนวณโดยอ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสุดท้ายก่อนการเข้าทำรายการ) (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ของรายงานฉบับนี้)
2. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขปกติและเป็นไปตามความสมัครใจของทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่ทำให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์ เช่น ผู้ซื้อต้องแบ่งชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่งกับผู้ขาย รวมถึงกำหนดให้ผู้ขายเป็นผู้ชำระค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้)
3. การเปลี่ยนแปลงที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) เป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามสภาพการใช้งาน ซึ่ง ณ ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวถูกใช้เป็นพื้นที่จอดรถพนักงาน เช่น ค่าเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยพื้นที่ ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ที่ประมาณ 1.50 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงข้อมูลจากปี 2567
4. บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จำนวน 657.76 ล้านบาท จากการจำหน่ายที่ดินฯ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือ ลงทุนในโครงการอื่น ๆ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)
5. บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้ผลกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ ประมาณ 187.81 ล้านบาท เนื่องจาก มูลค่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีราคาซื้อขายเท่ากับ 733.19 ล้านบาท เมื่อหักต้นทุนของทรัพย์สินซึ่งอ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่เท่ากับ 469.95 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ประมาณ 75.43 ล้านบาท (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

6. การเข้าทำรายการสามารถช่วยลดความเสี่ยงของบริษัทฯ จากการถือครองที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา เช่น หากมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายผังเมือง ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งที่ 4 และคาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2570 รวมถึงความไม่แน่นอนของสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยง ที่ท่านผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสที่จะจำหน่ายที่ดินฯ ในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต ในกรณีที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินฯ ของบริษัทฯ ตั้งอยู่ติดกับถนนพระรามที่ 3 ซึ่งถือเป็นทำเลศักยภาพของกรุงเทพมหานครตอนใน อย่างไรก็ดี เนื่องจากที่ดินฯ มีเนื้อที่ค่อนข้างใหญ่ และมูลค่าการซื้อขายค่อนข้างสูง รวมถึงที่ดินเปล่ามักจะมีสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินฯ ในราคา ระยะเวลา และเงื่อนไขที่ต้องการ
2. บริษัทฯ อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายที่ดินฯ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นต้น อย่างไรก็ดี ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป
3. กรณีที่บริษัทฯ ต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทฯ อาจต้องจัดหาที่ดินผืนใหม่ที่มีความเหมาะสมทั้งด้านราคา ขนาด และทำเล ซึ่งอาจทำได้ยาก และอาจทำให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินลงทุนที่สูงขึ้น อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาเป็นสำนักงานใหญ่หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินผืนดังกล่าว รวมถึงภายหลังการทำรายการ บริษัทฯ ไม่มีแผนที่จะเช่าที่ดินฯ จาก SWL
4. ความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ จะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแล้วโดยไม่เกิดประโยชน์ เช่น ค่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น นอกจากนี้หากบริษัทฯ ไม่สามารถจำหน่ายที่ดินให้แก่ SWL อาจทำให้ SWL ต้องพิจารณาหรือแสวงหาโอกาสการลงทุนในโครงการอื่นทดแทนในอนาคต ซึ่งในฐานะที่บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของ SWL ในสัดส่วนร้อยละ 19.00 จึงอาจส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน SWL ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือ ล่าช้าออกไป

นอกจากนี้ โปรดพิจารณาการเปรียบเทียบข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3 ของรายงานฉบับนี้ และรายละเอียดการพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในแต่ละข้อของสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ดังรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ข้อดี และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควร อนุมัติ การเข้าทำรายการในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของท่านผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งท่านผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจน ข้อมูลที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชลิต อุดมพรวัฒนา)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)
วันที่จัดตั้ง	: 1 ตุลาคม 2513
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ได้แก่ ชุดชั้นในสตรี ชุดชั้นนอกสตรี และชุดเด็ก โดยผลิตภัณฑ์หลัก คือ ชุดชั้นในสตรี ภายใต้เครื่องหมายการค้า WACOAL จำหน่ายทั้งในและต่างประเทศ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 132 ซอยเจริญราษฎร์ 7 แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 120,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 120,000,000 หุ้น ชำระเต็มมูลค่าแล้ว
โทรศัพท์	: 0-2289-3100-9 และ 0-2689-8300
โทรสาร	: 0-2291-1788
เว็บไซต์	: www.wacoal.co.th

ทั้งนี้ ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

2513	:	ก่อตั้งธุรกิจร่วมทุนระหว่าง ไทย และญี่ปุ่น เพื่อเริ่มผลิตชุดชั้นใน
2515	:	ส่งสินค้าไปจำหน่ายยังต่างประเทศ
2516	:	เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 4.00 ล้านบาทเป็น 8.00 ล้านบาท
2517	:	เริ่มการผลิตผลิตภัณฑ์ชุดเด็ก จำหน่ายในประเทศ
2522	:	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20.00 ล้านบาท
2526	:	เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2530	:	ขยายธุรกิจกำเนิดโฆษณาชุดชั้นในในโทรทัศน์ ลงทุนร่วมกับบริษัทผู้ผลิตวัตถุดิบ
2534	:	จัดตั้ง “ศูนย์วิจัยพัฒนาผลิตภัณฑ์” เพื่อวิจัย ทดสอบ และวิเคราะห์คุณภาพของวัสดุสิ่งทอตามมาตรฐาน JIS (Japanese International Standard) พร้อมทั้งค้นคว้าวิจัยและพัฒนาวัตถุดิบใหม่
2535	:	เพิ่มบริการตัดเย็บเสื้อผ้าทางการแพทย์เฉพาะบุคคล (Clinical Wear Service) รักษาและบรรเทาแผลเป็นอันเกิดจากไฟไหม้ น้ำร้อนลวก
2536	:	ได้รับรางวัลผลิตภัณฑ์ยอดเยี่ยม จากเอเชียแปซิฟิกอวอร์ด
2537	:	แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน
2548	:	นำระบบการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า Quality Function Deployment และ Kansei Engineering มาใช้ในการออกแบบผลิตภัณฑ์
2549	:	พัฒนานวัตกรรมบริการรูปแบบใหม่ “Balancing Bra Service” บริการสั่งตัดชุดชั้นในสำหรับสตรีที่สูญเสียเต้านม
2551	:	ปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์สินค้าเป็นระดับพรีเมียม พัฒนาสินค้า “Daimond Intimacy” นำคริสตัล Swarovski มาประดับชุดชั้นใน

2552	:	■ เป็นชุดชั้นในรายแรกของไทยที่ได้รับฉลากเขียวได้รับเครื่องหมาย Cool Mode ผลิตภัณฑ์ชุดนอนและชุดชั้นนอกสตรี ■ นวัตกรรม Wacoal Gold ชุดชั้นในสำหรับผู้สูงวัย และ Wacoal Cool ผลิตภัณฑ์สำหรับภูมิอากาศเขตร้อน ■ นำระบบ SAP มาใช้เป็นครั้งแรกในอุตสาหกรรมเสื้อผ้าสำเร็จรูป
2553	:	จัดแสดงแฟชั่นโชว์ผลงาน Princess Collection ในสมเด็จพระเจ้าลูกเธอเจ้าฟ้าสิริวัณณวรีนารีรัตนราชกัญญาเนื่องในโอกาสครบรอบ 40 ปี ไทยวาโก้เพื่อนำรายได้สมทบทุนการสร้างศูนย์มะเร็งเต้านม
2554	:	ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001
2556	:	พัฒนาระบบ “Sorter” การจัดส่งสินค้าที่รวดเร็วมีประสิทธิภาพ ร่วมลงทุนจัดตั้ง Pattaya Myanmar Co.,Ltd. เพื่อขยายฐานการผลิตในอาเซียน
2558	:	เริ่ม ESG 100 บริษัทที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและธรรมาภิบาล ร่วมทุนกับ Wacoal Corp. จัดตั้ง Myanmar Wacoal Co., Ltd. ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001, ISO 14001
2559	:	แนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ร่วมลงทุน จัดตั้ง บริษัท เอ เทค เท็กซ์ไทล์ จำกัด และ บริษัท จีเทค แมททีเรียล จำกัด
2560	:	ร่วมลงทุนในบริษัท ภัทยาอุตสาหกรรมกิจ จำกัด เพิ่มขึ้นจนเป็นบริษัทร่วม
2563	:	เป็นองค์กร ECO FACTORY GREEN INDUSTRY ระดับ 4 ได้รับคัดเลือกอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน (THSI) ร่วมก่อตั้ง “ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี” เพื่อพัฒนาระบบการจัดการ Total Supply Chain ของเครือสหพัฒน์
2564	:	พัฒนาธุรกิจด้าน Healthcare & Wellness ให้สอดคล้องกับเทรนด์ผู้บริโภคยุคใหม่และพัฒนาช่องทางการจัดจำหน่ายทาง Online
2565	:	จัดตั้งบริษัท วาโก้แม่สอด จำกัด เริ่มใช้ Corporate LOGO เพื่อความเป็น Global One WACOAL
2566	:	ได้ใบรับรองมาตรฐานระบบการวัดการเศรษฐกิจหมุนเวียนองค์กร (Circular Economy Management System (CEMS))
2567	:	ได้รับเกียรติบัตรฉลากผลิตภัณฑ์หมุนเวียน (Circular Mark) เป็นรายแรกของประเทศไทย สำหรับผลิตภัณฑ์ชุดชั้นใน จากสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย (TEI)

ที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ ประจำปี 2567

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายสินค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป ซึ่งสามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

(1) ชุดชั้นในสตรี

ชุดชั้นในสตรีเป็นผลิตภัณฑ์หลักซึ่งบริษัทฯ ผลิตและจำหน่ายมากที่สุด มีมูลค่าการจำหน่ายคิดเป็นร้อยละ 91 ของมูลค่าการจำหน่ายทั้งหมด โดยบริษัทฯ ผลิตสินค้าชุดชั้นในสตรีภายใต้เครื่องหมายการค้า ดังนี้

(1.1) Wacoal

จัดจำหน่ายในร้านค้า ห้างสรรพสินค้า Modern Trade, Catalog, E-Commerce และทาง TV Shopping ประกอบด้วยสินค้าชุดชั้นในสตรีสำหรับทุกวัย ดังนี้

Wacoal Bloom (อายุ 8 - 12 ปี)	ชุดชั้นในที่ออกแบบและพัฒนาให้เหมาะสมกับสรีระเด็กหญิง วัยแรกเริ่มสาว เน้นการสวมใส่สบาย ไม่ระคายเคืองผิว
Wacoal Teen (อายุ 13 - 15 ปี)	สำหรับสาววัยเริ่มสาว วัยเรียน เน้นวัตถุดิบ สัมผัสนุ่ม สวมใส่สบาย ระบายอากาศ โทนสีเรียบใส่ง่ายกับชุดนักเรียน และรูปแบบแฟชั่นใส่ทำกิจกรรม
Wacoal Mood (อายุ 16 - 22 ปี)	สำหรับสาววัยรุ่นที่ชื่นชอบแฟชั่นทันสมัย และฟังก์ชันการใช้งานที่เหมาะสมกับสรีระของผู้หญิง เพื่อสนองตอบต่ออารมณ์ที่หลากหลายของผู้หญิง
Wacoal Missy (อายุ 23 - 45 ปี)	สำหรับสาววัยทำงานที่เป็นตัวของตัวเอง โดดเด่น สง่างามมีเสน่ห์น่าหลงใหล
Wacoal Glam	สำหรับผู้หญิงที่ชอบความงามสง่าหรูหรา พิถีพิถัน และมีรสนิยมที่โดดเด่นอย่างมีสไตล์
Wacoal Curve Diva	สำหรับสาวคัพใหญ่ Cup B ขึ้นไป มีเนื้อเนียนอึด และสาวไซส์ DIVA ที่มีฟังก์ชันเก็บกระชับแต่ยังคงสวมใส่สบาย
Wacoal Shape Beautifier (Body Suit, Hips, Pants)	สำหรับสาวที่ต้องการเก็บกระชับรูปร่างให้สวยงามได้สัดส่วน
Wacoal Maternity	สำหรับคุณแม่ที่เริ่มตั้งครรภ์จนถึงหลังคลอด ช่วยดูแลสรีระที่เปลี่ยนแปลงไป ให้ความสำคัญและใส่ใจการออกแบบคัดสรรวัตถุดิบที่อ่อนโยนต่อผิว เพื่อลดความระคายเคือง
Wacoal Motion Wear	สำหรับผู้หญิงทันสมัยที่รักการออกกำลังกาย เล่นกีฬาที่ต้องการความทะมัดทะแมง คล่องแคล่ว ว่องไว และรักแฟชั่น
Wacoal Gold	สำหรับผู้หญิงที่รักสุขภาพและผู้สูงวัยอายุ 60 ปีขึ้นไป โดยเน้นนวัตกรรมการตัดเย็บให้สวมใส่สบายที่สุด เพื่อสรีระของวัยที่มีการเปลี่ยนแปลง
Wacoal Beauty Night	สำหรับดูแลเต้านมในยามค่ำคืนและยามพักผ่อน
Wacoal Body Clinic	เป็นบริการสั่งตัดพิเศษสำหรับผู้หญิงที่ต้องการปรับแต่งสรีระ และ ผลิตภัณฑ์เสื้อผ้าที่ใช้ในทางการแพทย์ แบ่งกลุ่มออกเป็นดังนี้ • BODY FIX ○ Balancing Bra ○ Clinical Wear ○ Surgical Wear ○ Healthy Care

• BODY FREE ○ Freedom • BODY FORM ○ Exclusive Lingerie	ชุดชั้นในที่ออกแบบเฉพาะสำหรับเพศทางเลือก ทั้งผู้ชายที่ต้องการเสกสรรปั้นแต่งเรือนร่างให้เป็นผู้หญิง ทั้งที่แปลงเพศแล้วและยังไม่แปลงเพศ และผู้หญิงที่ต้องการแต่งเป็นชาย บริการรับสั่งตัดชุดชั้นในเฉพาะบุคคล สำหรับผู้ที่มีโครงสร้างสรีระพิเศษ อาทิ ยกทรง สเตย์ บอดี้สูท กางเกงเสริมสะโพก
Wacoal Sleepwear	สินค้าชุดนอนสตรี
Wacoal Lingerie	เสื้อบั้งทรง สลิต และบราท็อป (ยกทรงไม่มีตะขอ)

(1.2) WIENNA

ชุดชั้นในสตรีสไตล์ยุโรป สร้างความมั่นใจให้กับผู้หญิงทุกสรีระ มีบริการสั่งตัดคัพไซส์พิเศษสำหรับผู้ผ่าตมะเร็งเต้านม

(1.3) B'me

ชุดชั้นในสตรีที่มีขนาดและรูปทรงเหมาะสมกับทรวงอกของผู้หญิงที่เปลี่ยนไปในแต่ละช่วงวัย ซึ่งช่วยให้ผู้สวมใส่แลดูอ่อนเยาว์ จัดจำหน่ายใน Modern Trade, Stand Alone Shop เช่น His&Her Shop, E-Commerce และร้านสะดวกซื้อ

(1.4) Sgarlet

ชุดชั้นในสตรีที่ดูแลด้านสรีระสำหรับสาว Plus Size โดยเฉพาะ เพื่อสร้างแรงบันดาลใจ และภาคภูมิใจในรูปร่างของตัวเอง โดยมีฟังก์ชันช่วยปรับและจัดสัดส่วนรูปร่างให้สมส่วนขึ้น เพื่อสะท้อนบุคลิกลักษณะที่แตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลาอย่างมั่นใจ ภายใต้เสื้อผ้าที่สวมใส่

(1.5) Presea

ชุดชั้นในสตรีสำหรับผู้สูงวัยที่เข้าถึงความต้องการและตอบรับการเปลี่ยนแปลงของสรีระด้วยแนวคิดเพื่อให้ผู้สวมใส่สบาย การตัดเย็บแบบซ่อนตะเข็บให้สัมผัสเนียนเรียบ ไม่ระคายเคืองผิว

(1.6) CW-X

ชุดเสริมสมรรถนะที่ออกแบบตามหลักสรีระศาสตร์ โดดเด่นด้วยคุณสมบัติในการกระชับกล้ามเนื้อ ช่วยลดแรงกระแทก บรรเทาอาการเมื่อยล้าของกล้ามเนื้อ เพื่อความยืดหยุ่นและตอบสนองการเคลื่อนไหวอย่างสมบูรณ์แบบ

(2) ชุดชั้นนอกสตรี

บริษัทฯ เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปสตรี ภายใต้เครื่องหมายการค้า 5.up, Race' ซึ่งเป็นเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ และเครื่องหมายการค้ารับอนุญาต ERAWAN UNIFORMS & WORKWEAR โดยชุดชั้นนอกสตรีมีมูลค่าการจำหน่ายคิดเป็นร้อยละ 3 ของมูลค่าจำหน่ายทั้งหมด

(3) ชุดเด็ก

บริษัทฯ ผลิตและจัดจำหน่ายชุดเด็กภายใต้เครื่องหมายการค้า ENFANT, De bon, และ Amusant ซึ่งเป็นเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ และภายใต้เครื่องหมายการค้ารับอนุญาต Little Wacoal ผลิตภัณฑ์ชุดเด็กมีมูลค่าการจำหน่ายคิดเป็นร้อยละ 5 ของมูลค่าจำหน่ายทั้งหมด

3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

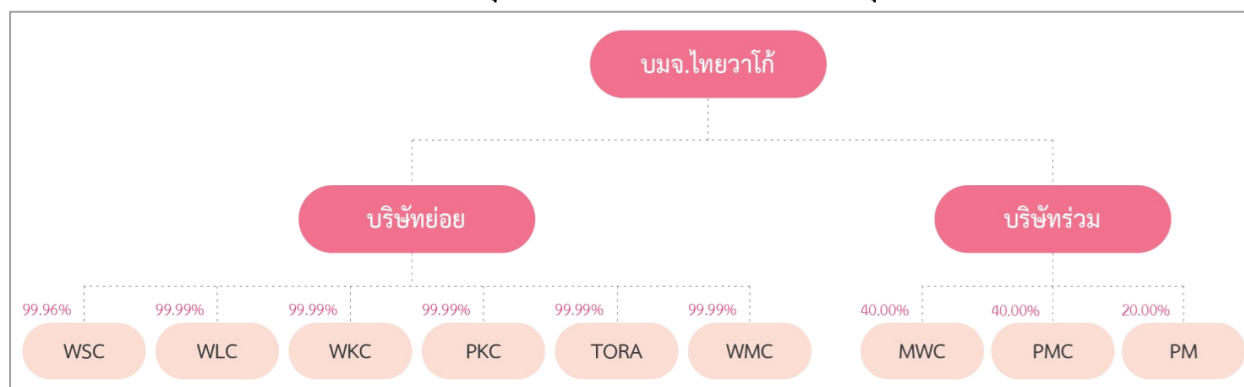
นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ : ทำหน้าที่วิจัย ออกแบบ พัฒนา จัดซื้อ จัดหาวัตถุดิบ โดยประสานงานกับผู้จัดจำหน่ายและลูกค้า วางแผนการผลิต ส่งการผลิต ไปตามบริษัทย่อยตามความถนัดและความชำนาญของแต่ละโรงงานให้ทำการผลิตสินค้าตามความต้องการของตลาดรวม ตลอดจนควบคุมการบริหารงานทางด้านบัญชี การเงิน บุคลากร และการขายสินค้าของบริษัทย่อยนอกเหนือไปจากการผลิตและจำหน่ายสินค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ

บริษัทย่อย : ทำหน้าที่เป็นหน่วยผลิตสินค้าและขายสินค้าส่วนใหญ่ที่ผลิตได้ให้แก่บริษัทฯ กรณีการส่งออกบริษัทย่อยสามารถผลิตเพื่อส่งออกได้โดยตรง บริษัทย่อย 5 แห่งนับเป็นฐานการผลิตที่สำคัญ นอกจากนี้บริษัทย่อยอีก 1 แห่ง ทำหน้าที่จัดหาและจัดจำหน่ายสินค้า และประกอบธุรกิจฟอกย้อม

บริษัทร่วม : เกิดจากการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯ กับพันธมิตรทางธุรกิจในธุรกิจที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ โดยอาศัยความรู้ ความชำนาญของพันธมิตรทางธุรกิจ อันเป็นการส่งเสริมประโยชน์ซึ่งกันและกัน

โครงสร้างการถือหุ้นและการแบ่งการดำเนินงานในกลุ่มบริษัท



หมายเหตุ : * สัดส่วนของสิทธิออกเสียงในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น

WSC	=	บจก. วาโก้ศรีราชา
WLC	=	บจก. วาโก้ลำพูน
WKC	=	บจก. วาโก้บิรินทร์บุรี
PKC	=	บจก. ภัทยาภินรินทร์บุรี
TORA	=	บจก. ไทรา 1010
WMC	=	บจก. วาโก้แม่สอด
MWC	=	Myanmar Wacoal Co., Ltd.
PMC	=	บจก. ภัทยาอุตสาหกรรมกิจ
PM	=	Pattaya Myanmar Co., Ltd.

การถือหุ้นไขว้ระหว่างกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นไขว้ระหว่างกัน แต่การถือหุ้นไขว้ดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นการถือหุ้นไขว้ระหว่างกันที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.39/2559 เรื่อง “การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่” ข้อ 15

ชื่อบริษัท		สัดส่วนการถือหุ้น (%)	
		บริษัทฯ ถือหุ้นบริษัทอื่น	บริษัทอื่น ถือหุ้นบริษัทฯ
1. กรณีการถือหุ้นเกินกว่า 50%			
(ก)	บริษัทอื่นเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ เกินกว่า 50% บริษัทฯ ต้องไม่ถือหุ้นไขว้ในบริษัทอื่น	-	-
(ข)	บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่น เกินกว่า 50% บริษัทอื่นต้องไม่ถือหุ้นไขว้ในบริษัทฯ		
	1. บริษัท วาโก้ลำพูน จำกัด	99.99	-
	2. บริษัท วาโก้บิณฑบุรี จำกัด	99.99	-
	3. บริษัท ภัทยาภิณฑบุรี จำกัด	99.99	-
	4. บริษัท ไทรา 1010 จำกัด	99.99	-
	5. บริษัท วาโก้แม่สอด จำกัด	99.99	-
	6. บริษัท วาโก้ศรีราชา จำกัด	99.96	-
(ค)	บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่า 50% ในบริษัทอื่น ตั้งแต่ 2 บริษัทขึ้นไป บริษัทอื่นเหล่านั้นต้องไม่ถือหุ้นไขว้ระหว่างกัน	-	-
2. กรณีการถือหุ้นเกินกว่า 25% แต่ไม่เกินกว่า 50%			
(ก)	บริษัทอื่นเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ เกินกว่า 25% แต่ไม่เกินกว่า 50% บริษัทฯ ต้องไม่ถือหุ้นไขว้ในบริษัทอื่นเกินกว่า 10%		
	1. Wacoal Corporation	-	33.61
(ข)	บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่นเกินกว่า 25% แต่ไม่เกินกว่า 50% บริษัทอื่นต้องไม่ถือหุ้นไขว้ในบริษัทฯ เกินกว่า 10%		
	1. Myanmar Wacoal Co., Ltd.	40.00	-
	2. บริษัท ภัทยาอุตสาหกรรม จำกัด	40.00	0.07
3. กรณีการถือหุ้นไม่เกินกว่า 25% *			
(ก)	บริษัทอื่นเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่เกินกว่า 25% บริษัทฯ ต้องไม่ถือหุ้นไขว้ในบริษัทอื่นเกินกว่า 25%	-	-
(ข)	บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่นไม่เกินกว่า 25% บริษัทอื่นต้องไม่ถือหุ้นไขว้ในบริษัทฯ เกินกว่า 25%		
	1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	0.69	23.06
	2. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3.92	5.18
	3. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.01	3.90
	4. บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)	0.47	1.39
	5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	0.30	8.03
	6. บริษัท อี-คอมเมิร์ซ ดิจิทัล ไทย โฮลดิ้ง จำกัด	10.00	0.85

หมายเหตุ : * แสดงรายการเฉพาะบริษัทที่มีการถือหุ้นไขว้ระหว่างกัน

การลงทุนในบริษัทอื่นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อบริษัท/ที่ตั้ง		ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นออกจำหน่าย		การถือหุ้นโดยบริษัทฯ	
			ประเภท	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น	%
บริษัทย่อย						
1.	บริษัท วาโก้ลำพูน จำกัด 99, 99/4 หมู่ที่ 5 ถ.เลียงเมือง ต.ป่าสัก อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน โทร. 0-5353-7652-3 โทรสาร 0-5358-4082	ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	500,000	499,997	99.99
2.	บริษัท วาโก้บิรินทร์บุรี จำกัด 121-121/1 หมู่ที่ 5 ถ.สุวรรณศร ต.นนทรี อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี โทร. 0-3720-5140-2 โทรสาร 0-3720-5140-2 ต่อ 101	ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	500,000	499,996	99.99
3.	บริษัท ภัทยาภิบาลบิรินทร์บุรี จำกัด 121/1 หมู่ที่ 5 ถ.สุวรรณศร ต.นนทรี อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี โทร. 0-3720-5051-3 โทรสาร 0-3720-5051-3 ต่อ 101	ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	200,000	199,997	99.99
4.	บริษัท โทรา 1010 จำกัด 132 ซ.เจริญราษฎร์ 7 บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพฯ โทร. 0-2689-8705	จัดหาและจัดจำหน่าย เสื้อผ้าสำเร็จรูปและ ประกอบธุรกิจฟอกย้อม	หุ้นสามัญ	500,000	499,980	99.99
5.	บริษัท วาโก้แม่สอด จำกัด 269/17 หมู่ที่ 15 ต.แม่กาษา อ.แม่สอด จ.ตาก โทร. 0-5503-0145	ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	200,000	199,997	99.99
6.	บริษัท วาโก้ศรีราชา จำกัด 173/2 หมู่ที่ 5 ถ.สุขาภิบาล 8 ต.บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี โทร. 0-3848-0666 โทรสาร 0-3848-0606	ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	200,000	199,910	99.96
บริษัทร่วม						
1.	Myanmar Wacoal Co., Ltd. Lot no. B2, Thilawa SEZ Zone A, Yangon, Myanmar	ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	40,000	16,000	40.00
2.	บริษัท ภัทยาอุตสาหกรรมกิจ จำกัด 611/28 ตรอกวัดจันทร์ใน ถ.ประตู 1 บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพฯ โทร. 0-2291-2390-8 โทรสาร 0-2291-2378	ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	3,000,000	1,200,000	40.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อบริษัท/ที่ตั้ง		ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นออกจำหน่าย		การถือหุ้นโดยบริษัทฯ	
			ประเภท	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น	%
3.	Pattaya Myanmar Co., Ltd.* 16 Panchatun U Shwe Owe Road, Hlaing Tharyar Industrial Zone 2, Hlaing Tharyar Township, Yangon, Myanmar	ผลิตและจำหน่าย เสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	8,000	1,600	20.00
บริษัทอื่น ๆ						
1.	บริษัท ไทยแน็กชิส จำกัด 222 หมู่ที่ 5 ถ.สุวรรณศร ต.นนทรี อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี โทร. 0-3729-0039	ทอและพิมพ์ แถบตราสิ่งทอ	หุ้นสามัญ	200,000	38,000	19.00
2.	บริษัท เอ เทค เท็กซ์ไทล์ จำกัด 241, 243, 245, 247 ซ.เจริญราษฎร์ 7 บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพฯ โทร. 0-2291-2806-7 โทรสาร 0-2291-2804	ผลิตวัตถุดิบ สำหรับ ชุดชั้นในสตรี	หุ้นสามัญ	10,000,000	1,900,000	19.00
3.	บริษัท จี เทค แมททีเรียล จำกัด 241, 243, 245, 247 ซ.เจริญราษฎร์ 7 บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพฯ โทร. 0-2291-5725-6 โทรสาร 0-2291-5727	ผลิตวัตถุดิบ สำหรับ ชุดชั้นในสตรี	หุ้นสามัญ	3,000,000	570,000	19.00
4.	บริษัท เอสเอสดีซี (ไทเกอร์เท็กซ์) จำกัด 111 หมู่ที่ 5 ถ.สุวรรณศร ต.นนทรี อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี โทร. 0-3720-5038	ธุรกิจฟอกย้อม	หุ้นสามัญ	3,240,000	606,557	18.72
5.	บริษัท เอราวัณสิ่งทอ จำกัด 49 หมู่ที่ 3 ถ.ปู่เจ้าสมิงพราย ต.สำโรงใต้ อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ โทร. 0-2183-3898 โทรสาร 0-2183-3916	ปั่นด้าย ทอผ้า และผลิตชิ้นส่วน ที่เป็นส่วนประกอบ เสื้อผ้าสำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	6,214,634	1,008,703	16.23
6.	บริษัท บางกอกโตเกียว ซีอ็อคส์ จำกัด 673 หมู่ที่ 11 ถ.สุขาภิบาล 8 ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี โทร. 09-5345-9060	ผลิตถุงเท้า	หุ้นสามัญ	1,617,800	245,000	15.14
7.	บริษัท อินเดอร์เนชั่นแนลเลทเธอร์แฟชัน จำกัด 129/1 ถ.ช่องนนทรี ซอยนนทรี ยานนาวา กรุงเทพฯ โทร. 08-7742-4296	ผลิตเครื่องหนัง	หุ้นสามัญ	500,000	60,000	12.00
8.	บริษัท มอร์แกน เดอ ทัว (ประเทศไทย) จำกัด 129/1 ถ.ช่องนนทรี ซอยนนทรี ยานนาวา กรุงเทพฯ โทร. 0-2295-0911	ตัวแทนจำหน่ายสินค้า และเครื่อง แต่งกาย	หุ้นสามัญ	400,000	48,000	12.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อบริษัท/ที่ตั้ง	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นออกจำหน่าย		การถือหุ้นโดยบริษัทฯ	
		ประเภท	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น	%
9. บริษัท ทีพีซีเอส จำกัด (มหาชน) 489 ถ.พระรามที่ 3 บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพฯ โทร. 0-2294-0071	ผลิตและจำหน่าย ผ้าไมทอ (non-woven)	หุ้นสามัญ	108,000,000	12,248,850	11.34
10. บริษัท แชมป์เอช จำกัด 58 ซ.เจริญราษฎร์ 7 แยก 29-1 (ฝั่งขวา) บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพฯ โทร. 0-2689-8242	ผลิตเสื้อผ้า สำเร็จรูป	หุ้นสามัญ	400,000	40,000	10.00
11. บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด 530 ซ.สาธุประดิษฐ์ 58 บางโพงพาง ยานนาวา กรุงเทพฯ โทร. 0-2293-0030 โทรสาร 0-2293-0040	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	50,000,000	5,000,000	10.00
12. บริษัท อี-คอมเมอร์ซ ดิจิทัลไทย โฮลดิ้ง จำกัด 548/21-22 ซ.สาธุประดิษฐ์ 58 แยก 18 บางโพงพาง ยานนาวา กรุงเทพฯ โทร. 0-2294-4403	ธุรกิจพาณิชย์ อิเล็กทรอนิกส์ (e-Commerce)	หุ้นสามัญ	2,000,000	200,000	10.00

หมายเหตุ : * Pattaya Myanmar Co., Ltd. หยุดประกอบกิจการชั่วคราวโดยไม่มีกำหนด

4. ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 บริษัทฯ มีหุ้นที่ออกและชำระแล้ว 120.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 120,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	WACOAL CORPORATION	40,331,250	33.61
2	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ^{/1}	27,668,700	23.06
3	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	9,641,050	8.03
4	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ^{/2}	6,218,720	5.18
5	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	4,879,600	4.07
6	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	4,679,400	3.90
7	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด ^{/3}	3,492,000	2.91
8	บริษัท ศรีราภรณ์ จำกัด	3,046,740	2.54
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	1,696,500	1.41
10	บริษัท ธนลักษณ์ จำกัด (มหาชน)	1,670,200	1.39
11	บริษัท อีทงเทียนไท่ บีเอสซี จำกัด	1,568,020	1.31
12	นางสาว ศิริกุล ธนสารศิลป์	1,467,360	1.22
13	บริษัท อี-คอมเมอร์ซ ดิจิทัล ไทย โฮลดิ้ง จำกัด	1,014,020	0.85

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
14	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	795,170	0.66
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่		108,168,730	90.14
ผู้ถือหุ้นอื่น		11,831,270	9.86
รวม		120,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (Record Date)

หมายเหตุ: ข้อมูลผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทางตรงทั้งในบริษัทฯ และ SWL มีรายชื่อและรายละเอียดดังนี้

/1 บริษัท สหพัฒนานานิเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI")

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2568 SPI มีทุนจดทะเบียนจำนวน 571,933,066 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 571,933,066 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 SPI มีการจ่ายปันผลเป็นหุ้น ในอัตราส่วน 2:1 ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัท เพิ่มขึ้นเป็น 857,894,892 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 857,894,892 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

กรรมการบริษัท มี 16 ท่าน ได้แก่ นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ นายวิชัย กุลสมภพ นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา นายสำเร็จ มนุษย์ผล นายวรายศ ทองตัน นางชัชวาลดา ตันติเวชกุล นายพันธ์ พะเนียงเวทย์ นายพิภพ โชควัฒนา นายพิริยะ เข็มพล นางสาวศิริกุล ธนสารศิลป์ นายสุจิตต์ ปัจฉิมนันท์ นายนิพนธ์ พัทพงศกร นายประเวช อนุจสิทธิกุล นางพรณี วรอุทัยกิจ นายเรืองโรจน์ พูนผล และนางอรรชกา สีบุญเรือง

ผู้มีอำนาจลงนาม นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา, นายสำเร็จ มนุษย์ผล, นายวิชัย กุลสมภพ, นางสาวศิริกุล ธนสารศิลป์, นายสุจิตต์ ปัจฉิมนันท์, นายพิภพ โชควัฒนา, นายวรายศ ทองตัน, นายพันธ์ พะเนียงเวทย์, นางชัชวาลดา ตันติเวชกุล กรรมการสองในเก้าคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามข้อมูลปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท โชควัฒนา จำกัด	99,858,866	17.46
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน)	57,030,956	9.97
3	บริษัท สหพัฒน์ปิบูล จำกัด (มหาชน)	49,433,806	8.64
4	NOMURA SECURITIES CO LTD-CLIENT A/C	34,994,953	6.12
5	บริษัท ยูนิเซ็นทรัล จำกัด	21,218,182	3.71
6	SMBC NIKKO SECURITIES INC. - CLIENT ACCOUNT	20,220,550	3.54
7	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	20,060,122	3.51
8	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	19,368,582	3.39
9	บริษัท ยูนิเวลล์ จำกัด	14,380,310	2.51
10	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	11,817,169	2.07
11	บริษัท ยูนิเวอร์สเบิวดี้ จำกัด	10,459,727	1.83
12	บริษัท หลานปู่ จำกัด	9,823,934	1.72
13	นาง ศิรินา ปวโรฬารวิทยา	9,366,074	1.64
14	บริษัท ยูนิแชนป์ จำกัด	9,172,744	1.60
15	บริษัท สหยูเนี่ยน จำกัด (มหาชน)	8,933,280	1.56
16	บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	8,136,838	1.42
17	บริษัท อีทงเทียนไห้ บีเอสซี จำกัด	7,199,321	1.26
18	บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	7,009,143	1.23
19	นาย บุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	6,908,057	1.21
20	น.ส. กัณท์ธส ธนสารศิลป์	6,025,936	1.05
21	นาย บุญเกียรติ โชควัฒนา	5,292,468	0.93
22	นาย สมชัย ธนสารศิลป์	5,069,243	0.89
23	MOLTEN CORPORATION	4,950,000	0.87
24	WACOAL CORP.	4,940,000	0.86
25	บริษัท เฟิสท์ยูไนเต็ดอินดัสตรี จำกัด	4,533,621	0.79
26	บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	3,939,653	0.69
27	นาย เสริมวงศ์ ธนสารศิลป์	3,825,111	0.67

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
28	นาย สุรพงษ์ ก้องวัฒนา	3,614,210	0.63
29	น.ส. ศิริกุล ธนสารศิลป์	3,537,075	0.62
30	นาย พงษ์พรรณิ ธนสารศิลป์	3,374,050	0.59
31	บริษัท ยู.บี. อุตสาหกรรมเคมี จำกัด	3,239,355	0.57
32	นาย วันเฉลิม ธนสารศิลป์	3,085,777	0.54
33	บริษัท ดินภราดร จำกัด	3,069,843	0.54
34	นาย สุรัชย์ ก้องวัฒนา	3,026,010	0.53
35	บริษัท ยูนิฟิเคชั่น จำกัด	2,983,644	0.52
36	บริษัท สมบัติธนา จำกัด	2,956,197	0.52
37	บริษัท โลอ็อง (ประเทศไทย) จำกัด	2,953,441	0.52
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่		495,808,248	86.69
ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ		76,124,818	13.31
รวม		571,933,066	100.00

/2 บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("ICC")

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2568 ICC มีทุนจดทะเบียนจำนวน 365,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 365,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 ICC มีการจ่ายปันผลเป็นหุ้น ในอัตราส่วน 2.7037037037:1 ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 500,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

กรรมการบริษัท มี 12 ท่าน ได้แก่ นายบุญเกียรติ โชควัฒนา นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา นายกรวิชัย ณรงค์นาบุญกุล นางกอบสุข แสงสวัสดิ์ นางชัยลดา ตันติเวชกุล นายสมพล ชัยศิริโรจน์ นางสาวสุธิดา จงเจนกิจ นายสุรัตน์ วงศ์รัตนภัตสร นายณัฐพร จาตุศรีพิทักษ์ นายธีระพงษ์ วิจิตเศรษฐ์ นายพิทักษ์ พงษ์สวัสดิการ และนายอนุชิต อนุชิตานุกุล

ผู้มีอำนาจลงนาม นายบุญเกียรติ โชควัฒนา นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา นายสมพล ชัยศิริโรจน์ นางกอบสุข แสงสวัสดิ์ นายสุรัตน์ วงศ์รัตนภัตสร นางสาวสุธิดา จงเจนกิจ กรรมการสองในหกคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามข้อมูลปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2568 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	88,539,874	24.26
2	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	35,601,132	9.75
3	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	32,418,642	8.88
4	บริษัท สหพัฒนาพิบูล จำกัด (มหาชน)	31,116,971	8.53
5	บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	14,313,309	3.92
6	บริษัท ยู.บี. อุตสาหกรรมเคมี จำกัด	13,396,934	3.67
7	บริษัท ยูนิเวลล์ จำกัด	12,752,858	3.49
8	บริษัท ยูนิเวอร์สเบิวดี้ จำกัด	12,500,891	3.42
9	บริษัท อีทิงเทียนไห้ ปิเอสซี จำกัด	11,636,492	3.19
10	บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	7,542,880	2.07
11	นาง กิตยาภรณ์ ชัยถาวรเสถียร	7,516,620	2.06
12	นาย บุญเกียรติ โชควัฒนา	7,430,391	2.04
13	นาย สำเริง มบุญผล	4,521,673	1.24
14	บริษัท อี-คอมเมิร์ซ ดิจิทัล ไทย โฮลดิ้ง จำกัด	4,452,600	1.22
15	บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล แลบบอราทอรีส์ จำกัด	4,028,009	1.10
16	บริษัท ยูนิเซินทวัล จำกัด	3,577,853	0.98
17	WACOAL CORP.	3,362,357	0.92
18	นาย บุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	3,290,802	0.90
19	บริษัท โชควัฒนา จำกัด	3,024,639	0.83
20	EAST FOURTEEN LIMITED-DIMENSIONAL EMER MKTS VALUE FD	2,596,398	0.71

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
21	บริษัท รามศรทวิการ จำกัด	2,511,752	0.69
22	บริษัท วิทาสทิจ จำกัด	2,372,639	0.65
23	น.ส. ศิริกุล ธนสารศิลป์	2,271,176	0.62
24	นาย ธรรมรัตน์ โชควัฒนา	2,245,365	0.62
25	บริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน)	2,182,813	0.60
26	นาย ธนพล พูนศักดิ์อุดมสิน	2,064,007	0.57
27	บริษัท ไอซีซี จำกัด (มหาชน)	1,998,865	0.55
28	น.ส. ธนินทร โชควัฒนา	1,884,378	0.52
29	นาง อรพินท์ พูนศักดิ์อุดมสิน	1,883,814	0.52
30	น.ส. ภาวินี พูนศักดิ์อุดมสิน	1,883,814	0.52
31	นาง อรทัย ทองมีอาคม	1,883,814	0.52
32	น.ส. รติพร พูนศักดิ์อุดมสิน	1,883,814	0.52
33	นาง จีรดา อำพันวงษ์	1,863,393	0.51
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่		330,550,969	90.56
ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ		34,449,031	9.44
รวม		365,000,000	100.00

3 บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000.00 บาท

กรรมการบริษัท มี 7 ท่าน ได้แก่ นางพัชรี สังขวังสรรค์ นางจีรดา อำพันวงษ์ นายวิชัย กุลสมภพ นางเพ็ญภา ธนสารศิลป์ นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา นางสาวมัญญาสา อีรพงษ์พิพัฒน์ และนายณัฐพัฒน์ เพ็ชรรัตนารักษ์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามข้อมูลปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2568 ประกอบด้วยบริษัท สีนภราดร จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 47.94 บริษัท สหพัฒน์ปิบล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 19.60 บริษัท อีทงเทียนไท่ บีเอสซี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 12.50 บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 9.00 นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา ถือหุ้นร้อยละ 3.34 บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 3.33 บริษัท เฟลทยูไนเต็ดอินดัสตรี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.00 นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา ถือหุ้นร้อยละ 1.11 บริษัท บี เอส ที อาร์ สี่ศูนย์แปด จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.83 บริษัท บีเอสซี ไซ อิน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.17 และนาย บุญเกียรติ โชควัฒนา ถือหุ้นร้อยละ 0.17 ตามลำดับ

ผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง ได้แก่ ครอบครัวโชควัฒนา

5. คณะกรรมการ

ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการของบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	ประธานกรรมการบริษัท
2	นายมานานุ โทธิโยะ	รองประธานกรรมการบริษัท
3	นายบุญดี อำนวยสกุล	กรรมการบริษัท
4	นายคาสีโนรี นากามุระ	กรรมการบริษัท
5	นางสาวกรรณิ์ สุห้วย	กรรมการบริษัท
6	นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์	กรรมการบริษัท
7	นายมาชาอาคิ ยาจิเมะ	กรรมการบริษัท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
8	นายอาศิระ มียาจิ	กรรมการบริษัท
9	นายเทสโร๊ะ อิดโต	กรรมการบริษัท
10	นางกุลภัทรา สีโรดม	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
11	นางพรณี วรคุณิ์จสถิต	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
12	นายกฤษ ฟอร์ดเล็ค	กรรมการอิสระ
13	นางสาววราภรณ์ กุลสวัสดิ์ภักดี	กรรมการอิสระ
14	นายพูนศักดิ์ บุญชู	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2568 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2568 มีมติให้สงวนตำแหน่งกรรมการบริษัทที่ว่างลง 1 ตำแหน่ง

6. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 คณะผู้บริหารของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะผู้บริหารของบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายบุญดี อำนวยสกุล	กรรมการผู้จัดการ
2	นายคาสีโนรี นากามุระ	กรรมการรองผู้จัดการ
3	นางสาวการุณี สุหรัย	กรรมการบริหารสายงานทรัพยากรบุคคล
4	นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์	กรรมการบริหารสายงานบัญชีและการเงิน / ผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชีและการเงิน
5	นางศิริวรรณ วิลาสศักดิ์ดำนนท์	กรรมการบริหารผลิตภัณฑ์ Vienna
6	นายเมธา สุภากร	กรรมการบริหารสายงานเทคโนโลยีการผลิต
7	นายพจเดช เกตุกระทีก	กรรมการบริหารผลิตภัณฑ์ Children Wear
8	นายประณต เวสรัสซิววิทย์	กรรมการบริหารสายงานการตลาดและการขาย Wacoal

ที่มา: บริษัทฯ

7. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินบริษัทฯ ปี 2565 - 2567 และไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		30 มิ.ย. 2568	
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	374.40	5.69	76.07	1.18	99.40	1.55	90.35	1.46
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	614.72	9.34	554.34	8.63	710.15	11.09	447.08	7.21
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	51.53	0.78	170.00	2.65	120.00	1.87	75.00	1.21
สินค้าคงเหลือ	977.90	14.86	1,104.93	17.21	947.69	14.80	1,051.64	16.96
สิทธิในการรับคืนสินค้า	22.80	0.35	30.00	0.47	39.10	0.61	26.50	0.43
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	250.03	3.80	176.38	2.75	242.27	3.78	183.30	2.96
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	52.34	0.80	21.09	0.33	20.69	0.32	21.50	0.35
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,343.72	35.62	2,132.81	33.22	2,179.30	34.04	1,895.37	30.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	12.96	0.20	17.05	0.27	16.43	0.27
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2,750.30	41.80	2,781.22	43.31	2,788.46	43.56	2,901.01	46.80
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	155.07	2.36	158.04	2.46	163.69	2.56	158.76	2.56
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	44.81	0.68	44.41	0.69	5.57	0.09	6.68	0.11
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,131.55	17.20	1,130.94	17.61	1,103.10	17.23	1,089.61	17.58
สินทรัพย์สิทธิการใช้	29.75	0.45	59.48	0.93	71.94	1.12	63.01	1.02
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	28.22	0.43	22.87	0.36	17.37	0.27	15.16	0.24
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	48.97	0.74	33.98	0.53	18.04	0.28	33.90	0.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	47.88	0.73	44.42	0.69	37.45	0.58	19.12	0.31
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,236.54	64.38	4,288.32	66.78	4,222.67	65.96	4,303.67	69.42
รวมสินทรัพย์	6,580.26	100.00	6,421.13	100.00	6,401.96	100.00	6,199.04	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	396.11	6.02	337.17	5.25	334.12	5.22	355.68	5.74
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.82	0.26	14.16	0.22	18.81	0.29	17.36	0.28
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.23	0.00	1.38	0.02	1.53	0.02	1.95	0.03
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	55.41	0.84	57.59	0.90	57.37	0.90	64.46	1.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	61.65	0.94	56.91	0.89	75.91	1.19	51.45	0.83
รวมหนี้สินหมุนเวียน	530.22	8.06	467.20	7.28	487.74	7.62	490.90	7.92
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	32.20	0.52
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11.80	0.18	45.80	0.71	55.20	0.86	48.15	0.78

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		30 มิ.ย. 2568	
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินภายใต้การดัดบัญชี	56.80	0.86	36.10	0.56	20.90	0.33	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	439.04	6.67	447.35	6.97	448.75	7.01	413.45	6.67
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	507.65	7.71	529.24	8.24	524.85	8.20	493.80	7.97
รวมหนี้สิน	1,037.87	15.77	996.44	15.52	1,012.60	15.82	984.70	15.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	120.00	1.82	120.00	1.87	120.00	1.87	120.00	1.94
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	297.19	4.52	297.19	4.63	297.19	4.64	297.19	4.79
กำไรสะสม - ทุนสำรองตามกฎหมาย	12.00	0.18	12.00	0.19	12.00	0.19	12.00	0.19
กำไรสะสม - สำรองทั่วไป	424.59	6.45	424.59	6.61	424.59	6.63	424.59	6.85
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	3,652.35	55.50	3,647.25	56.80	3,671.86	57.36	3,479.76	56.13
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,036.07	15.75	923.44	14.38	863.53	13.49	880.61	14.21
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	5,542.20	84.22	5,424.46	84.48	5,389.17	84.18	5,214.15	84.11
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.20	0.00	0.23	0.00	0.20	0.00	0.20	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,542.39	84.23	5,424.69	84.48	5,389.37	84.18	5,214.35	84.12
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,580.26	100.00	6,421.13	100.00	6,401.96	100.00	6,199.04	100.00

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด(มหาชน)	ม.ค. - ธ.ค. 2565		ม.ค. - ธ.ค. 2566		ม.ค. - ธ.ค. 2567		ม.ค. - มิ.ย. 2567		ม.ค. - มิ.ย. 2568	
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายสินค้า และการให้บริการ	3,935.96	100.00	3,608.92	100.00	3,506.67	100.00	1,686.88	100.00	1,435.35	100.00
ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ	(2,563.69)	(65.13)	(2,249.63)	(62.34)	(2,282.36)	(65.09)	(1,068.51)	(63.34)	(1,025.12)	(71.42)
กำไรขั้นต้น	1,372.27	34.87	1,359.29	37.66	1,224.31	34.91	618.37	36.66	410.23	28.58
เงินปันผลรับ	47.47	1.21	73.95	2.05	70.15	2.00	65.07	3.86	51.29	3.57
รายได้อื่น	49.29	1.25	72.04	2.00	115.67	3.30	42.89	2.54	41.69	2.90
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1,469.03	37.32	1,505.27	41.71	1,410.14	40.21	726.33	43.06	503.21	35.06
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(792.87)	(20.14)	(834.63)	(23.13)	(838.55)	(23.91)	(403.06)	(23.89)	(390.67)	(27.22)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(515.05)	(13.09)	(526.47)	(14.59)	(509.16)	(14.52)	(249.49)	(14.79)	(234.90)	(16.37)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(61.66)	(1.57)	(64.92)	(1.80)	(61.42)	(1.75)	(37.18)	(2.20)	(32.77)	(2.28)
ขาดทุนจากการด้อยค่า เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(5.04)	(0.14)	0.64	0.02	0.07	0.00	0.04	0.00
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	99.45	2.53	74.21	2.06	1.66	0.05	36.67	2.17	(155.09)	(10.80)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.21)	(0.03)	(1.61)	(0.04)	(2.35)	(0.07)	(0.96)	(0.06)	(1.25)	(0.09)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	8.73	0.22	9.21	0.26	6.21	0.18	4.60	0.27	(3.75)	(0.26)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(4.02)	(0.10)	(3.30)	(0.09)	18.76	0.54	3.87	0.23	39.99	2.79
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	102.95	2.62	78.51	2.18	24.28	0.69	44.18	2.62	(120.10)	(8.37)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค. - มิ.ย.	
งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2566	2567	2567	2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	302.06	(4.48)	(30.88)	(69.73)	10.27
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(131.89)	(189.76)	160.62	163.87	63.26
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(82.13)	(106.12)	(106.23)	(94.49)	(82.63)
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	(0.20)	2.03	(0.18)	(0.06)	0.06
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	87.85	(298.33)	23.32	(0.41)	(9.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	286.55	374.40	76.07	76.07	99.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	374.40	76.07	99.40	75.66	90.35

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	หน่วย	31 ธ.ค.			30 มิ.ย.
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ		2565	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.42	4.57	4.47	3.86
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	2.28	1.63	2.08	1.33
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	6.76	6.59	5.94	6.19
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	53.99	55.39	61.45	58.97
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	2.45	2.16	2.22	2.24
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	148.98	168.98	164.41	162.95
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	เท่า	12.09	11.32	13.17	11.79
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	30.19	32.24	27.71	30.96
วงจรเงินสด (Cash Cycle)	วัน	172.78	192.12	198.15	190.95
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	34.87	37.66	34.91	28.58
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	0.07	(1.85)	(5.27)	(17.29)
อัตราส่วนรายได้ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	ร้อยละ	2.40	3.89	5.03	6.08
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	2.55	2.09	0.66	(7.86)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	1.89	1.43	0.45	(2.61)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.58	1.21	0.38	(2.22)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	16.27	13.83	9.26	(5.68)
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.62	0.58	0.58	0.54
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	เท่า	0.19	0.18	0.19	0.18
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	168.76	107.91	40.38	(95.89)
อัตราการใช้เงินปันผล	ร้อยละ	81.60	107.03	296.54	N/A

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการ

ตลาดชุดชั้นในสตรีในปี 2567 ยังคงเป็นตลาดที่มีการแข่งขันกันสูงอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านคุณภาพของสินค้าและบริการ รูปแบบดีไซน์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย และกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภคและสร้างความพึงพอใจอย่างสูงสุดให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ว่าผู้บริโภคมีแนวโน้มในการเลือกซื้อสินค้าในช่องทางออนไลน์มากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจึงได้ให้ความสำคัญกับการตลาดออนไลน์ทั้งในด้าน Social Media Marketing และ E-commerce ซึ่งมีแนวโน้มเติบโตขึ้นทุกปี เพื่อขยายโอกาสทางการตลาดและสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว

สำหรับปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนปี 2567 - 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 3,935.96 ล้านบาท 3,608.92 ล้านบาท 3,506.67 ล้านบาท 1,686.88 ล้านบาท และ 1,435.35 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายชุดชั้นในสตรี ชุดชั้นนอกสตรี ชุดเด็ก และสินค้าอื่น ๆ โดยมีรายได้หลักมาจากการขายชุดชั้นในสตรี เท่ากับ 3,693.35 ล้านบาท 3,294.30 ล้านบาท 3,189.36 ล้านบาท 1,550.28 ล้านบาท และ 1,292.48 ล้านบาท ตามลำดับ มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ แบ่งตามช่องทางจัดจำหน่าย

รายการ	งวดสิ้นสุด ม.ค. - ธ.ค.						งวดสิ้นสุด ม.ค. - มิ.ย.			
	2565		2566		2567		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการ										
ขายในประเทศ	2,846.92	70.60	2,782.47	74.10	2,670.56	72.32	1,289.07	76.42	976.03	63.99
ขายต่างประเทศ	1,089.04	27.01	826.44	22.01	836.11	22.64	397.81	23.58	549.32	36.01
รวมรายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการ	3,935.96	97.60	3,608.91	96.11	3,506.67	94.97	1,686.88	100.00	1,525.35	100.00

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ แบ่งตามผลิตภัณฑ์

รายการ	งวดสิ้นสุด ม.ค. - ธ.ค.						งวดสิ้นสุด ม.ค. - มิ.ย.			
	2565		2566		2567		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการ										
ชุดชั้นในสตรี	3,693.35	93.84	3,294.30	91.28	3,189.36	90.95	1,550.28	91.90	1,292.48	90.05
ชุดชั้นนอกสตรี	87.78	2.23	112.65	3.12	108.42	3.09	32.91	1.95	34.92	2.43
ชุดเด็ก	120.91	3.07	164.98	4.57	174.31	4.97	86.69	5.14	88.26	6.15
อื่น ๆ	33.92	0.86	36.99	1.02	34.58	0.99	17.00	1.01	19.69	1.37
รวมรายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการ	3,935.96	100.00	3,608.92	100.00	3,506.67	100.00	1,686.88	100.00	1,435.35	100.00

ที่มา: แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ ประจำปี 2567 และบริษัทฯ

ในปี 2566 รายได้จากการขายของบริษัทฯ ลดลงจากปี 2565 จำนวน 327.04 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 8.31 โดยเป็นการขายในประเทศลดลงร้อยละ 2.26 และการขายต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.11 สำหรับการขายแยกตามผลิตภัณฑ์ในปี 2566 ที่ผ่านมา เป็นรายได้จากการขายชุดชั้นในสตรี 3,294.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 10.80 รายได้จากการขายชุดชั้นนอกสตรี 112.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.33 รายได้จากการขายชุดเด็ก 164.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.45 และรายได้จากขายอื่น ๆ 36.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.05 ตามลำดับ

ในปี 2567 รายได้จากการขายของบริษัทฯ ลดลงจากปี 2566 จำนวน 102.25 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 2.83 โดยเป็นการขายในประเทศลดลงร้อยละ 4.02 และการขายต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.17 สำหรับการขายแยกตามผลิตภัณฑ์ในปี 2567 ที่ผ่านมา เป็นรายได้จากการขายชุดชั้นในสตรี 3,189.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 3.19 รายได้จากการขายชุดชั้นนอกสตรี 108.42 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.75 รายได้จากการขายชุดเด็ก 174.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.66 และรายได้จากขายอื่น ๆ 34.58 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.52 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากตลาดชุดชั้นในในประเทศมีการแข่งขันสูงทั้งในด้านคุณภาพของสินค้าและบริการ รูปแบบดีไซน์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการขาย อีกทั้งมีแรงกดดันด้านราคาในทุกช่องทางการขาย ส่งผลกระทบทำให้ยอดขายของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา

ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 รายได้จากการขายของบริษัทฯ ลดลงจากงวดเดียวกันเมื่อปี 2567 จำนวน 251.53 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 14.91 โดยเป็นการขายในประเทศลดลงร้อยละ 24.28 และการขายต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.09 สำหรับการขายแยกตามผลิตภัณฑ์ ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 ที่ผ่านมา เป็นรายได้จากการขายชุดชั้นในสตรี 1,292.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 16.63 รายได้จากการขายชุดชั้นนอกสตรี 34.92 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.11 รายได้จากการขายชุดเด็ก 88.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.81 และรายได้จากขายอื่น ๆ 19.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.89 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุมาจากการแข่งขันในประเทศที่รุนแรง และพฤติกรรมผู้บริโภคที่อ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและมีกำลังซื้อลดลง

ทั้งนี้ รายได้จากการขายของบริษัทฯ ที่ปรับตัวลดลงต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีสาเหตุหลักมาจากยอดขายสั่งซื้อสินค้าที่ลดลงของลูกค้ารายสำคัญ ได้แก่ บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("ICC") ซึ่งประสบภาวะยอดขายชะลอตัวและมีการปรับกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินค้าคงคลัง โดยการระบายสินค้าคงเหลือและชะลอการสั่งซื้อสินค้าใหม่จากผู้ผลิต นอกจากนี้ ความผันผวนของกำลังซื้อภายในประเทศจากภาวะหนี้ครัวเรือน การเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภครุ่นใหม่ การแข่งขันที่รุนแรงในตลาดภายในประเทศ และแรงกดดันด้านราคาจากแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซต่างประเทศ ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อยอดขายของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินปันผล และรายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น โดยในปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนปี 2567 - 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 96.76 ล้านบาท 145.99 ล้านบาท 185.83 ล้านบาท 107.96 ล้านบาท และ 92.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 และ 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น 49.23 ล้านบาท และ 39.84 ล้านบาท ตามลำดับจากเงินปันผลที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่งวด 6 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลง 14.98 ล้านบาท จากเงินปันผลที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนจากการขายและการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าตอบแทนผู้บริหาร และ ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม โดยสำหรับปี 2565 - 2567 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 - 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินธุรกิจ จำนวน 3,933.28 ล้านบาท 3,680.70 ล้านบาท 3,690.84 ล้านบาท 1,758.17 ล้านบาท และ 1,683.41 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินธุรกิจลดลงจากปี 2565 จำนวน 252.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.42 โดยเป็นผลมาจากต้นทุนจากการขายที่ลดลง ตามยอดขายที่ลดลงของบริษัทฯ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากการจัดโปรโมชั่นและค่าสนับสนุนการขาย ส่วนในปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2566 จำนวน 10.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.28 โดยมีสาเหตุมาจากต้นทุนวัตถุดิบที่สูงขึ้น ในขณะที่งวด 6 เดือนแรกของปี 2568 ลดลงจากงวดเดียวกันเมื่อปี 2567 จำนวน 74.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.25 จากยอดขายที่ลดลง ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มรายได้ที่ปรับตัวลดลงต่อเนื่องจากการชะลอคำสั่งซื้อของลูกค้ารายสำคัญและแรงกดดันด้านการแข่งขันในตลาด

ทั้งนี้ หากพิจารณาในมุมมองความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2565 - 2567 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 - 2568 เท่ากับร้อยละ 34.87 ร้อยละ 37.66 ร้อยละ 34.91 ร้อยละ 36.66 และร้อยละ 28.58 ตามลำดับ และมีอัตรากำไรจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2565 - 2567 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 - 2568 เท่ากับร้อยละ 0.07 ร้อยละ (1.99) ร้อยละ (5.25) ร้อยละ (4.23) และร้อยละ (17.28) ตามลำดับ จากข้อมูลดังกล่าวสะท้อนว่าบริษัทฯ เผชิญแรงกดดันด้านผลการดำเนินงาน แม้ค่าใช้จ่ายบางส่วนปรับลดลง แต่เกิดจากยอดขายที่ชะลอตัวมากกว่า ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญในงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 จากต้นทุนวัตถุดิบที่สูงขึ้นและยอดขายที่ลดลงต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานติดลบ

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนปี 2567 - 2568 บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน 102.95 ล้านบาท 78.51 ล้านบาท 24.28 ล้านบาท 44.18 ล้านบาท และ (120.10) ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ 2.55 ร้อยละ 2.09 ร้อยละ 0.66 ร้อยละ 2.46 และร้อยละ (7.86) ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิของบริษัทฯ ที่ลดลงนั้น มีสาเหตุหลักมาจากยอดขายของบริษัทฯ ที่ลดลง เนื่องด้วยยอดสั่งซื้อสินค้าของลูกค้ารายสำคัญที่ลดลง กำลังซื้อในประเทศที่ผันผวน การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค และการแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งต่างประเทศ เป็นต้น

อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

สำหรับปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนปี 2568 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 1.89 ร้อยละ 1.43 ร้อยละ 0.45 และ ร้อยละ (2.61) ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่สม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน และภาวะเศรษฐกิจเป็นหลัก นอกจากนี้บริษัทฯ ได้พิจารณาร่วมกับสภาพคล่อง และการลงทุน ต่างๆ และในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม 24.28 ล้านบาท กำไรสุทธิต่อหุ้น 0.20 บาท และกำไรสุทธิตาม งบการเงินเฉพาะกิจการ 66.49 ล้านบาท กำไรสุทธิต่อหุ้น 0.55 บาท และเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 บริษัทฯ ได้มีมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2568 เสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 72 ล้านบาท และมีกำหนดจ่ายในวันที่ 27 พฤษภาคม 2568

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,580.26 ล้านบาท 6,421.13 ล้านบาท 6,410.96 ล้านบาท และ 6,199.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 159.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.42 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 298.33 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ให้อำนาจผู้เกี่ยวข้องดำเนินการที่เกี่ยวข้องกัน (2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 60.38 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายลดลง และ (3) สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 127.03 ล้านบาท เนื่องจากการขายสินค้าชะลอตัว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 19.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.30 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 38.84 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายที่ดินบางส่วน (2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 155.81 ล้านบาท เนื่องจากลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระเงินและ (3) สินค้าคงเหลือ ลดลง 157.24 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือให้เหมาะสม ในขณะที่วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 202.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.17 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 263.08 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายลดลง และ (2) สินค้าคงเหลือ เพิ่มขึ้น 103.95 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีเตรียมสินค้าใหม่สำหรับการขาย และ (3) สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 112.55 ล้านบาท เนื่องจากลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นและมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินจำนวน 1,037.87 ล้านบาท 996.44 ล้านบาท 1,012.60 ล้านบาท และ 984.70 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง 41.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.99 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 58.94 ล้านบาท จากการขายสินค้าชะลอตัว (2) หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 31.33 ล้านบาท เนื่องจากมีการเช่าทรัพย์สินระยะยาวเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 16.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.62 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 19.00 ล้านบาท เนื่องจากการประมาณการสินค้ารับคืนเพิ่มขึ้น และ (2) หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 14.05 ล้านบาท เนื่องจากมีการเช่าทรัพย์สินระยะยาวเพิ่มขึ้น ในขณะที่วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง 27.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.76 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานลดลง 35.30 ล้านบาท จากการชำระเงินบำนาญให้แก่พนักงานที่เกษียณอายุ (2) เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 32.20 ล้านบาท เนื่องจากหนี้สินเงินบำนาญของพนักงานที่โอนย้ายไปบริษัทในเครือเพิ่มขึ้น (2) หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง 24.46 ล้านบาท เนื่องจากประมาณการรับคืนสินค้าลดลง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,542.39 ล้านบาท 5,424.69 ล้านบาท 5,389.37 ล้านบาท และ 5,214.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง 117.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.12 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2566 จำนวน 78.48 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 84.00 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 112.63 ล้านบาท และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง 35.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.65 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2567 จำนวน 24.28 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 84.01 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 59.91 ล้านบาท ในขณะที่ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง 175.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้ขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานในงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 จำนวน 120.10 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 72.00 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 17.08 ล้านบาท

สภาพคล่อง วงจรเงินสด และความสามารถในการชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 374.40 ล้านบาท 76.07 ล้านบาท 99.40 ล้านบาท และ 90.35 ล้านบาท และมีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ 4.42 เท่า 4.57 เท่า 4.47 เท่า และ 3.86 เท่า ตามลำดับ โดยแม้อัตราส่วนสภาพคล่องจะปรับลดลงต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา จากผลการดำเนินงานที่ลดลงตามที่กล่าวไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี โดยภาพรวม บริษัทฯ ยังคงมีเงินสดสำหรับการใช้หมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

สำหรับปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานจำนวน 302.06 ล้านบาท (4.48) ล้านบาท (30.88) ล้านบาท และ 10.27 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ มูลค่าดังกล่าวในแต่ละงวดมาจากการขึ้นลงของผลการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ลงทุนตามนโยบายของบริษัทฯ ในขณะที่ สำหรับปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนจำนวน (131.89) ล้านบาท (189.76) ล้านบาท 160.62 ล้านบาท และ 63.26 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ มูลค่าดังกล่าวในแต่ละงวดมาจากการลงทุนซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ และการปรับปรุง อาคารสำนักงานและอาคารโรงงาน นอกจากนี้ สำหรับปี 2565 - 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (82.13) ล้านบาท (106.12) ล้านบาท (106.23) ล้านบาท และ (82.63) ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ มูลค่าดังกล่าวในแต่ละงวดมาจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าและการจ่ายเงินปันผล

หากพิจารณาในมุมมองวงจรเงินสด พบว่าบริษัทฯ มีวงจรเงินสด สำหรับปี 2565 - 2567 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 จำนวน 207.36 วัน 192.12 วัน 198.15 วัน และ 420.48 วัน ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารเงินทุนหมุนเวียน จากผลการเปลี่ยนแปลงของระยะเวลาเก็บหนี้ ระยะเวลาขายสินค้า และระยะเวลาชำระหนี้ในแต่ละช่วงเวลา

สำหรับการเปลี่ยนแปลงจากปี 2565 ไป 2566 วงจรเงินสดเพิ่มขึ้นจาก 172.78 วัน เหลือเท่ากับ 192.12 วัน โดยเป็นผลมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น 20.00 วัน เนื่องจากยอดขายที่น้อยกว่าที่คาดการณ์ ส่งผลให้มีปริมาณสินค้าคงคลังเพื่อรองรับการขายที่สูงขึ้นกว่าช่วงเวลาปกติ ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงจากปี 2566 ไป 2567 วงจรเงินสดเพิ่มขึ้นจาก 192.12 วัน เป็นเท่ากับ 198.15 วัน โดยเป็นผลมาจากระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยที่ลดลงจำนวน 4.53 วัน เนื่องจากบริษัทมีการจัดซื้อวัตถุดิบจากต่างประเทศที่มีเงื่อนไขเครดิตสั้นกว่าในประเทศเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับข้อกำหนดเฉพาะของลูกค้าต่างประเทศ นอกจากนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงจากปี 2567 ไปงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 วงจรเงินสดลดลงจาก 198.15 วัน เป็นเท่ากับ 190.95 วันเนื่องมาจากเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยที่ลดลง 2.48 วัน เวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่ลดลง 1.20 วัน และเวลาชำระหนี้ที่เพิ่มขึ้น 3.25 วัน ตามลำดับ

ทั้งนี้ หากพิจารณาในมุมมองความสามารถในการชำระดอกเบี้ย พบว่าบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสำหรับปี 2565 - 2567 และในงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 เท่ากับ 168.76 เท่า 107.91 เท่า 40.38 เท่า และ (95.89) เท่า ตามลำดับ โดยเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง จากการชะลอคำสั่งซื้อของลูกค้ารายสำคัญและแรงกดดันด้านการแข่งขันในตลาด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับการใช้หมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 90.35 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ในปัจจุบันไม่มีหนี้สินเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยมีเพียงหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่านั้น

8. สภาวะอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2568 และแนวโน้มปี 2568

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.8 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสแรกของปี 2568 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล การลงทุนภาครัฐ และการส่งออกบริการขยายตัวชะลอตัว ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการขนส่งขายปลีกขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนสาขาเกษตรกรรม สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาก่อสร้าง และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสแรกของปี 2568 ร้อยละ 0.6 รวมครึ่งแรกของปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.0

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2568 และแนวโน้มปี 2568

	2567	2568			
	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ครึ่งปีแรก	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.5	3.2	2.8	3.0	1.8 - 2.3
การลงทุนรวม ^{/1}	0.0	4.7	5.8	5.2	2.1
ภาคเอกชน	-1.6	-0.9	4.1	1.4	1.0
ภาครัฐ	4.8	26.3	10.1	17.5	5.2
การบริโภคเอกชน	4.4	2.5	2.1	2.3	2.1
การอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล	2.5	3.4	2.2	2.8	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{/2}	5.8	14.9	15.0	15.0	5.5
ปริมาณ ^{/2}	4.4	14.0	14.5	14.3	5.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{/2}	6.3	7.1	16.8	12.0	5.8
ปริมาณ ^{/2}	5.2	3.6	15.2	9.4	4.3
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP	2.1	7.9	0.4	4.2	2.1
เงินเฟ้อ	0.4	1.1	-0.3	0.4	0.0 - 0.5

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2568 และแนวโน้มปี 2568 ของ NESDC ฉบับวันที่ 18 สิงหาคม 2568

หมายเหตุ: /1 การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

/2 ฐานข้อมูลดุลการค้าเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.8 - 2.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.0) โดยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐ การขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.0 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปแบบเงินดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 5.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 - 0.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.1 ของ GDP อย่างไรก็ดี การขยายตัวทางเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ ผลกระทบจากการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าโดยการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ภาระหนี้ภาคเอกชนยังคงอยู่ในระดับสูงภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่ยังคงเข้มงวดต่อเนื่อง การชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยว ความผันผวนของราคาและผลผลิตภาคเกษตร และความผันผวนของเศรษฐกิจและการค้าโลก รายละเอียดดังนี้

ปัจจัยสนับสนุน

- (1) **การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน** ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีและ งบประมาณรายจ่ายเหลือในปี ประจำปีงบประมาณ 2568 ดังนี้ (1) กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2568 วงเงินรวม 3.70 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 จากปีงบประมาณก่อนหน้า โดยเมื่อพิจารณาจากสมมติฐานในกรณีฐาน คาดว่าอัตราเบิกจ่ายของงบประมาณ รายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2568 จะอยู่ที่ร้อยละ 90.3 แบ่งเป็นงบรายจ่ายประจำร้อยละ 98.0 และรายจ่ายลงทุนร้อยละ 65.0 ตามลำดับ ส่งผลให้คาดว่าจะมีเม็ดเงินงบประมาณที่มีการเบิกจ่ายเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจรวม 3.34 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปีก่อน โดยแบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 2.78 ล้านล้านบาท (ลดลงร้อยละ 1.8) และรายจ่ายลงทุน 5.62 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 26.4) (2) กรอบงบประมาณ รายจ่ายเหลือปีประจำปีงบประมาณ 2568 วงเงินรวม 2.75 แสนล้านบาท ถือเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2563 คิดเป็น การเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.9 จากปีงบประมาณก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากความล่าช้าในกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 4.20 หมื่นล้านบาท และรายจ่ายลงทุน 2.33 แสนล้านบาท คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 50.8 และร้อยละ 76.3 ตามลำดับ และ (3) แรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากงบประมาณภายใต้งบกลาง รายการค่าใช้จ่ายในการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งของระบบเศรษฐกิจ วงเงินรวม 157,000 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีการจัดสรรเป็นงบประมาณสำหรับรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนทั้งสิ้น 13,000 ล้านบาท และ 91,000 ล้านบาท สำหรับรายจ่ายในโครงการประเภทเงินโอนและเงินอุดหนุนคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 29,000 ล้านบาท
- (2) **การขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน** คาดว่ายังคงสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปี ตามแนวโน้มการขยายตัวของการบริโภคสินค้าโดยเฉพาะในหมวดสินค้าคงทนดังจะเห็นได้จากแนวโน้มการกลับมาขยายตัวของยอดจำหน่ายรถยนต์นั่งส่วนบุคคล เช่นเดียวกับการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทนที่ขยายตัวตามกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการใช้จ่ายภาคบริการที่ยังคงขยายตัวได้ต่อเนื่องแม้จะชะลอลงตามการชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากตลาดแรงงานที่ยังคงแข็งแกร่ง สะท้อนจากอัตราการว่างงานที่อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.88 ซึ่งเป็นระดับต่ำที่สุดในรอบ 6 ไตรมาส รวมทั้งอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ โดยในเดือนกรกฎาคม 2568 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ-0.7 ซึ่งส่งผลให้ในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2568 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.2 และการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ย
- (3) **การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชน โดยเฉพาะในหมวดเครื่องมือเครื่องจักรและหมวดยานพาหนะ** ที่คาดว่าจะกลับมาขยายตัวได้อย่างช้า ๆ นับตั้งแต่ในช่วงไตรมาสที่สองของปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวในเกณฑ์สูงของการนำเข้าในช่วงไตรมาสที่สองของปี 2568 โดยเฉพาะการเร่งขึ้นของปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน และสินค้าวัตถุดิบและชิ้นกลางที่ขยายตัวร้อยละ 23.6 และร้อยละ 11.9 ตามลำดับ (2) การเพิ่มขึ้นของมูลค่ายอดการขอรับการอนุมัติ และการออกบัตรส่งเสริมการลงทุน ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ที่ร้อยละ 90.0 และร้อยละ 48.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามลำดับ ตามการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล โดยเฉพาะกิจการ Data Center และ Cloud Service รวมถึงอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในช่วงครึ่งแรกของปีที่มีมูลค่ารวม 7.4 แสนล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 132.0 และ (3) การขยายตัวของพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ขายหรือให้เช่าแล้ว ณ เดือนมิถุนายน 2568 มีจำนวน 114,378 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 จากช่วงเดียวกันของปี 2567 เช่นเดียวกับการเพิ่มขึ้นของการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ที่ขยายตัวร้อยละ 12.2 ในไตรมาสที่ 2 เติบโตจากร้อยละ 3.7 ในไตรมาสก่อนหน้า

ข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง

- (1) ผลกระทบจากการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าโดยการขึ้นภาษ้นำเข้าของสหรัฐฯ หรือภาษีศุลกากรตอบโต้ (reciprocal tariffs) ที่เรียกเก็บต่อประเทศไทย ในอัตราร้อยละ 19 ซึ่งเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2568 และการเก็บภาษ้นำเข้าสินค้าแบบเฉพาะเจาะจง โดยเฉพาะภาษ้นำเข้ายานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์เพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 25 ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยผ่านช่องทางสำคัญ ดังนี้ (1) ผลกระทบโดยตรงต่อการส่งออกสินค้าของไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 คาดว่าภาคการส่งออกสินค้าไปยังสหรัฐฯ มีความเสี่ยงสูงที่จะเผชิญกับผลกระทบอันเนื่องมาจากการลดลงของความต้องการสินค้าจากสหรัฐฯ ภายหลังจากที่ได้มีการเร่งนำเข้าไปแล้วในช่วงครึ่งแรกของปี โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าส่งออกของไทยที่อาจสูญเสียส่วนแบ่งการตลาดในสหรัฐฯ อาทิ กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์สื่อสาร กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และคอมพิวเตอร์ กลุ่มส่วนประกอบและอุปกรณ์ยานยนต์ (2) ผลกระทบจากการลดลงของความต้องการสินค้าชิ้นกลางและ วัตถุดิบที่อยู่ในห่วงโซ่การผลิตของประเทศที่ถูกกีดกันทางการค้าจากสหรัฐฯ โดยเฉพาะจีน ที่อาจมีการส่งออกได้น้อยลงตามความต้องการ สินค้าที่ลดลง อาทิ กลุ่มชิ้นส่วนยานยนต์ กลุ่มส่วนประกอบคอมพิวเตอร์ ผลิตภัณฑ์ยาง เมล็ดพลาสติกและเคมีภัณฑ์ (3) ผลกระทบจากการนำเข้าสินค้าที่เร่งตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มสินค้าที่เป็นผลจากการถ่ายลำ (Transshipment) หรือปัญหาการสวมสิทธิสินค้าส่งออกเพื่อเป็นทางผ่านให้ประเทศที่ต้องการหลบเลี่ยงภาษ้นำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งถือเป็นสินค้ากลุ่มที่มีความเสี่ยงที่จะถูกสหรัฐฯ เรียกเก็บอัตราภาษ้นำเข้าที่ร้อยละ 40
- (2) ภาระหนี้ภาคเอกชนยังคงอยู่ในระดับสูงภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่ยังคงเข้มงวดต่อเนื่อง โดยสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ในไตรมาสแรก ของปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 87.4 แม้ว่าจะลดลงจากร้อยละ 90.7 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่ยังคงสูงกว่าร้อยละ 82.7 ในไตรมาสแรกของปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ขณะเดียวกันคุณภาพสินเชื่อยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค ส่วนบุคคลซึ่งสัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans: NPLs) และสัดส่วนสินเชื่อจัดชั้นพิเศษ (Special Mention Loans: SMLs) ต่อสินเชื่อรวมในไตรมาสแรกของปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 3.4 และร้อยละ 7.8 เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 3.0 และร้อยละ 7.0 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ขณะเดียวกัน คุณภาพสินเชื่อของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ยังคงปรับลดลงต่อเนื่อง โดยในไตรมาสแรกของปี 2568 สัดส่วน NPLs และ SMLs ต่อสินเชื่อรวมอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 7.4 และร้อยละ 13.4 เทียบกับร้อยละ 7.5 และร้อยละ 12.0 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า สูงสุดในรอบ 2 ไตรมาส และ 17 ไตรมาสตามลำดับ และคาดว่าจะในระยะต่อไป ธุรกิจ SMEs อาจเผชิญแรงกดดันเพิ่มขึ้น จากมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่อยู่ในห่วงโซ่การผลิต ซึ่งอาจได้รับผลกระทบโดยตรงทั้งในด้านต้นทุน ช่องทางการส่งออก รวมทั้งผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของการแข่งขันจากสินค้านำเข้า ซึ่งอาจส่งผลให้ฐานะทางการเงินของ SMEs อ่อนแอลง
- (3) การชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในเดือนกรกฎาคม 2568 อยู่ที่ 2.6 ล้านคน ลดลงร้อยละ 15.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวสะสมในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2568 (มกราคม - กรกฎาคม) อยู่ที่ 19.3 ล้านคน ลดลงร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากการลดลงของนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะใกล้ (Short-haul) ซึ่งมีจำนวนสะสมในช่วง 7 เดือนแรกอยู่ที่ 12.5 ล้านคน (สัดส่วนร้อยละ 64.9 ของจำนวนนักท่องเที่ยวรวม) ลดลงร้อยละ 14.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่งผลให้ในปี 2568 คาดว่า จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาไทยรวมทั้งสิ้น 33.0 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.2 จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี คาดว่า รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 1.57 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 โดยเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มสูงขึ้นตามสัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกล (Long-haul) ที่ช่วยชดเชยการลดลงของรายได้จากกลุ่มนักท่องเที่ยวระยะใกล้แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 45.8 ในปี 2567

- (4) **ความผันผวนของราคาและผลผลิตภาคเกษตร** ผลผลิตทางการเกษตรที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ระดับราคาสินค้าเกษตรปรับตัวลดลง สะท้อนจากดัชนีราคาสินค้าเกษตรในไตรมาสที่ 2 ปรับลดลงร้อยละ 11.7 ถือเป็นอัตราการลดลงมากที่สุดในรอบ 51 ไตรมาส โดยเป็นผลมาจากผลผลิตการเกษตรที่เข้าสู่ตลาดในปริมาณที่มาก และสอดคล้องกับแนวโน้มราคาสินค้าเกษตรในตลาดโลกที่ปรับตัวลดลง ซึ่งแนวโน้มการลดลงของราคาสินค้าเกษตรจะส่งผลกระทบต่อเนื้อหารายได้ของเกษตรกรลดลง ขณะเดียวกัน ภาคเกษตรยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับความเสี่ยงจากอุทกภัย เนื่องจากปริมาณน้ำฝนมีแนวโน้มสูงกว่าค่าเฉลี่ยปกติ ประกอบกับแนวโน้มการเข้าสู่ปรากฏการณ์ลานีญา (La Nina) ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ซึ่งจะเพิ่มความเสี่ยงในการเกิดภาวะอุทกภัยและจะส่งผลกระทบต่อผลผลิตเกษตรโดยเฉพาะในพื้นที่เพาะปลูกในเขตลุ่มน้ำและพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก
- (5) **ความผันผวนของเศรษฐกิจและการค้าโลก** โดยมีเงื่อนไขความเสี่ยงที่ต้องติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ประกอบด้วย (1) ความไม่แน่นอนของมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ต่อประเทศคู่ค้าสำคัญ ดังจะเห็นได้จากการขยายระยะเวลาการเจรจาระหว่างสหรัฐฯ และจีนออกไปอีก 90 วัน จนถึงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 ประกอบกับความไม่แน่นอนของการเพิ่มอัตราภาษีนำเข้าจากสินค้ารายสินค้าแบบเฉพาะเจาะจงและมาตรการควบคุมการค้าระหว่างประเทศในสินค้าทุนและวัตถุดิบสำคัญ อาทิ เซมิคอนดักเตอร์ เหล็ก อลูมิเนียม รวมถึงแร่หายาก ที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและการค้าโลกมีแนวโน้มที่จะชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงครึ่งหลังของปี และมีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่ความชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานการผลิตโลก หากยกระดับความรุนแรงมากขึ้นในระยะต่อไป (2) ทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลางสำคัญที่มีทิศทางที่แตกต่างกัน อันอาจส่งผลกระทบต่อความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนของประเทศกำลังพัฒนาและเศรษฐกิจตลาดเกิดใหม่ รวมทั้งความผันผวนของตลาดการเงินโลก (3) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน เนื่องจากข้อจำกัดของปัญหานี้สินในภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งผลกระทบจากการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตให้ยังคงเผชิญกับปัญหาการกำลังการผลิตส่วนเกิน (Industrial Overcapacity) (4) ความยืดหยุ่นของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่ยังมีความเสี่ยงที่จะขยายวงกว้างจนอาจส่งผลกระทบต่อราคาพลังงาน ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ และต้นทุน การขนส่งโลจิสติกส์ในตลาดโลก ขณะที่สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนยังคงมีความยืดหยุ่นและอาจส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานของภูมิภาคยุโรป และ (5) ความเสี่ยงต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศกำลังพัฒนาและเศรษฐกิจตลาดเกิดใหม่อันเกิดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลกท่ามกลางข้อจำกัดของช่องว่างในการดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจและความผันผวนของตลาดการเงินและอัตราแลกเปลี่ยน โดยเฉพาะประเทศที่มีความเสี่ยงทางเสถียรภาพเศรษฐกิจ

แนวโน้มอุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่ม ในปี 2568 - 2569

ธุรกิจผลิตเครื่องนุ่งห่มมีรายได้จากการจำหน่ายในประเทศราว 75% และรายได้จากการส่งออกราว 25% โดยในปี 2568 - 2569 คาดว่า มูลค่าตลาดเครื่องนุ่งห่มของไทยโดยรวมคาดว่าจะหดตัว -3.6%YoY และ -2.1%YoY ตามลำดับ โดยแบ่งเป็น

- (1) **มูลค่าการจำหน่ายเครื่องนุ่งห่มในประเทศ ปี 2568 - 2569 คาดว่าจะหดตัว -4.0%YoY และ -1.3%YoY ตามลำดับ** จากปัญหานี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ซึ่งอาจกดดันให้ผู้บริโภคชะลอการซื้อสินค้าฟุ่มเฟือยอย่างเสื้อผ้าแฟชั่น และยังมีโอกาสถูกเครื่องนุ่งห่มของจีนเข้ามาตีตลาดมากขึ้นจากสงครามการค้าที่รุนแรงขึ้น อย่างไรก็ดี การจำหน่ายเสื้อผ้ากีฬาในประเทศยังมีแนวโน้มขยายตัวตามพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ใส่ใจด้านสุขภาพมากขึ้น รวมถึงบางผลิตภัณฑ์ที่คาดว่าจะสามารถเติบโตได้ เช่น Sustainable Apparel

- (2) **มูลค่าการส่งออกเครื่องนุ่งห่ม (รูปเงินบาท) ปี 2568 - 2569 คาดว่าจะหดตัว -2.7%YoY และ -4.0%YoY ตามลำดับ** วัดจากมูลค่าการส่งออกเครื่องนุ่งห่มของไทยที่ราว 7.75 หมื่นล้านบาท ในปี 2567 จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจคู่ค้าหลักอย่างสหรัฐฯ ที่มีสัดส่วนกว่า 38% และแรงกดดันจากเงินบาทที่มีแนวโน้มแข็งค่ามากขึ้น รวมทั้งเครื่องนุ่งห่มของไทยอาจถูกสหรัฐฯ จัดเก็บภาษีตอบโต้เพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจุบันสหรัฐฯ เก็บภาษีพื้นฐานกับสินค้านำเข้าทั้งหมดในอัตรา 10% และหากมีการปรับขึ้นภาษีตอบโต้กับสินค้านำเข้าจากไทยเพิ่มเป็น 36% ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการส่งออกของผู้ประกอบการไทยสูงขึ้น และอาจซ้ำเติมต่อการส่งออกเครื่องนุ่งห่มของไทย
- (3) **การจำหน่ายเครื่องนุ่งห่มในประเทศและการส่งออกเครื่องนุ่งห่มของไทยที่มีแนวโน้มลดลง ทำให้คาดว่าในปี 2568 - 2569 อัตราการใช้กำลังการผลิต (Cap U) ของเครื่องนุ่งห่มของไทยเฉลี่ยจะอยู่ที่ราว 41% ซึ่งยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราการใช้กำลังการผลิตในปี 2560 - 2562 ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 50% ทั้งนี้ คาดว่าอัตราการใช้กำลังการผลิตเครื่องนุ่งห่มเฉลี่ยของไทยในปี 2568 - 2569 จะอยู่ที่ราว 41% ซึ่งยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในปี 2560 - 2562 ที่ 50%**

นอกจากนี้ ธุรกิจผลิตเครื่องนุ่งห่มของไทยยังเผชิญความเสี่ยงที่ต้องติดตาม ได้แก่

- (1) **ความสามารถในการผลิตและการแข่งขันของผู้ประกอบการผลิตเครื่องนุ่งห่มไทยได้รับแรงกดดันมาอย่างต่อเนื่องจากการเข้ามาตีตลาดของเสื้อผ้าสำเร็จรูปจากจีนที่มีราคาถูก และเป็นผู้ผลิตเครื่องนุ่งห่มรายใหญ่ของโลก สะท้อนจากอัตราการเติบโตเฉลี่ยของมูลค่าการนำเข้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปจากจีนของไทยในปี 2565 - 2567 สูงถึงปีละ 16.5% CAGR และยังมีโอกาสได้รับผลกระทบทางอ้อมจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ซึ่งอาจทำให้เสื้อผ้าสำเร็จรูปจากจีนทะลักเข้ามาในไทย และประเทศที่ไทยส่งออกเครื่องนุ่งห่มมากขึ้น**
- (2) **กำลังซื้อของผู้บริโภคและจำนวนนักท่องเที่ยวที่อาจลดลงจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว** ซึ่งอาจทำให้การจำหน่ายเครื่องนุ่งห่มในประเทศต่ำกว่าที่คาด
- (3) **ต้นทุนการผลิตอยู่ในระดับสูง** ในปี 2568 - 2569 แม้ว่าต้นทุนวัตถุดิบเส้นใยสังเคราะห์มีแนวโน้มปรับตัวลงตามทิศทางราคา Purified Terephthalic Acid (PTA) ราว 15% เมื่อเทียบกับปี 2562 แต่ต้นทุนค่าขนส่งและค่าไฟฟ้ายังอยู่ในระดับที่สูงกว่าในช่วงก่อนเกิดโควิด ประกอบกับค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำของภาครัฐตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2568 อยู่ที่ 337-400 บาทต่อวัน ซึ่งอาจบั่นทอนต่ออัตรากำไรของผู้ประกอบการ เนื่องจากกระบวนการผลิตเครื่องนุ่งห่มมีการใช้ไฟฟ้าและแรงงานจำนวนมาก
- (4) **มาตรการด้านสิ่งแวดล้อมของประเทศคู่ค้าที่เข้มงวดขึ้น** ทำให้ผู้ประกอบการผลิตเครื่องนุ่งห่มจำเป็นต้องมีการปรับตัวด้าน ESG เช่น การผลิตเสื้อผ้าจากเส้นใยธรรมชาติหรือเส้นใยรีไซเคิล รวมทั้งปรับเปลี่ยนมาใช้กระบวนการย้อมผ้าแบบประหยัดน้ำ การใช้สีพิมพ์รีไซเคิลและพลังงานหมุนเวียนมากขึ้น เพื่อลดการใช้พลังงานและสารเคมี เป็นต้น

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลของบริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด (“SWL”)
วันที่จัดตั้ง : 22 กันยายน 2568
ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 750.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 7,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2568 ที่ผ่านมา SWL ได้ชำระทุนจดทะเบียนไปแล้วจำนวน 187.50 ล้านบาท และมีแผนชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือจำนวน 562.50 ล้านบาทให้ครบตามจำนวนในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่เรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่กำหนดไว้ข้างต้น

2. ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 22 กันยายน 2568 รายชื่อผู้ถือหุ้นของ SWL มีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ SWL

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละ
1	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	3,000,000	300,000,000	40.00
2	บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) ^{/1}	1,425,000	142,500,000	19.00
3	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	1,125,000	112,500,000	15.00
4	บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล แลบบอราทอรีส์ จำกัด	675,000	67,500,000	9.00
5	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	450,000	45,000,000	6.00
6	บริษัท วิทยาสิทธิ์ จำกัด	450,000	45,000,000	6.00
7	บริษัท ปิเอสซี โซ อิน จำกัด	374,998	37,499,800	5.00
8	นายวรยศ ทองตัน	1	100	0.00
9	นางสาวณัฐกาญจน์ ธนาวดี	1	100	0.00
รวม		7,500,000	750,000,000	100.00

ที่มา: สำเนารายชื่อผู้ถือหุ้น บอจ.5 ณ วันที่ 22 กันยายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด

หมายเหตุ: /1 บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SWL ที่ร้อยละ 19.00 ส่งผลให้บริษัทฯ และ SWLเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. คณะกรรมการและผู้บริหาร

ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2568 คณะกรรมการและผู้บริหารของ SWL มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการและผู้บริหารของ SWL

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	ประธานกรรมการบริษัท
2	นายวิชัย กุศลสมภพ	กรรมการผู้จัดการ, กรรมการบริษัท
3	นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา ^{/1}	กรรมการบริษัท
4	นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์ ^{/1}	กรรมการบริษัท
5	นายวรยศ ทองตัน	กรรมการบริษัท

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: /1 บริษัทฯ และผู้จะซื้อ มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่านคือ คุณธรรมรัตน์ โชควัฒนา และ คุณอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์

4. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

บริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด ยังไม่มีการจัดทำงบการเงินเนื่องจากบริษัทฯ จัดตั้งเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568